

# Webinar «Bond Logistikzentrum Ridderkerk II»

Pfäffikon, Januar 2023



# Nachhaltige Immobilienlösungen

NACHHALTIGE  
IMMOBILIENLÖSUNGEN



Factsheet Anleihe

**LOGISTIK-  
ZENTRUM**

RIDDERKERK II  
Dutch Fresh Port  
[Rotterdam]

Coupon pro Jahr CHF 6.0%, EUR 6.5%, USD 7.0%  
18-monatige Laufzeit | Vorzeitige Tilgung nach 14 Monaten zu 100%  
100% Contingent Capital Protection | Februar 2023 | Emissionsvolumen 40 Millionen

# Logistikzentrum Ridderkerk II



Nachfrage nach nachhaltigen Infrastrukturobjekten im Bereich Logistik ist weiterhin gross.  
Zurückholen der Produktion aus Asien nach Europa und Aufbau von Lagerkapazitäten.



Zugang zu einem attraktiven Investment im Logistikzentrum Europas. Ridderkerk II wird das 2. Logistikcenter im Dutch Fresh Port nahe Rotterdam.



Gesamtkosten betragen EUR 105.8 Mio.,  
Eigenkapital Necron EUR 25.8 Mio.



100% vermietet an Perishables Services B.V.  
Bereits verkauft per Fertigstellung an einen europäischen Institutionellen Investor.



Zusammenarbeit mit Necron Gruppe:  
10. Anleihe, 5 davon sind bereits zurückbezahlt, 2 folgen im August und Oktober

# Logistikzentrum Ridderkerk II

## KEY FACTS ANLEIHE



Attraktiver Coupon von 6.0 % in CHF / 6.5 % in EUR / 7.0% 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 Anleihensgläubiger



Für qualifizierte Anleger & max. Emissionsvolumen CHF/EUR/USD 40 Mio.



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



Vierteljährliche Coupon Zahlung und 18-monatige Laufzeit mit vorzeitiger Tilgung ab 20. April 2024

# Über Necron Group AG



Necron Group AG ist eine Schweizer Immobilien-Investmentgesellschaft mit Sitz in Zug. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung und Umsetzung von gewerblichen Immobilienprojekten in der EU mit Fokus auf die Niederlande.

Necron sichert sich erstklassige Grundstücke an strategisch interessanten Standorten für die Realisierung von nachhaltigen Immobilienprojekten.

Nach Fertigstellung werden sie schlüsselfertig an Investoren verkauft.

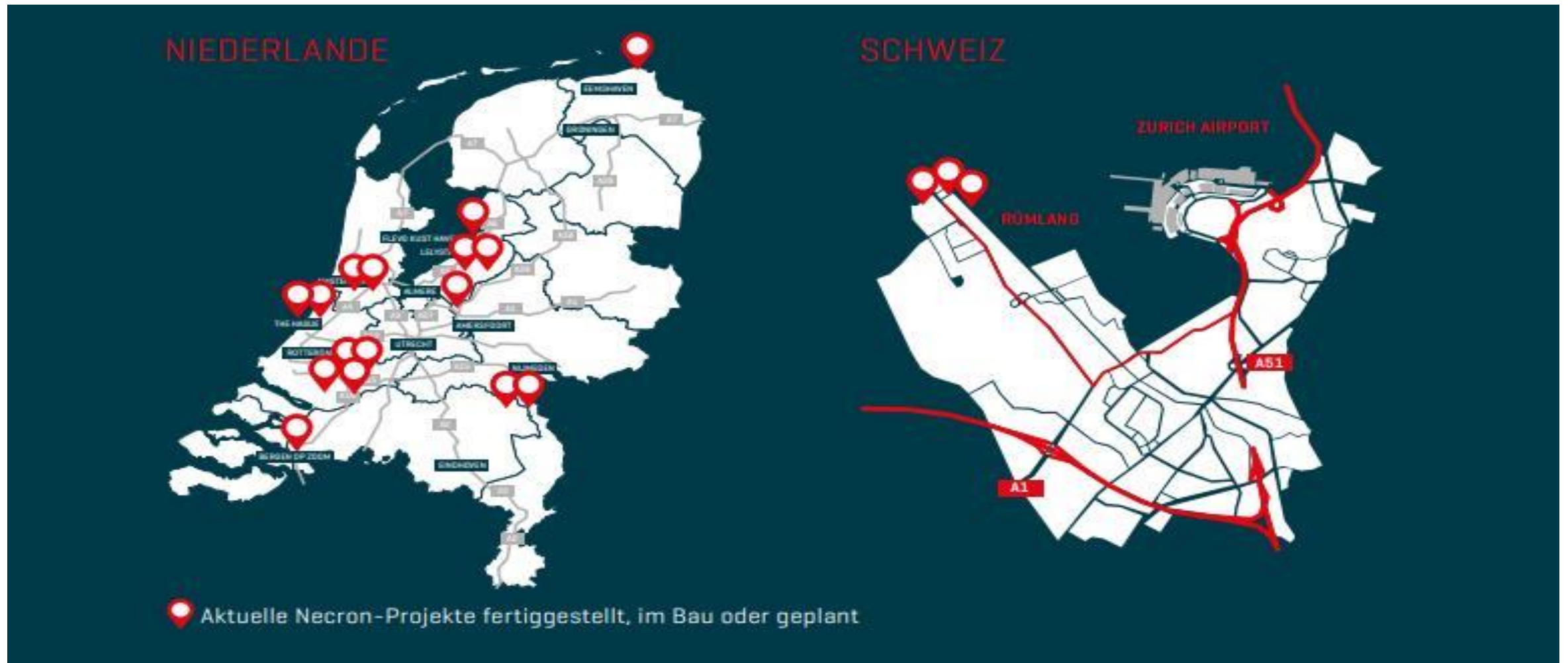
Londen & Van Holland (Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs- Gesellschaft, NL) ermittelte für die Necron Group AG, für den kumulativen Wert bei 100 % aller aktuellen Projekte, einen Kapitalwert (NPV) von EUR 578 Mio. per 30. Juni 2022. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Barmittel und ein Eigenkapital von mehr als EUR 85 Mio., was die gute finanzielle Lage des Unternehmens unterstreicht.

# Über Necron Group AG

## WORKING METHOD, RISK PROFILE, EXIT AND VALUE CHAIN



# Aktuelle Necron Projekte fertiggestellt, in Bau oder geplant



# Die Niederlande – Das Logistikzentrum Europas



Quelle: [www.fuw.ch/article/nmtm-die-nord-ost-passage/](http://www.fuw.ch/article/nmtm-die-nord-ost-passage/)



The Netherlands: proximity to clients and customers  
Quelle: [dutchglory.com](http://dutchglory.com)



# Dutch Fresh Port Ridderkerk - Masterplan



## Dutch Fresh Port Ridderkerk

Der Dutch Fresh Port Ridderkerk, in der Nähe des Hafens Rotterdam, ist mit den (inter)national operierenden Unternehmen wie The Greenery, Bakker Barendrecht, Hillfresh, Van Oers, Olympic Fruit und Van Gelder Groente & Fruit der grösste Agro-, Frischwaren- und Lebensmittel-Cluster der Niederlande. Aktuell werden 25 % der niederländischen Frischwaren-Exporte im Dutch Fresh Port gehandelt

# Logistikzentrum Ridderkerk II

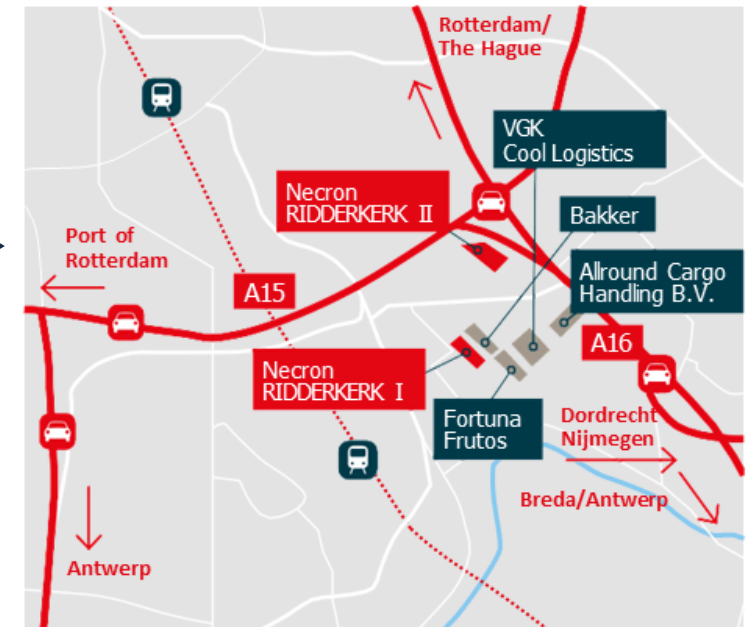


## Makrolage

- Direkt am Autobahnkreuz Ridderkerk mit direktem Anschluss an die Autobahnen A15 (Ost-West) und A16 (Nord-Süd)
- 9 km vom Zentrum von Rotterdam
- Hafen von Rotterdam erreichbar in 20 Minuten & Antwerpen in weniger als einer Stunde

## Mikrolage

- Dutch Fresh Port (96 ha) ist spezifisch für Unternehmen aus den Bereichen Agrologistik, Lebensmittelverarbeitung und Getränkeindustrie ausgewiesen
- Starkes Wachstum der Logistik-Aktivitäten in der Region dank ausgezeichneter nationaler und internationaler Verkehrsanbindung
- Eigener LKW-Rastplatz, welcher um eine Tankstelle für nachhaltige Treibstoffe (H2 / Strom) erweitert wird
- Erfahrung mit dem erfolgreich abgewickelten Projekt RIDDERKERK I



# Baudetails



## Zahlen & Fakten

- 66 000 m<sup>2</sup> Grundstück
- 56 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF)
- Mietvolumen: EUR 6.08 Mio. p.a.
- Investitionsvolumen: EUR 105.8 Mio.
- Fertigstellung: Q2 2024

## Vermietung

Das gesamte Projekt ist bereits für 20 Jahre fest an Perishables Services B.V., ein stark wachsendes niederländisches Obst- und Gemüsespeditionsunternehmen, vermietet. Die solide Firma ist seit 17 Jahren in der Obstspedition tätig und bietet neben der Transportlogistik ein komplettes Dienstleistungspaket einschliesslich Zollabfertigung, Lagerung und Verpackung von Obstsendungen an.

## Verkauf

Das Logistikzentrum RIDDERKERK II wurde bereits an einen europäischen, institutionellen Investoren per Fertigstellung verkauft.

## Grundspezifikationen

- Kühllager plus ca. 5 % Bürofläche
- 448 Parkplätze
- 64 LKW-Laderampen, davon 3 Überkopframpen
- Gebäudemasse:  
Länge 326 m x Breite 140 m x Höhe 15 m
- BREEAM «excellent»
- 10 000 m<sup>2</sup> Photovoltaik-Anlage

## Team

Architekten:

**Architecten\_Lab, NL**

Projektmanagement:

**Necron Management AG, CH**

Generalunternehmer:

**Ten Brinke Bouw B.V., NL**










## Generalunternehmer

Die Ten Brinke Gruppe B.V. ist seit mehr als 115 Jahre 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 ca. 950 Millionen Euro und mehr als 1 000 Mitarbeitenden. Mit Niederlassungen in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Portugal und Griechenland steht TBG für höchste Qualität und Zuverlässigkeit.

# BREEAM Zertifizierung

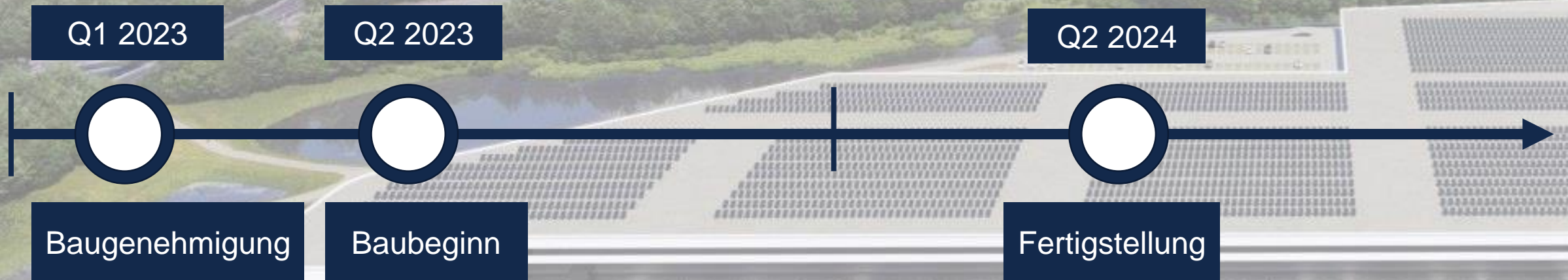


Bei BREEAM werden Kriterien in verschiedenen Bereichen beurteilt und Punkte verteilt. Um «excellent» zu erreichen müssen mindestens 70% aller möglicher Punkte in den verschiedenen Bereichen erreicht werden. Dabei werden folgende Haupt-Bereiche beurteilt:

-  Management
-  Gesundheit und Wohlbefinden
-  Energie
-  Transport
-  Wasser
-  Materialien
-  Abfall
-  Landnutzung und Ökologie
-  Verschmutzung



# Indikative Timeline



# Referenzen früherer Anleihen

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 665 Mio. seit 2019 finanziert über 9 Anleihen. Fünf davon wurden bereits fristgerecht zurückbezahlt.

Ridderkerk I DC, Grossraum  
Rotterdam, 24 000m<sup>2</sup> BGF



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



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



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



IntercityHotel & Office, Flughafen  
Zürich, Rümlang, 260 Zimmer



VERKAUFT

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



VERKAUFT

Ellipse Health Care Park –  
Phase 2A, Amsterdam



IN ENTWICKLUNG

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



VERKAUFT

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



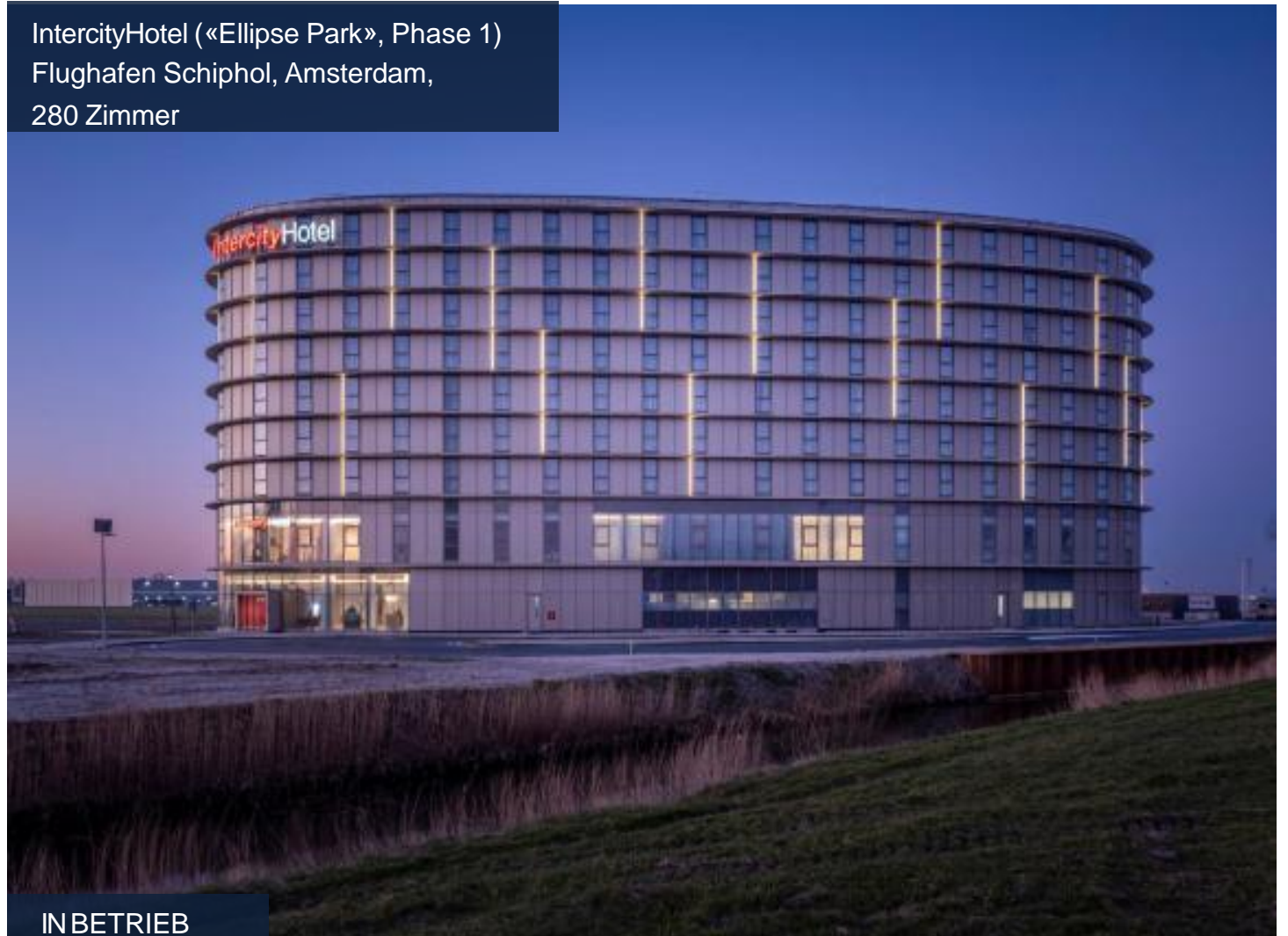
VERKAUFT

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



VERMIETET

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



INBETRIEB



# Key Facts Anleihe Logistikzentrum Ridderkerk II

## Finanzierung/Eigenmittel

Die Gesamtkosten für das durch den renommierten Generalunternehmer Ten Brinke Bouw B.V. schlüsselfertig erstellte Logistikzentrum belaufen sich inklusive Land auf total EUR 105.8 Mio. Diese werden wie folgt finanziert:

- + EUR 40 Mio. Bankfinanzierung
- + EUR 40 Mio. Anleihe
- + EUR 25.8 Mio. Necron Eigenmittel
- = EUR 105.8 Mio. Finanzierungsvolumen

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 24.4% der Gesamtkosten. Davon wurden durch die Necron Tochtergesellschaft Dutch Industrial Properties VIII B.V. bereits EUR 20.7 Mio. in den Erwerb des Grundstücks und die Entwicklungskosten investiert.

## Exit-Strategie - verkauft

Das Logistikzentrum RIDDERKERK II wurde bereits an einen europäischen, institutionellen Investoren per Fertigstellung verkauft.

## Vermietung – 100% vermietet

Dutch Industrial Properties VIII B.V. hat mit Perishables Services B.V. einen langfristigen Triple-Net-Mietvertrag über die Gesamtfläche mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit einer Nettomiete von EUR 6.08 Mio. pro Jahr abgeschlossen. Perishables Services B.V. ist Teil der R&M Holding B.V. (R&M), eines schnell wachsenden niederländischen Obstund Gemüsespeditionsunternehmens, welches 2005 gegründet wurde.

## 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) nicht Konkurs gehen kann.

# Key Facts Anleihe Logistikzentrum Ridderkerk II

## Anleihe – Garantien / Sicherheiten

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

## Investor Benefits

- Nachhaltiges Projekt mit BREEAM Standard «excellent» an ausgezeichneter Lage
- Hohe Garantien und Sicherheiten zugunsten der Anleiensgläubiger
- Investition in risikoarmes Immobilienprojekt
- Unterzeichneter langjähriger Mietvertrag
- Logistikzentrum per Fertigstellung verkauft
- Hoher Eigenmittelanteil von 24.4 %
- Vierteljährliche Zinszahlungen
- Feste Rendite von 6.0% in CHF / 6.5% in EUR / 7.0% in USD
- Kurze Laufzeit von 18 Monaten

# Informationen zur Zeichnung

<b>Emissionsvolumen</b>	Total 40 Mio. (CHF, EUR, USD)
<b>Zeichnungsfrist</b>	17. Februar 2023
<b>Emmissionsdatum</b>	20. Februar 2023
<b>CHF Tranche 6.0% p.a.</b>	ISIN: CH1108675294 / Valor:110867529   Bloomberg: PRAETO 6 08/20/24 Corp
<b>EUR Tranche 6.5% p.a.</b>	ISIN: CH1108675302 / Valor:110867530   Bloomberg: PRAETO 6 ½ 08/20/24 Corp
<b>USD Tranche 7.0% p.a.</b>	ISIN: CH1108675310 / Valor:110867531   Bloomberg: PRAETO 7 08/20/24 Corp
<b>Zinstermin</b>	Vierteljährlich
<b>Angebot</b>	Privatplatzierung (nicht für öffentlichen Vertrieb), nur an qualifizierte Investoren
<b>Zahlstelle</b>	ISP Securities AG, Zürich
<b>Clearing / Settlement</b>	SIX SIS AG / Euroclear Bank S.A. / Clearstream Banking S.A.
<b>Sekundärmarkt</b>	Tägliche Preisangaben werden auf Bloomberg [ISIN CH1108675294 / CH1108675302 / CH1108675310) verfügbar sein. Sekundärmarkt unter normalen Marktbedingungen, auf einer Best-Effort-Basis mit 1.00 % Bid-Offer
<b>Listing</b>	Wiener Börse
<b>Gerichtsstand</b>	Zürich 1, Schweiz



# Q&A

RAM Consulting BV  
aan de Oude Polderweg 10

# Hartelijk bedankt

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

# Picard Angst

Seit 2003 entwickeln und verwalten Picard Angst als unabhängiger Finanzdienstleister für institutionelle Anleger eigene Investmentfonds und übernehmen individuelle Vermögensverwaltungs-Mandate.

Auf der Verbindung traditioneller Werte wie Unabhängigkeit und Zuverlässigkeit mit Schweizer Stärken wie Kompetenz und Innovation beruht der langjährige Erfolg von Picard Angst. Die qualifizierten Mitarbeitenden stehen im engen Kontakt zu den Kunden in der Schweiz, in Deutschland und in den Vereinigten Arabischen Emiraten.

Picard Angst untersteht der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA.

40 Mitarbeitende  
an 3 Standorten

Asset Management  
Strukturierte Produkte  
Data Science

CHF 4.5 Mia  
Asset under Management

ESG / Impact Investing

