



Das Webinar «FOOD-LOGISTIKZENTRUM  
RIJNSBURG» startet in Kürze

# Webinar

## «FOOD-LOGISTIKZENTRUM RIJNSBURG»

Pfäffikon, April 2024



# Lage

## Rijnsburg bei Leiden (NL)

- **Strategische Lage:** Nähe zu Grossstädten (Den Haag, Leiden, Amsterdam) und dem Hafen Rotterdam als zentraler Knotenpunkt für den europaweiten Warentransport.
- **Arbeitsmarkt:** Zugang zu einem vielfältigen und qualifizierten Arbeitskräfteangebot ist von entscheidender Bedeutung.
- **Technologischer Fortschritt:** Vorreiter bei der Implementierung neuer Technologien in Logistik und Vertrieb, einschliesslich automatisierter Systeme, fortschrittlicher Logistiksoftware und innovativer Lagerlösungen.
- **Wirtschaftswachstum der Region:** Südholland ist einer der wirtschaftsstärksten Regionen in Holland und bietet Möglichkeiten für Unternehmenswachstum und Expansion.

## Zugänglichkeit

- **Strassen:** 5 km von wichtigen Autobahnen entfernt (wie der A44) mit direkten Verbindungen nach Amsterdam und Den Haag.
- **Bahnverbindungen:** In der Nähe von Bahnhöfen (wie dem Hauptbahnhof Leiden) für gute Anbindung an das restliche Land.
- **Luft- und Seeverbindungen:** Nähe zu Seehäfen (wie dem Rotterdamer Hafen) und Flughäfen ermöglichen vielfältige Transportmöglichkeiten für nationalen und internationalen Vertrieb.



# Anleihe FOOD-LOGISTIKZENTRUM RIJNSBURG Leiden (NL)

- Attraktiver Coupon pro Jahr CHF 6.0%, EUR 6.75%, USD 7.5%
- 18-monatige Laufzeit | Vorzeitige Tilgungsoption nach 14 Monaten
- Zeichnungsfrist ab jetzt bis 24. Mai 2024
- Emissionsvolumen 35 Mio. (CHF, EUR, USD)
- Nachhaltigkeitsrating gemäss BREEAM mit «excellent» bewertet
- Langfristiger Mietvertrag über 20 Jahre fix, mit Option zusätzlicher 5 Jahre mit Boon Food Group
- Grundpfandbesichert im 1. Rang



# 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 768 Mio. per 31. Oktober 2023. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Barmittel und ein Eigenkapital von EUR 102.9 Mio., was die gute finanzielle Lage des Unternehmens unterstreicht.

BD0 AG ist die Treuhandfirma der Necron Group AG und PWC PricewaterhouseCoopers AG die Revisionsstelle.

# Über Necron Group AG



# Projekte vergangener und aktueller Anleihen

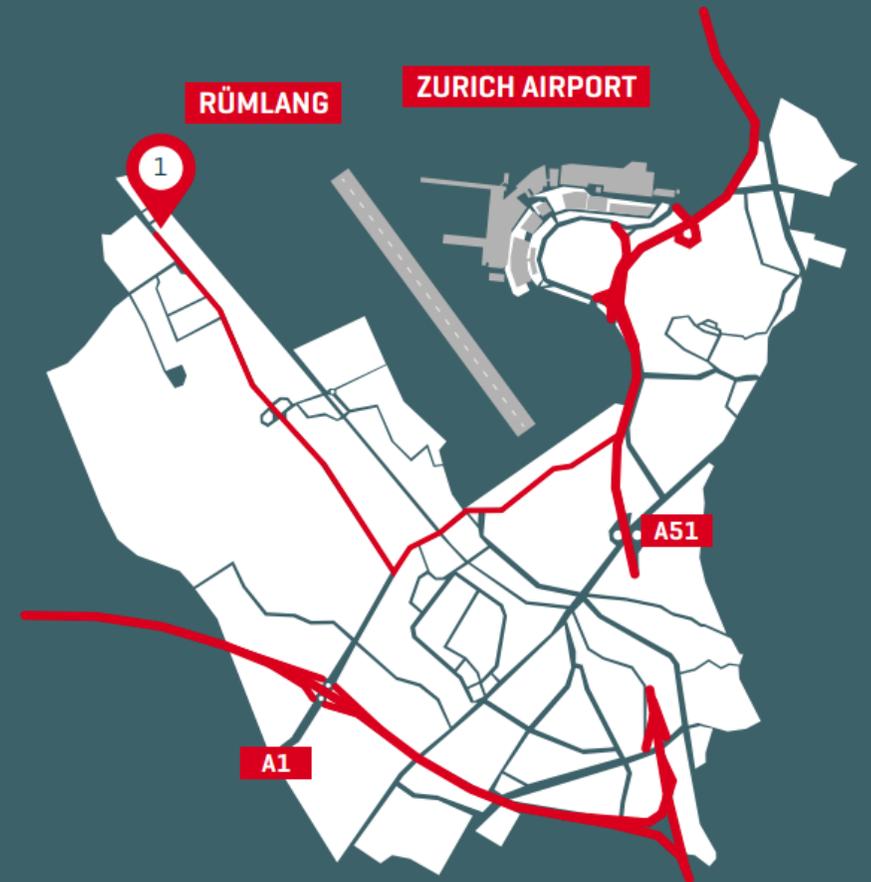
## NIEDERLANDE

Projekte vergangener und aktueller Anleihen

- 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
- 15 IntercityHotel Schiedam, bei Rotterdam
- 16 Food-Logistikzentrum Rijnsburg



## SCHWEIZ



# Baudetails (1/2)



## Zahlen & Fakten

- 46 340 m<sup>2</sup> Grundstück
- 25 990 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF)
- Mietvolumen: EUR 2.45 Mio. p.a. plus eine Umsatzmiete sowie Erträge aus Photovoltaik
- Investitionsvolumen: EUR 48.2 Mio.
- Fertigstellung: Q3 2025

## Grundspezifikationen

- 22 750 m<sup>2</sup> Lagerfläche, teilweise gekühlt
- 1 160 m<sup>2</sup> Bürofläche
- 2 080 m<sup>2</sup> Mezzaningeschoss
- 179 Parkplätze für PW und LKW
- 25 LKW-Laderampen
- Gebäudemasse:  
Länge 217m x Breite 102m x Höhe 12m
- BREEAM-Zertifizierung auf 4-Stern-Level «excellent»
- Teilweise begrünte Fassade und begrüntes Dach
- 15 000 m<sup>2</sup> Photovoltaik-Anlage
- ESFR-Sprinkleranlage, für schnelle Brandlöschung und Minimierung von Sachschäden

## Team

Architekten:  
**Palazzo Groep**

Projektüberwachung:  
**Drees & Sommer SE**

Projektmanagement:  
**Necron Management AG**

Generalunternehmer:  
**Pleijssier Bouw**

## Generalunternehmer

Das Generalunternehmen Pleijssier Bouw, mit Sitz in Genemuiden und Nijkerk (NL), ist ein Familienunternehmen mit einer über 100-jährigen Geschichte, in denen sich Pleijssier zu einem bedeutenden Namen entwickelt hat. Das Unternehmen gehört zu einem der grössten Bauunternehmen des Landes und wird in der dritten Generation geführt. Pleijssier Bouw verfügt über eine breite Erfahrung mit anspruchsvollen Bauten im Bereich Megastores, Logistikgebäude, Büros, Mehrfirmengebäude und Hotels und erhielt für ihr neues Bürogebäude in Nijkerk das Label BREEAM «outstanding», die höchstmögliche BREEAM-Zertifizierung. Vorzeigebauten sind das ikonische RAI Hotel in Amsterdam-Zuid, auf Basis BREEAM «excellent» und das aktuell noch im Bau befindliche Grossprojekt im Süden Amsterdams auf einer Fläche von 100 000 m<sup>2</sup> mit fünf Wohntürmen.

# Baudetails (2/2)



## Vermietung - 100% vermietet

Die Immobilienzweckgesellschaft Dutch Industrial Projects XI B.V. hat mit der Boon Food Group einen Mietvertrag mit 20 Jahren Laufzeit und einer Option für zusätzliche 5 Jahre abgeschlossen. Der Mietvertrag beinhaltet eine indexierte Mindestmiete plus eine umsatzabhängige variable Komponente. Die Mindestmiete beträgt im ersten Jahr EUR 2.45. Mio. auf Triple- Net-Basis. Die Boon Food Group mit Sitz in Dordrecht, Niederlande, ist ein vollständig unabhängiges Familienunternehmen, mit über 2 500 Mitarbeitenden, das seit über 130 Jahren in der Lebensmittelbranche tätig ist. Es ist in der Lebensmittelbranche bekannt für seine hochwertigen Produkte, seinen innovativen Ansatz und den Fokus auf Nachhaltigkeit. Boon's Markt, MCD Supermärkte, Boon's Pitstop, Zorgboodschap sowie die BFG Trading, eine Export- und Handelsabteilung für FMCG-Produkte (Fast Moving Consumer Goods), sind Teil der Boon Food Group. Zorgboodschap hat sich auf die Bereitstellung von hochwertigen Lebensmitteln und Lebensmitteldienstleistungen für Gesundheitseinrichtungen, einschliesslich Krankenhäuser und Seniorenheime, sowie Einzelhandelsgeschäfte spezialisiert. Frische und Service stehen dabei an erster Stelle. Das Unternehmen beliefert an 6 Tagen in der Woche über 4 000 Kunden. Die derzeit drei Vertriebszentren von Zorgboodschap sind über das ganze Land verteilt. Eines davon, Sassenheim, wird durch die neue Anlage in Rijnsburg ersetzt.

# Indikative Timeline



# FOOD-LOGISTIKZENTRUM RIJNSBURG

## BREEAM 4-Stern-Level «excellent»



Mit der Entwicklung und Zertifizierung des FOOD-LOGISTIKZENTRUM RIJNSBURG 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.

# Key Facts Anleihe «FOOD-LOGISTIKZENTRUM RIJNSBURG»

## Finanzierung/Eigenmittel

Die Gesamtkosten für das durch den renommierten Generalunternehmer Pleijsier Bouw schlüsselfertig erstellte Logistikzentrum belaufen sich inklusive des Grundstücks (46 340 m<sup>2</sup>) von EUR 13.2 Mio. auf total EUR 48.2 Mio. Die Finanzierung setzt sich nach dem Kauf des Grundstücks wie folgt zusammen:

- + EUR 13.2 Mio. Eigenmittel Necron
- + EUR 35.0 Mio. Anleihe, im 1. Rang besichert
- = EUR 48.2 Mio. Finanzierungsvolumen

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 27.4 %.

## Exit-Strategie

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

## Vermietung – 100% vermietet

Die Immobilienzweckgesellschaft Dutch Industrial Properties XI B.V. hat mit der Boon Food Group einen langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre fix, mit Option zusätzlicher 5 Jahre, abgeschlossen. Der Mietvertrag beinhaltet eine indexierte Mindestmiete plus eine umsatzabhängige variable Komponente. Die Mindestmiete beträgt im ersten Jahr EUR 2.45 Mio. auf Triple-Net-Basis. Die Boon Food Group mit Sitz in Dordrecht, Niederlande, ist ein völlig unabhängiges Familienunternehmen, mit über 2 500 Mitarbeitenden, das seit mehr als 130 Jahren in der Lebensmittelbranche tätig ist. Boon's Markt, MCD Supermärkte, Boon's Pitstop, BFG Trading sowie Zorgboodschap sind Teil der Boon Food Group. Zorgboodschap hat sich auf die Bereitstellung von hochwertigen Lebensmitteln und Lebensmitteldienstleistungen für Gesundheitseinrichtungen, einschliesslich Krankenhäuser und Seniorenheime, sowie Einzelhandelsgeschäfte spezialisiert. Die derzeit drei Vertriebszentren von Zorgboodschap sind über das ganze Land verteilt. Eines davon, Sassenheim, wird durch die neue Anlage in Rijnsburg ersetzt.

# Key Facts Anleihe «FOOD-LOGISTIKZENTRUM RIJNSBURG»

## 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 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.

## 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.

Der Emittent PSI Concepts 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.

# Key Facts Anleihe «FOOD-LOGISTIKZENTRUM RIJNSBURG»

## Investor Benefits

- Nachhaltiges Projekt mit BREEAM-Standard «excellent» an ausgezeichneter Lage
- Hohe Sicherheiten im 1. Rang zugunsten der Anleihegläubiger
- Investition in risikoarmes Immobilienprojekt
- Unterzeichneter, langjähriger Mietvertrag
- Bedeutender Eigenmittelanteil des Projektentwicklers von 27.4 %
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite
- Kurze Laufzeit

# Referenzen früherer Anleihen

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 967 Mio. finanziert seit 2019 über 13 Anleihen, wovon 8 bereits fristgerecht zurückbezahlt worden sind

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 m<sup>2</sup> BGF



Anleihe – 06.04.2022 fristgerecht zurückbezahlt

Flevokust DC, Lelystad, Region  
Amsterdam, 78 700 m<sup>2</sup> BGF



Anleihe – 09.12.2022 fristgerecht zurückbezahlt

# Referenzen früherer Anleihen

Logistics Center Hoeksche Waard/NL,  
13 094 m<sup>2</sup> BGF



Anleihe – 17.08.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Dordrecht DC, Grossraum Rotterdam,  
6 400 m<sup>2</sup> BGF



Anleihe – 17.08.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Logistics Center Deventer/NL,  
8 800 m<sup>2</sup> BGF



Anleihe – 17.08.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Eemshaven DC, Hafen von Eemshaven,  
57 950 m<sup>2</sup> BGF



Anleihe - 04.10.2023 fristgerecht zurückbezahlt

# Referenzen früherer Anleihen

Nijkerk DC, Region Amsterdam,  
8 200 m<sup>2</sup> BGF



Anleihe - 04.10.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Ellipse Health Care Park – Phase 2A



Anleihe - wird per 27.06.2024 zurückbezahlt

Annona 1 DC, Region Amsterdam,  
40 020 m<sup>2</sup> BGF



Anleihe – wird per 14.05.2024 zurückbezahlt

Ridderkerk II DC, Grossraum  
Rotterdam, 56 000 m<sup>2</sup> BGF



Anleihe – wird per 20.08.2024 zurückbezahlt

# Referenzen früherer Anleihen

Green Square Logistics II-III  
Aalsmeer, 38 300m<sup>2</sup> BGF



Anleihe – wir per 20.12.2024 zurückbezahlt

IntercityHotel Schiedam,  
bei Rotterdam, 283 Zimmer



Anleihe - wird per 05.12.2025 zurückbezahlt

Necron Food Park I  
Hafen Rotterdam, 55 238 m<sup>2</sup> BGF



Anleihe – wird per 29.03.2025 zurückbezahlt

# Informationen zur Zeichnung

Emissionsvolumen	Total 35 Mio. (CHF, EUR, USD)
Zeichnungsfrist	bis 24. Mai 2024
Emmissionsdatum	29. Mai 2024
Endfälligkeit	29. November 2025
CHF Tranche 6.00% p.a.	ISIN: CH1213604080 / Valor:121360408   Bloomberg: PSICON 6 11/29/25 Corp
EUR Tranche 6.75% p.a.	ISIN: CH1213604098 / Valor:121360409   Bloomberg: PSICON 6 ¾ 11/29/25 Corp
USD Tranche 7.5% p.a.	ISIN: CH1213604106 / Valor: 121360410   Bloomberg: PSICON 7 ½ 11/29/25 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, SIX Telekurs und Refinitiv (Reuters) regelmässig aktualisiert (ISIN CH1213604080 / CH1213604098 / CH1213604106). Sekundärmarkt unter normalen Marktbedingungen, auf einer Best-Effort-Basis mit 1% Bid-Offer.
Listing	Wiener Börse
Gerichtsstand	Zürich 1, Schweiz



Q&A

ZORG  
BOODSCHAP

Hartelijk bedankt

ZORG  
BOODSCHAP 

[www.picardangst.ch](http://www.picardangst.ch)