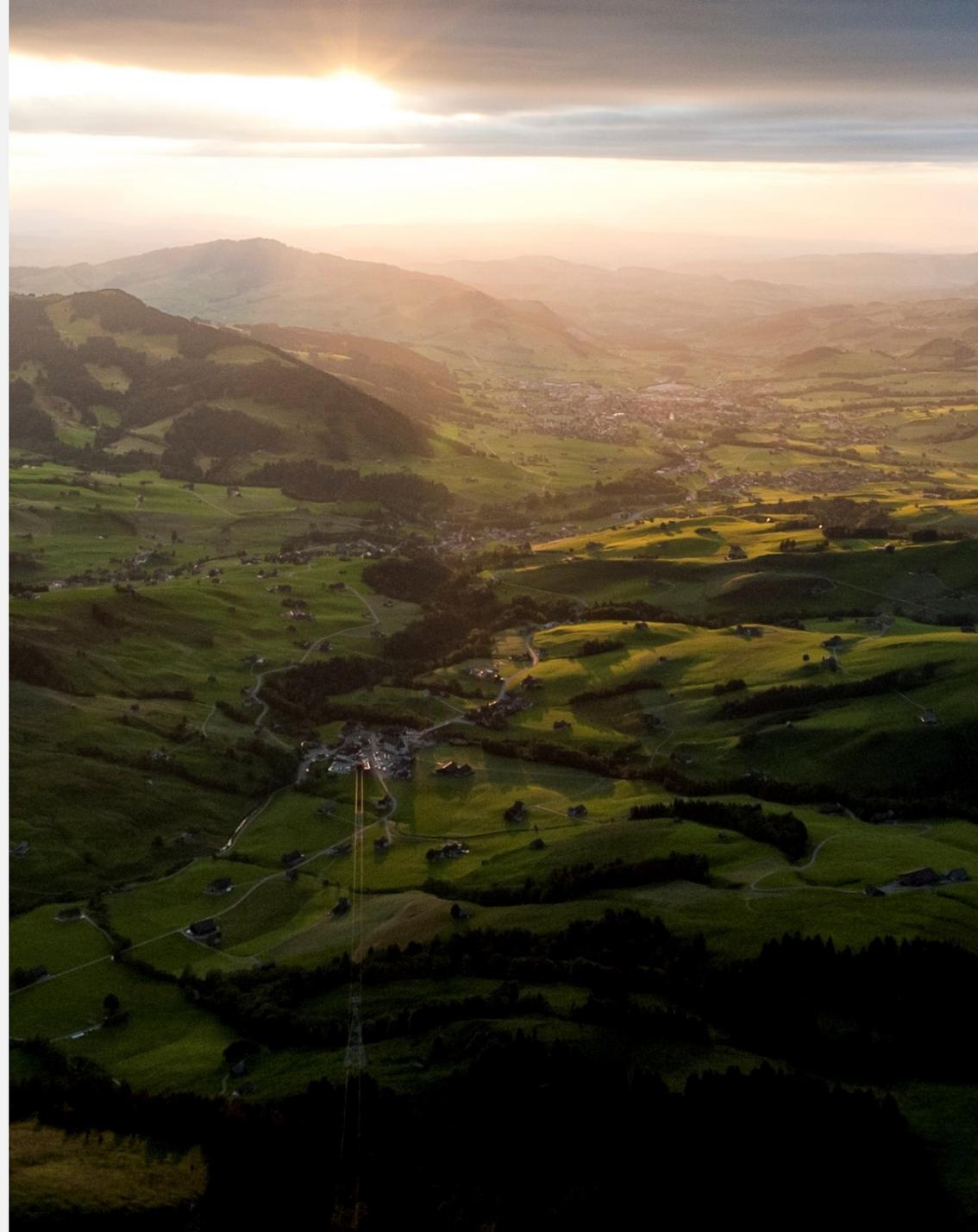


Webinar «Bond Logistikzentrum ANNONA 1»

Pfäffikon, Oktober 2022



Nachhaltige Immobilienlösungen

NECRON
GROUP



6.0% Anleihe CHF
6.5% Anleihe EUR

**LOGISTIK-
ZENTRUM**

ANNONA 1
Flughafen Lelystad, Region
Amsterdam

18-monatige Laufzeit | Vorzeitige Tilgung nach 14 Monaten zu 100% | 6.0% Coupon pro Jahr
CHF | 6.5% Coupon pro Jahr EUR | 100% Contingent Capital Protection
November 2022 | CHF 30 Millionen

Logistikzentrum Annona 1

INVESTMENT	NUTZEN FÜR INVESTOREN
 <p>Logistikzentrum ANNONA 1 bildet den ersten Baustein des ANNONA-Masterplans. Auf ca. 600 000 m² Land, direkt angrenzend an den Flughafen Lelystad, plant Necron im bis 2028 das Gewerbegebiet ANNONA Green Logistic Park zu entwickeln.</p>	 <p>Attraktiver Coupon von 6.0 % in CHF / 6.5 % in EUR</p>
 <p>Das geplante und bereits vollvermietete Logistikzentrum mit einer Bruttogeschossfläche von 35 328 m² wird ein Mehrzweckgebäude mit Kühllagern, ca. 2100 m² Bürofläche, 31 LKW-Laderampen und 260 Parkplätze umfassen. Das Gebäude besticht durch eine moderne Architektur und seine nachhaltige Bauweise.</p>	 <p>Grundpfandbesicherung und ein hoher EK Anteil von 42% Hohe Garantien und Sicherheiten zugunsten der Anleiensgläubiger</p>
 <ul style="list-style-type: none">• Gesamtkosten für das schlüsselfertig erstellte Logistikzentrum inklusive Land sind EUR 52 Mio.• Die EK-Quote von Necron beträgt EUR 22 Mio. oder 42%.• Grundpfandrecht zugunsten der Anleiensgläubiger auf das unbelehnte Grundstück plus Verpfändung der Mieteinnahmen bzw. bei vorzeitigem Verkauf die Kaufpreisforderung in der Höhe des Emissionsvolumens• Kein Emittenten Risiko, da eigenes Compartment	 <p>Für qualifizierte Anleger & max. Emissionsvolumen CHF/EUR 30 Mio.</p>
	 <p>Necron engagiert sich für eine verantwortungsvolle, nachhaltige Projektentwicklung und setzt dabei auf BREEAM</p>
	 <p>18-monatige Laufzeit mit vorzeitiger Tilgung nach 14 Monaten zu 100%</p>
	 <p>Zugang zu einem attraktiven Investment im Logistikzentrum Europas in Holland in der Region Amsterdam</p>

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.

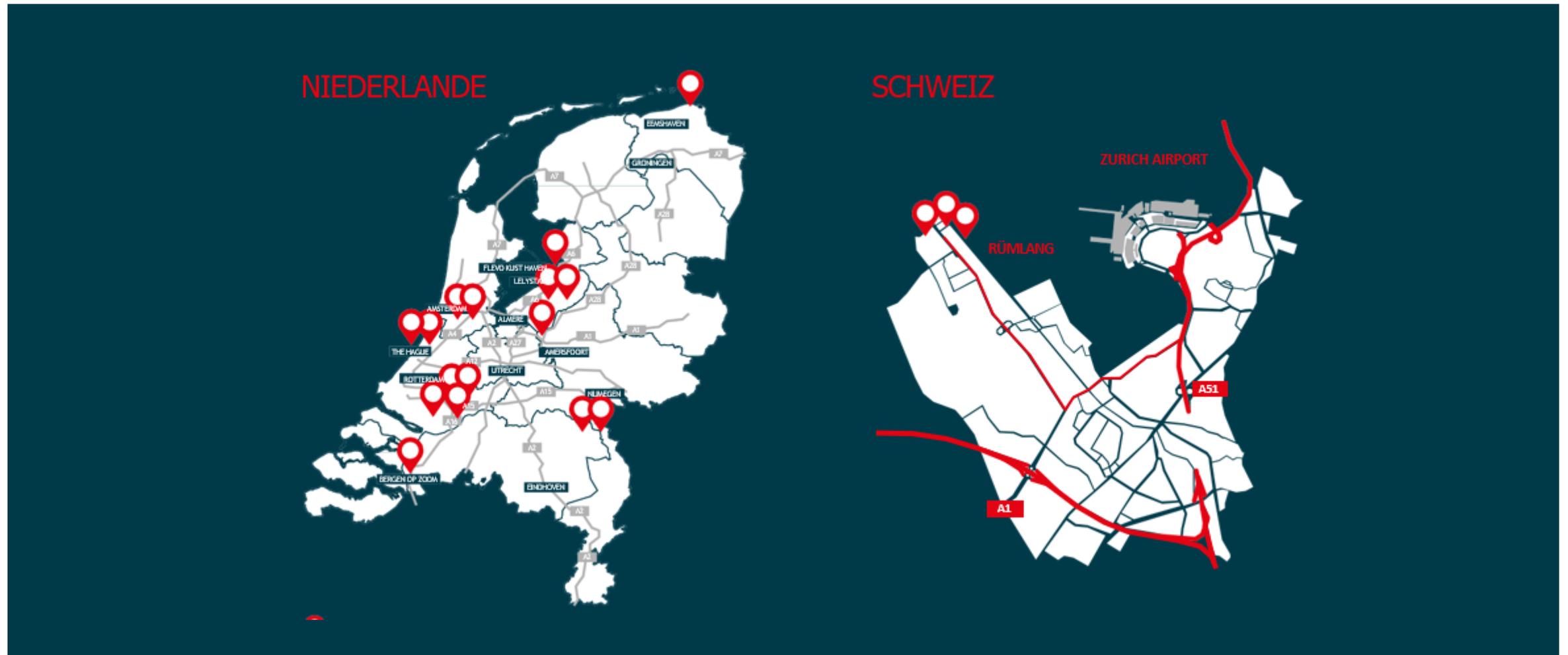
Londen & Van Holland (Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs- Gesellschaft, NL) ermittelte für die Necron Group AG, für den kumulativen Wert bei 100 % aller aktuellen Projekte, einen Kapitalwert (NPV) von EUR 578 Mio. per 30. Juni 2022. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Barmittel und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

Über Necron Group AG

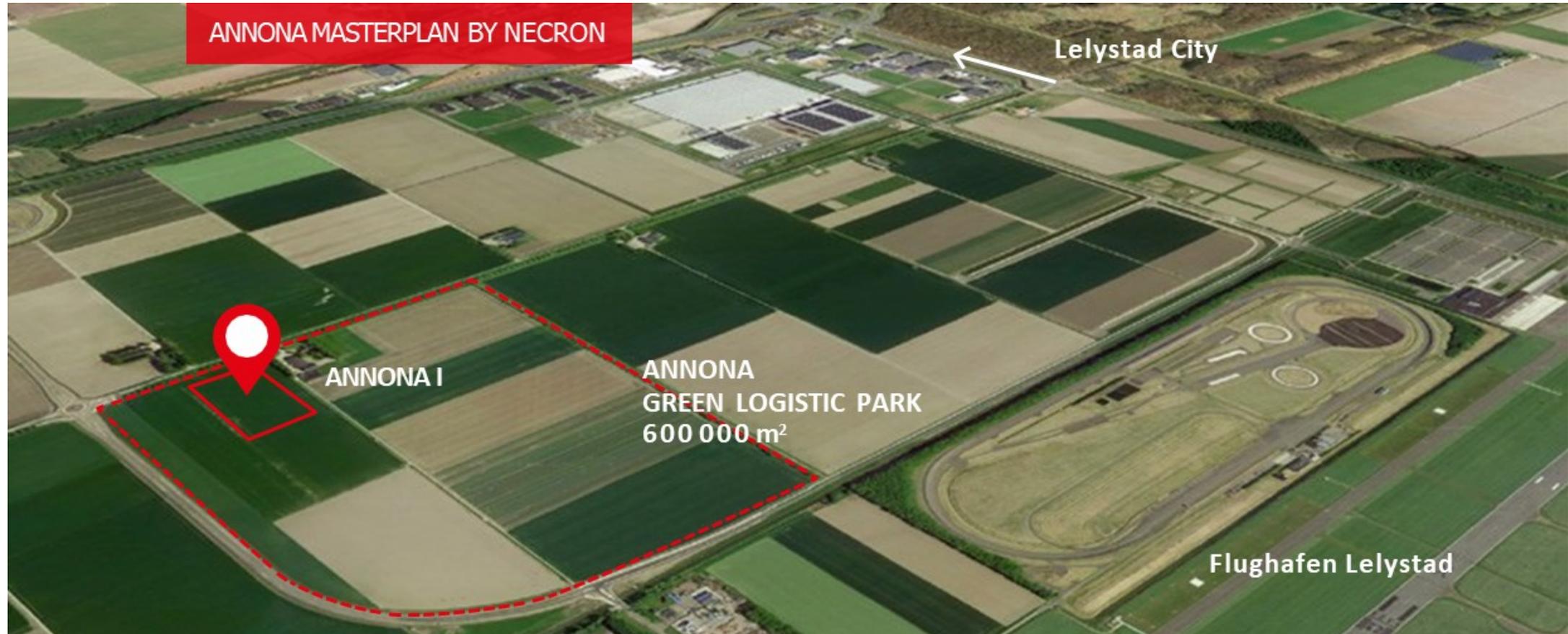
WORKING METHOD, RISK PROFILE, EXIT AND VALUE CHAIN



Aktuelle Necron Projekte fertiggestellt, in Bau oder geplant

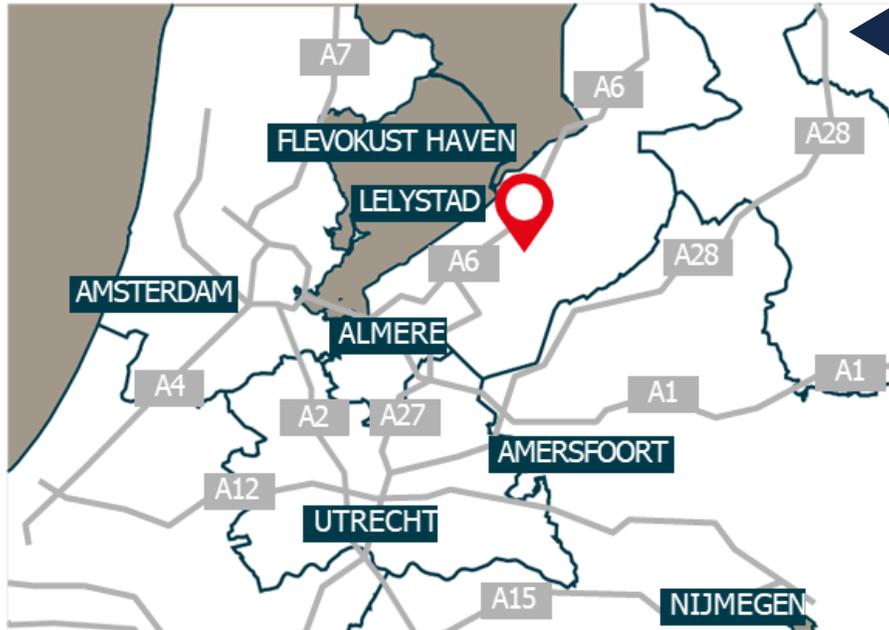


Annona Masterplan – Logistikstandort Lelystad



Das Logistikzentrum ANNONA 1 bildet den ersten Baustein des ANNONA-Masterplans. Auf ca. 600 000 m² Land, direkt angrenzend an den Flughafen Lelystad, plant Necron im Zeitraum von 2024 bis 2028 das Gewerbegebiet ANNONA Green Logistic Park zu entwickeln, welches mit begrünten Fassaden und Dächern sowie Sonnenkollektoren höchste Nachhaltigkeitsansprüche erfüllt.

Logistikzentrum Annona 1



Makrolage

- Das Grundstück liegt zwischen den Autobahn- ausfahrten Nr. 9 und 10 der A6. Der Ring von Amsterdam ist in 30 Minuten zu erreichen.
- Beste Verkehrsanbindungen zum Flughafen Lelystad und zur Autobahn A6 mit Anschluss an die A1 und die A7.
- Starkes Wachstum der Logistik-Aktivitäten in der Region Flevokust/Lelystad mit nationalen und internationalen Verbindungen.
- Nähe zum Ballungsraum Amsterdam.

Mikrolage

- Zugang über die Autobahn, in der Nähe der Ausfahrt 11 der A6, mit Anschluss an die A1 (nach Amsterdam) und A7 (nach Deutschland).
- Umgeben von verschiedenen Logistikzentren bekannter Unternehmen wie Giant, Amex und Inditex.
- Zunehmende Knappheit an bebaubarem Logistikland; keine verfügbaren Grundstücke mehr im nahe gelegenen Flevokust Haven.



Baudetails



Zahlen & Fakten

- 40 020 m² Grundstück
- 35 238 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Grundstück: im Eigentum seit März 2022
- Mietvolumen: EUR 3,77 Mio. p.a.
- Investitionsvolumen: EUR 52 Mio.
- Fertigstellung: Q2 2024

Vermietung

Die Gesamtfläche des Logistik- zentrums ist auf Basis eines lang- fristigen Mietvertrages mit einer Laufzeit von 20 Jahren vermietet. Mieter ist Perishables Services B.V., ein stark wachsendes niederländisches Obst- und Gemüsespeditionsunternehmen.

Team

Architekten:
Architecten_Lab
Projektmanagement:
Necron Management AG
Generalunternehmer:
Aan de Stegge Twello

Grundspezifikationen

- Kühllager plus 6% Bürofläche
- 260 Stellplätze
- 31 LKW-Laderampen, davon 3 Überkopframpen
- Gebäudemasse:
Länge 241 m x Breite 104 m x Höhe 14 m
- BREEAM «excellent»
- Begrünte Fassaden und Dächer, Sonnenkollektoren

Generalunternehmer

Aan de Stegge Twello ist ein niederländisches Bauunternehmen mit 50 Jahre Erfahrung im Bereich Logistik, Lebensmittelindustrie, Produktion, Chemie und oberirdische Parklösungen. 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 872 Mio. EUR (2021), welche in den Niederlanden, Belgien und Deutschland im Wohn-, Gewerbe- und Gewerbewohnungsbaubau tätig sind.

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 580 Mio. seit 2019

Ridderkerk DC, Grossraum
Rotterdam, 24 000m² BGF



Nijkerk DC, Region
Amsterdam, 8 200m² BGF



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



IntercityHotel & Office, Flughafen Zürich,
Rümlang, 260 Zimmer



Eemshaven DC, Hafen von
Eemshaven, 57 950m² BGF



Dordrecht DC,
Grossraum Rotterdam,
6 400m² BGF



Ellipse Health Care Park –
Phase 2A, Amsterdam



Logistics Center Hoeksche
Waard/NL, 13 094m² BGF



VERKAUFT

Logistics Center Deventer/NL,
8 800m² BGF



VERMIETET

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



IN BETRIEB

Key Facts Anleihe Logistikzentrum Anonna 1

Finanzierung/Eigenmittel

Die Gesamtkosten für das durch den renommierten Generalunternehmer Aan de Stegge Twello schlüssel- fertig erstellte Logistikzentrum sind inklusive Land auf total 52 Mio. EUR veranschlagt. Diese werden wie folgt finanziert:

- EUR 22 Mio. – Eigenmittel Necron
- EUR 30 Mio. – Anleihe

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 42% der Gesamtkosten. Ca. 10 Mio. EUR dieser Eigenmittel wurden durch die Necron Gesellschaft Dutch Industrial Properties IX B.V. bereits in den Erwerb des Grundstücks und dessen Erschliessung investiert.

Exit-Strategie

Die Exit-Strategie sieht vor, das Logistikgebäude während oder nach der Fertigstellung an einen institutionellen Investor zu verkaufen. Gespräche mit ernsthaften Interessenten sind bereits im Gange.

Vermietung

Dutch Industrial Properties IX B.V. hat mit Perishables Services B.V. einen langfristigen Triple-Net-Mietvertrag über die Gesamtfläche und einer Laufzeit von 20 Jahren mit einer Nettomiete von EUR 3.77 Mio.pro Jahr abgeschlossen. Perishables Services B.V. ist Teil der R&M Holding B.V., eines schnell wachsenden niederländischen Obst- und 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 Anonna 1

Anleihe – Garantien/Sicherheiten

- Eintragung eines Grundpfandrechts (Grundstück inkl. Entwicklung) in der Höhe des Emissionsvolumens zugunsten der Anleiensgläubiger auf dem unbelehnten Grundstück; und
- Verpfändung der Mieteinnahmen; oder
- bei vorzeitigem Verkauf Verpfändung der Kaufpreisforderung in der Höhe des Emissionsvolumens zugunsten der Anleiensgläubiger.

Investor Benefits

- Nachhaltiges Projekt mit BREEAM Standard «excellent» an ausgezeichneter Lage
- Investition in risikoarmes Immobilienprojekt
- Hohe Garantien und Sicherheiten zugunsten der Anleiensgläubiger
- Unterzeichneter langjähriger Mietvertrag
- Hoher Eigenmittelanteil von 42%
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite
- Kurze Laufzeit

Informationen zur Zeichnung

Zeichnungsfrist	11. November 2022
Emmissionsdatum	14. November 2022
Laufzeit	18-monatige Laufzeit
CHF Tranche 6.0%	ISIN: CH1167574651 Valor: 116757465 Bloomberg: ABSCRT 6 05/14/24 Corp
EUR Tranche 6.5%	ISIN: CH1167574669 Valor: 116757466 Bloomberg: ABSCRT 6 1/2 05/14/24 Corp
Emittent	ABS Securitisation SA, handelnd für das Compartment Necron (EMTN 22-06)
Zinstermin	Vierteljährlich
Angebot	Privatplatzierung (nicht für öffentlichen Vertrieb), nur an qualifizierte Investoren
Sekundärmarkt	Tägliche Preisangaben werden auf Bloomberg [ISIN CH1167574651) verfügbar sein. Sekundärmarkt unter normalen Marktbedingungen, auf einer Best-Effort-Basis mit 1.00 % Bid-Offer
Listing	Wiener Börse
Gerichtsstand	Zürich 1, Schweiz

An aerial photograph of a wind farm. Four large white wind turbines are visible, situated on a curved concrete foundation that extends into a body of water. The sky is blue with scattered white clouds. In the foreground, a parking lot filled with cars is visible, along with some construction equipment and materials. The water is a deep blue, and the horizon is visible in the distance.

Q&A

An aerial photograph of a valley during sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the landscape. The foreground and middle ground consist of rolling green hills with patches of yellow wildflowers. A small town or village is visible in the distance, nestled in a valley. The sky is filled with soft, wispy clouds, and the overall atmosphere is peaceful and scenic.

Hartelijk bedankt

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

