

FACTSHEET ANLEIHE

GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK

Aalsmeer, Flughafen Amsterdam Schiphol

COUPON PRO JAHR CHF 5.75%, EUR 6.5%, USD 7.25%

24-monatige Laufzeit | Vorzeitige Tilgungsoption nach 20 Monaten
Zeichnungsfrist 18. Dezember 2024 | Emissionsvolumen 80 Mio.



Anleihe



ANLEIHE-DETAILS	CHF	EUR	USD
ISIN/Valor	CH1392182890/139218289	CH1392216730/139221673	CH1392243973/139224397
Bloomberg Ticker	ABSCRT 5 ¾ 12/20/26	ABSCRT 6.50 12/20/26	ABSCRT 7 ¼ 12/20/26
Emissionswährung	CHF	EUR	USD
Denomination	CHF 1 000.–	EUR 1 000.–	USD 1 000.–
Mindestinvestition	CHF 1 000.–	EUR 1 000.–	USD 1 000.–
Coupon	5.75% p.a.	6.50% p.a.	7.25% p.a.
Emittent	ABS Securitisation SA, Luxembourg, handelnd für GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK (Compartment EMTN24-16)		
Emissionsvolumen	80 000 000.– (CHF, EUR, USD)		
Preiskalkulation	monatlich		
Zinstermin	vierteljährlich		
Rechtsform	Inhaberschuldverschreibung (Senior Secured Bond)		
Basiswert	Necron Group AG, Alpenstrasse 9, 6300 Zug, T. +41 41 561 38 22		
Strategie	GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK, Aalsmeer, Flughafen Amsterdam, NL		
Garantien/Sicherheiten	<ul style="list-style-type: none">+ 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.		
Zeichnungsperiode	18. Dezember 2024		
Emissionsdatum	20. Dezember 2024		
Ausgabepreis	100%		
Endfälligkeit	20. Dezember 2026		
Vorzeitige Tilgungsoption	20. August 2026 mit Voranmeldung von 10 Tagen		
Vorzeitiger Tilgungspreis	100% plus aufgelaufene Zinsen		
Tilgungspreis bei Endfälligkeit	100%		
Kapitalschutz	100%, sofern kein Kreditereignis eintritt		
Angebot	Privatplatzierung (nicht für öffentlichen Vertrieb), nur an qualifizierte Investoren		
Zahlstelle	Kaiser Partner Privatbank AG , Herrengasse 23 9409 Vaduz Liechtenstein Tel: +423 237 83 08 Email: rainer.nachbauer@kaiserpartner.com; elodie.hasler@kaiserpartner.com bridport & cie sa , Place Longemalle 1 1204 Genève Switzerland Tel: +41 22 817 70 70 Email: salesteam@bridport.ch		
Zeichnungen OTC	Kaiser Partner Privatbank AG, Liechtenstein		
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/Exchange	Wiener Börse		
Gerichtsstand	Zürich 1, Schweiz		

DISCLAIMER

Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken. Es stellt weder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren noch eine Anlageberatung oder sonstige Empfehlung dar. **Es handelt sich um ein nicht-öffentliches Angebot, das sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger richtet, welche die damit verbundenen Risiken verstehen und akzeptieren. Vergangene Anlageperformance ist kein Hinweis auf zukünftige Erträge.** Die vollständigen Einzelheiten zu den Inhaberanleihen sind in den aktuellen Bedingungen (Terms of Issue) zu finden. Dies ist die einzig verbindliche Grundlage des Kaufs und ist kostenlos bei ABS Securitisation SA erhältlich. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen spiegeln aktuelle Informationen oder Schätzungen zum Zeitpunkt der Erstellung wider. Änderungen können ohne vorherige Ankündigung vorgenommen werden. Obwohl diese Informationen mit grösstmöglicher Sorgfalt zusammengestellt wurden, kann keine Gewähr für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit übernommen werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen basieren auf der Einschätzung der Necron Group AG und der aktuellen Rechts- und Steuerlage zum Zeitpunkt der Erstellung. Die steuerliche Behandlung einer Investition in die Anleihe hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann in Zukunft Änderungen unterliegen. Dieses Dokument ist Teil der Marketingunterlagen. Das vorliegende Dokument ist vertraulich zu behandeln.



ANLEIHE

Green Square Logistics & Business Park

BASISWERT/BUSINESS CASE

Der Emittent ABS Securitisation SA, Luxemburg, handelnd im Namen und auf Rechnung des Compartments GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK (Compartment EMTN24-16), beabsichtigt, eine grundpfandgesicherte Anleihe mit einem Gesamtvolumen von 80 Mio. (CHF, EUR, USD) bei qualifizierten Investoren zu platzieren. Der Betrag wird vollumfänglich als Darlehen über die Necron Group AG an die Necron-Tochtergesellschaft Dutch Properties Capital B.V. weitergegeben, welche dieses – ebenfalls vollumfänglich – der Immobilienzweckgesellschaft (SPV) Dutch Industrial Properties X B.V. als Arbeitskapital für die Realisierung des Projekts GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK zur Verfügung stellt.

GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK ist Teil des visionären, mehrstufigen Entwicklungsprojekts GREEN SQUARE BUSINESS CAMPUS in Aalsmeer, beim Flughafen Amsterdam Schiphol und bildet den Start der Entwicklungsphase 3 des CAMPUS. Dutch Industrial Properties X B.V. ist Eigentümerin der beiden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 18818 m².

GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK

Das Projekt GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK umfasst:

- + den Teil 1 eines hochmodernen Logistikzentrums, mit einer Bruttogeschossfläche von 28082 m² auf drei Ebenen
- + ein neues «dual branded» Hotel, Garden Inn und Home2 by Hilton, mit total 284 Zimmern und einer Bruttogeschossfläche von 13697 m²

ANLEIHE – INVESTMENT-OPPORTUNITÄT

Qualifizierte Investoren werden eingeladen, sich an der Finanzierung zu beteiligen. Ihnen wird ein Coupon von CHF 5.75%, EUR 6.5% und USD 7.25% pro Jahr angeboten, bei einer Laufzeit von maximal 24 Monaten und einer Mindestlaufzeit von 20 Monaten.

FINANZIERUNG/EIGENMITTEL

Die Gesamtkosten für das Hilton Hotel und das Logistikzentrum Teil 1 belaufen sich, inklusive des Grundstücks (18818 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

Für beide Objekte, mit einer Gesamtmiete von EUR 9.1 Mio. pro Jahr, ist die Immobilienzweckgesellschaft Dutch Industrial Properties X B.V. der Vertragspartner der Mieter.

- + Mieter für das Logistikzentrum Teil 1 ist eine dänische Logistikfirma mit einem langfristigen Triple-Net-Mietvertrag über 10 Jahre fix und einer Option für zusätzliche 2 x 5 Jahre sowie einer indexierten Mindestmiete von EUR 3.6 Mio. pro Jahr. Die finale Miete kann sich mit Einbezug des Teil 2 des Logistikzentrums noch erhöhen. Das Unternehmen hat eine rund 60-jährige Geschichte und ist auf den Transport von verderblichen Waren, insbesondere Blumen, sowie das Verpackungsmangement für Kunden aus verschiedensten Branchen spezialisiert. Aalsmeer, als grösstes Handels- und Wissenszentrum für Blumenzucht und Standort der weltgrössten Blumenauktion Royal FloraHolland, ist somit für das Unternehmen der optimale Standort.
- + Mieter für das gesamte Hotel ist Hilton Worldwide Management Ltd, London, mit einem Mietvertrag über eine Laufzeit von 20 Jahren und einer Option für zusätzliche 2 x 5 Jahre und einer Miete von EUR 5.5 Mio., steigend auf EUR 6.2 Mio. über die nächsten 4 Jahre.

TRIPLE-NET-MIETVERTRAG

Triple-Net steht für die dreifache Nettomiete und ist im angelsächsischen und mittlerweile auch im europäischen Raum eine sehr gängige Form des Gewerbemietvertrages. Dieser hat zum Merkmal, dass der Mieter – neben der Nettokaltmiete – erstens alle Betriebskosten und Steuern, zweitens die Kosten für Versicherungen und drittens die Ausgaben für Unterhalt und Instandhaltungsarbeiten (auch an Dach und Fach) trägt.

Die Vermieterin (Eigentümerin) erzielt somit ein Mietzinseinkommen von «drei Mal netto», weshalb solche Immobilien bei Anlegern zu beliebten Anlageinstrumenten geworden sind, da sie ein risikoarmes, stabiles Einkommen bieten.

ANLEIHE – GARANTIE/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

GELTENDES RECHT/RÜCKZAHLUNG

Wenn während der Laufzeit der Anleihe kein Kreditereignis in Bezug auf den Basiswert eintritt, erfolgt die Rückzahlung bei Endfälligkeit zu 100%.

Wenn während der Laufzeit der Anleihe ein Kreditereignis in Bezug auf die Immobilienzweckgesellschaft eintritt, wird die Gesellschaft im Sinne der Investoren liquidiert.

Kreditereignisse werden in den 2014 ISDA Credit Derivatives Definitions (ISDA ist die International Swaps and Derivatives Association Inc.) und deren Ergänzungen sowie in den Emissionsbedingungen definiert und geregelt.

DEFINITION KREDITEREIGNIS

Insolvenz: Zahlungsunfähigkeit der Immobilienzweckgesellschaft oder Unfähigkeit, ihre Schulden zu begleichen.

Nichtzahlung: Versäumnis der Immobilienzweckgesellschaft, Zahlungen bei Fälligkeit zu leisten.

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.



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 Sarl 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.

NACHHALTIGKEITZERTIFIKAT BREEAM «EXCELLENT»

Necron engagiert sich für eine verantwortungsvolle, nachhaltige Projektentwicklung und setzt dabei auf BREEAM. Das Projekt GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK wird entsprechend den Anforderungen des 4-Stern-Levels «excellent» entwickelt und zertifiziert.

BREEAM, erstmals 1990 vom Building Research Establishment (UK) veröffentlicht, ist die weltweit am längsten etablierte Methode zur Beurteilung, Bewertung und Zertifizierung der Nachhaltigkeit von Gebäuden. Über 550 000 Gebäude wurden BREEAM-zertifiziert und über zwei Mio. sind in mehr als 50 Ländern weltweit für die Zertifizierung registriert. BREEAM ist eine Bewertung, die von unabhängigen lizenzierten Gutachtern unter Verwendung wissenschaftlich fundierter Nachhaltigkeitsmetriken durchgeführt wird. Bewertet werden dabei der Energie- und Wasserverbrauch, Gesundheit und Wohlbefinden, Umweltverschmutzung, Transport, Materialien, Abfall, Ökologie und Managementprozesse.

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 28.2%
- + Regelmässige Zinseinnahmen
- + Feste Rendite
- + Kurze Laufzeit





AALSMEER, FLUGHAFEN AMSTERDAM SCHIPHOL

Green Square Business Campus

AALSMEER

Aalsmeer, im Zentrum der Metropolregion Amsterdam, nur einen Steinwurf vom Flughafen Amsterdam Schiphol entfernt, ist das Zentrum des weltweit grössten Handels- und Wissenszentrums für Blumenzucht und der weltgrössten Blumenauktion Royal FloraHolland. Täglich werden über 20 Mio. Blumen und Pflanzen, aus den Niederlanden und 50 weiteren Ländern kommend, verkauft und versendet. Innerhalb dieser Region arbeiten mehr als 50 000 Menschen bei Anbaubetrieben, Auktionen, Handelsunternehmen, Exporteuren, Gartenbaulieferanten und Züchtern von Blumen und Pflanzen. Zusammen erwirtschaften diese Unternehmen einen Umsatz von rund EUR 5 Mrd. pro Jahr.

GREEN SQUARE BUSINESS CAMPUS

AALSMEER

Der Green Square Business Campus ist hochtechnologisch, naturintegrativ, klimaresistent, vernetzt, kollaborativ und fördert ein Umfeld, das Nachhaltigkeit unterstützt und das Engagement der Mieter in der Gemeinschaft verbessert.

Das umfassende Geschäftszentrum, welches Logistik, Hospitality und technologischen Fortschritt integriert, wird in gesamthaft 5 Phasen realisiert.

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.



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. Das einzigartige T-förmige Gebäude, entworfen von UNStudio, besteht aus zwei unabhängigen Gebäuden und wird modernste Technologie und flexible Räumlichkeiten zur Unterstützung einer Vielzahl von Geschäftsabläufen bieten. Das Design mit gezackten Kanten ist von aussen einzigartig und von innen nützlich und praktisch, maximiert den Logistikraum und bietet Platz für eine effiziente Bürofläche.

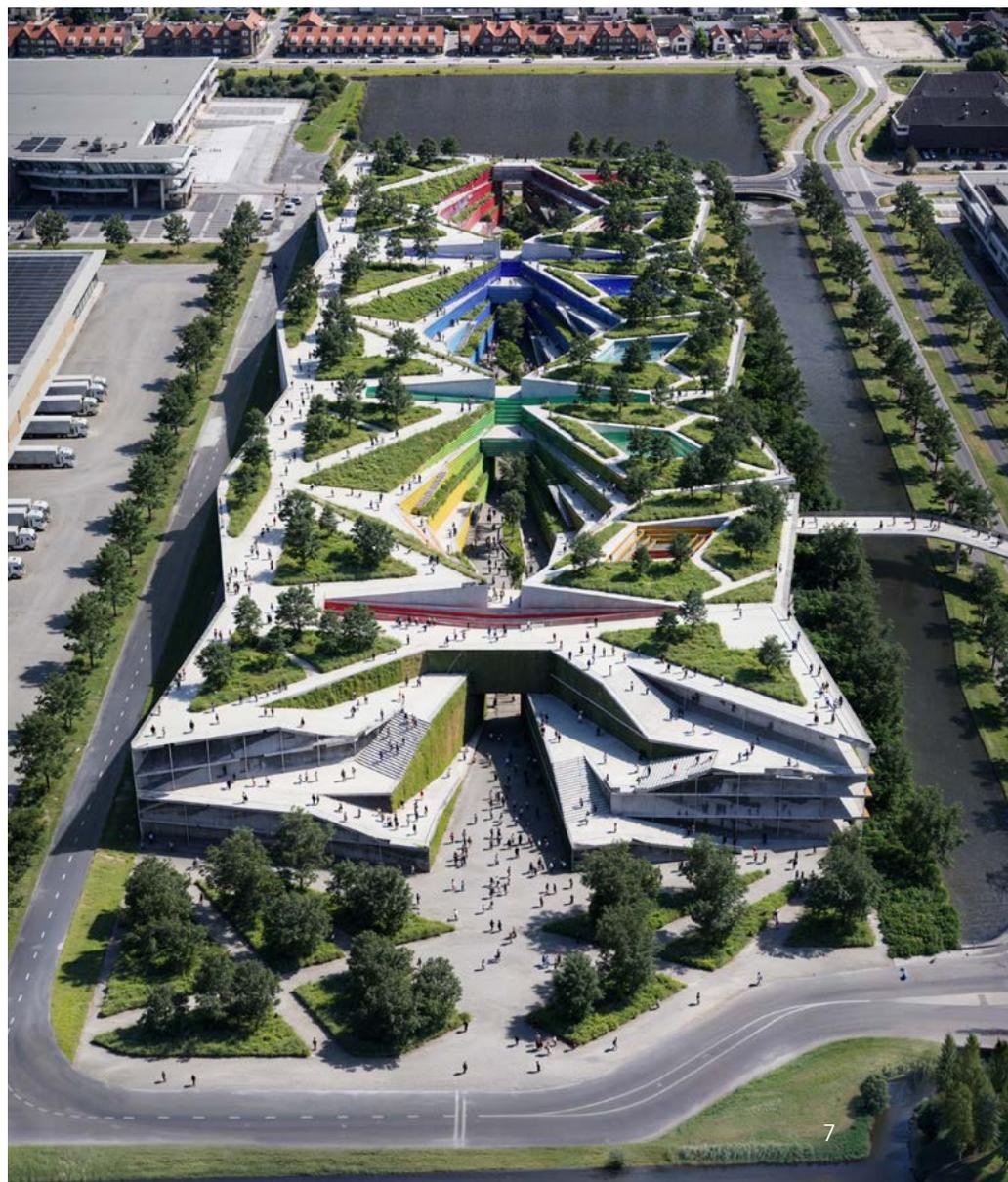
Darüber hinaus wird in unmittelbarer Nähe des Logistikzentrums das Hilton Hotel (6) mit den zwei Marken Garden Inn und Home2 by Hilton entstehen.

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. Diese beiden Erweiterungen werden den Green Square Business Campus als zentralen Akteur in der Logistik- und Unternehmenslandschaft der Flughafenregion Amsterdam Schiphol weiter festigen und noch mehr Möglichkeiten für Wachstum und Zusammenarbeit bieten.



POWER FLOWER- & WATERFRONT-ZONE



GREEN SQUARE BUSINESS CAMPUS

Makrolage

- + Zentrale Lage in den Niederlanden, 5 Autominuten vom Flughafen Amsterdam Schiphol entfernt
- + Wirtschaftsstarke Region mit mehr als 50000 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



NACHHALTIGKEIT IM BEREICH REAL ESTATE

BREEAM und EU-Taxonomie



BREEAM UND EU-TAXONOMIE

Die per 1. Januar 2022 als Teil des «Green Deal» EU-weit eingeführte «EU-Taxonomie» ist ein System zur Bewertung der Nachhaltigkeit der wirtschaftlichen Aktivitäten von Unternehmen über alle Branchen hinweg. Sie verpflichtet diese, periodisch über die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien definierter Aktivitäten zu berichten, damit Fondsmanager und Anleger bewusste Entscheidungen für nachhaltige Investitionen treffen können. Damit wird das private Kapital am «greenwashing» vorbei in Richtung wirklich «grüner» Aktivitäten gelenkt. In Kombination mit Anreizen der öffentlichen Hand wird so der Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beschleunigt und damit die Erreichung der EU-Klimaziele für 2050 sichergestellt.

Necron Group AG ist sich dieser Klimazielsetzungen bewusst und lässt sich die neuen Projekte entsprechend dem 4-Stern-Level «excellent» von BREEAM zertifizieren. Dieses 1990 vom Building Research Establishment (UK) veröffentlichte Regelwerk ist die weltweit führende Methode zur Bewertung und Zertifizierung der Nachhaltigkeit von Gebäuden. Über 550000 Gebäude wurden bisher BREEAM-zertifiziert und über zwei Mio. sind weltweit für die Zertifizierung registriert.

Durch seinen Fokus auf Gebäude ist BREEAM wesentlich spezifischer und anspruchsvoller als die EU-Taxonomie. Diese fordert beispielsweise eine Reduktion des Primärenergieverbrauchs von Gebäuden um lediglich 10% gegenüber heutigem Standard (BENG), während BREEAM die Energieneutralität des Projekts über den ganzen Lebenszyklus zum Ziel hat.

Zudem umfasst BREEAM weitere Kriterien wie den Wasserverbrauch während Bauzeit und Betrieb, Gesundheit und Wohlbefinden, Umweltbelastung, Transport, Materialien, Abfall und Managementprozesse.

Mit der Entwicklung und Zertifizierung des Projekts GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK gemäss BREEAM 4-Stern-Level «excellent» gibt Necron Investoren und zukünftigen Eigentümern die Sicherheit, nicht nur sämtliche aktuelle Anforderungen von Abschnitt 7.7 der EU-Taxonomie [Erwerb und Eigentum von Gebäuden] zu erfüllen, sondern auch zukünftigen Nachhaltigkeitsauflagen zu genügen. Der Fokus von BREEAM auf Betrieb, Gesundheit und Wohlbefinden stellt zudem die langjährige Nutzbarkeit und damit den Werterhalt des Projekts sicher.



GREEN SQUARE LOGISTICS & BUSINESS PARK

Zahlen & Fakten

- + 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»

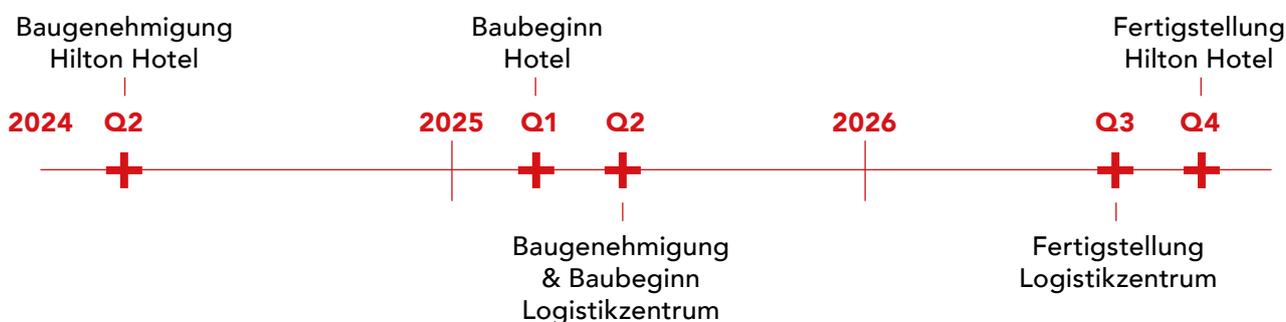
PROJEKTÜBERWACHUNG

Drees & Sommer SE

PROJEKTMANAGEMENT

Bouwaccnet/Necron Management AG

Status und indikative Timeline



ZAHLEN & FAKTEN

Logistikzentrum

GRUNDSPEZIFIKATIONEN

- + 28082m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- + 24720m² Lagerfläche teilweise gekühlt
- + 1298m² Bürofläche
- + 2064m² Mezzanine
- + 20 LKW-Laderampen
- + 150 Parkplätze plus 60 Lkw-Parkplätze
- + Gebäudemasse: Länge 100m x Breite 70m x Höhe 22m, auf 3 Ebenen
- + BREEAM «excellent»
- + Ca. 5000m² Photovoltaik-Anlage
- + begrünte Fassaden

TEAM

Architekten: UNStudio

Generalunternehmen: Aan de Stegge Twello

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.

VERMIETUNG

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

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.

GEBÄUDE FEATURES

Das Gebäude zeichnet sich aus durch:

- + sein Multi-Layer Design
- + die State-of-the-Art Laderampen
- + automatisierte Systeme im Bereich Kommissionier- und Echtzeit-Bestandssystem zur Verfolgung von Lagerbeständen, Auftragsstatus und Sendungsverfolgung
- + anpassbare Räume
- + Cross-Docking Funktionen, um den schnellen Transfer von Waren vom eingehenden zum ausgehenden Transport ohne Langzeitlagerung zu erleichtern und die Liefergeschwindigkeit zu erhöhen
- + Vor-Ort-Einrichtungen wie Wartungseinrichtungen, Ruhebereiche für das Personal und Besprechungsräume, Collaboration Zonen für Begegnungen und Zusammenarbeit zwischen Logistikdienstleistern und ihren Kunden, die Partnerschaften und Innovation fördern



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

TEAM

Architekten: Van Aken

Generalunternehmer: Ten Brinke Bouw B.V.

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. Mit Niederlassungen in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Portugal und Griechenland steht TBG für höchste Qualität und Zuverlässigkeit.

VERMIETUNG

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

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. Die Hilton-Gruppe umfasst mehrere Marken, die in folgende Kategorien unterteilt sind: Luxus, Lifestyle, Full Service, All Suite, Focused Service und Timeshare. Aufgrund seiner Grösse und Diversifizierung gilt Hilton als eine der grössten Hotelmarken der Welt. In den Niederlanden ist Hilton mit 34 Hotels, die sich hauptsächlich auf das Luxussegment konzentrieren, stark vertreten. Diese Hotels befinden sich häufig in wichtigen Städten und Reisezentren.

Home2 und Garden Inn richten sich an unterschiedliche Kundensegmente. Home2 konzentriert sich auf grössere Gruppen, wie Familien, als Zielgruppe. Garden Inn verfügt über luxuriöse Zimmer sowohl für Freizeit- als auch für Geschäftsreisende. Diese Einrichtungen verfügen über Gemeinschaftsräume und Konferenzräume.





Hohe Nachfrage nach Logistik und Hospitality

LOGISTIK

Die Wirtschaft der Niederlande, mit einem Bruttoinlandsprodukt von rund USD 1 117 Mrd. im Jahr 2023 und einem prognostizierten Wachstum von 19% pro Jahr bis 2029, mit einem wesentlichen Anteil aus dem Sektor Transport/Logistik/Kommunikation, unterstreicht die Bedeutung des Landes als logistisches Drehkreuz. Die Kombination aus geografischer Lage, Infrastruktur, vorteilhaftem Steuersystem und wirtschaftlicher Stärke macht die Niederlande zu einem unverzichtbaren Akteur in der Logistikbranche.

Die Niederlande und insbesondere das Gebiet um den Flughafen Amsterdam Schiphol sind aufgrund ihrer geografischen Lage und ihrer robusten Infrastruktur als kritischer Logistikknotenpunkt einzigartig positioniert. Die Niederlande liegen zentral in Europa und sind damit ein idealer Transitpunkt für Waren, die zwischen Europa, Asien und Amerika transportiert werden. Der Hafen von Rotterdam, einer der verkehrsreichsten Häfen der Welt, verbessert die Logistikkapazitäten des Landes mit einer deutlichen Steigerung des Containerumschlags.

Ein wesentlicher Vorteil der Niederlande ist das Mehrwertsteuersystem, das Unternehmen durch den Mehrwertsteueraufschub beim Import und die Möglichkeit der Fiskalvertretung erhebliche Cashflow-Vorteile bietet. Dies erleichtert die Logistikprozesse und macht Investitionen attraktiver, da keine direkte Mehrwertsteuerzahlung erforderlich ist und Steuervorteile auch ohne lokale Niederlassung genutzt werden können.

HOSPITALITY

Der Hotelmarkt in den Niederlanden verzeichnet ein deutliches Wachstum, mit einem bis Ende Jahr prognostizierten Umsatz von EUR 4.8 Mrd. Insbesondere der Markt in den Grossstädten wie Rotterdam und Amsterdam wächst rasant. Aktuelle Studien sehen bis 2029 eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (CAGR) von 8.25% pro Jahr.

Das Gebiet Amsterdam und Umgebung zieht weiterhin jährlich mehr Geschäfts- als auch Urlaubsreisende an, was auch die Nachfrage nach Übernachtungen weiter steigen lässt. Im Jahr 2022 wurde Amsterdam als attraktivste europäische Stadt für Hotelinvestitionen ausgezeichnet.

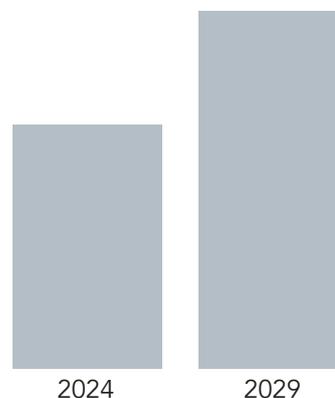
Für die Region kommt hinzu, dass der Eintritt für neue Hotels in Amsterdam aufgrund neuer restriktiver Hotelrichtlinien schwieriger werden und so die Nachfrage in der umliegenden Region weiter stark zunehmen wird.

Der GREEN SQUARE BUSINESS CAMPUS, als ein Ort mit vielen internationalen Firmen und der Nähe zum Flughafen, bietet künftig mit dem Hilton Zwei-Marken-Konzept eine äusserst attraktive Event- und Übernachtungsmöglichkeit für Geschäfts- als auch Urlaubsreisende.

HOSPITALITY INDUSTRIE NIEDERLANDE

Market size 2024, EUR 4.8 Mrd.

CAGR > 8.25%

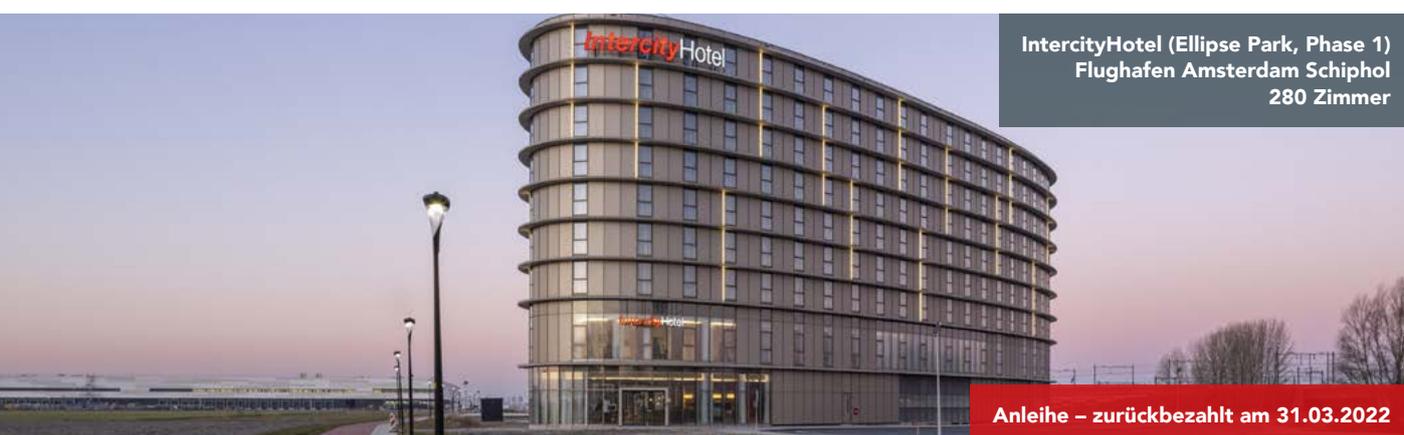


Quelle: Mordor Intelligence



REFERENZEN FRÜHERER ANLEIHEN

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 1.1 Mrd. seit 2019





Flevokust DC
Lelystad, Region Amsterdam
78700m² BGF

Anleihe – zurückbezahlt am 09.12.2022



Hoeksche Waard DC
Heinoord, Grossraum Rotterdam
13094m² BGF

Anleihe – zurückbezahlt am 17.08.2023



Dordrecht DC
Grossraum Rotterdam
6400m² BGF

Anleihe – zurückbezahlt am 17.08.2023



Deventer DC
Deventer, NL
8800m² BGF

Anleihe – zurückbezahlt am 17.08.2023



Eemshaven DC
Hafen von Eemshaven
57950 m² BGF

Anleihe – zurückbezahlt am 4.10.2023



Nijkerk DC
Region Amsterdam
8200 m² BGF

Anleihe – zurückbezahlt am 4.10.2023



Annona 1 DC
Region Amsterdam
40020 m² BGF

Anleihe – zurückbezahlt am 14.05.2024



Ellipse Health Care Park – Phase 2A
Flughafen Amsterdam Schiphol

Anleihe – zurückbezahlt am 27.06.2024



Ridderkerk II DC
Grossraum Rotterdam
56000 m² BGF

Anleihe – zurückbezahlt am 05.09.2024



Green Square Logistics II-III
Flughafen Amsterdam Schiphol
38300 m² BGF

Anleihe – wird per 13.12.2024 zurückbezahlt



Necron Food Park I
Hafen Rotterdam
55238 m² BGF

Anleihe – wird per 29.03.2025 zurückbezahlt



IntercityHotel Schiedam
Grossraum Rotterdam
283 Zimmer

Anleihe – wird per 05.12.2025 zurückbezahlt



Food-Logistikzentrum
Rijnsburg, Leiden
25990 m² BGF

Anleihe – wird per 29.11.2025 zurückbezahlt



Ridderkerk III
Grossraum Rotterdam
55640 m² BGF

Anleihe – wird per 06.03.2026 zurückbezahlt

**TREES FOR ALL – 40000 BÄUME
BEITRAG ZUR CO₂-KOMPESSION**

Necron Group AG hat Trees for All zur Kompensation von CO₂ für die bisherigen Immobilienprojekte einen Auftrag zur Pflanzung von 40000 Bäumen gegeben, wovon 10000 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



REFERENZEN

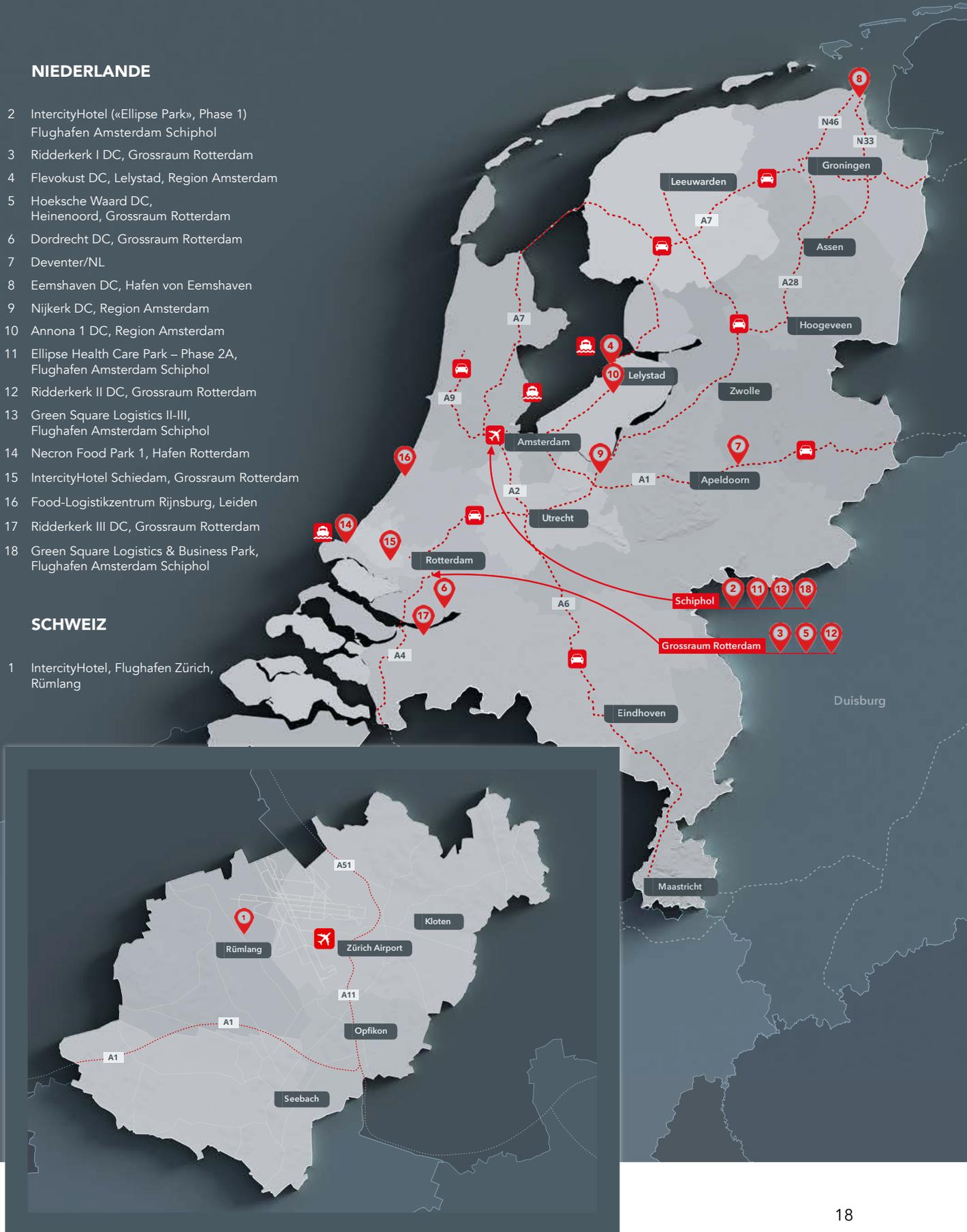
Vergangene und laufende Projekte

NIEDERLANDE

- 2 IntercityHotel («Ellipse Park», Phase 1)
Flughafen Amsterdam Schiphol
- 3 Ridderkerk I DC, Grossraum Rotterdam
- 4 Flevokust DC, Lelystad, Region Amsterdam
- 5 Hoeksche Waard DC,
Heinenoord, Grossraum Rotterdam
- 6 Dordrecht DC, Grossraum Rotterdam
- 7 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,
Flughafen Amsterdam Schiphol
- 12 Ridderkerk II DC, Grossraum Rotterdam
- 13 Green Square Logistics II-III,
Flughafen Amsterdam Schiphol
- 14 Necron Food Park 1, Hafen Rotterdam
- 15 IntercityHotel Schiedam, Grossraum Rotterdam
- 16 Food-Logistikzentrum Rijnsburg, Leiden
- 17 Ridderkerk III DC, Grossraum Rotterdam
- 18 Green Square Logistics & Business Park,
Flughafen Amsterdam Schiphol

SCHWEIZ

- 1 IntercityHotel, Flughafen Zürich,
Rümlang





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.

ARBEITSWEISE

Wertschöpfungskette und Exit



ANLEIHE

Finanzierungs- und Vertriebspartner

Picard Angst AG | T +41 55 290 55 55 | Pfäffikon – Genf – Dubai