

Webinar GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK

Pfäffikon, November 2024



Green Square Business Campus - Makrolage



- Zentrale Lage in den Niederlanden, 5 Autominuten vom Flughafen Amsterdam Schiphol entfernt
- Wirtschaftsstarke Region mit mehr als 50 000 Arbeitsplätzen in innovativen Firmen mit einem Umsatz von über EUR 3 Mrd.
- 7 Autominuten auf der N201 zur Auffahrt A4 Amsterdam-Rotterdam mit direkter Anbindung an die A4 (Nord-Süd) und die A9 (Ost-West)
- 5 Autominuten von der königlichen Blumenauktion Royal FloraHolland, der weltweit grössten Börse und Logistikzentrale für den Blumenhandel, entfernt
- Weniger als 20 Autominuten vom Stadtzentrum und vom Hafen Amsterdam sowie weniger als 50 Autominuten vom Hafen Rotterdam entfernt
- Reisezeit 2 Autostunden nach Antwerpen und weniger als 3 Autostunden ins Ruhrgebiet

Green Square Business Campus in Aalsmeer



Anleihe Green Square Logistics & Business Park

KEY FACTS ANLEIHE



Emissionsvolumen von 80 Mio. (CHF, EUR und USD)



Attraktiver Coupon von 5.75 % in CHF / 6.5 % in EUR / 7.25 % in USD



Grundpfandrecht auf das noch unbelehnte Grundstück inkl. der Entwicklung plus Verpfändung der Mietzinsforderungen sowie bei vorzeitigem Verkauf Verpfändung der Kaufpreisforderung in der Höhe des Emissionsvolumens zugunsten der Anleihegläubiger



100 % vermietet - Logistik 10 Jahre fix plus Option 2 x 5 Jahre sowie Hilton Hotel 20 Jahre fix plus Option 2 x 5 Jahre



Necron engagiert sich für eine verantwortungsvolle, nachhaltige Projektentwicklung und setzt dabei auf BREEAM – Bewertung „Excellent“



Vierteljährliche Coupon Zahlung
24-monatige Laufzeit mit vorzeitiger Tilgung ab 20. August 2026

Über Necron Group AG



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 1.8 Mrd. per 30. Juni 2024. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Barmittel und ein Eigenkapital von EUR 257.7 Mio., was die gute finanzielle Lage des Unternehmens unterstreicht.

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

Wertschöpfungskette und Exit



Vergangene und laufende Projekte CH & NL



Green Square Business Campus Phasen 1 & 2



PHASE 1

In der Phase 1 wurden die Energy Station (1), das Green Square Logistics I von Hellman Worldwide (2) und das Green Square Logistics IV von GARBE (3) entwickelt.

PHASE 2

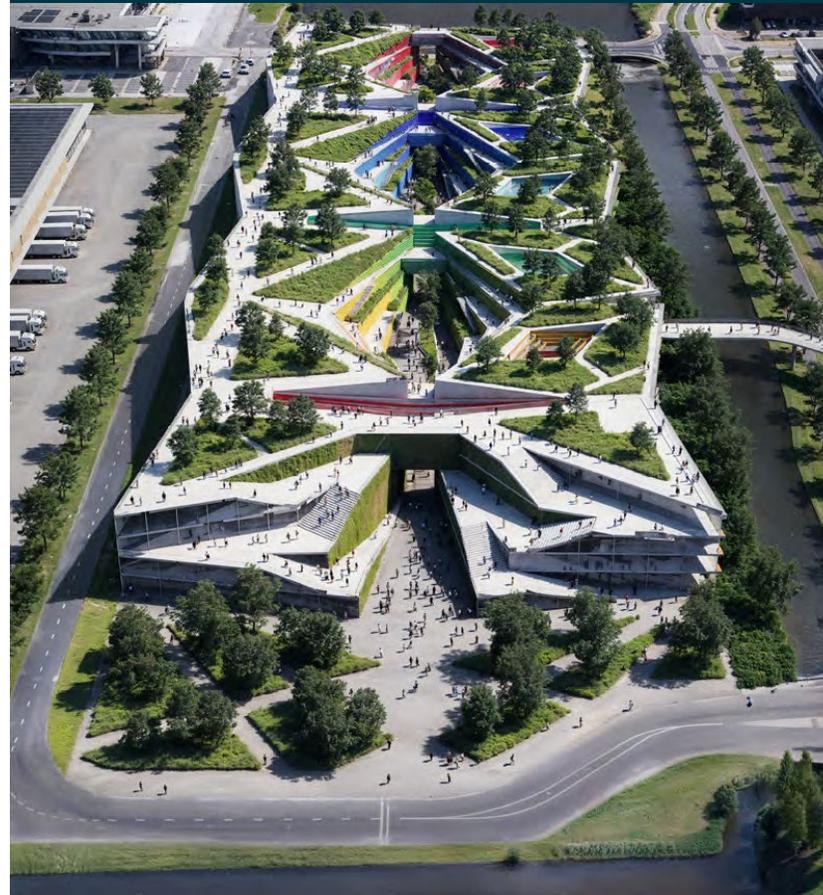
In der Phase 2 konnte das von Necron Group AG entwickelte Green Square Logistics II-III (4) mit dem EMEA-Hauptsitz von Bausch+Lomb und dem EU-Hauptsitz von JAS Forwarding im Q3 2024 an die Mieter übergeben werden. Diese Phase war ein wichtiger Schritt zur Etablierung des Gebiets als führendes Zentrum für Innovation und Logistik.

Green Square Business Campus Phasen 3 und 4 & 5

PHASE 3 – GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK



PHASE 4 & 5 – POWER FLOWER- & WATERFRONT- ZONE



PHASE 3 – GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK

In dieser nächsten Phase entsteht ein hochmodernes Logistikzentrum Teil 1 (5), das den wachsenden Anforderungen moderner Lieferketten gerecht werden soll.

PHASE 4 & 5 – POWER FLOWER- & WATERFRONT- ZONE

In der Phase 4 & 5 werden wir uns auf die Entwicklung des GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK Logistikzentrums Teil 2 (7) und das angrenzende Grundstück Power Flower (8), mit einem weiteren Logistikzentrum, sowie die Waterfront-Zone (9) mit Event, Gastronomie- und Sportangeboten konzentrieren.

Zahlen & Fakten

GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK



- + Grundstück: 18818m²
- + Investitionsvolumen: EUR 111.4 Mio.
- + Mietvolumen: EUR 9.1 Mio. pro Jahr
- + Fertigstellung: Logistikzentrum Q3 2026, Hilton Hotel Q4 2026
- + BREEAM-Zertifizierung auf 4-Stern-Level «excellent»

PROJEKTÜBERWACHUNG

Drees & Sommer SE

PROJEKTMANAGEMENT

Bouwaccent/Necron Management AG



Bauvideo GREEN SQUARE LOGISTICS II-III (Phase 2)

11 Monate Bauzeit / 40'000 m² / 100% vermietet / Mieter bereits eingezogen



Zahlen & Fakten Logistikzentrum



Grundspezifikationen

- 28 082 m2 Bruttogeschossfläche (BGF)
- 24 720 m2 Lagerfläche teilweise gekühlt
- 1 298 m2 Bürofläche
- 2 064 m2 Mezzanine
- 20 LKW-Laderampen
- 150 Parkplätze plus 60 LkW-Parkplätze
- Gebäudemasse: Länge 100 m x Breite 70 m x Höhe 22 m, auf 3 Ebenen
- BREEAM «excellent»
- Ca. 5 000 m2 Photovoltaik-Anlage
- begrünte Fassaden

Mieter

Der Mieter für das Logistikzentrum Teil 1 ist eine dänische Logistikfirma. Das Unternehmen hat eine rund 60-jährige Geschichte und ist auf den Transport von verderblichen Waren wie Obst, Gemüse und Blumen sowie das Verpackungsmanagement für Kunden aus verschiedensten Branchen spezialisiert.

Vermietung

Triple-Net-Mietvertrag über 10 Jahre fix und einer Option für zusätzliche 2 × 5 Jahre mit einer indexierten Mindestmiete von EUR 3.6 Mio. pro Jahr.

Generalunternehmer

Aan de Stegge Twello ist ein niederländisches Bauunternehmen mit 50 Jahren Projekterfahrung in den Bereichen Logistik, Lebensmittelindustrie, Produktion, Chemie und Parkhäuser. Aan de Stegge Twello ist Teil von Aan de Stegge Verenigde Bedrijven (ASVB), einem Netzwerk von 23 innovativen Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche mit einem Gesamtumsatz von rund EUR 1.1 Mrd. (2022), welche in den Niederlanden, Belgien und Deutschland im Bau von Wohn- und Gewerbeliegenschaften tätig sind.

Zahlen & Fakten Hilton Hotel



Grundspezifikationen

- 13 697 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Gebäudemasse: Max. Länge 75 m x Breite 52 m x Höhe 22 m, maximal 6-stöckig
- 284 Zimmer, davon 128 Suiten im Home2 und 156 Zimmer im Garden Inn, davon 22 Longstay
- 1 Restaurant, 1 Bar, Fitnesscenter und Konferenzbereich
- 112 Parkplätze direkt neben dem Hotel
- BREEAM «excellent»
- Natursteinfassade, begrüntes Dach und Photovoltaikanlage

Mieter

Der Mieter der Hotels, Hilton Worldwide, betreibt rund 7 600 Immobilien mit etwa 1.2 Mio. Zimmern in 126 Ländern. Im Jahr 2023 erwirtschaftete Hilton Worldwide ein EBITDA von rund EUR 2.2 Mrd. Der Zinsdeckungsgrad beträgt etwa das Fünffache, was bedeutet, dass Hilton seinen Zinsverpflichtungen problemlos nachkommen kann. In den Niederlanden ist Hilton mit 34 Hotels, die sich hauptsächlich auf das Luxussegment konzentrieren, stark vertreten.

Vermietung

Mietvertrag über eine Laufzeit von 20 Jahren und einer Option für zusätzliche 2 × 5 Jahre mit einer Miete von EUR 5.5 Mio., steigend auf EUR 6.2 Mio. über die nächsten 4 Jahre.

Generalunternehmen

Die Ten Brinke Gruppe B.V. (TGB) 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 EUR 1 Mrd. und 1 300 Mitarbeitenden.

Key Facts Anleihe

GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK

Coupon CHF 5.75 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

Finanzierung / Eigenmittel

Die Gesamtkosten für das Hilton Hotel und das Logistikzentrum Teil 1 belaufen sich, inklusive des Grundstücks (18 818 m²) im Wert von EUR 25 Mio., auf total EUR 111.4 Mio. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

+EUR 31.4 Mio. Eigenmittel Necron
+EUR 80.0 Mio. Anleihe (im 1. Rang)
= EUR 111.4 Mio. Finanzierungsvolumen

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 28.2 %.

Vermietung 100 % / langjährige Mietverträge

Beide Objekte sind mit einer Gesamtmiete von EUR 9.1 Mio. pro Jahr, das Logistikzentrum für EUR 3.6 Mio. und das Hilton Hotel für EUR 5.5 Mio. steigend auf EUR 6.2 Mio über 4 Jahre, vollvermietet.

Key Facts Anleihe

GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK

Coupon CHF 5.75 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

Exit-Strategie

Die Exit-Strategie sieht vor, das Hotel und das Logistikgebäude vor oder nach seiner 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 der Gebäude durch die Bank ABN Amro sichergestellt.

Anleihe – Garantien / Sicherheiten

- Eintragung eines Grundpfandrechts im 1. Rang in der Höhe des Emissionsvolumens zugunsten der Anleihegläubiger auf das unbelehnte Grundstück inkl. der Entwicklungen; 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

Key Facts Anleihe

GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK

Coupon CHF 5.75 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

Emittent – SPV

Zweckgesellschaften (SPVs) werden typischerweise gegründet, um jegliche gesellschaftsrechtliche Verbindung mit dem Organisator zu eliminieren und um eine potenzielle Konsolidierung zum Zwecke der Konkursbuchhaltung oder des Steuerrechts zu vermeiden.

Die ABS Securitisation SA ist eine Zweckgesellschaft, ein sogenanntes SPV (Special Purpose Vehicle), und ist nur Mittel zum Zweck. Für den Investor stehen das Projekt und die damit verbundenen Sicherheiten im Vordergrund.

Kein Emittentenrisiko

Einer der Hauptvorteile des Luxemburger Verbriefungsgesetzes besteht darin, dass die Compartments per Gesetz segregiert sind, 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.

Key Facts Anleihe

GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK

Coupon CHF 5.75 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

Investor Benefits

- Nachhaltiges Projekt mit BREEAM-Standard «excellent» an ausgezeichnetener Lage
- Hohe Sicherheiten im 1. Rang zugunsten der Anleihegläubiger
- Investition in risikoarmes Immobilienprojekt
- Langjährige Mietverträge mit einer Gesamtmiete von EUR 9.1 Mio. pro Jahr
- Bedeutender Eigenmittelanteil des Projektentwicklers von 28.2 %
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite
- Kurze Laufzeit

Referenzen früherer Anleihen

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 1.1 Mrd. finanziert seit 2019 – 15 Anleihen, davon 11 Anleihen per 13.12.2024 zurückbezahlt

IntercityHotel & Office, Flughafen
Zürich, Rümlang, 260 Zimmer



Anleihe – 31.01.2022 zurückbezahlt

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



Anleihe – 31.03.2022 zurückbezahlt

Ridderkerk I DC, Grossraum
Rotterdam, 24 000 m² BGF



Anleihe – 06.04.2022 zurückbezahlt

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



Anleihe – 09.12.2022 zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

Logistics Center Hoeksche Waard/NL,
13 094 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 zurückbezahlt

Dordrecht DC, Grossraum Rotterdam,
6 400 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 zurückbezahlt

Logistics Center Deventer/NL,
8 800 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 zurückbezahlt

Eemshaven DC, Hafen von Eemshaven,
57 950 m² BGF



Anleihe - 04.10.2023 zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

Nijkerk DC, Region Amsterdam,
8 200 m² BGF



Anleihe - 04.10.2023 zurückbezahlt

Ellipse Health Care Park – Phase 2A



Anleihe – 27.06.2024 zurückbezahlt

Annona 1 DC, Region Amsterdam,
40 020 m² BGF



Anleihe – 14.05.2024 zurückbezahlt

Ridderkerk II DC, Grossraum
Rotterdam, 56 000 m² BGF



Anleihe – 05.09.2024 zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

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



Anleihe – wird per 13.12.2024 zurückbezahlt

IntercityHotel Schiedam,
bei Rotterdam, 283 Zimmer



Anleihe - wird per 05.12.2025 zurückbezahlt

Necron Food Park I
Hafen Rotterdam, 55 238 m² BGF



Anleihe – wird per 29.03.2025 zurückbezahlt

Food-Logistikzentrum Rijnsburg,
Leiden (NL), 25 990 m² BGF



Anleihe - wird per 29.11.2025 zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

Ridderkerk III Grossraum
Rotterdam 55 640 m² BGF



Anleihe – wird per 06.03.2026 zurückbezahlt

Trees for all – 40 000 Bäume zur CO2-Kompensation



Beitrag zur CO2-Kompensation

Necron Group AG hat Trees for All zur Kompensation von CO2 für die bisherigen Immobilienprojekte einen Auftrag zur Pflanzung von 40 000 Bäumen gegeben, wovon 10 000 bereits gesetzt wurden.

Die Bäume werden zu je 50 % in Boxmeer, Niederlande, und Costa Rica gepflanzt.

Trees for All verfügt über 25 Jahre Erfahrung und ist eine gemeinnützige Organisation (ANBI) mit einem CBF-Zertifikat. Die CBF prüft, ob anerkannte Wohltätigkeitsorganisationen strenge Qualitätsanforderungen erfüllen.

Mehr Informationen unter: treesforall.nl/en



Informationen zur Zeichnung

Emissionsvolumen	Total 80 Mio. (CHF, EUR, USD)
Zeichnungsfrist	18. Dezember 2024
Emmissionsdatum	20. Dezember 2024
CHF Tranche 5.75% p.a.	ISIN: CH1392182890 / Valor:139218289 Bloomberg: ABSCRT 5 ¾ 12/20/26
EUR Tranche 6.5% p.a.	ISIN: CH1392216730 / Valor:139221673 Bloomberg: ABSCRT 6.50 12/20/26
USD Tranche 7.25% p.a.	ISIN: CH1392243973 / Valor:139224397 Bloomberg: ABSCRT 7 ¼ 12/20/26
Zinstermin	Vierteljährlich
Angebot	Privatplatzierung (nicht für öffentlichen Vertrieb), nur an qualifizierte Investoren
Zahlstelle	Kaiser Partner Privatbank AG, Liechtenstein
Zeichnungen OTC	Kaiser Partner Privatbank AG, Tel: +423 237 83 08 rainer.nachbauer@kaiserpartner.com; bridport & cie sa Tel: +41 22 817 70 70 salesteam@bridport.ch
Clearing / Settlement	SIX SIS AG/Euroclear Bank S.A./ N.V. Clearstream Banking S.A
Sekundärmarkt	Die Preise werden auf Bloomberg, SIX Telekurs und Refinitiv (Reuters) regelmässig aktualisiert (CH1392182890/CH1392216730/CH1392243973). Sekundärmarkt unter normalen Marktbedingungen, auf einer Best-Effort Basis mit 1.00% Bid-Offer
Listing	Wiener Börse
Gerichtsstand	Zürich 1, Schweiz

Hartelijk bedankt