

# GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK

Aalsmeer, Flughafen Amsterdam Schiphol

# Picard Angst AG – Megatrends



**Energie:** Die steigende Nachfrage nach Rohstoffen schafft besondere Chancen für systematische Rohstoff-Strategien.



**Gesundheit:** Demografische Veränderungen und zunehmender Wohlstand treiben das Wachstum in den Bereichen Ernährung, Gesundheitswesen und Krankheitsprävention.



**Infrastruktur:** Globale Erneuerung und Ausbau erfordern massive Investitionen – sie bieten stabile Erträge und nachhaltiges Wachstum.



# Green Square Business Campus

## Am Flughafen Amsterdam – Medtech Logistics Park – Phase IV, Gebäude 7

Aalsmeer, im Zentrum der Metropolregion Amsterdam, nur einen Steinwurf vom Flughafen Amsterdam Schiphol entfernt, ist bekannt als Zentrum des weltweit grössten Handels- und Wissenszentrums für Blumenzucht und der weltgrössten Blumenauktion Royal FloraHolland.

Die Nähe zum Flughafen und direkte Anbindung an die wichtigsten Autobahnen der Niederlande sorgen für nahtlose Verbindungen in alle Teile des Landes und darüber hinaus. Damit ist der Hub ein idealer Ausgangspunkt für Unternehmen, die auf eine zuverlässige und effiziente Transportlogistik angewiesen sind.

Der GREEN SQUARE BUSINESS CAMPUS ist der neue Mittelpunkt für Wirtschaft und Innovation im Grossraum Amsterdam. Der Campus ist hochtechnologisch, naturintegrativ, klimaresistent, vernetzt, kollaborativ und fördert ein Umfeld, das Nachhaltigkeit unterstützt und das Engagement der Mieter in der Gemeinschaft verbessert. Der Bau erfolgt in fünf Phasen.



Bild: Green Square Business Campus



# GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK – Key Facts Anleihe



Emissionsvolumen  
von Total 90 Mio.  
(CHF, EUR und USD)



Attraktiver Coupon von  
5.25% in CHF / 6.5% in EUR /  
7.25% in USD p.a.



Grundpfandrecht 1. Rang inkl.  
Mietträge & Verkaufserlös zugunsten  
Anleihegläubiger



100 % vermietet - Die  
indexierte Netto-Miete beträgt  
EUR 6.54 Mio p.a.



Necron entwickelt  
nachhaltig – zertifiziert mit BREEAM-  
Standard «excellent»



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



# Martin Jäger

## Chief Investor Relations



# 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 2.51 Mrd. per 30. Juni 2025. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Bar-mittel und ein Eigenkapital von CHF 322.1 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 & DE

## Track Record:

- Seit 6 Jahren aktiv
- 19 Anleihen insgesamt, 13 davon bereits zurückbezahlt und bis Ende November werden 14 zurückbezahlt sein.
- 22 Projekte, darunter:
  - 16 Logistikzentren
  - 4 Hotels
  - 2 Health Care Centers



# Green Square Business Campus

- 1 Energy
- 2 Green Square Logistics I (Hellmann)
- 3 Green Square Logistics II-III (BAUSCH & Lomb, JAS)
- 4 Green Square Logistics I (Hellmann)
- 5 Green Square Business Park Logistikzentrum Teil 1
- 6 Hilton Hotel (Home2 und Garden Inn)
- 7 Green Square MedTech Logistics Park
- 8 Green Square Business Park Logistikzentrum Teil 2

PHASE 1 PHASE 2 PHASE 3 PHASE 4

9 Webinar GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK





- 1 Energy station
- 2 Green Square Logistics I (Hellmann)
- 3 Green Square Logistics IV (GARBE)
- 4 Green Square Logistics II-III (BAUSCH & Lomb, JAS)
- 5 Green Square Business Park Logistikzentrum Teil 1
- 6 Hilton Hotel (Home2 und Garden Inn)
- 7 Green Square MedTech Logistics Park
- 8 Green Square Business Park Logistikzentrum Teil 2

- PHASE 1
  PHASE 2
  PHASE 3
- PHASE 4
  PHASE 5



# GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK



# GREEN SQUARE MEDTECH

LOGISTICS PARK – Gesamtfläche 46'490m<sup>2</sup>



## Logistikzentrum

mit gekühlten Lagerräumen für Medikamente, Impfstoffe und temperaturempfindliche Produkte

Fläche: 30'960 m<sup>2</sup>



## Räumlichkeiten

Labore, Forschung und Entwicklung, Produktion und Büroräumlichkeiten

Fläche: 15'530 m<sup>2</sup>



# Makrolage

- Zentrale Lage in den Niederlanden, 5 Autominuten vom Flughafen Amsterdam Schiphol entfernt.
- Wirtschaftsstarke Region mit mehr als 50'000 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).
- Weniger als 20 Autominuten vom Stadtzentrum und vom Hafen Amsterdam sowie weniger als 50 Autominuten vom Hafen Rotterdam entfernt.
- 2 Autostunden nach Antwerpen und weniger als 3 Autostunden ins Ruhrgebiet.



# Baudetails

## Zahlen & Fakten

- 36'457 m<sup>2</sup> Grundstück
- 46'490 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF)
- Netto-Mietvolumen: Mindestmiete EUR 6.54 Mio. p.a.
- Investitionsvolumen: EUR 129.8 Mio.
- Fertigstellung: Q4 2027
- ESG-Zertifikat BREEAM «excellent»

## Grundspezifikationen

- 46'490 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF)
  - 30'960 m<sup>2</sup> Lagerfläche, teilweise gekühlt, inkl. 3'500 m<sup>2</sup> Mezzanine
  - 15'530 m<sup>2</sup> Labore für F&E + Büroflächen
- 26 LKW-Laderampen & 270 Parkplätze
- Bodenbelastung max. 5'000 kg/m<sup>2</sup>
- Gebäudemasse: Länge 320m x Breite 85m x Höhe 14m
- 4'500 Photovoltaik-Module
- Umfangreiche Erholungs-/Sportmöglichkeiten auf dem Hauptdach inkl. Begrünung
- Begrünte Dachflächen, teilweise begrünte Fassaden

## Team

**Generalunternehmer:**  
Ten Binke Group B.V. (TBG)

**Projektüberwachung:**  
Drees & Sommer SE

**Projektmanagement:**  
Necron Management AG

## Generalunternehmer

Die Ten Binke Gruppe B.V. (TBG) 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 1.4 Mrd. und 1'300 Mitarbeitenden. Mit Niederlassungen in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Portugal und Griechenland steht TBG für höchste Qualität und Zuverlässigkeit. Die Necron Group AG hat mit Ten Binke schon mehrere Projekte erfolgreich umgesetzt.



# Vermietung

## Vermietung – 100% vermietet

Die Immobilienzweckgesellschaft Dutch Industrial Properties I B.V. hat mit der Perspective Med B.V. einen langfristigen Mietvertrag über eine Laufzeit von 10 Jahren fix und mit einer Option auf zusätzliche 5 Jahre abgeschlossen.

Der Mietvertrag beinhaltet eine indexierte Miete, welche EUR 6.54 Mio. pro Jahr auf Triple-Net-Basis beträgt. Perspective Med B.V. ist eine 100% Tochtergesellschaft des an der US-Börse Nasdaq gelisteten Biotech-Unternehmens Perspective Therapeutics Inc., ein international stark wachsender Akteur in der Pharma- und MedTech-Branche.

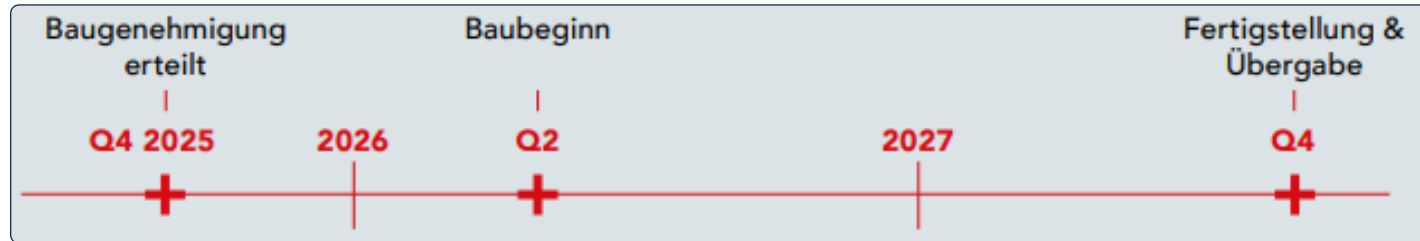
Der Mietvertrag ist so ausgestaltet, dass bei einem Ausfall der Perspective Med B.V. die Zahlungsverpflichtungen der Untermieter direkt auf den Vermieter übertragen werden und geltend gemacht werden können, wodurch eine zusätzliche Sicherheit geschaffen wird. Die Muttergesellschaft Perspective Therapeutics Inc. hat sich zudem zu einer Mietgarantie von 12 Monaten verpflichtet.

## 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 «drei Mal netto». Aufgrund des risikoarmen, stabilen Einkommens sind solche Immobilien bei Investoren zu einem bevorzugten Anlageinstrument geworden.



# Status und indikative Timeline



# Key Facts Anleihe:

## GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK

Coupon CHF 5.25 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

### Finanzierung / Eigenmittel

Die Gesamtkosten für das Projekt GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK belaufen sich, inkl. des bereits erschlossenen Grundstücks (36'457 m<sup>2</sup>) im Wert von EUR 28.8 Mio., auf total EUR 129.8 Mio. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- + EUR 39.8 Mio. Eigenmittel Necron
- + EUR 90.0 Mio. Anleihe (im 1. Rang)
- = EUR 129.8 Mio. Finanzierungskosten

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 30.7 %.

### Vermietung 100 % / langjähriger Mietvertrag

Der GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK ist von der Immobilienzweckgesellschaft Dutch Industrial Properties I B.V. zu 100% vermietet. Die indexierte Triple-Net Jahresmiete beträgt EUR 6.54 Mio.



# Key Facts Anleihe:

## GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK

Coupon CHF 5.25 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

### 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.

### Exit-Strategie

Die Exit-Strategie sieht vor, den GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK vor oder nach Fertigstellung an einen institutionellen Investor zu verkaufen. Gespräche mit potenziellen Investoren sind bereits im Gange. Sollte per Endfälligkeit der Anleihe kein Verkauf stattgefunden haben, wird die Refinanzierung des Gebäudes durch die Bank ABN Amro sichergestellt.



# Key Facts Anleihe:

## GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK

Coupon CHF 5.25 % - 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. Der Emittent Nomos Securitisation S.A., Luxembourg, ist eine Zweckgesellschaft, ein SPV (Special Purpose Vehicle), und ist nur Mittel zum Zweck.

### Kein Emittentenrisiko

Das Luxemburger Verbriefungsgesetz erlaubt darüber hinaus die Einrichtung sogenannter „Compartments“ innerhalb eines SPV, in denen Vermögenswerte gesetzlich voneinander getrennt sind. Dadurch ist das Compartment EMTN25-01 des GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK vollständig von den übrigen Risiken des Emittenten, der Nomos Securitisation S.A., Luxembourg, isoliert und spiegelt ausschliesslich die Chancen und Risiken der Immobilienzweckgesellschaft Dutch Industrial Properties I B.V. – und damit des zugrunde liegenden Projekts – wider. Diese Technik der Kompartimentierung wird von den Investoren geschätzt, da sie das Übergreifen von Risiken und Verbindlichkeiten zwischen Emittent und Compartment, sowie zwischen den Compartments vermeidet und gleichzeitig die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Einrichtung und Verwaltung getrennter Einheiten reduziert.



# Key Facts Anleihe:

## GREEN SQUARE MEDTECH LOGISTICS PARK

Coupon CHF 5.25 % - 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
- Langjähriger Mietvertrag mit einer indexierten Netto-Miete von EUR 6.54 Mio. pro Jahr
- Bedeutender Eigenmittelanteil des Projektentwicklers von 30.7 %
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite
- Kurze Laufzeit

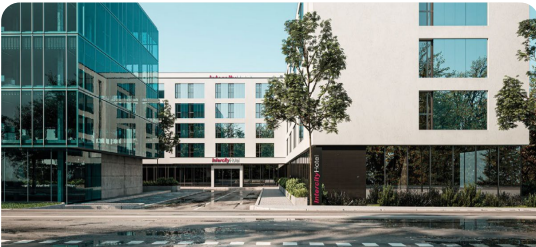


# Referenzen



# Referenzen früherer Anleihen

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 1.49 Mrd. finanziert seit 2019 – 19 Anleihen, davon 13 Anleihen bereits zurückbezahlt und 14 bis Ende Jahr



**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 m<sup>2</sup> BGF

Anleihe – 06.04.2022  
zurückbezahlt



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

Anleihe – 09.12.2022  
zurückbezahlt



# Referenzen früherer Anleihen



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

Anleihe – 17.08.2023  
zurückbezahlt



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

Anleihe – 17.08.2023  
zurückbezahlt



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

Anleihe – 17.08.2023  
zurückbezahlt



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

Anleihe – 04.10.2023  
zurückbezahlt



# Referenzen früherer Anleihen



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

Anleihe – 04.10.2023  
zurückbezahlt



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

Anleihe – 14.05.2024  
zurückbezahlt



**Ellipse Park Phase 2A**  
Flughafen Amsterdam Schiphol

Anleihe – 27.06.2024  
zurückbezahlt



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

Anleihe – 05.09.2024  
zurückbezahlt



# Referenzen früherer Anleihen



## **Green Square Logistics II-III**

Aalsmeer, 38'300m<sup>2</sup> BGF

Anleihe – 13.12.2024  
zurückbezahlt



## **Necron Food Park I**

Hafen Rotterdam, 55'238 m<sup>2</sup> BGF

Anleihe – 29.03.2025  
zurückbezahlt



## **IntercityHotel Schiedam**

bei Rotterdam, 283 Zimmer

Anleihe – 07.10.2025  
zurückbezahlt



## **Food-Logistikzentrum Rijnsburg**

Leiden (NL), 25'990 m<sup>2</sup> BGF

Anleihe – wird per 29.11.2025  
zurückbezahlt



# Referenzen früherer Anleihen



## **Ridderkerk III**

Grossraum Rotterdam  
55'640 m<sup>2</sup> BGF

Anleihe – wird per 03.06.2026  
zurückbezahlt



## **Green Square Logistics & Business Park**

Aalsmeer, 28'082 m<sup>2</sup> BGF  
Hilton Hotel: 440 Zimmer plus  
Logistik

Anleihe – wird per 20.12.2026  
zurückbezahlt



## **Health Innovation Campus Boxmeer I**

Boxmeer, 13'800 m<sup>2</sup> BGF  
Mariott Hotel: 416 Zimmer plus Health  
Center

Anleihe – wird per 11.07.2027  
zurückbezahlt



## **Food Park Kerkrade I & II**

Rotterdam, 54'484 m<sup>2</sup> BGF

Anleihe – wird per 11.07.2027  
zurückbezahlt



# Referenzen früherer Anleihen



## **Euro Gateway Logistics**

Europark, Laar, DE  
60'049 m<sup>2</sup> BGF

Anleihe – wird per 15.10.2027  
zurückbezahlt



# Informationen zur Zeichnung

|                               |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emissionsvolumen</b>       | Total 90 Mio. (CHF, EUR, USD)                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Zeichnungsfrist</b>        | 12. Dezember 2025                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Emmissionsdatum</b>        | 15. Dezember 2025                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Laufzeit</b>               | 24 Monate                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>CHF Tranche 5.25% p.a.</b> | ISIN: CH1501575935 / Valor: 150157593   5 ¼ 15/12/27                                                                                                                                                                                     |
| <b>EUR Tranche 6.5% p.a.</b>  | ISIN: CH1501575943 / Valor: 150157594   6 ½ 15/12/27                                                                                                                                                                                     |
| <b>USD Tranche 7.25% p.a.</b> | ISIN: CH1501575950 / Valor: 150157595   7 ¼ 15/12/27                                                                                                                                                                                     |
| <b>Bloomberg Ticker</b>       | NOMOSS 5¼ 12/15/2027 REGS Corp   NOMOSS 6½ 12/15/2027 Corp   NOMOSS 7¼ 12/15/2027 REGS Corp                                                                                                                                              |
| <b>WKN</b>                    | A4EKDW   A4EKDX   A4EKDY                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zinstermin</b>             | Vierteljährlich                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Angebot</b>                | Privatplatzierung (nicht für öffentlichen Vertrieb), nur an qualifizierte Investoren                                                                                                                                                     |
| <b>Zahlstelle</b>             | Kaiser Partner Privatbank AG, Liechtenstein                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zeichnungen OTC</b>        | Kaiser Partner Privatbank AG, Tel: +423 237 83 08   rainer.nachbauer@kaiserpartner.com;<br>bridport & cie sa   Tel: +41 22 817 70 70   salesteam@bridport.ch                                                                             |
| <b>Clearing / Settlement</b>  | SIX SIS AG/Euroclear Bank S.A./ N.V. Clearstream Banking S.A                                                                                                                                                                             |
| <b>Sekundärmarkt</b>          | Die Preise werden auf Bloomberg, SIX Telekurs und Refinitiv (Reuters) regelmässig aktualisiert (CH1455154117/CH1455154133/CH1455154125). Sekundärmarkt unter normalen Marktbedingungen, auf einer Best-Effort Basis mit 1.00 % Bid-Offer |
| <b>Listing</b>                | Börse Stuttgart                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Gerichtsstand</b>          | Zürich 1, Schweiz                                                                                                                                                                                                                        |

# Herzlichen Dank

12/11/25

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

MEDTECH  
LOGISTICS  
PARK