

Webinar Anleihe «Necron IntercityHotel Schiedam»

Pfäffikon, Oktober 2023



Anleihe «IntercityHotel Schiedam-Rotterdam»

- Attraktiver Coupon pro Jahr in CHF 6.0%, in EUR 6.75% und in USD 7.5%
- 24-monatige Laufzeit | Vorzeitige Tilgungsoption nach 20 Monaten
- Zeichnungsfrist ab jetzt bis 01. Dezember 2023
- Emissionsvolumen 35 Mio. (CHF, EUR, USD)
- Nachhaltigkeitsrating gemäss BREEAM mit “excellent” bewertet
- Mietvertrag mit 20 Jahren Laufzeit und einer Option für zusätzliche 5 Jahre abgeschlossen mit der StAG Hotels Netherlands B.V., einer 100 % Tochtergesellschaft der Steigenberger Hotels GmbH, Frankfurt

Necron Group AG ist eine Schweizer Immobilien-Investment und Immobilien -Entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Zug – Schweiz. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung und Umsetzung von gewerblichen Immobilienprojekten in der Schweiz und der EU mit Fokus auf die Niederlande. Necron sichert sich erstklassige Grundstücke an strategisch interessanten Standorten für die Realisierung von nachhaltigen Immobilienprojekten. Die Immobilien werden frühzeitig in Form eines Forward-Verkaufs oder nach Fertigstellung schlüsselfertig an Investoren verkauft.

Londen & Van Holland (Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, NL) ermittelte für die Necron Group AG, für den kumulativen Wert bei 100% aller aktuellen Projekte, einen Kapitalwert (NPV) von EUR 698.1 Mio. per 30. Juli 2023. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Barmittel und ein Eigenkapital von EUR 98.5 Mio., was die gute finanzielle Lage des Unternehmens unterstreicht.

Seit 2023 ist BDO AG die Treuhandfirma der Necron Group AG und PWC PricewaterhouseCoopers AG die Revisionsstelle



Projekte vergangener und aktueller Anleihen

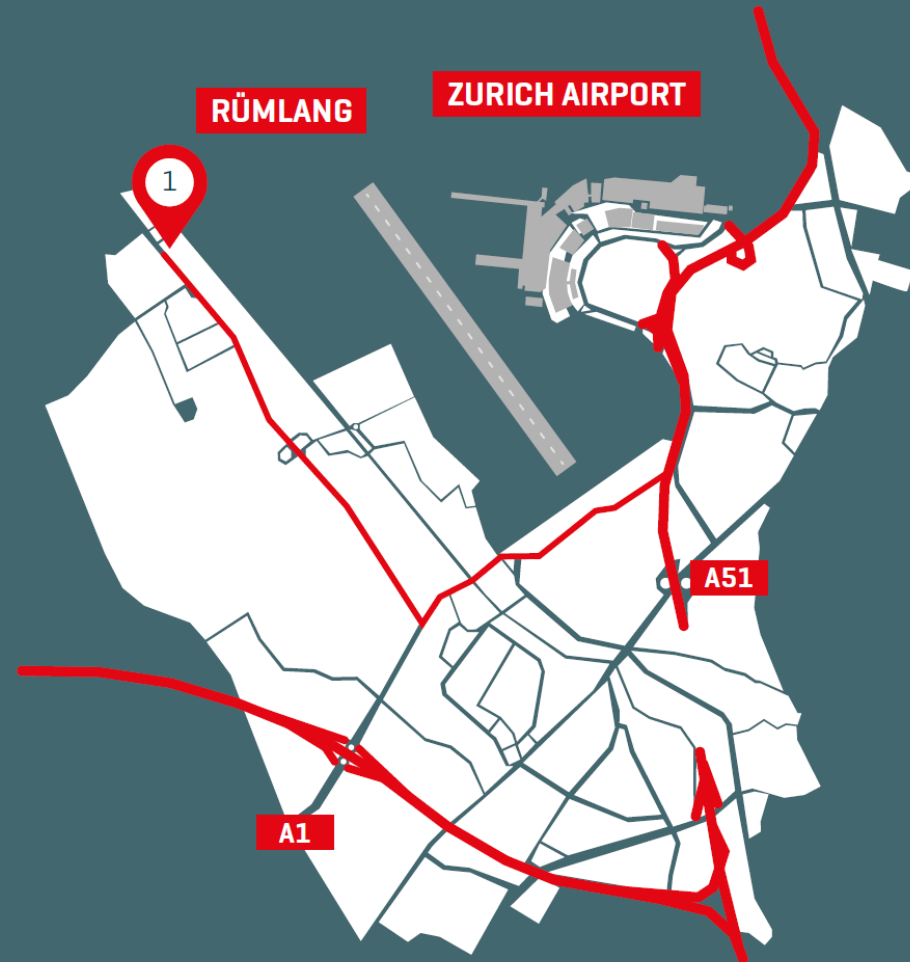
NIEDERLANDE

- 1 IntercityHotel & Office, Flughafen Zürich, Rümlang
- 2 IntercityHotel [«Ellipse Park», Phase 1]
Flughafen Schiphol, Amsterdam
- 3 Ridderkerk I DC, Grossraum Rotterdam
- 4 Flevokust DC, Lelystad, Region Amsterdam
- 5 Logistics Center Hoeksche Waard/NL
- 6 Dordrecht DC, Grossraum Rotterdam
- 7 Logistics Center Deventer/NL
- 8 Eemshaven DC, Hafen von Eemshaven
- 9 Nijkerk DC, Region Amsterdam
- 10 Annona 1 DC, Region Amsterdam
- 11 Ellipse Health Care Park – Phase 2A
- 12 Ridderkerk II DC, Grossraum Rotterdam
- 13 Green Square Logistics II-III Aalsmeer
- 14 Necron Food Park I, Hafen Rotterdam



Projekte vergangener und aktueller Anleihen

SCHWEIZ



«IntercityHotel Schiedam-Rotterdam» - Vor Entwicklung SchieDistrict



«IntercityHotel Schiedam-Rotterdam» - Nach Entwicklung SchieDistrict

VIEW HOTEL IN THE FUTURE ENVIRONMENT



NEW DEVELOPMENT SCHIEDISTRICT
RESIDENTIAL AND COMMERCIAL UNITS

SCHIEDAM CENTRAAL STATION

PROJECT IntercityHotel SCHIEDAM

«IntercityHotel Schiedam-Rotterdam» - Der neugestaltete SchieDistrict



- Das Projekt SchieDistrict ist eine umfassende Gebietsentwicklung mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften angrenzend an den Bahnhof Schiedam.
- Im Juli 2023 wurde die Baubewilligung für die Entwicklung von 3'000 geplanten Wohneinheiten erteilt.
- Das «IntercityHotel Schiedam-Rotterdam» liegt an bester Lage im Herzen des Entwicklungsgebietes SchieDistrict und Nahe beim Stadtzentrum von Rotterdam.

«IntercityHotel Schiedam-Rotterdam» - Lage



- 250 m zur Auffahrt 11 der A20
- Ausgezeichnete Verbindung nach Amsterdam und Schiphol über die A4 (Leiden – Delft – Rotterdam)
- 10 Autominuten zum Flughafen Rotterdam-The Hague
- 3 Minuten zu Fuss zur Bahn- und Metrostation
- ÖV-Verbindung alle 10 Minuten mit 5 Minuten Fahrzeit zum Stadtzentrum von Rotterdam
- In Gehdistanz zum Zentrum von Schiedam

Baudetails (1/2)



Zahlen & Fakten

- 1 263 m² Grundstück
- 14 607 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Gebäudemasse: Länge 48 m x Breite 25 m x Höhe 65 m
- 19 Stockwerke
- 283 Zimmer, davon 261 Standardräume und 22 Longstay, 1 Restaurant, 1 Bar, Fitnesscenter und Konferenzbereich
- bis zu 750 Parkplätze direkt neben dem Hotel
- Grundstück: Kaufvertrag Mai 2023
- Investitionsvolumen: EUR 56.5 Mio.
- Fertigstellung: Q4 2025
- BREEAM-Zertifizierung auf 4-Stern-Level «excellent»
- Natursteinfassade, begrüntes Dach und Photovoltaikanlage

Vermietung

- Mindestmiete im ersten Jahr EUR 2.6 Mio; steigend während 4 Jahren auf EUR 3.1 Mio. plus Umsatzmiete bis zu 15 %
- Dutch Hospitality Project II B.V. hat einen Mietvertrag über 20 Jahre mit der Option weiterer 5 Jahre mit der StAG Hotels Netherlands B.V., einer 100 % Tochtergesellschaft der Steigenberger Hotels GmbH, Frankfurt, unterzeichnet
- Corporate Garantie durch die Steigenberger Hotels GmbH

Team

Architekten:
Van Aken

Projektüberwachung:
Drees & Sommer SE

Projektmanagement:
Bouwaccent / Necron Management AG

Generalunternehmer:
Ten Brinke Bouw B.V.

Baudetails (2/2)



Mieterin

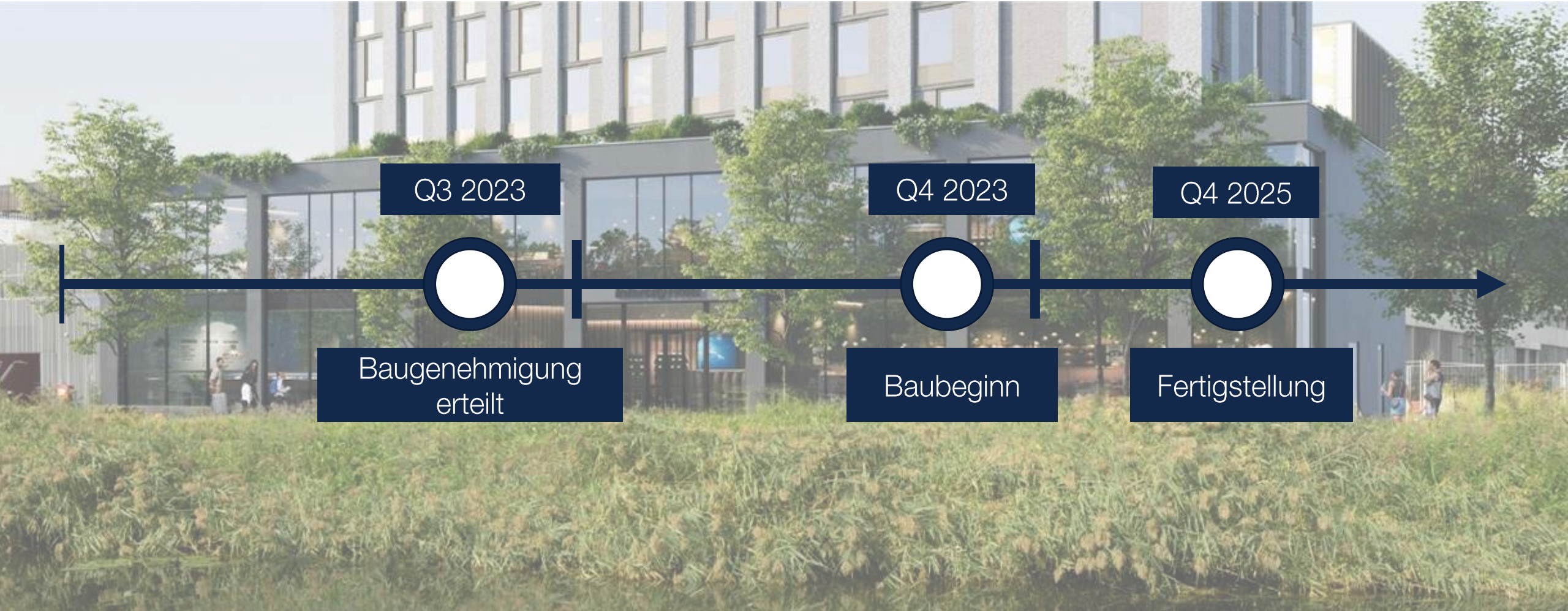
Die Steigenberger Hotels GmbH, Frankfurt, eine Tochtergesellschaft der Deutschen Hospitality Group GmbH, welche acht verschiedene Hotelmarken unter ihrer Dachmarke «Deutsche Hospitality» vereint:

Steigenberger Icons, Steigenberger Porsche Design, Steigenberger Hotels & Resorts, House of Beats, Jaz, MAXX by Deutsche Hospitality, IntercityHotel und Zleep. Deutsche Hospitality ist seit 2020 im Besitz der H World Group mit einem Umsatz von rund USD 14 Mrd. und weltweit 8 750 Hotels mit 844 417 Zimmern, in 18 Ländern. Zur an der NASDAQ gelisteten H World Group gehören Brands wie Ibis, Mercure, Novotel, Song Hotels, HanTing, Elan und weitere.

Generalunternehmer

Die Ten Brinke Gruppe B.V. ist seit mehr als 120 Jahren ein solider und zuverlässiger Partner für Bauprojekte. Aus dem Ursprung als Bauunternehmen entwickelte sich die Firma zu einem international tätigen, innovativen Bauträger, Projektentwickler, Finanzierer und Investor mit einem Umsatz von über 1.3 Milliarden Euro im 2022 und 1'300 Mitarbeitenden. Mit Niederlassungen in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Portugal und Griechenland steht TBG für höchste Qualität und Zuverlässigkeit.

Indikative Timeline



«IntercityHotel Schiedam-Rotterdam» - BREEAM



Mit der Entwicklung und Zertifizierung des Projekts Intercity Hotel Schiedam gemäss BREEAM 4-Stern-Level «excellent» gibt Necron Investoren und zukünftigen Eigentümern die Sicherheit, nicht nur sämtliche aktuellen Anforderungen von Abschnitt 7.7 der EU-Taxonomie [Erwerb und Eigentum von Gebäuden] zu erfüllen, sondern auch zukünftigen Nachhaltigkeitsauflagen zu genügen.

Starke Nachfrage nach Hotelübernachtungen in Rotterdam



- Gemäss dem neusten Bericht (13. September 2023) von Horwath HTL, der weltweit grössten Beratungsgesellschaft für Hotels und Tourismus, hat sich der niederländische Hotelmarkt von der Corona-Krise weitgehend erholt. Die Übernachtungszahlen ausländischer Gäste in den Niederlanden sind steil ansteigend.
- Laut Collier, einem weltweit führenden Immobilien-Beratungsunternehmen, überstieg die Zahl der Übernachtungen in Rotterdam sogar bereits im Jahr 2022 die Höchstwerte des Jahres 2019. Und sie wächst weiterhin überdurchschnittlich an.
- Das Thema Nachhaltigkeit wird ein zunehmend wichtiger Faktor für alle Interessengruppen im Hotelgewerbesektor. Es wird erwartet, dass vor allem die Immobilienwerte von Hotels, mit den besten ESG-Bewertungen, steigen werden.

«IntercityHotel Schiedam-Rotterdam» - Key Facts Anleihe

Finanzierung/Eigenmittel

Die Gesamtkosten für das durch den renommierten Generalunternehmer Ten Brinke schlüsselfertig zu erstellende Hotel belaufen sich inklusive des Grundstücks, im Wert von EUR 7.0 Mio., auf total EUR 56.5 Mio. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- + EUR 21.5 Mio. Eigenmittel Necron
- + EUR 35 Mio. Anleihe (1. Rang)
- = EUR 56.5 Mio. Finanzierungsvolumen

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 38%.

Vermietung – 100% vermietet

Die Immobilienzweckgesellschaft Dutch Hospitality Project II B.V. hat mit der StAG Hotels Netherlands B.V., einer 100 % Tochtergesellschaft der Steigenberger Hotels GmbH, Frankfurt, einen Mietvertrag mit 20 Jahren Laufzeit und einer Option für zusätzliche 5 Jahre abgeschlossen. Der Mietvertrag auf Triple-Net-Basis beinhaltet eine indexierte Mindestmiete plus eine umsatzabhängige Komponente. Die Mindestmiete beträgt im ersten Jahr EUR 2.6 Mio. und steigt während den nächsten 4 Jahren auf EUR 3.1 Mio. zuzüglich einer Umsatzmiete bis zu 15%.

Beim Triple-Net-Mietvertrag trägt der Mieter zusätzlich zur Nettokaltmiete auch sämtliche Betriebskosten und Steuern der Liegenschaft, die Kosten für die Liegenschaftsversicherungen und sämtliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten.

Exit-Strategie

Die Exit-Strategie sieht vor, das Hotel während oder nach der Fertigstellung an einen institutionellen Investor zu verkaufen. Gespräche mit potenziellen Interessenten sind bereits im Gange. Sollte per Endfälligkeit der Anleihe kein Verkauf stattgefunden haben, wird die Refinanzierung des Hotels durch die Bank ABN Amro sichergestellt.

«IntercityHotel Schiedam-Rotterdam» - Key Facts Anleihe

Anleihe – Garantien / Sicherheiten

- Eintragung eines Grundpfandrechts im 1. Rang in der Höhe des Emissionsvolumens zugunsten der Anleihegläubiger auf das unbelehnte Grundstück inkl. Entwicklung; sowie
- Verpfändung der Mietzinsforderungen in der Höhe des Emissionsvolumens bis Übertragung des Projektes an den Käufer; sowie
- bei Kaufpreiszahlung vor Rückzahlung der Anleihe Verpfändung der Kaufpreisforderung in der Höhe des Emissionsvolumens.

Kein Emittentenrisiko

Einer der Hauptvorteile des Luxemburger Verbriefungsgesetzes besteht darin, dass Verbriefungsvehikel in rechtlich getrennte Compartments aufgeteilt werden, d.h. die Vermögenswerte sind auf Compartment-Ebene gesetzlich getrennt. Daraus resultiert, dass ein Compartment (der Emittent) ausschliesslich die Chancen und Risiken der Immobilienzweckgesellschaft widerspiegelt.

Diese Technik der Kompartimentierung wird von den Investoren geschätzt, da sie das Übergreifen von Risiken und Verbindlichkeiten zwischen den einzelnen Compartments vermeidet und gleichzeitig die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Einrichtung und Verwaltung getrennter Einheiten reduziert.

Investor Benefits

- Nachhaltiges Projekt mit BREEAM-Standard «excellent» an ausgezeichneter Lage
- Hohe Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger
- Investition in risikoarmes Immobilienprojekt
- Unterzeichneter, langjähriger Mietvertrag
- Hoher Eigenmittelanteil des Projektentwicklers von 38 %
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite und kurze Laufzeit

Referenzen früherer Anleihen (1/3)

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 910 Mio. finanziert seit 2019.

IntercityHotel & Office, Flughafen
Zürich, Rümlang, 260 Zimmer



Anleihe – 31.01.2022 fristgerecht zurückbezahlt

IntercityHotel («Ellipse Park», Phase 1)
Flughafen Schiphol, Amsterdam, 280 Zimmer



Anleihe – 31.03.2022 fristgerecht zurückbezahlt

Ridderkerk IDC, Grossraum
Rotterdam, 24 000 m² BGF



Anleihe – 06.04.2022 fristgerecht zurückbezahlt

Flevokust DC, Lelystad, Region
Amsterdam, 78 700 m² BGF



Anleihe – 09.12.2022 fristgerecht zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen (2/3)

Logistics Center Hoeksche Waard/NL,
13 094 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Dordrecht DC, Grossraum Rotterdam,
6 400 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Logistics Center Deventer/NL,
8 800 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Eemshaven DC, Hafen von Eemshaven,
57 950 m² BGF



Anleihe - wurde per 04.10.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen (3/3)

Nijkerk DC, Region Amsterdam,
8 200 m² BGF



Anleihe - wurde per 04.10.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Referenzen aktueller Anleihen (1/2)

Annona 1 DC, Region Amsterdam,
40 020 m² BGF



Anleihe – wird per 14.05.2024 zurückbezahlt

Ellipse Health Care Park – Phase 2A



Anleihe – wird per 27.06.2024 zurückbezahlt

Ridderkerk II DC, Grossraum Rotterdam,
56 000 m² BGF



Anleihe – wird per 20.08.2024 zurückbezahlt

Green Square Logistics II-III
Aalsmeer, 38 300 m² BGF



Anleihe – wird per 20.12.2024 zurückbezahlt

Referenzen aktueller Anleihen (2/2)

Necron Food Park I
Hafen Rotterdam, 55 238 m² BGF



Anleihe – wird per 29.03.2025 zurückbezahlt

Informationen zur Zeichnung

Emissionsvolumen	Total 35 Mio. (CHF, EUR, USD)
Zeichnungsfrist	bis 01. Dezember 2023
Emissionsdatum	05. Dezember 2023
Endfälligkeit	05. Dezember 2025
CHF Tranche 6.00% p.a.	ISIN: CH1108677928 / Valor:110867792 Bloomberg: FAIRAL 6 12/05/25 Corp
EUR Tranche 6.75% p.a.	ISIN: CH1108677936 / Valor:110867793 Bloomberg: FAIRAL 6 ¾ 12/05/25 Corp
USD Tranche 7.5% p.a.	ISIN: CH1108677944 / Valor:110867794 Bloomberg: FAIRAL 7 ½ 12/05/25 Corp
Zinstermin	Vierteljährlich
Angebot	Privatplatzierung (nicht für öffentlichen Vertrieb), nur an qualifizierte Investoren
Zahlstelle	ISP Securities AG, Zürich
Clearing / Settlement	SIX SIS AG, Olten
Sekundärmarkt	Die Preise werden auf Bloomberg, Telekurs und Revinitiv (Reuters) regelmässig aktualisiert [ISIN CH1108677928/CH1108677936/CH1108677944]. Sekundärmarkt unter normalen Marktbedingungen, auf einer Best-Effort-Basis mit 1.00 % Bid-Offer
Listing	Wiener Börse
Gerichtsstand	Zürich 1, Schweiz

Hartelijk bedankt