

Webinar Logistikzentrum Euro Gateway Logistics Laar, Deutschland

Pfäffikon, September 2025

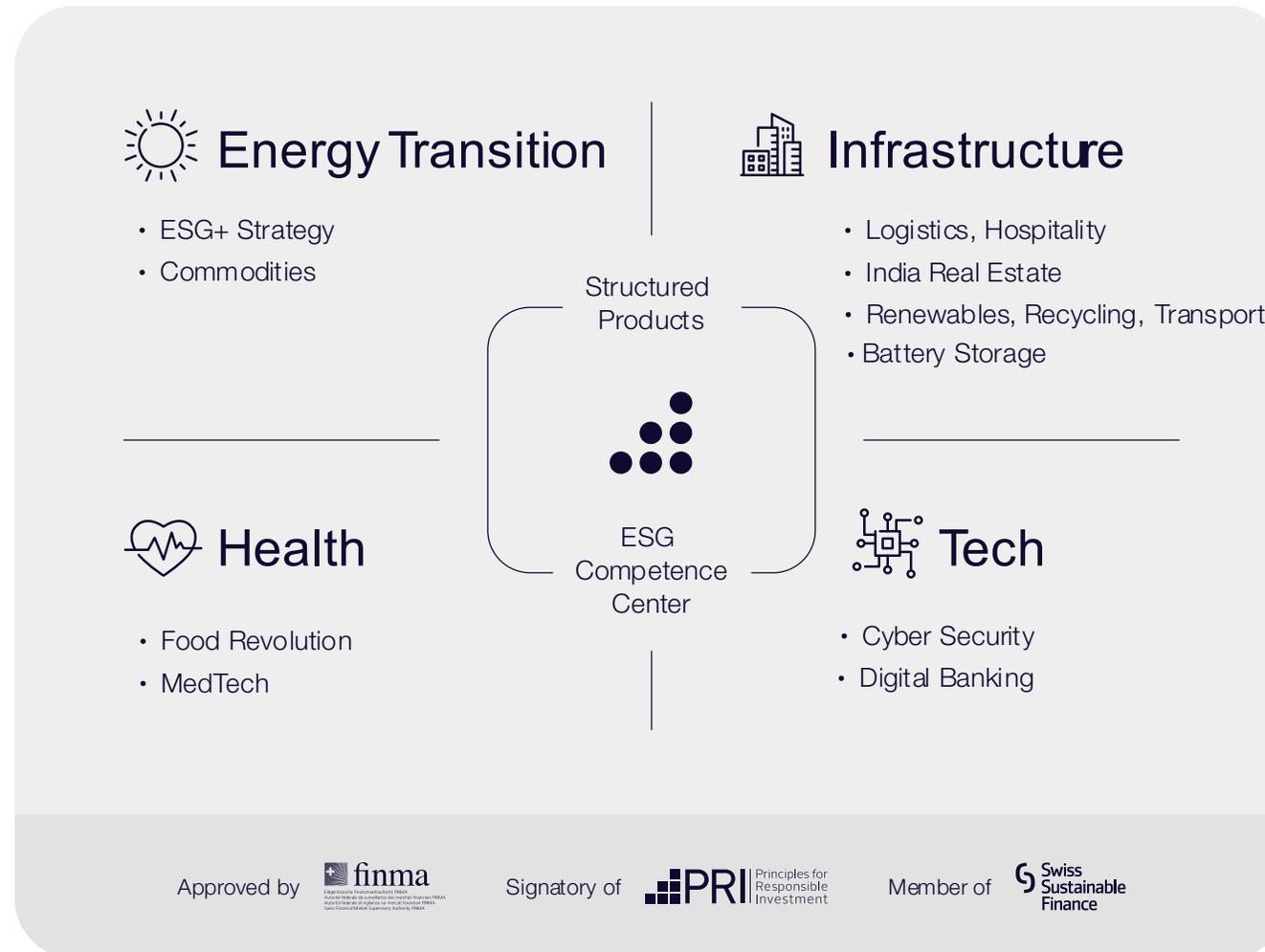
ANLEIHE
LOGISTIKZENTRUM
EURO GATEWAY LOGISTICS

Güterverkehrszentrum Europark, Laar, DE

COUPON PRO JAHR CHF 5.25%, EUR 6.5%, USD 7.25%
24-monatige Laufzeit | Vorzeitige Tilgungsoption nach 20 Monaten
Zeichnungsfrist 15. Oktober 2025 | Emissionsvolumen 55 Mio.



Investieren in Megatrends – Heute Fokus Infrastruktur



Approved by 
Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FMIG) vom 11. März 2015
Kanton Basel-Stadt
Kanton Basel-Landschaft
Kanton Aargau
Kanton Appenzel A. u. S.
Kanton Appenzel O. u. N.
Kanton Glarus
Kanton Graubünden
Kanton Jura
Kanton Lucerne
Kanton Ob- u. Nidwalden
Kanton Schaffhausen
Kanton Schwyz
Kanton Thurgau
Kanton Uri
Kanton Valais
Kanton Vaud
Kanton Val-de-Grave
Kanton Neuchâtel
Kanton Genève
Kanton Fribourg
Kanton Ticino
Kanton Valais
Kanton Vaud
Kanton Val-de-Grave
Kanton Neuchâtel
Kanton Genève
Kanton Fribourg
Kanton Ticino

Signatory of  **PRI** Principles for Responsible Investment

Member of  **Swiss Sustainable Finance**

Güterverkehrszentrum (GVZ) Europark, Laar DE

Das GVZ Europark ist ein 350'000m² grosses, grenzüberschreitendes Gewerbe- und Industriegebiet zwischen Deutschland und den Niederlanden, davon liegen 240'000m² in Deutschland.

Aktuell beherbergt das GVZ Europark ~ 50 europaweit tätige Unternehmen mit Fokus auf Food & Feed, Logistik und nachhaltige Energie. Die Infrastruktur umfasst einen Binnenhafen für Schiffe, ein öffentliches Bahnterminal sowie ein Kombiverkehr-Terminal. Ein entscheidender Vorteil ist die robuste trimodale Verkehrsanbindung:

- Die im GVZ Europark angesiedelte Bentheimer Eisenbahn AG betreibt ein öffentliches Bahnterminal und führt eigene Züge nach Rotterdam, Amsterdam und Antwerpen. Das Logistikzentrum EURO GATEWAY LOGISTICS bietet über den «Westerman Green Wagon Corridor» direkte Zugshuttles nach Skandinavien und bis in den Süden Italiens.
- Das GVZ Europark verfügt über eine ideale Strasseninfrastruktur mit den nahegelegenen Anschlüssen zu den wichtigsten europäischen Autobahnen.
- Ergänzt wird das Logistikangebot des GVZ Europark durch den Binnenhafen, welcher Zugang zu den grossen Seehäfen im Westen und Norden bietet.



Bild: Logistikzentrum Euro Gateway Logistics

Anleihe Logistikzentrum Euro Gateway Logistics

KEY FACTS ANLEIHE



Emissionsvolumen von total 55 Mio. (CHF, EUR und USD)



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



Grundpfandrecht im 1. Rang auf das 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 indexierte Netto-Miete beträgt EUR 4.73 Mio p.a.



Necron engagiert sich für eine verantwortungsvolle, nachhaltige Projektentwicklung und setzt dabei in Deutschland auf das am meisten verbreitete ESG-Label DGNB. Das Logistikzentrum Euro Gateway Logistics wird mit dem DGNB "Gold"-Label zertifiziert.



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

Über Necron Group AG

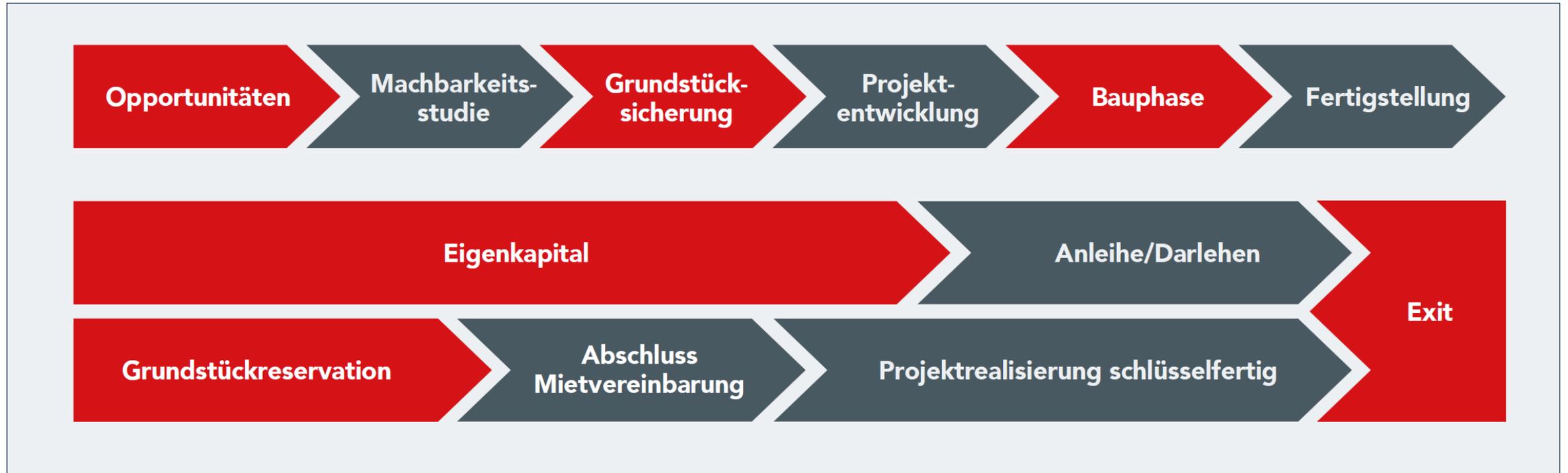


Necron Group AG ist eine Schweizer Immobilien-Investment- und Immobilien-Entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Zug. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung und Umsetzung von gewerblichen Immobilienprojekten in der Schweiz und der EU mit Fokus auf die Niederlande. Necron sichert sich erstklassige Grundstücke 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 2.55 Mrd. per 31. März 2025. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Barmittel und ein Eigenkapital von CHF 311.5 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
- 18 Anleihen insgesamt, 12 davon bereits zurückbezahlt und bis Ende November werden 14 zurückbezahlt sein.
- 20 Projekte, darunter:
 - 14 Logistikzentren
 - 4 Hotels
 - 2 Health Care Centers



Güterverkehrszentrum (GVZ) Europark, Laar DE

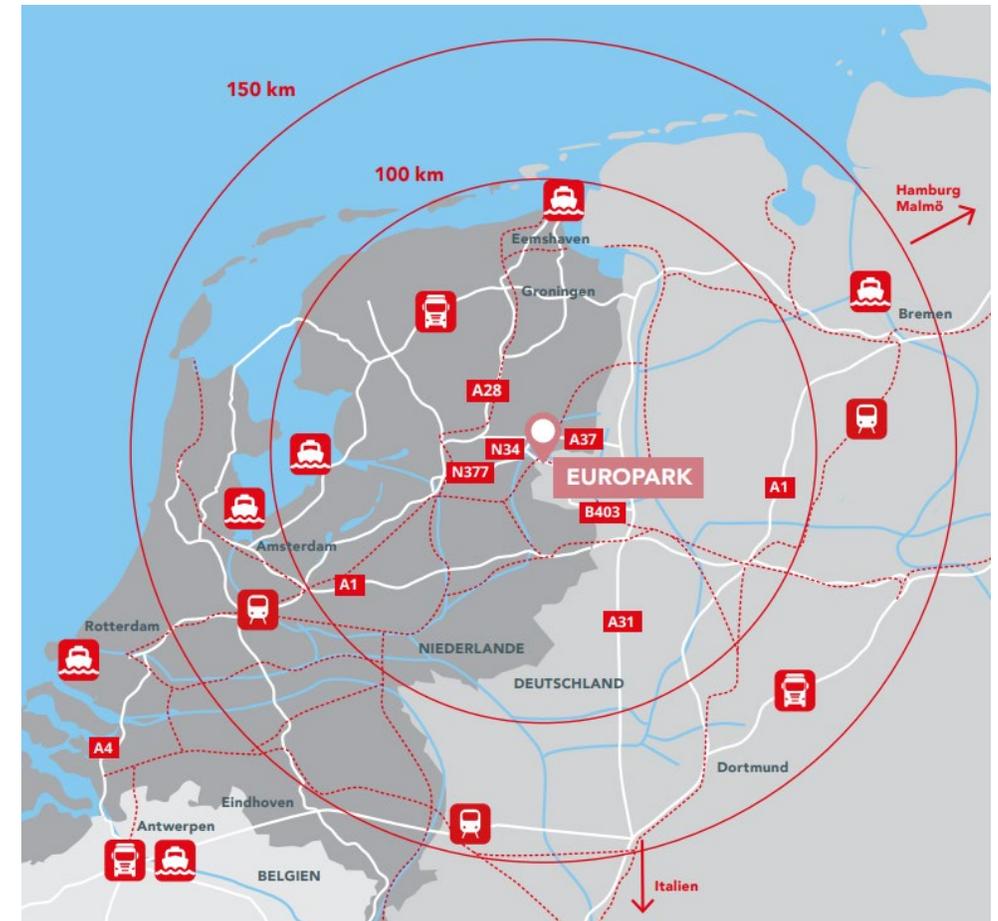


Logistikzentrum Euro Gateway Logistics

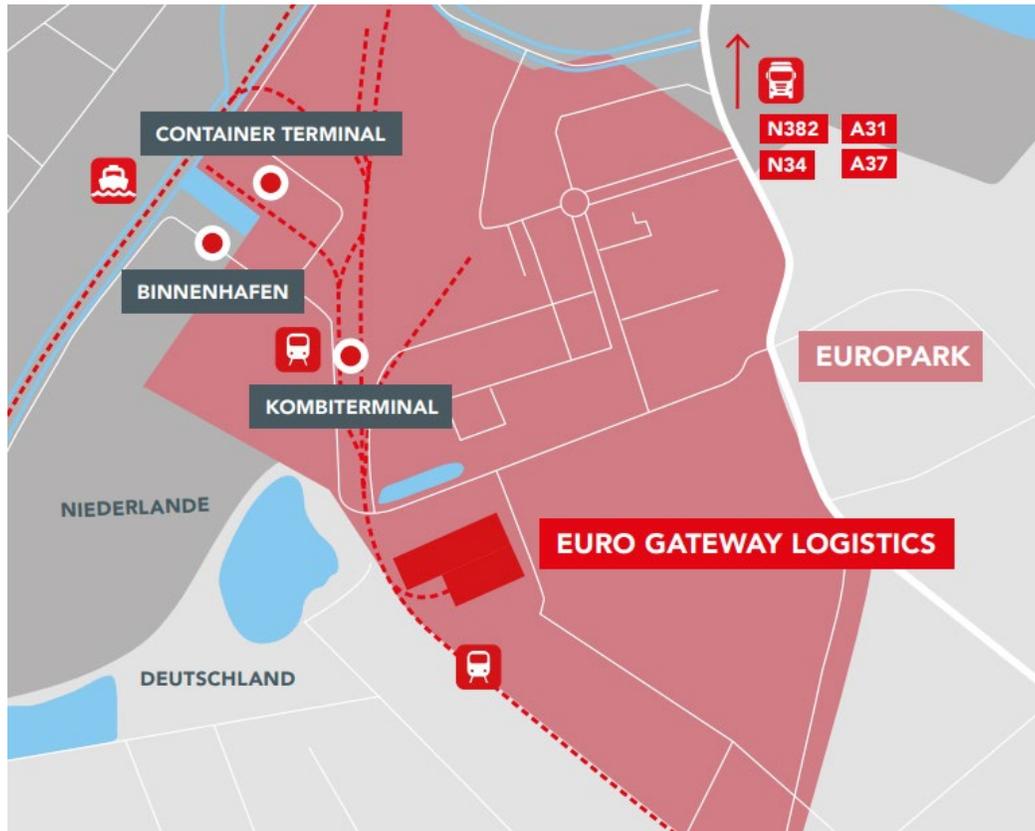


Makrolage

- Direkte Verkehrsanbindung an das deutsche & niederländische Autobahnnetz: 15 Min. zur A31, welche das Ruhrgebiet mit den Nordseehäfen verbindet; 10 Min. zur A37 Richtung Utrecht-Rotterdam.
- Vernetzung mit dem Süden, Norden und weiterem Westen der Niederlande über die Bundesstrassen N34 und N377, ebenso ins Ruhrgebiet & Rheinland über die Bundesstrasse B403.
- Regelmässige Shuttlezüge vom Gleisterminal «Euroterminal Emmen-Coevorden-Hardenberg» (ETECH) von/nach Rotterdam, Malmö/Nässjö sowie nach Italien.
- Direkte Schiffsverbindungen zu Seehäfen Rotterdam, Amsterdam, Antwerpen und Bremerhafen.
- Nähe zur Top-Logistikregion Niedersachsen mit Hannover als Standort namhafter Fahrzeughersteller; ebenso ausgezeichnete Verbindungen zur Forschungs-/Entwicklungsregion Göttingen.



Mikrolage



- Lokales Schienenterminal der Bentheimer Eisenbahn AG mit Zulassung für Nacht-/Wochenendbetrieb & Rangiermöglichkeit für Züge bis 700m Länge.
- Hauseigene Bahnlinie ins Logistikzentrum für sicheren, trockenen & effizienten Betrieb, mit direktem Anschluss an das öffentliche Schienennetz.
- Binnenhafen für Schiffe bis 700t (24TEU) mit 525m Kailänge, davon 430m mit direktem Gleisanschluss & Verladekapazität bis 40t.
- Container-Umschlagskapazität von 2.5 Mio. Tonnen pro Jahr und grosszügige Lagerflächen für Container und Grossgüter.

Baudetails

Zahlen & Fakten

- 120'00 m² Grundstück
- 60'049 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Netto-Mietvolumen: Mindestmiete EUR 4.73 Mio. p.a..
- Investitionsvolumen: EUR 78.7 Mio.
- Fertigstellung: Q2 2027
- ESG-Zertifikat DGNB «Gold»

Grundspezifikationen

- 60'049 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
 - 54'537 m² Lagerfläche teilweise gekühlt
 - 1'040 m² Bürofläche
 - 3'600 m² Mezzanine-Serviceflächen
- 63 LKW-Laderampen
- 215 Parkplätze + 11 LKW-Parkplätze
- Gleistunnel für Schienenfahrzeuge mit 8 Laderampen
- Gebäudemasse: Länge 360m x Breite 185m x Höhe 14.25m
- 35'000m² Photovoltaik

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 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 IV B.V. hat mit dem international tätigen niederländischen Logistikunternehmen Westerman Multimodal Logistics B.V. einen langfristigen Mietvertrag über 15 Jahre fix und mit einer Option zusätzlicher 5 Jahre abgeschlossen. Der Mietvertrag beinhaltet eine indexierte Netto-Miete von EUR 4.73 Mio. p.a. auf Triple-Net-Basis.

Westerman Multimodal Logistics B.V. ist ein multimodaler Logistikdienstleister mit Sitz in den Niederlanden. Das finanziell gesunde Familienunternehmen, gegründet 1880, beschäftigt über 400 Mitarbeitende und gehört zu den 50 grössten Logistikunternehmen der Niederlande. Das Unternehmen hat sich auf den Umschlag von Gütern in Bereichen wie FMCG (Fast-moving Consumer Goods), Industriekomponenten und die schnell wachsenden E-Commerce-Märkte spezialisiert. Mit seinem «Green Wagon Corridor»- Konzept bietet das Unternehmen CO2-effiziente Lager und Transportlösungen von den Niederlanden über Deutschland bis Skandinavien und Südeuropa an.

Die strategischen Gründe für die Wahl des GVZ Europark liegen in der grenzüberschreitenden Lage, der hervorragenden Schieneninfrastruktur und der multimodalen Flexibilität.

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», weshalb solche Immobilien bei Anlegern zu beliebten Anlageinstrumenten geworden sind.

Status und indikative Timeline



Key Facts Anleihe: Logistikzentrum Euro Gateway Logistics

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

Finanzierung / Eigenmittel

Die Gesamtkosten für die beiden Logistikgebäude belaufen sich, inkl. des Grundstücks (120'000 m²) im Wert von EUR 23.6 Mio., auf total EUR 78.7 Mio.

Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- + EUR 23.7 Mio. Eigenmittel Necron
- + EUR 55.0 Mio. Anleihe (im 1. Rang)
- = EUR 78.7 Mio. Finanzierungskosten

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 30.1 %.

Vermietung 100 % / langjähriger Mietvertrag

EURO GATEWAY LOGISTICS sind von der Immobilienzweckgesellschaft Necron Development IV B.V. zu 100% vermietet. Die indexierte Triple-Net Jahresmiete beträgt EUR 4.73 Mio.

Key Facts Anleihe: Logistikzentrum Euro Gateway Logistics

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 unbelehrte 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 Logistikzentrum EURO GATEWAY LOGISTICS 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 der Gebäude durch die Bank ABN Amro sichergestellt.

Key Facts Anleihe: Logistikzentrum Euro Gateway Logistics

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. Die Axis 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: Logistikzentrum Euro Gateway Logistics

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

Investor Benefits

- Nachhaltiges Projekt nach DGNB «Gold»-Standard an ausgezeichneter Lage
- Hohe Sicherheiten im 1. Rang zugunsten der Anleihegläubiger
- Investition in risikoarmes Immobilienprojekt
- Langjährige Mietvertrag mit einer indexierten Netto-Miete von EUR 4.73 Mio. pro Jahr
- Bedeutender Eigenmittelanteil des Projektentwicklers von 30.1 %
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite
- Kurze Laufzeit

Referenzen früherer Anleihen

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 1.41 Mrd. finanziert seit 2019 – 18 Anleihen, davon 12 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 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 07.10.2025 zurückbezahlt

Necron Food Park I
Hafen Rotterdam, 55 238 m² BGF



Anleihe – 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

Health Innovation Campus Boxmeer I
- Pantein Health Center, 13'800 m² BGF
- Mariot Hotel, 19'333 m² BGF



Anleihe – wird per 11.07.2027 zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

Food Park Kerkrade I & II
Rotterdam 54'484 m² BGF



Anleihe – wird per 11.07.2027 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 55 Mio. (CHF, EUR, USD)
Zeichnungsfrist	15. Oktober 2025
Emmissionsdatum	17. Oktober 2025
CHF Tranche 5.25% p.a.	ISIN: CH1482385734 / Valor:148238573 5 ¼ 17/10/27
EUR Tranche 6.5% p.a.	ISIN: CH1482385429 / Valor:/148238542 6 ½ 17/10/27
USD Tranche 7.25% p.a.	ISIN: CH1482382921 / Valor:/148238292 7 ¼ 17/10/27
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 (CH1455154117/CH1455154133/CH1455154125). Sekundärmarkt unter normalen Marktbedingungen, auf einer Best-Effort Basis mit 1.00 % Bid-Offer
Listing	Börse Stuttgart
Gerichtsstand	Zürich 1, Schweiz

Herzlichen Dank



www.picardangst.ch