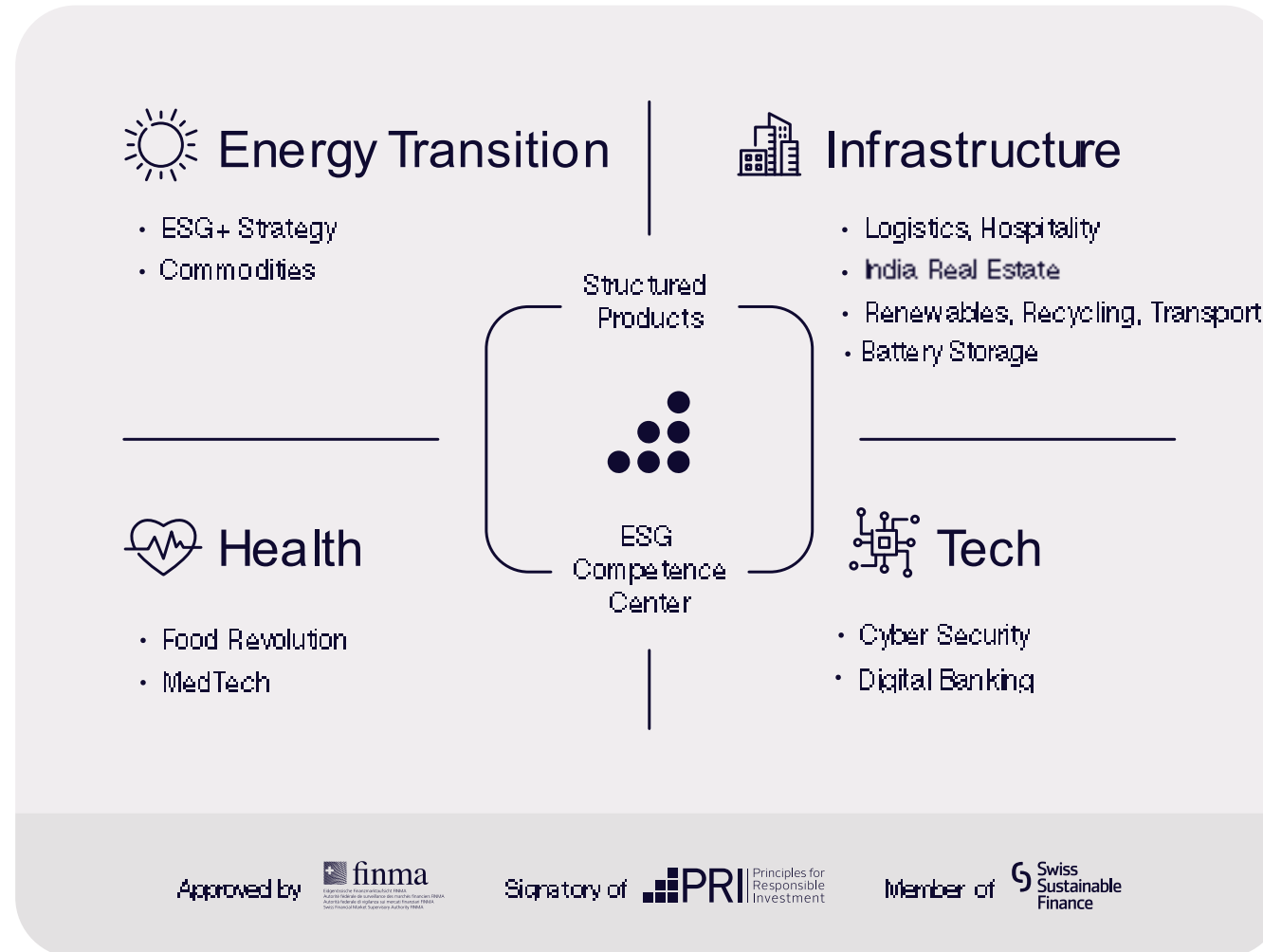


Webinar HEALTH INNOVATION CAMPUS BOXMEER I

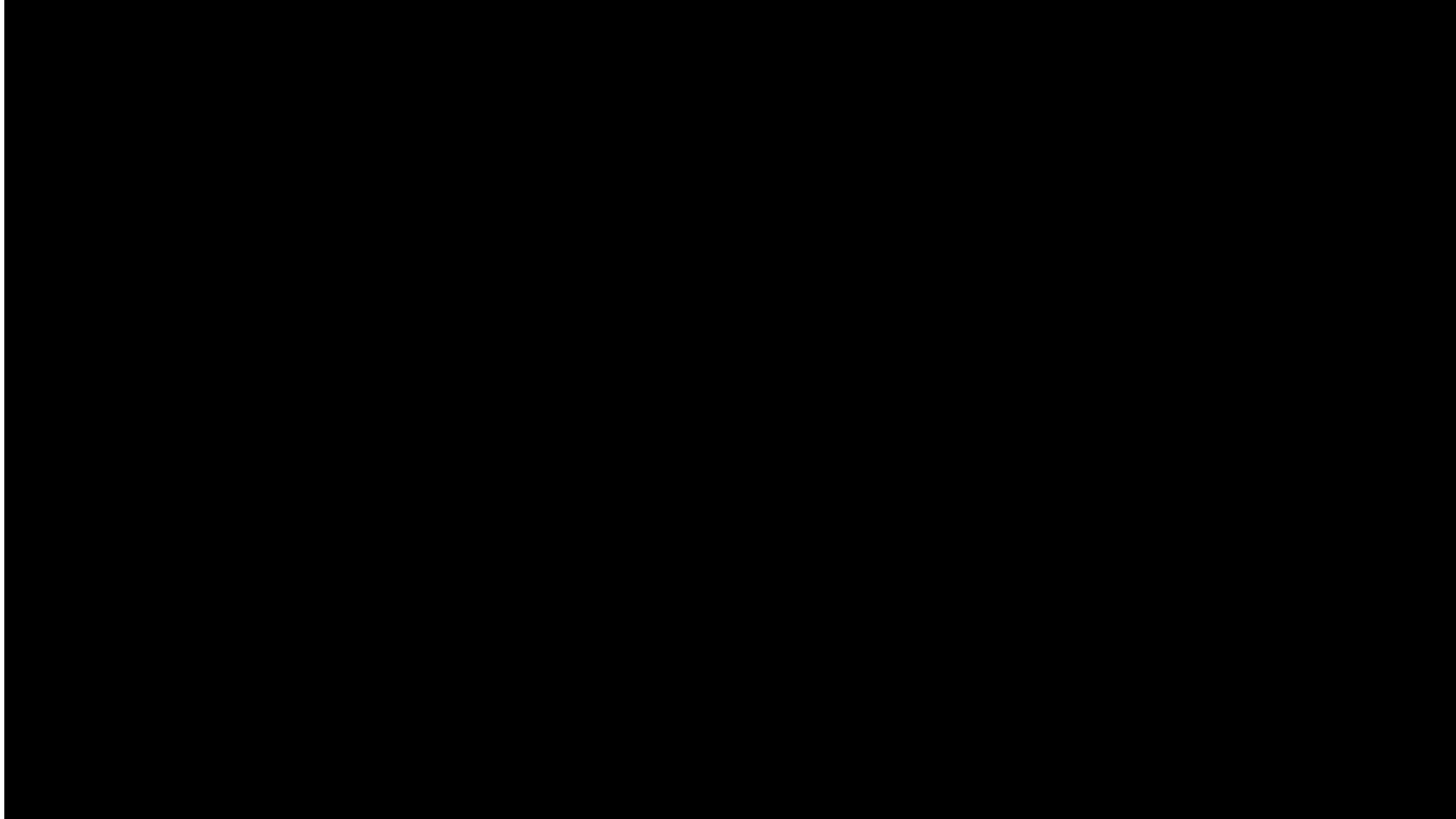
Pfäffikon, Februar 2025



Investieren in Megatrends – Heute Fokus Infra & Health



Video



Makrolage

- BOXMEER befindet sich in der Provinz Nordbrabant, zentral zwischen den wichtigen Wirtschaftszentren Rotterdam, Antwerpen und dem deutschen Ruhrgebiet.
- Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen wie der Radboud University, der HAN University of Applied Sciences sowie dem regionalen Ausbildungszentrum ROC Nijmegen.
- Die Provinz Nordbrabant zählt zu den innovationsstärksten Regionen Europas mit Sitz von zahlreichen Big Playern wie Danone, Marel oder MSD.
- Spitzeninnovationen in den Schwerpunktbereichen Energie, Life Sciences & Gesundheit sowie Smart Industry.



Health Innovation Campus – Masterplan



Investitionsgründe:

- Megatrend Infrastruktur & Gesundheit
- Ecosystem für Life Science & Health Care Innovation
- Nachhaltiges Bauen
- International Hub für Medtech, AI, Biotechnologie im Dreieck Holland, Deutschland und Belgien
- Zugang zu Wissen & Talenten

Anleihe HEALTH INNOVATION CAMPUS BOXMEER I

KEY FACTS ANLEIHE



Emissionsvolumen von total 100 Mio. (CHF, EUR und USD)



Attraktiver Coupon von 5.5 % in CHF / 6.5 % in EUR / 7.25 % in USD



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



100 % vermietet - Die gesamte Jahresmiete beträgt EUR 9.1 Mio.



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



Vierteljährliche Coupon Zahlung
24-monatige Laufzeit mit vorzeitiger Tilgungsoption nach 20 Monaten

Über Necron Group AG

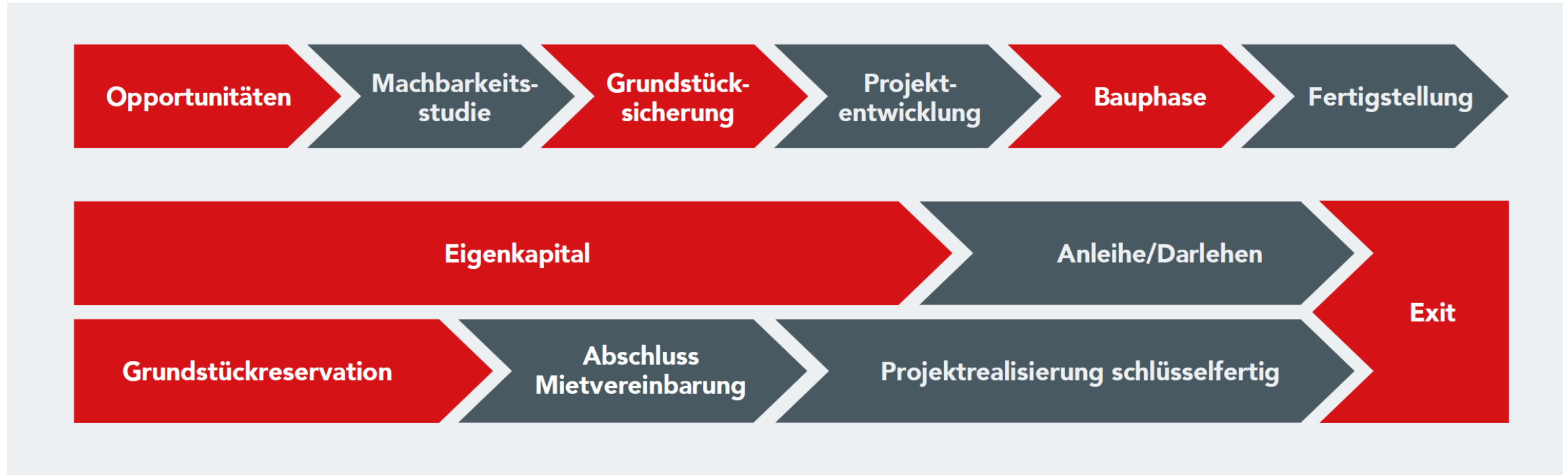


Necron Group AG ist eine Schweizer Immobilien-Investment und Immobilien-Entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Zug – Schweiz. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung und Umsetzung von gewerblichen Immobilienprojekten in der Schweiz und der EU mit Fokus auf die Niederlande. Necron sichert sich erstklassige 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.

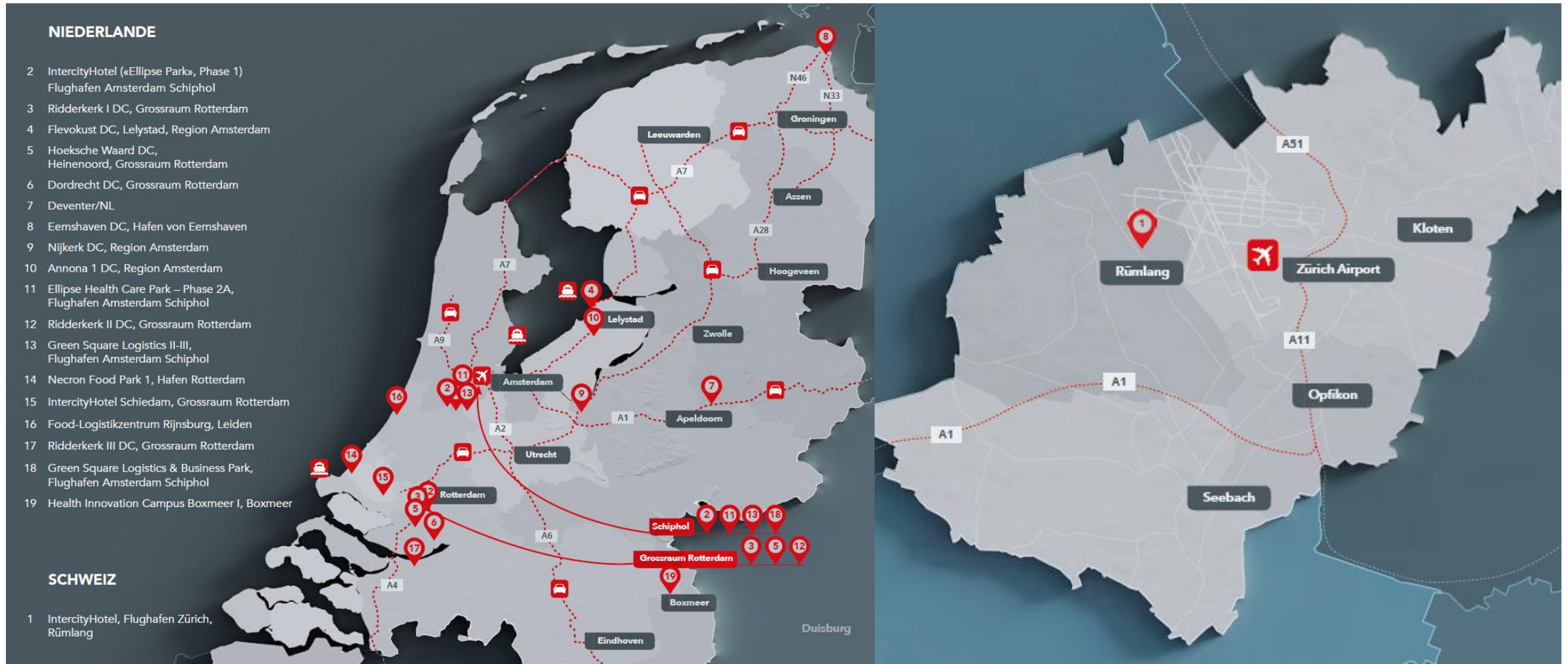
Londen & Van Holland (Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, NL) ermittelte für die Necron Group AG, für den kumulativen Wert bei 100 % aller aktuellen Projekte, einen Kapitalwert (NPV) von EUR 1.98 Mrd. per 30. September 2024. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Barmittel und ein Eigenkapital von CHF 262.2 Mio., was die gute finanzielle Lage des Unternehmens unterstreicht.

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

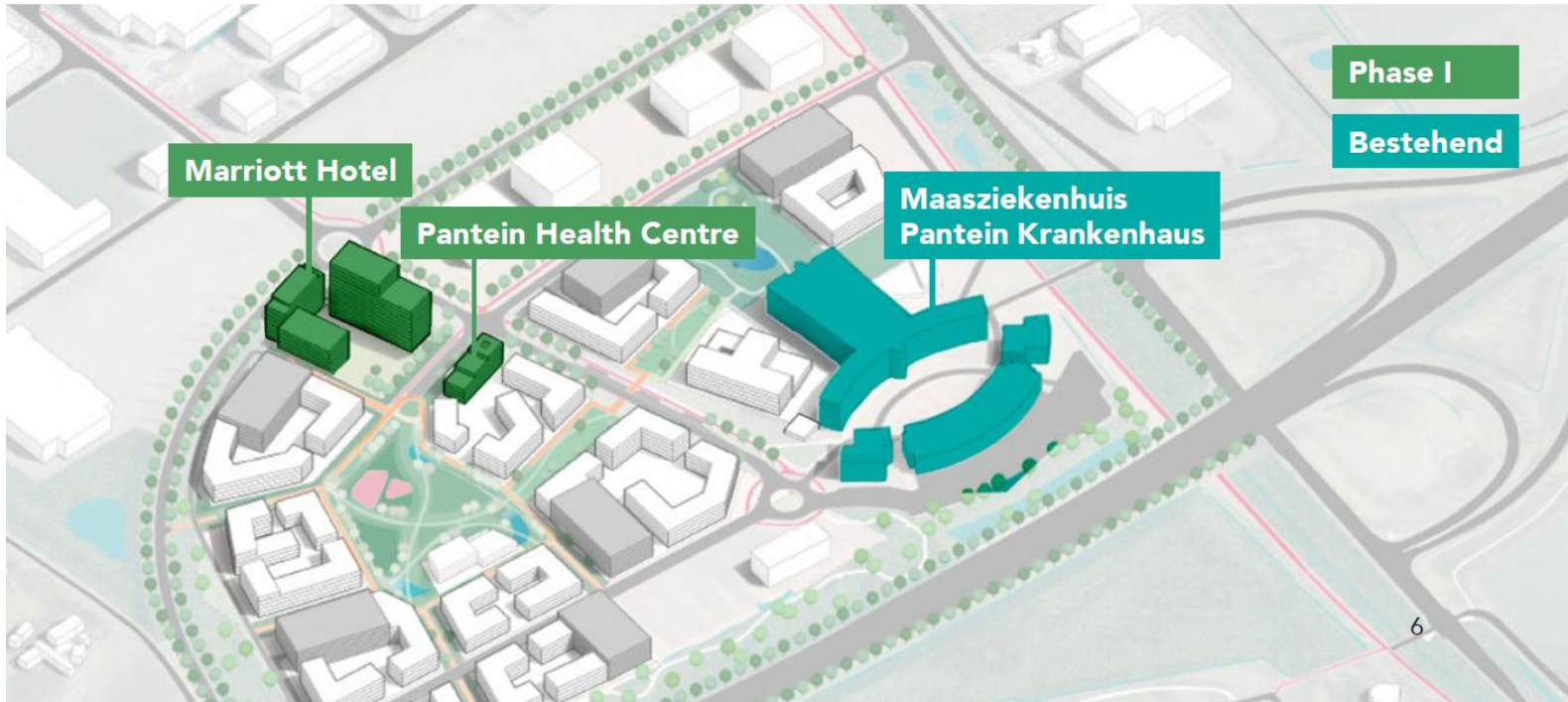
Wertschöpfungskette und Exit



Vergangene und laufende Projekte CH & NL



Health Innovation Campus Phase 1



PHASE 1

Die Phase I beinhaltet den Bau des Marriott Hotels, mit den Marken Courtyard und Residence Inn, sowie das Pantein Health Centre, die REHA-Klinik des bereits bestehenden Pantein Krankenhauses.

Health Innovation Campus Phase 1



MARRIOTT HOTEL

Das Marriott Hotel auf dem Campus richtet sich an Geschäftsreisende, medizinisches Fachpersonal und Besucher des Krankenhauses Maasziekenhuis Pantein sowie an Privatreisende an den Wochenenden. Es wird im Einklang mit dem Ziel – ein umfassendes Ökosystem, welches Beherbergung und Gesundheitsversorgung nahtlos integriert – konzipiert und entwickelt.



PANTEIN HEALTH CENTRE

Das Centre ergänzt die Angebotspalette des bestehenden Maasziekenhuis Pantein-Krankenhauses und wird Teil des Pantein Angebotskonzeptes, als eine zukunftsorientierte Einrichtung, die sich der Gesundheitsversorgung, Innovation und Zusammenarbeit widmet. Das Centre wird vollständig durch die Pantein Stiftung gemietet sowie betrieben und spielt, zusammen mit dem Krankenhaus, eine zentrale Rolle für die Gesamtentwicklung des Campus.

Zahlen & Fakten

HEALTH INNOVATION CAMPUS BOXMEER I



Zahlen & Fakten

- Grundstück: 24 750 m²
- Investitionsvolumen: EUR 142.2 Mio.
- Mietvolumen: EUR 9.1 Mio. pro Jahr
- Fertigstellung: Pantein Health Centre Q1 2027, Marriot Hotel Q2 2027
- BREEAM-Zertifizierung auf 4-Stern-Level «excellent»

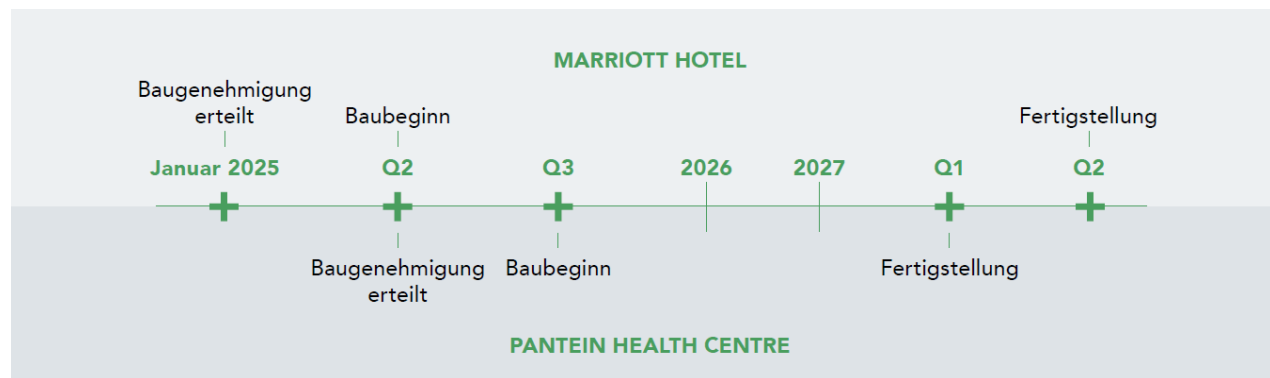
Projektüberwachung

Drees & Sommer SE

Projektmanagement

Bouwaccent/Necron Management AG

Status und indikative Timeline



Zahlen & Fakten Marriot Hotel



Grundspezifikationen

- 19 333 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Gebäudemasse: Max. Länge 57 m × Breite 45 m × Höhe 42 m, EG + 12 Stockwerke
- 416 Zimmer, davon 288 Zimmer im Courtyard und 128 Zimmer im Residence Inn
- 1 Restaurant, 1 Bar, 1 Fitnesscenter und Konferenzbereich mit insgesamt 12 Konferenzräumen
- 112 Parkplätze
- Photovoltaikanlage und begrünte Fassaden
- BREEAM «excellent»

Team

- Architekten: UNStudio, Amsterdam
- Generalunternehmen: Ten Brinke Group B.V

Vermietung

Mieter für das gesamte Hotel ist Marriott Luxury Hotels International Management Company mit einem Mietvertrag über eine Laufzeit von 20 Jahre fix und einer Option für zusätzliche 2 × 5 Jahre sowie einer indexierten Mindestmiete von EUR 6.32 Mio. pro Jahr plus Umsatzbeteiligung.

Mieter

Marriott ist ein börsennotiertes US-amerikanisches Hotelunternehmen mit Sitz in Bethesda, Maryland. Marriott betreibt, konzessioniert und lizenziert mit unterschiedlichen Konzepten, darunter Hotels, Wohnimmobilien und Timesharing-Immobilien. Das Unternehmen wurde 1957 von John Willard Marriott und seiner Frau Alice gegründet. Marriott International ist mit mehr als 30 führenden Marken und fast 9 100 Hotels in 142 Ländern die weltweit grösste Hotelkette.

Courtyard – Das erste Hotel dieser Marke wurde 1983 eröffnet. Es gibt rund 1 000 Hotels in 46 Ländern, vorwiegend in den USA. Das Konzept von Courtyard by Marriott richtet sich vorwiegend an die Bedürfnisse von Geschäftsreisenden und bietet einen sogenannten «24-Stunden-Minimart». Die Zimmer sind meist mit Arbeitstischen, Sofas und Internetzugang ausgestattet.

Residence Inn – Residence Inn mit über 850 Hotels gilt als weltweit führender Anbieter für Langzeitaufenthalte. Die Marke bietet geräumige Suiten und Studios mit Wohn-, Arbeits- und Schlafbereichen. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen voll ausgestattete Küchen, rund um die Uhr geöffnete Märkte für Lebensmittel sowie kostenloses Frühstück.

Zahlen & Fakten Pantein Health Centre



Grundspezifikationen

- 13 800 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Gebäudemasse: Max. Länge 61 m × Breite 50 m × Höhe 20 m maximal EG plus 4 Stockwerke
- 140 Zimmer plus allgemeine Aufenthaltsräume und Pflegepersonalstationen
- Küche, Aufenthaltsraum Personal
- 100 Parkplätze
- begrüntes Dach und Photovoltaikanlage
- BREEAM «excellent»

Team

- Architekten: UNStudio, Amsterdam
- Generalunternehmer: Ten Brinke Bouw B.V.

Vermietung

Mieter für das gesamte Pantein Health Centre ist die Stiftung Pantein, Beugen, mit einem Triple-Net-Mietvertrag über eine Laufzeit von 15 Jahren und einer Option für zusätzliche 5 Jahre sowie einer indexierten, fixen Miete von EUR 2.79 Mio. pro Jahr.

Mieter

Die Stiftung Pantein ist eine umfassende Non-Profit Gesundheitsorganisation, die in den Regionen Nordostbrabant und Nord-Limburg in den Niederlanden tätig ist. Erzielte Betriebsüberschüsse werden für die Verwirklichung des satzungsgemässen sozialen Zwecks der Stiftung zugunsten des Gesundheitswesens verwendet. Mit rund 4 000 Mitarbeitenden und über 750 Freiwilligen bietet die Stiftung eine breite Palette von Dienstleistungen an, darunter Krankenhauspflege, häusliche Pflege, Pflege in Pflegeheimen und zusätzliche Unterstützungsdienste.

Sie betreibt über 30 Einrichtungen in den Niederlanden, darunter Krankenhäuser, häusliche Pflegedienste und Pflegezentren. Das Unternehmen verzeichnete im Jahr 2023 einen Umsatz von EUR 256 Mio. und hat eine Solvabilitätsquote von 34.1 %.

Key Facts Anleihe

HEALTH INNOVATION CAMPUS BOXMEER I

Coupon CHF 5.5 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

Finanzierung / Eigenmittel

Die Gesamtkosten für das Marriott Hotel und das Pantein Health Centre belaufen sich, inklusive des Grundstücks (24 750 m²) im Wert von EUR 25.26 Mio., auf total EUR 142.2 Mio. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- + EUR 42.2 Mio. Eigenmittel Necron
- + EUR 100.0 Mio. Anleihe (im 1. Rang)
- = EUR 142.2 Mio. Finanzierungskosten

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 29.6 %.

Vermietung 100 % / langjährige Mietverträge

Beide Objekte sind von der Immobiliengesellschaft Dutch Industrial Properties XX B.V. zu 100 % vermietet. Die gesamte Jahresmiete beträgt EUR 9.1 Mio.

Key Facts Anleihe

HEALTH INNOVATION CAMPUS BOXMEER I

Coupon CHF 5.5 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

Exit-Strategie

Die Exit-Strategie sieht vor, das Marriott Hotel und das Pantein Health Centre vor oder nach 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 Emissionsvolumen.

Key Facts Anleihe HEALTH INNOVATION CAMPUS BOXMEER I

Coupon CHF 5.5 % - 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 Orbis Securitisation SA, Luxembourg, 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

HEALTH INNOVATION CAMPUS BOXMEER I

Coupon CHF 5.5 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

Investor Benefits

- Nachhaltiges Projekt mit BREEAM-Standard «excellent» an ausgezeichneter 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 29.6 %
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite
- Kurze Laufzeit

Referenzen früherer Anleihen

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 1.21 Mrd. finanziert seit 2019 – 16 Anleihen, davon 12 Anleihen per 20.3.2025 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
Flughafen Amsterdam Schiphol



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 – 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

Green Square Logistics & Business
Park, Aalsmeer, 28082 m² BGF



Anleihe – wird per 20.12.2026 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 100 Mio. (CHF, EUR, USD)
Zeichnungsfrist	09. April 2025
Emmissionsdatum	11. April 2025
CHF Tranche 5.5% p.a.	ISIN: CH1423100937 / Valor:142310093 Bloomberg: ORBISS 5 ½ 04/11/27
EUR Tranche 6.5% p.a.	ISIN: CH1423100929 / Valor:142310092 Bloomberg: ORBISS 6 ½ 04/11/27
USD Tranche 7.25% p.a.	ISIN: CH1423100911 / Valor:142310091 Bloomberg: ORBISS 7 ¼ 04/11/27
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 (CH1423100937/CH1423100929/CH1423100911). 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 modern residential development. The buildings are multi-story, featuring a mix of brick and light-colored facades. Many of the buildings have green roofs, and some have solar panels. The development is surrounded by lush greenery, including trees and lawns. A central courtyard area is visible, with a winding path and a small water feature. The overall scene is bright and sunny, suggesting a pleasant environment.

Hartelijk bedankt

www.picardangst.ch