

Webinar TIMBERWORKS LOGISTICS CENTER

Gronichem, Grossraum Rotterdam

Picard Angst AG – Megatrends



Megatrend
Energie

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



Megatrend
Gesundheit

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



Megatrend
Infrastruktur

Infrastruktur: Globale Erneuerung und Ausbau erfordern massive Investitionen – mit stabilen Erträgen und nachhaltigem Wachstum als Ergebnis.



Timberworks Logistics Center

Business Park Groote Haar

Der neue Hauptsitz der Firma DELI HOME wird das erste Projekt im neuen Business Park Groote Haar, Gorinchem-Noord, welcher sich über eine Fläche von 640'000m² erstreckt. Die Entwicklung des Business Parks Groote Haar erfolgt in mehreren Phasen.

Ein wichtiges Unterscheidungsmerkmal vom Business Park Groote Haar zur bisherigen Infrastruktur ist insbesondere die Energieinfrastruktur. Die Energieversorgung des Parks besteht aus einer leistungsstarken Mischung von erneuerbaren Quellen und Smart-Grid-Lösungen mit Wind-, Solar- und Netzversorgung, kombiniert mit grossflächigen Solarpanels auf Dächern und Batteriespeichern für die nötige Flexibilität und Spitzenlasten. Die gesamte Energieversorgung in diesem Gebiet wird etwa 20 Megawatt (MW) betragen, wovon 2 bis 3 MW Energiekapazität dezidiert für DELI HOME bereitgestellt werden. Dies schafft ein hohes Mass an Energiesicherheit.

Die Stadt Gorinchem befindet sich rund 40 km entfernt von Rotterdam mit direktem Anschluss an die Autobahn und Zug in alle Richtungen sowie der Waal dem Mündungsarm des Rheins.



Bild: Business Park Groote Haar



Timberworks Logistics Center

Neuer Hauptsitz von DELI HOME

Im Zuge einer strategischen und operativen Neuausrichtung bezieht DELI HOME einen neuen Hauptsitz in Gorinchem. Der heutige Hauptsitz ist historisch gewachsen und besteht aus mehreren separaten Gebäuden mit unterschiedlichen Baujahren, technischen Standards und separaten logistischen Zugängen sowie einem relativ hohem Energieverbrauch. Diese fragmentierte Immobilienstruktur war lange Zeit funktionsfähig, entspricht aber nicht mehr den Grössen und Effizianz Anforderungen sowie den Nachhaltigkeitsambitionen einer modernen, international betriebenen Organisation wie DELI HOME.

Der neue Standort, mit einer Total-Bruttogeschossfläche von 79'463m², ermöglicht die Zentralisierung aller Aktivitäten in einem Gebäude, womit die internen Transportbewegungen drastisch reduziert, die logistischen Prozesse optimiert und die Produktivität pro Quadratmeter gesteigert werden. Das Gebäudelay-out ist flexibel und skalierbar, was zukünftiges Wachstum, Automatisierung und Anpassung an sich ändernde Marktbedingungen ohne grössere strukturelle Veränderungen ermöglicht.

Das Gebäude wird gemäss ESG-Zertifikat BREEAM «excellent» entwickelt und zertifiziert.

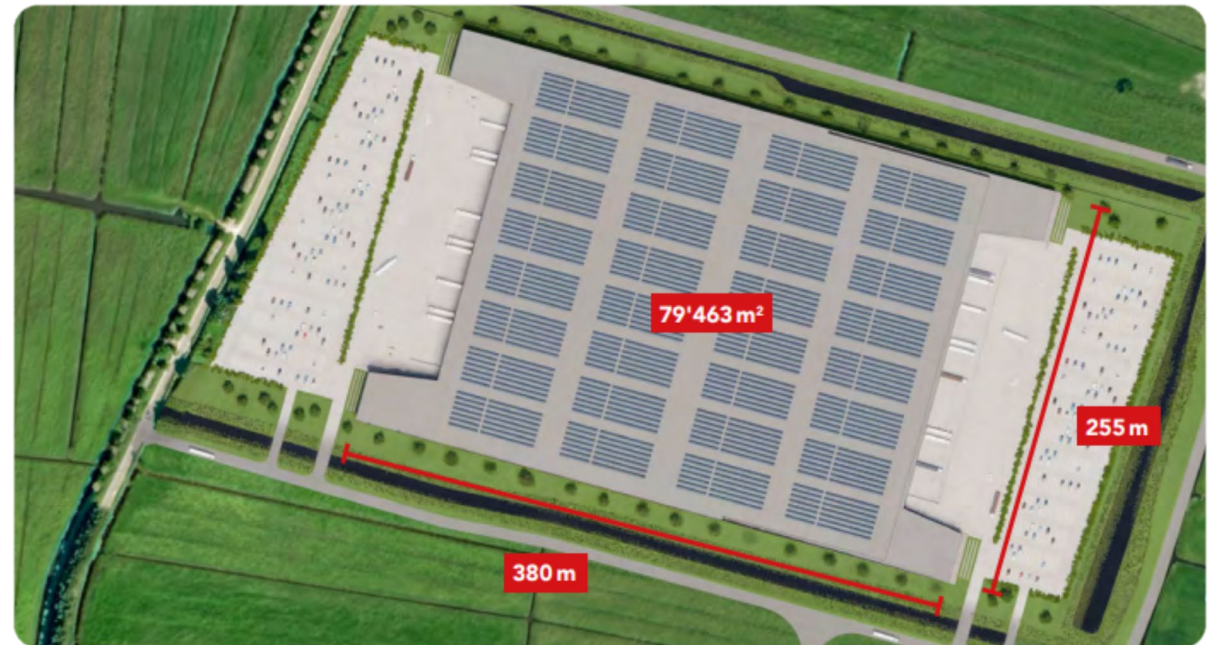


Bild: Masse des Timberworks Logistics Centers



TIMBERWORKS LOGISTICS CENTER

Key Facts Anleihe



Emissionsvolumen
von Total 100 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 9.2 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
- 20 Anleihen emittiert:
 - 14 sind bereits zurückbezahlt
 - 15 werden per März 2026 zurückbezahlt sein
 - 16 werden per Ende 2026 zurückbezahlt sein
- 23 Projekte, darunter:
 - 17 Logistikzentren
 - 4 Hotels
 - 2 Health Care Centers



TIMBERWORKS LOGISTICS CENTER



Timberworks Logistics Center

Neuer Hauptsitz von DELI HOME

Im Zuge einer strategischen und operativen Neuausrichtung bezieht DELI HOME einen neuen Hauptsitz in Gorinchem. Der heutige Hauptsitz ist historisch gewachsen und besteht aus mehreren separaten Gebäuden mit unterschiedlichen Baujahren, technischen Standards und separaten logistischen Zugängen sowie einem relativ hohem Energieverbrauch. Diese fragmentierte Immobilienstruktur war lange Zeit funktionsfähig, entspricht aber nicht mehr den Grössen und Effizianz Anforderungen sowie den Nachhaltigkeitsambitionen einer modernen, international betriebenen Organisation wie DELI HOME.

Der neue Standort, mit einer Total-Bruttogeschossfläche von 79'463m², ermöglicht die Zentralisierung aller Aktivitäten in einem Gebäude, womit die internen Transportbewegungen drastisch reduziert, die logistischen Prozesse optimiert und die Produktivität pro Quadratmeter gesteigert werden. Das Gebäudelay-out ist flexibel und skalierbar, was zukünftiges Wachstum, Automatisierung und Anpassung an sich ändernde Marktbedingungen ohne grössere strukturelle Veränderungen ermöglicht.

Das Gebäude wird gemäss ESG-Zertifikat BREEAM «excellent» entwickelt und zertifiziert.

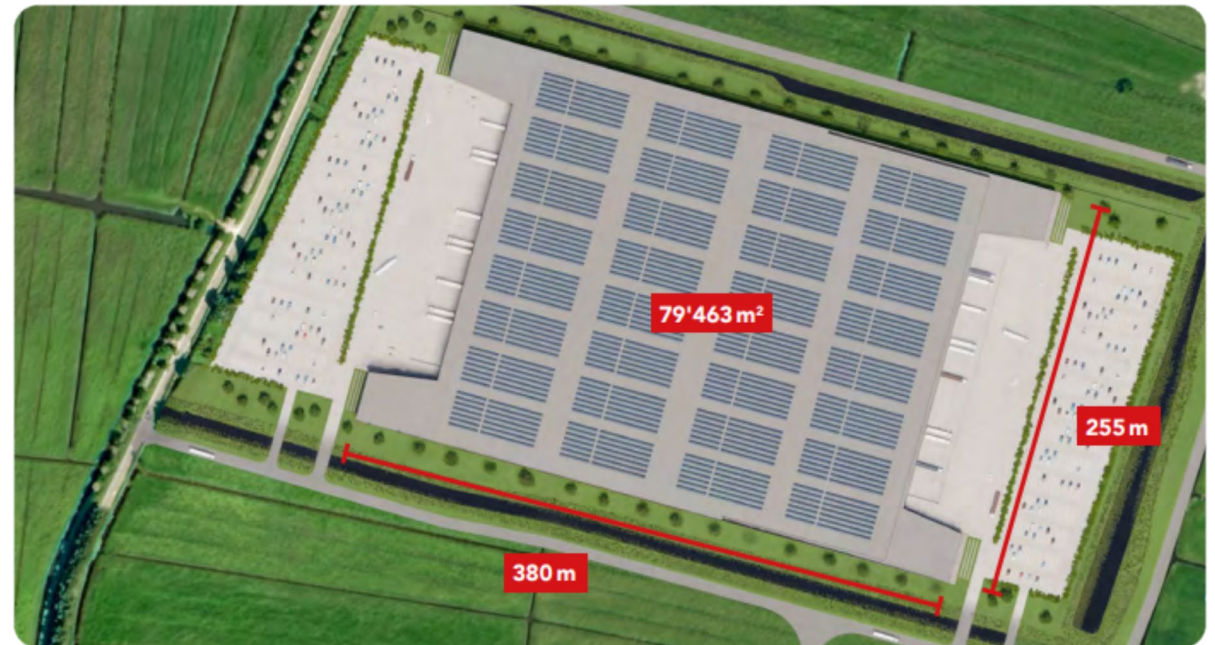


Bild: Masse des Timberworks Logistics Centers



Makrolage

- Gorinchem liegt nördlich der A15 und östlich der A27 an zentraler Lage und hat damit Verbindung zu den wichtigsten nationalen und internationalen Logistikkorridoren.
- Die A15 ist eine der wichtigsten Logistikachsen und verbindet den Hafen von Rotterdam direkt mit dem Osten des Landes und Deutschland.
- Die A27 bildet eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen Randstad und Nordbrabant. Diese wird aktuell verbreitert und modernisiert. Der Business Park Groote Haar erhält eine direkte Verbindungsstrasse an die A27 und damit eine schnelle, sichere Verbindung zwischen Randstad, den südlichen Niederlanden, Belgien und dem deutschen Hinterland.
- Vom neuen Hauptsitz im Business Park Groote Haar gelangt man innerhalb 30-40 Min. nach Rotterdam, Utrecht, Breda, Tilburg und 60-75 Min. nach Amsterdam sowie zum Flughafen Schiphol. Der neue Standort ist damit optimal für die effiziente Produktauslieferung an die nationalen und internationalen Kunden von DELI HOME geeignet.



Mikrolage

- Der neue Hauptsitz von DELI HOME ist das Startprojekt im neuen Business Park Groote Haar mit einer Gesamtfläche von 640'000m².
- Das umliegende Gebiet bietet Zugang zu einem grossen Arbeitskräftepotenzial, einem breiten Markt und einer hohen Konzentration von Logistik-, Industrie- und Einzelhandelskunden.
- Die Energieversorgung besteht aus einer leistungsstarken Mischung von erneuerbaren Quellen und Smart-Grid-Lösungen mit Wind-, Solar- und Netzversorgung, kombiniert mit grossflächigen Solarpanels auf Dächern, Batteriespeichern für die nötige Flexibilität und ein Spitzenlastmanagement. Die gesamte Energieversorgung in diesem Gebiet wird etwa 20 MW betragen.



Baudetails

Zahlen & Fakten

- 140'000 m² Grundstück
- 79'463 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Netto-Mietvolumen: Mindestmiete EUR 9.2 Mio. p.a.
- Investitionsvolumen: EUR 143.1 Mio.
- Fertigstellung: Q4 2027
- ESG-Zertifikat BREEAM «excellent»

Grundspezifikationen

- 79'463 m² Total-Bruttogeschossfläche (BGF)
- 10'391 m² Total-Mezzanine
- 2'620 m² Total-Bürofläche
- 797 Parkplätze & 72 Laderampen (2x36)
- 50'000 Photovoltaik-Module
- Gebäudemasse: Länge 380m x Breite 255m x Höhe 15m

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 1.3 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 Necron Development I B.V. hat mit DELI HOME einen langfristigen Mietvertrag über eine Laufzeit von 15 Jahren fix und mit einer Option auf zusätzliche 2x5 Jahre abgeschlossen. Der Mietvertrag beinhaltet eine indexierte Miete von EUR 9.2 Mio. pro Jahr auf Triple-Net-Basis.

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: TIMBERWORKS LOGISTICS CENTER

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

Finanzierung / Eigenmittel

Die Gesamtkosten für das Projekt TIMBERWORKS LOGISTICS CENTER belaufen sich, inkl. des bereits erschlossenen Grundstücks (140'000 m²) im Wert von EUR 35.2 Mio., auf total EUR 143.1 Mio. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

+ EUR 43.1 Mio. Eigenmittel Necron
+ EUR 100.0 Mio. Anleihe (im 1. Rang)
= EUR 143.1 Mio. Finanzierungskosten

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 30.1 %.

Vermietung 100% / Langjähriger Mietvertrag

Die Immobilienzweckgesellschaft Necron Development I B.V. hat mit DELI HOME einen langfristigen Mietvertrag über eine Laufzeit von 15 Jahren fix und mit einer Option auf zusätzliche 2x5 Jahre abgeschlossen. Der Mietvertrag beinhaltet eine indexierte Miete von EUR 9.2 Mio. pro Jahr auf Triple-Net-Basis.



Key Facts Anleihe: TIMBERWORKS LOGISTICS CENTER

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 Emissionsvolumens.

Exit-Strategie

Die Exit-Strategie sieht vor, das TIMBERWORKS LOGISTICS CENTER 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: TIMBERWORKS LOGISTICS CENTER

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

Emittent – SPV

Der Emittent Calyx Securitisation S.A., Luxembourg, ist eine Zweckgesellschaft, ein sogenanntes SPV (Special Purpose Vehicle), und ist nur Mittel zum Zweck. Zweckgesellschaften (SPVs) werden typischerweise gegründet, um jegliche gesellschaftsrechtliche Verpflichtungen gegenüber dem Projektträger auszuschliessen und eine potenzielle Konsolidierung zu Bilanzierungs- oder Steuerzwecken zu vermeiden.

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 EMTN26-01 des TIMBERWORKS LOGISTICS CENTER vollständig von den übrigen Risiken des Emittenten, der Calyx Securitisation S.A., Luxembourg, isoliert und spiegelt ausschliesslich die Chancen und Risiken der Immobilienzweckgesellschaft Necron Development 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: TIMBERWORKS LOGISTICS CENTER

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 9.2 Mio. pro Jahr
- Bedeutender Eigenmittelanteil des Projektentwicklers von 30.1 %
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite
- Kurze Laufzeit

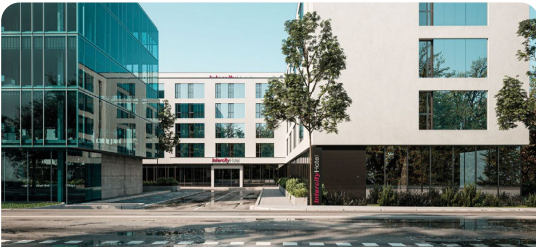


Referenzen



Referenzen früherer Anleihen

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 1.58 Mrd. finanziert seit 2019 – 20 Anleihen, davon 14 Anleihen bereits zurückbezahlt und 16 bis Ende 2026



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



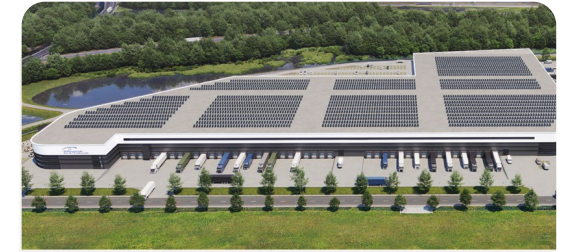
Annona 1 DC
Region Amsterdam,
40'020 m² BGF

Anleihe – 14.05.2024
zurückbezahlt



Ellipse Park Phase 2A
Flughafen Amsterdam Schiphol

Anleihe – 27.06.2024
zurückbezahlt

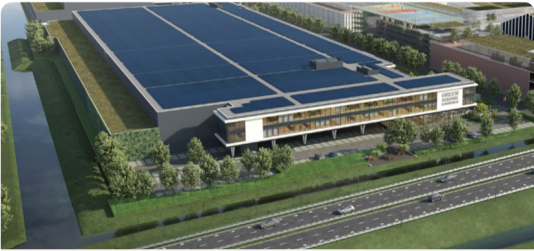


Ridderkerk II DC
Grossraum Rotterdam,
56'000 m² BGF

Anleihe – 05.09.2024
zurückbezahlt



Referenzen früherer Anleihen



Green Square Logistics II-III

Aalsmeer, 38'300m² BGF

Anleihe – 13.12.2024
zurückbezahlt



Necron Food Park I

Hafen Rotterdam, 55'238 m² BGF

Anleihe – 29.03.2025
zurückbezahlt



IntercityHotel Schiedam

bei Rotterdam, 283 Zimmer

Anleihe – 07.10.2025
zurückbezahlt



Food-Logistikzentrum Rijnsburg

Leiden (NL), 25'990 m² BGF

Anleihe – 29.11.2025
zurückbezahlt



Referenzen früherer Anleihen



Ridderkerk III

Grossraum Rotterdam
55'640 m² BGF

Anleihe – wird per 03.06.2026
zurückbezahlt



Green Square Logistics & Business Park

Aalsmeer, 28'082 m² BGF
Hilton Hotel: 440 Zimmer plus
Logistik

Anleihe – wird per 20.12.2026
zurückbezahlt



Health Innovation Campus Boxmeer I

Boxmeer, 13'800 m² BGF
Mariott Hotel: 416 Zimmer plus Health
Center

Anleihe – wird per 11.07.2027
zurückbezahlt



Food Park Kerkrade I & II

Rotterdam
54'484 m² BGF

Anleihe – wird per 11.07.2027
zurückbezahlt



Referenzen früherer Anleihen



Euro Gateway Logistics

Europark, Laar, DE
60'049 m² BGF

Anleihe – wird per 15.10.2027
zurückbezahlt



Green Square Medtech Logistics Park

Aalsmeer, Flughafen Schiphol
46'490 m² BGF

Anleihe – wird per 15.12.2027
zurückbezahlt



Informationen zur Zeichnung

Emissionsvolumen	Total 100 Mio. (CHF, EUR, USD)
Zeichnungsfrist	13. März 2026
Emmissionsdatum	16. März 2026
Laufzeit	24 Monate
CHF Tranche 5.25% p.a.	ISIN: CH1527364488 / Valor: 152736448 5 ¼ 15/12/27
EUR Tranche 6.5% p.a.	ISIN: CH1527364496 / Valor: 152736449 6 ½ 15/12/27
USD Tranche 7.25% p.a.	ISIN: CH1527364520 / Valor: 152736452 7 ¼ 15/12/27
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 (CH1527364488/CH1527364496/CH1527364520). Sekundärmarkt unter normalen Marktbedingungen, auf einer Best-Effort Basis mit 1.00 % Bid-Offer
Listing	Börse Stuttgart
Gerichtsstand	Zürich 1, Schweiz



Herzlichen Dank