ambassador

02|19

THE INVESTORS' MAGAZINE

Sheraton Fisherman's Wharf Hotel –
Future Meets Tradition

Offshore Chicago –
Welcome to the Rooftop Bar

Hotels –
Everybody's Darling

deutsch | english

Inhalt/ Content

06

EDITORIAL

04 Ungebrochener Hotel-Boom/ Uninterrupted hotel boom

TOP INVESTMENTS

05 **Austin, Texas**
Trautes Heim, Glück allein/ Home, sweet home

06 **Norman, Oklahoma**
Neue Seniorenwohnanlage: buntes Treiben statt Langeweile/ New senior living community: Colorful activity instead of boredom

TOP STORY

10 **Hotels**
Warum die Assetklasse für ACRON immer wichtiger wird/ Why this asset class is becoming increasingly important for ACRON

14 **Sheraton Fisherman's Wharf**
Das Hotel im legendären Hafenviertel San Franciscos erstrahlt in neuem Glanz/ The hotel in San Francisco's legendary waterfront district shines with a new sparkle

20 **Interlaken: City Hotel Oberland**
Die Touristenhochburg unter dem Dach Europas/ The tourist stronghold under the rooftop of Europe

24 **St. Gallen: Radisson Blu & Grand Casino**
Glamour-Atmosphäre in bester Las-Vegas-Manier/ Glamorous atmosphere à la Las Vegas

28 **Wien/Vienna: Motel One**
Residieren in der lebenswertesten Stadt der Welt/ Residing in the world's most livable city

30 **Gstaad: Steigenberger Alpenhotel**
Wo sich die Reichen und die Schönen treffen/ Where the rich and beautiful meet

32 **Zürich/Zurich: Radisson Blu**
Rendite mit Höhenflug/ High-altitude returns

INSIGHT

34 **Offshore**
Auszeichnung und Eröffnung der grössten Rooftop-Bar der Welt in Chicago/ Accolades and grand opening of the world's largest rooftop bar in Chicago

38 **Open investments**
2020 kann kommen/ We're ready for 2020

34

14

IMPRESSUM: ambassador – the investors' magazine, Ausgabe/issue 02/2019 | **Herausgeber/Publisher:** ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002 Zurich, Switzerland, phone: +41(0)44 204 34-00, fax: +41(0)44 204 34-09, info@acron.ch, www.acron.ch | **Projektverantwortung/Project owner:** Michael Teperski | **Verlag/Editor:** concept c media – an Imprint of va bene publishing GmbH und OESTREICHER & WAGNER GmbH, Linprunstr. 23a, 80335 Munich, Germany, phone: +49 (0)89 80 99 112-20 | **Redaktion/ Editorial Team:** Antonio De Mitri (Chefred./Editor-in-Chief), Günter Maria Bregulla (Red.-Leitung/Editorial Director), Ute De Mitri, Alexander Heintze, Melanie Thalheim | **Art Direction:** Claudia Reidl | **Bildnachweise/ Photography credits:** ACRON AG, REES Architects, Pixabay, ©Adobe Stock/ Schlierner/Arkady Chubykin/dell/heyengel/skvalval/ivector/wolterke/oneinch-punch/viorel/rh2010/f11photo/haseg77/adonis_abril/dbvirago/srongkrod/ weerasreesam/Tupungato/Tetiana/Bernhard/lucky-photo/mRGB/igor_zubkov/ striZh/olly/royyimzy/rszarvas/Yuriy, ©iStockphoto/AndreyPopov/wunder-visuals/AscentXmedia/zhuzhu/hanusst/bensib/Mathisa_s/fotogaby/Sean Pa-vone **Druck/Print:** Bavaria-Druck, Joseph-Dollinger-Bogen 5, 80807 Munich, Germany | **Translations:** Peritus Precision Translations, Inc. Santa Cruz, California, USA

Copyright: ACRON AG and va bene publishing GmbH **Hinweis:** Die im Magazin enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte werden vorbehalten. Redaktionelle Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder. **Please note:** This magazine and its content are protected by copyright. All rights reserved. Opinions expressed in editorial articles do not necessarily represent the publisher's views.

Carole Hoffman,
Head of Controlling & Accounting,
ACRON USA

Ertan Isen,
Managing Director,
ACRON Luxembourg

Claudia Schön,
Deputy Managing Director,
ACRON Germany

Michael Teperski,
Head of Marketing,
ACRON Switzerland

Check-in!

Der internationale Tourismus scheint keine Grenze nach oben zu kennen. Mehr als 1,3 Milliarden Menschen reisen mindestens einmal pro Jahr in die Ferien. In der Folge nimmt der Hotelmarkt immer mehr an Fahrt auf. Seit Jahren vermeldet die Branche ein Boomjahr nach dem anderen.

Die Entwicklung bestätigt unsere Strategie, Hotels zur stärksten Assetklasse unseres Portfolios auszubauen. 40 Prozent des Investitionsvolumens bei unseren Anlageprojekten entfallen auf dieses Segment.

ACRON konzentriert sich bei der Auswahl ihrer Investitionsobjekte auf die stabilsten Immobilienmärkte – dies ist neben den USA vor allem die sogenannte DACH-Region mit Deutschland, Österreich und der Schweiz. In unserer Titelstory zeigen wir Ihnen anhand spannender aktueller sowie erfolgreich abgeschlossener Projekte, dass wir nicht nur die attraktivsten Liegenschaften akquirieren, sondern auch sicherstellen, dass das Potenzial einzelner Standorte beispielsweise durch gezielte Renovierungen deutlich erhöht wird.

With international tourism, the sky's the limit. More than 1.3 billion people take at least one vacation trip every year. As a result, the hotel market is picking up speed. For years, the industry has reported one boom year after another.

This development confirms our strategy of growing hotels into the strongest asset class in our portfolio.

40 percent of the investment volume for our investment projects falls under this segment.

ACRON focuses on the most stable real estate markets when selecting investment properties, concentrating primarily on the US and DACH region comprised of Germany, Austria, and Switzerland. In our cover story, we use exciting current projects or successfully concluded ones to show you that we not only acquire the most appealing properties but that we also ensure that the potential of individual locations grows significantly through targeted renovations and other initiatives.

Austin, Texas

We are family

Das neueste Projekt unserer US-Multifamily-Serie/
The latest project in our US multi-family series

In den USA werden immer mehr Bürger zu Mietern. Zum einen werden die Banken zunehmend vorsichtiger bei der Finanzierung von Eigenheimen, zum anderen haben die Amerikaner aus den Krisen der vergangenen Jahre gelernt. Vielen gilt das eigene Haus nicht mehr als das einzig erstrebenswerte Ziel. Insbesondere die jüngere Generation und die Babyboomer sind nicht mehr so auf das Eigenheim fixiert wie früher.

Damit steigt die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern. ACRON investiert in die Neubausiedlung Belterra Village Multifamily Residences, etwa zwanzig Kilometer südwestlich der texanischen Stadt Austin. Aufgrund des starken Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums ist Austin einer der angesagtesten Mehrfamilienhausmärkte in den USA. 2018 wurde die Stadt gar zum zweiten Mal in Folge zur lebenswertesten Stadt des Landes gewählt.

A growing number of people are becoming renters in the USA. On the one hand, banks are being more careful about financing home purchases. On the other, Americans have learned from the recent financial crisis. Many no longer feel that homeownership is the sole worthwhile goal. Younger generations and baby boomers, in particular, are no longer fixated on owning their own home.

Naturally, this fuels demand for multi-family housing. ACRON is investing in the new Belterra Village Multi-family Residences development located around twenty kilometers southwest of Austin, Texas. Due to its strong economic and population growth, Austin has become one of the most popular multi-family housing markets in the US. In 2018, it was even voted the country's most livable city for the second time in a row.

INVESTMENT HIGHLIGHTS	
ASSETKLASSE/ASSET CLASS	Multifamily (233 Luxus-Apartments/Luxury apartments)
INVESTITIONSVOLUMEN/INVESTMENT VOLUME	ca. 50 Millionen USD/approx. 50 million USD
EIGENKAPITAL/EQUITY	17 Millionen USD/17 million USD
EXIT GEPLANT FÜR APRIL 2022/EXIT PLANNED FOR APRIL 2022	(3 Jahre Anlagedauer/3-year investment period)
IRR	19,3 %
EIGENKAPITALMULTIPLIKATOR/EQUITY MULTIPLIER	1,6 x
BAUSTART/START OF CONSTRUCTION	September 2019

SENIOR LIVING

Grau wird bunt

In zehn Jahren wird jeder fünfte US-Bürger älter als 65 Jahre sein. Kein Wunder also, dass die Nachfrage bei Seniorenwohnanlagen kräftig steigt. Mit einem Neubauprojekt in Norman, Oklahoma setzt ACRON seine erfolgreiche Investmentserie im Bereich Senior Living fort.

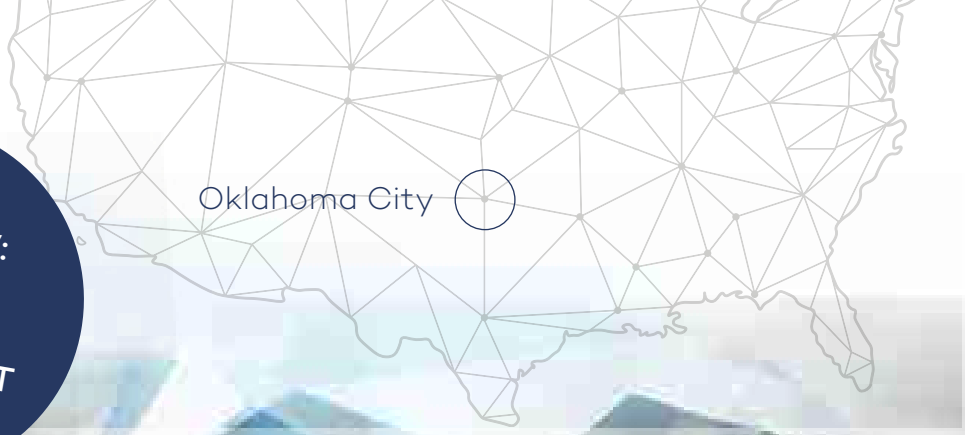
„Der Trend ist unumkehrbar", erklärt Greg W. Wilson, „die Welt ergraut." Schon heute, so der Präsident und CEO von ACRON USA, feierten in den USA 10 000 Menschen ihren 65. Geburtstag – pro Tag. „Seniorenwohnanlagen gelten in den Staaten deshalb als attraktivste Immobilienanlage." Nach der Eröffnung von „The Villages of Windcrest" im texanischen Fredericksburg im Januar dieses Jahres startet mit „Norman Oklahoma University Senior Living" nun das nächste Projekt in diesem Segment.

Etwa zehn Kilometer nordwestlich der University of Oklahoma entsteht ein riesiges Neubaugebiet, das als spannende Mischung aus Wohn-, Arbeits- und Unterhaltungszentrum konzipiert wurde. Neben mehr als 280 Einfamilienhäusern und 1250 Apartments bietet der University North Park in Zukunft auch 56 000 Quadratmeter Bürofläche, viele Grünflächen zum Entspannen und ein grosses Areal mit Restaurants und Entertainment-Angeboten, darunter zum Beispiel eine Mehrzweckarena mit 10 000 Sitzplätzen.

Die exklusiv ausgestattete Seniorenwohnanlage mit 188 Einheiten liegt zentral im Herzen des neuen Viertels von Norman, einer Stadt mit rund 122 000 Einwohnern, und bietet selbstständiges und betreutes Wohnen sowie die Pflege von Alzheimerpatienten. Die künftigen Bewohner können mit wenigen Schritten die bunte Vielfalt des University North Park geniessen. So liegen der Unterhaltungsbereich und zahlreiche Multifamily-Apartments gleich nebenan. Wer auch im Alter gern noch etwas für seine Bildung tun möchte, hat es bis zur Universität nicht weit.

Die Hochschule finanziert ausserdem zahlreiche kulturelle Attraktionen in der Region und ist mit den „Oklahoma Sooners" eine echte Sporthochburg. Als „Sooners" bezeichnen sich die insgesamt 19 Männer- und Frauenteams der Sportabteilung der Universität. Die Football-Mannschaft blickt dabei nicht

NEU/NEW: ACRON TOP INVESTMENT



DIE PROJEKT-PARTNER

Medcore Partners haben sich seit ihrer Gründung bei der Entwicklung von Immobilienprojekten auf Seniorenwohnungen und das Gesundheitswesen spezialisiert. Sie investieren in qualitativ hochwertige Anlagen in Märkten mit einer starken, ungedeckten Nachfrage.

Integral Senior Living widmet sich der Entwicklung und dem Betrieb von Seniorenwohnanlagen und wird auch das Objekt in Norman betreuen. Neben hochwertigen Wohnservices legt das Unternehmen Wert auf beste Qualität bei der Pflege älterer Menschen.

nur auf eine mehr als 120-jährige Tradition zurück – sie gilt auch als eines der besten College-Teams der USA. Übrigens: Der Begriff „Sooners“ war Ende des 19. Jahrhunderts der Spitzname für die neu hinzugezogenen Siedler in Oklahoma (siehe Seite 9).

Über die Interstate 35 ist man in wenigen Minuten in Oklahoma City, einer pulsierenden Stadt, in der 640 000 Menschen leben und arbeiten.

Für Basketballfans ist die Chesapeake Energy Arena ein wahres Mekka, denn hier „grollt“ der Oklahoma City Thunder: Die Mannschaft spielt in der NBA und ist eines der bekanntesten Aushängeschilder der Metropole. Fährt man bis zum nördlichen Stadtrand, so findet man direkt an der Interstate 35 die „Frontier City“ – einen riesigen Themenpark rund um den Wilden Westen, der seine Besucher seit mehr als 60 Jahren begeistert.

Der Bau der neuen Seniorenwohnanlage im University North Park beginnt im Januar 2020, am 1. Mai 2021 soll der Betrieb starten. Aktuell können sich Anleger an dem Projekt beteiligen. Der Exit für Investoren ist nach fünfjähriger Anlagedauer für Ende 2024 geplant. **Bis dahin rechnet ACRON mit einer jährlichen Rendite (IRR) von 13 Prozent.**

SENIOR LIVING

Grey becomes colorful

In ten years, one out of five US citizens will be over the age of 65. It's no wonder that demand for senior living communities is rising fast. ACRON is continuing its successful investment series in the senior living sector with its new construction project in Norman, Oklahoma.

"The trend is irreversible," explains Greg W. Wilson. "The world is graying." In fact, according to the President and CEO of ACRON USA, every day, 10,000 people in the US celebrate their 65th birthday. "Senior living communities are considered the most attractive property investent in the US." After The Villages of Windcrest opened in Fredericksburg, Texas, in January of this year, we broke ground on our next project in this segment, the Norman Oklahoma University Senior Living community.

A huge new development designed as an exciting mix of residential, office, and entertainment properties is springing up around ten kilometers northwest of the University of Oklahoma. In addition to more than 280 single-family homes and 1,250 apartments, University North Park will also offer 56,000 square meters of office space, plenty of green spaces for relaxing, and a large area with restaurants and entertainment offerings, including a multipurpose arena with 10,000 seats, for example. The exclusively equipped senior living community has 188 units and is located in the heart of the new district in Norman, a city with around 122,000 residents. The community offers independent and assisted living as well as memory care. Future residents are just a few steps away from the colorful diversity that University North Park has to offer. For instance, many of the multi-family apartments are located near the entertainment district. Anyone wanting to work on their education in their retirement is close to the university.

In addition, the university also funds many cultural attractions in the region and offers a sports stronghold with the Oklahoma Sooners. The 19 different men's and women's sports teams at the university are called the Sooners. Not only does the football team have a proud 120+ year tradition, but it's also considered one of the best college teams in the US. As a side note: "Sooners" is the nickname given to Oklahoma's new settlers in the late 19th century (see page 9).

Oklahoma City, a vibrant metropolis where 640,000 people live and work, is just a few minutes away via Interstate 35.

The Chesapeake Energy Arena is a true mecca for basketball fans. It's the home of the Oklahoma City Thunder, the state's NBA team, and one of the city's most famous attractions. If you head up to the northern edge of town, you'll find Frontier City right off Interstate 35 – a vast Wild West theme park that has been delighting visitors for over 60 years.

Construction on the new senior living community in University North Park will begin in January 2020 and is slated to open on May 1, 2021. Investors are currently able to participate in the project. After a five-year investment period, the exit for investors is planned for the end of 2024. **ACRON estimates an annual return (IRR) of 13 percent until then.**

THE PROJECT PARTNERS

Medcore Partners has specialized in the development of real estate projects for senior living facilities and the healthcare industry since its inception. It invests in high-quality communities in markets with high demand that is not being covered.

Integral Senior Living focuses on developing and operating senior living communities and will also run the property in Norman. In addition to high-quality residential services, the company values delivering the best quality in senior care.

OKLAHOMA – THE SOONER STATE

In den USA kennt man die “Sooners” als Sportabteilung der Universität von Oklahoma. Der Name selbst stammt aus der Gründungszeit der erfolgreichen Mannschaft und ist untrennbar mit dem Bundesstaat verbunden, der noch heute gern als „Sooner State” bezeichnet wird.

Rückblick: Wir schreiben den 22. April 1889. An diesem Tag werden 8000 Quadratkilometer Land für weisse Siedler freigegeben, die bis dahin den indigenen Stämmen der Muskogee und der Seminolen vorbehalten gewesen waren. Damit endete der Sonderstatus des Gebiets als “Indianer-Territorium”, den es rund 50 Jahre lang genossen hatte. Die Regierung gab damit dem Druck der Bevölkerung nach, obwohl sie erst wenige Jahre zuvor eine Besiedlung des Landes durch die Weissen untersagt hatte.

Die Folge war der Oklahoma Land Run: Praktisch über Nacht überfluteten die Siedler das gesamte Gebiet und gründeten unter anderem die heutige Hauptstadt des Bundesstaates, Oklahoma City. Die neuen Bewohner wurden als “Sooners” bezeichnet. Der Begriff leitet sich vom englischen “soon” für “früh” ab. Der Grund: Viele Siedler hatten ihre Claims bereits abgesteckt, bevor das Land freigegeben wurde.

People in the US call the sports teams at the University of Oklahoma the Sooners. The name itself dates back to the time when the successful team was founded and is inextricably associated with the state, which people still like to call the “Sooner State” to this day.

A look back in history: April 22, 1889. On that day, 8,000 square kilometers of land that had previously belonged to the native Muskogee and Seminole tribes were opened up for white settlers. That ended the region‘s special status as an Indian territory, which it had held for around 50 years. The government was yielding to public pressure, even though it had banned settlement by whites in this area only a few years before.

The result was the Oklahoma Land Run. Practically overnight, settlers flooded the entire area and founded today‘s capital, Oklahoma City, among other towns. The new residents were called Sooners (meaning early). The reason: Many settlers had already staked their claims before the land was even officially available.

HOTELS

Ungebrochener Boom

Trotz der Konkurrenz von Airbnb und anderen privaten Übernachtungsplattformen wächst der Hotelmarkt weltweit. Das Reisen scheint damit heute neben dem Arbeiten und dem Wohnen eines der Grundbedürfnisse der Menschen zu sein. Darum gehören Hotels neben Wohnungen und Bürogebäuden zu den Investitionsschwerpunkten von ACRON. Der **ambassador** nimmt dies zum Anlass, ausgewählte Hotel-Highlights aus unserem Portfolio vorzustellen.

Mit 40 Prozent sind Hotels die stärkste Anlageklasse bei ACRON Projekten. Kein Wunder, erfreuen sie sich bei Investoren doch ungebrochen grosser Beliebtheit. „Bei unseren internationalen Engagements verbinden wir unser globales Know-how mit lokaler Präsenz in den sicheren Häfen der Welt“, erklärt Kai Bender, Geschäftsführer von ACRON Deutschland mit Sitz in Düsseldorf.

Für das Hotelsegment, so Bender, kommen ausschliesslich wirtschaftlich starke Standorte und Häuser mit zwei bis fünf Sternen infrage. Und: „Wir gehen nur in die stabilsten Immobilienmärkte.“ In Europa sind das vor allem Deutschland, Österreich und die Schweiz. Hinzu kommen die USA als grösster Hotelmarkt der Welt.

Das weltweite Transaktionsvolumen für Hotels wird nach Angaben der Immobilienberatung JLL in diesem Jahr voraussichtlich 67,7 Milliarden US-Dollar erreichen. Allein in Europa übertraf der Investmentumsatz mit Hotelimmobilien im ersten Halbjahr 2019 die Marke von elf Milliarden Euro und lag damit noch mal leicht über dem schon hohen Ergebnis des Vorjahreszeitraums, meldet die Fondsgesellschaft Deka.

Der Markt hat sich in den vergangenen zehn Jahren deutlich verändert. Laut JLL kauften 2009 noch vor allem die Hotelbetreiber selbst Immobilien. Heute sind es in erster Linie private und institutionelle Investoren. Angesichts der vergleichsweise attraktiven Renditen von Hotels geht JLL davon aus, dass diese Investoren weiterhin in der Assetklasse Hotel nach Gelegenheiten suchen werden. Das Kapital fliesst zunehmend grenzübergreifend, da die Anleger über ihre Heimatländer hinaus nach Möglichkeiten zur Diversifikation suchen. Für ACRON bedeutet das zusätzliche Chancen: Neben der Neuentwicklung von Hotelbauten wie The Sable in Chicago oder dem Kimpton Overland Hotel in Atlanta lohnt es sich zunehmend, bestehende Hotels zu modernisieren, um den gewandelten Ansprüchen der Gäste zu genügen.

Auf den folgenden Seiten zeigen wir anhand der Renovierung des Hotels Sheraton Fisherman’s Warf in San Francisco in Höhe von 30 Millionen US-Dollar, wie ACRON die wirtschaftliche Situation und das Potenzial von Liegenschaften im Interesse der Anleger deutlich verbessert.

Zudem stellen wir Hotelprojekte vor, die unsere Investoren in der Vergangenheit begeistern konnten.

ACRON GRUPPE TRANSAKTIONSVOLUMEN/ ACRON GROUP TRANSACTION VOLUME (IN CHF)*

INSGESAMT/ TOTAL
1 965 035 630

USA
853 881 369

SCHWEIZ/ SWITZERLAND
777 978 001

ÖSTERREICH/ AUSTRIA
140 186 790

DEUTSCHLAND/ GERMANY
139 559 741

BRASILIEN/ BRAZIL
53 429 729

* Stand: November 2019, bezogen auf Investitionsvolumen/Verkaufspreis/
As of November 2019, in relation to investment volume/sales price

HOTELS

Uninterrupted boom

Despite the competition from Airbnb and other private overnight accommodation platforms, the global hotel market is growing. Travel seems to be a bare necessity for people alongside working and living. That's why hotels are one of ACRON's investment focal points along with housing and offices. **ambassador** is taking this opportunity to introduce selected hotel highlights from our portfolio.

At 40 percent, hotels represent the strongest asset class of ACRON projects. It's no wonder they continue to enjoy popularity among investors. "For our international investments, we combine our global expertise with local presence in the safe harbors of the world," explains Kai Bender, Managing Director of ACRON Germany with headquarters in Düsseldorf.

According to Bender, only strong economic locations and establishments with two to five stars come into question for the hotel segment. And: "We only enter the most stable real estate markets." In Europe, that means primarily Germany, Austria, and Switzerland. Add to that the US as the world's largest hotel market.

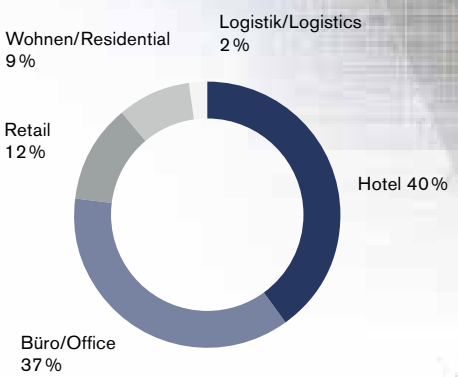
This year, the global transaction volume for hotels is predicted to be around US$67.7 billion per the real estate service provider JLL. In Europe alone, investment revenues from hotel properties exceeded the mark by €11 billion in the first half of 2019, placing it slightly ahead of the already strong results of the previous year for that period, reports Deka Investments.

The market has changed substantially over the last ten years. According to JLL, hotel operators were still the primary buyers of properties back in 2009. These days most are purchased by private and institutional investors. In light of the comparatively attractive returns generated by hotels, JLL predicts that these investors will continue seeking opportunities in the hotel asset class. Capital is flowing increasingly across borders because investors are looking for opportunities for diversification outside of their home countries. For ACRON, that means additional opportunities. In addition to hotel construction like The Sable in Chicago and the Kimpton Overland Hotel in Atlanta, modernizing existing hotels to meet changing guest expectations is becoming increasingly profitable.

In the following pages, we will demonstrate how ACRON significantly improves the economic situation and potential of properties in the interests of its investors – using the US$30 million renovation of the Sheraton Fisherman's Wharf Hotel in San Francisco as an example.

In addition, we will introduce hotel projects that our investors have been enthusiastic about in the past.

ACRON'S PORTFOLIO



Verteilung der Anlageklassen/
Allocation of Asset Classes

SHERATON FISHERMAN'S WHARF, SAN FRANCISCO

Golden Gate und Alcatraz

Hummer, Muscheln und Shrimps gibt es heute noch im Überfluss an den Ständen und in den Restaurants von Fisherman's Wharf in San Francisco. Und vor allem: Krabbenfleisch in allen Variationen. Mitten im Herzen des beliebten Viertels liegt das Hotel Sheraton Fisherman's Wharf.

Früher brachten die Fischer die Meeresfrüchte direkt mit ihren kleinen Kuttern in den Hafen, der sich am nördlichen Ende der Stadt erstreckt. Die Boote sind weitgehend verschwunden – bis auf ein paar wenige, die noch gebraucht werden, um Touristen über die Bay zu schippern. Der Fischhandel findet nur noch ganz in der Früh statt, wenn die Restaurants ihren Bedarf für den Tag einkaufen. Dennoch geht es hier immer recht lebhaft zu: Da man vom Ufer aus einen perfekten Blick auf die Golden Gate Bridge und die frühere Gefängnisinsel Alcatraz hat, gehört Fisherman's Wharf zu den Touristenmagneten der Stadt.

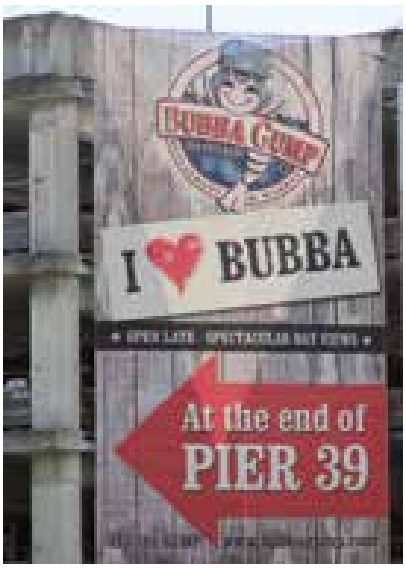
Souvenirshops in Hülle und Fülle und die in den USA unvermeidlichen Imbissketten aller Art fehlen hier selbstverständlich nicht. Dennoch lässt sich an vielen Ecken die Geschichte des Ortes noch erkennen. Fisherman's Wharf entstand um 1900. Es waren wohl italienische Fischer, die den Artenreichtum der Unterwasserwelt in der Bay Area bemerkten und nutzten. In den 1950er-Jahren entdeckten dann mehr

und mehr Touristen den Hafen. Restaurants, Geschäfte und schliesslich Hotels folgten.

Seit 1975 gibt es etwa das Vier-Sterne-Hotel Sheraton Fisherman's Wharf in der Mason Street, das heute den Anlegern der ACRON Fisherman's Wharf Hotel SF AG gehört. Das Hotel liegt zentral, nur einen Block vom eigentlichen Zentrum des Viertels entfernt. Hier sind die Häuserfronten nahezu pittoresk. Strassenmusiker und -künstler und immer wieder Stände mit Krabben und Krebsen sorgen für ein lebhaftes Durcheinander. Im Sommer gesellen sich organisierte Festivals und Konzerte hinzu.

Neben zahlreichen Lokalen finden sich hier auch das Aquarium of the Bay mit mehr als 20 000 Tieren aus den Tiefen der San Francisco Bay und ein Ableger des Wachsfigurenkabinetts von Madame Tussauds. Bei einem Abendspaziergang auf der Flaniermeile Jefferson Street hat San Francisco eher etwas von einer kleinen Hafenstadt als von einer Metropole mit fast 900 000 Einwohnern.

Vom Hotel ist es nur ein Katzensprung bis zu den Sehenswürdigkeiten des Fisherman's Wharf. Gerade einmal zwei

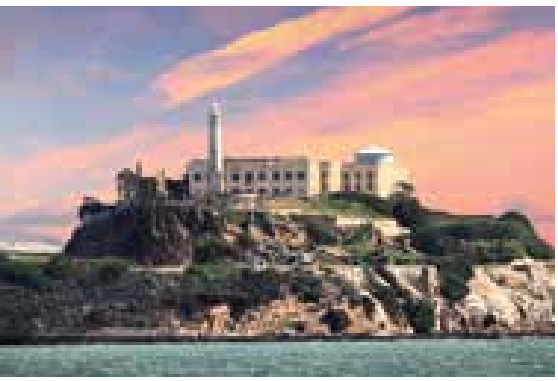


Querstrassen sind es zum Fähranleger Pier 43, an dem früher Eisenbahnen be- und entladen wurden. Heute zeugen nur noch die alten Schienen und der Hubturm, der sogenannte Ferry Arch, davon. Bis 1970 kamen hier noch Frachtschiffe an. Nur wenige Meter weiter legen heute die Fähren an, die Menschen und Autos über die San Francisco Bay, vorbei an Alcatraz, nach Norden bringen. Ein paar Schritte weiter geht es zunächst vorbei an Pier 39, wo für die Seelöwen extra Holzstege aufgebaut wurden, auf die andere Seite des Jachthafens. Von hier aus bringen Ausflugsboote die Touristen zu Hunderten auf die legendäre ehemalige Gefängnisinsel.

Einen „Pilgerort" der besonderen Art gibt es mit einem Ableger der Bubba Gump Shrimp Company. Die Restaurantkette geht auf den Erfolgsfilm „Forrest Gump" mit Tom Hanks aus dem Jahr 1994 zurück, der mit sechs Oscars und drei Golden Globes ausgezeichnet wurde. Das kulinarische Angebot umfasst, wie könnte es anders sein, vor allem Fisch und Meeresfrüchte. Dafür ist Fisherman's Wharf der ideale Ort.

SHERATON FISHERMAN'S WHARF, SAN FRANCISCO

Golden Gate and Alcatraz



Lobster, mussels, and shrimp are still bountiful in the food stalls and restaurants along Fisherman's Wharf in San Francisco. And most importantly: crab meat in every possible variation. The Sheraton Fisherman's Wharf Hotel is located in the heart of this beloved district.

In the past, fishermen would bring their cutters directly into the harbor that stretched along the northern end of the city to deliver their seafood. The boats have largely disappeared, except for a few that are still used to sail tourists around the bay. The fish trade happens very early in the morning when restaurants purchase their supplies for the day's menus. Nevertheless, things are always lively around there. Since the harbor offers a perfect view of the Golden Gate Bridge and Alcatraz, the former prison island, Fisherman's Wharf is one of the city's tourist magnets.

Naturally, souvenir shops are in abundance, and the typical fast-food chains in the US are well represented here, too. Nevertheless, you can still discover the harbor's history in plenty of places. Fisherman's Wharf dates back to 1900. It was likely Italian fishermen who found the wealth of different underwater species in the Bay Area and put them to use. Starting in the 1950s, more and more tourists discovered the harbor. Restaurants, businesses, and finally, hotels followed.

The four-star Sheraton Fisherman's Wharf Hotel on Mason Street was built in 1975 and now belongs to the investors in ACRON Fisherman's Wharf Hotel SF AG. The hotel is centrally located, only one block away from the actual heart of the district. The building façades are quite picturesque here. Street musicians and artists, along with

food stand after food stand selling crab and shrimp, all ensure lively chaos. During the summer, there are organized festivals and concerts happening as well.

Located amidst countless pubs and bars are the Aquarium of the Bay with more than 20,000 animals from the depths of San Francisco Bay, and an offshoot of Madame Tussauds Wax Museum. When taking an evening stroll along the Jefferson Street promenade, San Francisco feels more like a small harbor town than a metropolis with almost 900,000 residents.

From the hotel, it's only a stone's throw to the attractions at Fisherman's Wharf. Just two streets over is the ferry dock at Pier 43, where trains used to be loaded and unloaded. Old train tracks and the Ferry Arch provide the only remaining evidence of the area's past. Cargo ships used to dock here until 1970. These days ferries that transport people and cars across San Francisco Bay, right past Alcatraz, dock just a few meters away from there. A few more steps take tourists to Pier 39, where wooden platforms were built specifically for the sea lions on one side, and the yacht marina lies on the other. From here, excursion boats take tourists by the hundreds out to the legendary former prison island.

The San Francisco location of the Bubba Gump Shrimp Company has also become a "pilgrimage site" of sorts. The restaurant chain grew out of the successful Tom Hanks film from 1994, Forrest Gump, which won six Oscars and three Golden Globes. As you can imagine, its culinary offerings center around fish and seafood. And Fisherman's Wharf is the ideal place for that.

Comeback eines Hotels/ A hotel's comeback

Seit 1975 gibt es das Vier-Sterne-Hotel Sheraton Fisherman's Wharf. Nach der Übernahme durch die ACRON Fisherman's Wharf Hotel SF AG investierte ACRON sofort 1,2 Millionen US-Dollar in die Instandhaltung des Hauses. Unter anderem mussten die Holz- und Betonkonstruktionen saniert, der Aufzug modernisiert und der Poolbereich verbessert werden. Ausserdem liess ACRON die gesamte Struktur des Komplexes untersuchen. Bis heute hat ACRON insgesamt 30 Millionen US-Dollar in die aufwendige Renovierung gesteckt. Ende Juni 2019 wurden die Arbeiten abgeschlossen.

„Das Hotel hat einen kompletten Umbau erfahren", freut sich Bruce Carlton, General Manager des Sheraton Fisherman's Warf. Dank der Architekten von Bull Stockwell Allen und der Innendesigner von Looney & Associates sind die 531 Zimmer und Suiten dem behaglichen und stilvollen Ambiente der Immobilie angepasst worden. Auch der Lobby- und Loungebereich sowie das Restaurant wurden rundum erneuert. Die Speisekarte bietet natürlich alles, was die frischen Meeresfrüchte des Hafenviertels hergeben. Neu ist der knapp 160 Quadratmeter grosse Sheraton Club, der den Elite-Mitgliedern des Bonusprogramms Marriott Bonvoy (Sheraton ist eine Marriott-Marke) und anderen Hotelgästen als exklusiver Rückzugsort dient.

Dass die Neugestaltung des Hotels die richtige Entscheidung war, zeigt sich schon jetzt: „Die neue Ausrichtung des Hauses, die wir zusammen mit unserem Joint-Venture-Partner und Betreiber des Hotels, der Pyramid Hotel Group, reali-

siert haben, war erfolgreich. Bereits jetzt ist es eine sehr beliebte Unterkunft in einem zentralen Stadtteil von San Francisco“, erklärte ACRON CEO Peer Bender.

Das wird sich für die Anleger auszahlen. Der Wert der Immobilie konnte durch die Massnahmen deutlich gesteigert und der Erfolg des Hotels nachhaltig gesichert werden. Das Hotel wurde Anfang November 2019 an die spanische Hotelgruppe RIU Hotel & Resorts weiterverkauft. **Für die ACRON-Anleger konnte ein Wertzuwachs von mehr als 25 Prozent in nur drei Jahren realisiert werden.**

The four-star Sheraton Fisherman‘s Wharf Hotel was built in 1975. After its acquisition by ACRON Fisherman’s Wharf Hotel SF AG, ACRON immediately invested US$1.2 million in maintenance for the hotel. Among other things, the wood and concrete structures needed to be renovated, the elevator modernized, and the pool area upgraded. Moreover, ACRON had the structure of the entire complex inspected. To date, ACRON has invested a total of US$30 million in the extensive renovations. The work was finally concluded at the end of June 2019.

“The hotel underwent a complete renovation,” says Bruce Carlton, General Manager of the Sheraton Fisherman’s Warf Hotel, with pleasure. Thanks to the architects from Bull Stockwell Allen and interior designers from Looney & Associates, all 531 rooms and suites have been updated to suit the property’s comfortable and stylish ambiance. The lobby and lounge area were also fully remodeled along with the restaurant. Naturally, the menu offers everything that the fresh seafood from the Wharf can provide. Also new: The Sheraton Club, an approximately 160 square-meter lounge that serves as an exclusive retreat for elite members of the Marriott Bonvoy bonus program (Sheraton is a Marriott brand) and other hotel guests.

It’s already clear that remodeling the hotel was the right decision: “The renovation of the hotel, which we undertook with our joint venture partner and operator of the hotel, the Pyramid Hotel Group, was a success. It has already become a top-rated accommodation in a central part of San Francisco,” explains ACRON CEO Peer Bender.

That will pay off for investors. Those measures have already increased the property value significantly and secured the hotel‘s success for the long term. The hotel was sold to Spain‘s RIU Hotel & Resorts Group in early November 2019. **ACRON investors saw an appreciation of the property value of more than 25 percent in just three years.**

CITY HOTEL OBERLAND, INTERLAKEN

Unter dem Dach Europas

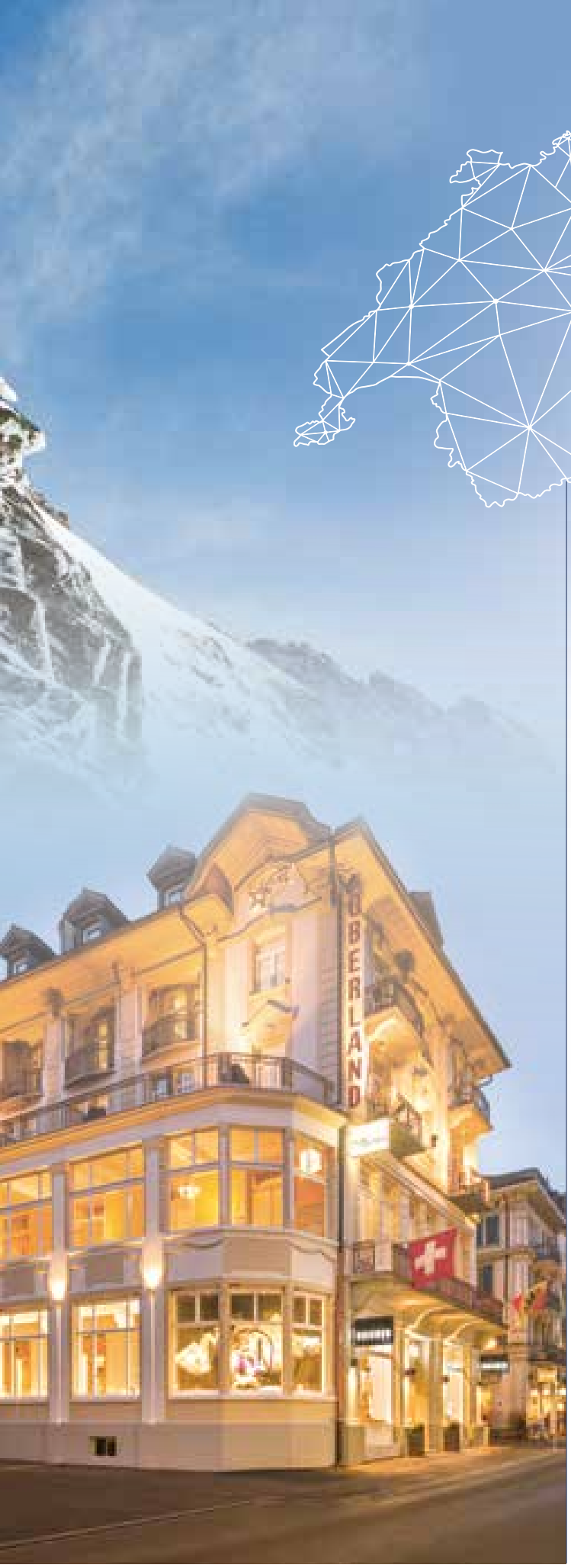
Eiger, Mönch und Jungfrau sind das berühmte Dreigestirn, das von den Schweizern stolz das „Dach Europas“ genannt wird. Eingebettet zwischen Bergen und zwei Seen liegt dort die Touristenhochburg Interlaken.

Schon von Weitem sieht man auch im Sommer Schneereste auf den Bergspitzen glitzern, die sich von knapp 3500 bis über 4100 Meter in den Alpen erheben. Dazwischen liegt das Jungfraujoch, das „Top of Europe“, das jährlich mehr als eine Million Besucher anzieht. Seit über 100 Jahren kämpft sich die Zahnradbahn über gut neun Kilometer und 1400 Höhenmeter hinauf, durchquert dabei Eiger und Mönch und endet schliesslich auf 3454 Metern in der höchstgelegenen Bahnstation Europas.

Ausgangspunkt für die Tour, die für viele Schweiz-Besucher als Höhepunkt ihrer Reise durch das Alpenland gilt, ist oftmals Interlaken. Die kleine Gemeinde zu Füssen der Alpenriesen zwischen dem Thunersee und dem Brienzersee zählt nur rund 5800 Einwohner, doch sie hat als Ferien- und Kongressort internationale Bedeutung erlangt. Das zieht Gäste aus nah und fern in das Berner Oberland. Über 40 Hotels mit fast 4200 Betten gibt es in den drei Gemeinden Interlaken, Matten und Unterseen.

Insbesondere bei Touristen aus dem Nahen und Mittleren Osten hat sich Interlaken einen Namen gemacht. „Nirgends ist die Schweiz so arabisch wie hier“, schrieb die „Neue Zürcher Zeitung“ unlängst. Die Gäste aus den Golfstaaten sind nicht nur im Ortsbild unübersehbar. Viele Geschäfte haben sich auf die Klientel eingestellt. Die Restaurants bieten Speisen, die „halal“, also für gläubige Muslime erlaubt, sind. Nicht alle Einheimischen sind begeistert von den Touristen. Doch bei den Hotels sind sie gern gesehene, zahlungskräftige Gäste. Allein im ersten Halbjahr 2019 kamen die Besucher aus den Golfstaaten auf mehr als 26 000 Hotelübernachtungen. Das waren 14 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die meisten kommen im Frühjahr und zu Beginn des Sommers, wenn am Golf die Temperaturen Werte erreichen, die einen Aufenthalt im Freien kaum noch möglich machen. Im Winter reisen dann die Skifahrer an, die in den benachbarten Orten Grindelwald und Wengen Weltcup-Pisten erobern.

Interlaken ist damit Ausgangspunkt für zahlreiche Aktivitäten im Sommer wie im Winter. Zahlreiche Kongresse, wie das Swiss Economic Forum oder die Business- und Networking-Plattform NZZ X.Days, die mehr als 1000 führende Köpfe der digitalen Wirtschaft zusammenbringt, sorgen darüber hinaus auch ausserhalb der Hochsaison für volle Hotels. Im vergangenen Jahr



zählte das Bundesamt für Statistik immerhin gut 1,2 Millionen Hotelübernachtungen.

Mitten im Zentrum von Interlaken liegt das City Hotel Oberland, direkt am stets belebten Marktplatz und an der mondänen Flaniermeile des Ortes. Das frühere Chalet Hotel mit seinerzeit gerade einmal 60 Zimmern ist im Laufe der Jahre zu einem modernen Komplex mit mehr als 190 Zimmern gewachsen.

Nach der Renovierung ist das vorher schon überdurchschnittlich gut ausgelastete Hotel zu einem angesagten Treffpunkt geworden. Eine Show-Küche, ein Feinkostladen, eine Bar und ein Café am Marktplatz sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sorgen dafür, dass das Haus nicht nur von den Hotelgästen genutzt wird, sondern auch andere Besucher anzieht. Damit gestalten sich die Einnahmen unabhängiger von den Übernachtungen.

Dennoch ist das Hotel in der Hochsaison mit einer Belegungsquote von 98 Prozent nahezu immer ausgebucht. Aus diesem Grund hat sich ACRON entschlossen, das City Hotel Oberland in diesem touristischen Hotspot der Schweizer Alpen zu erwerben und seinen Investoren damit ein Highlight auf dem Schweizer Hotelmarkt zugänglich zu machen.

CITY HOTEL OBERLAND, INTERLAKEN

Under the rooftop of Europe

Mönch, Eiger, and Jungfrau are the famous triumvirate that the Swiss call the "Rooftop of Europe." Nestled between mountains and two lakes lies the tourist stronghold of Interlaken.

Visitors can still see residual snow on the Alpine peaks in summer as they tower between 3,500 to more than 4,100 meters above sea level. Between them lies the Jungfraujoch, the "Top of Europe," which draws more than a million visitors every year. For over 100 years, the cogwheel trains have fought their way up the nine-kilometer-long route that gains 1,400 m in altitude, traversing Eiger and Mönch before arriving at Europe's highest train station at 3,454 meters above sea level.

Interlaken is often the starting point for the tour that many visitors to Switzerland consider the high point of their trip through the Alpine country. The small community at the feet of these massive peaks and between Lake Thun and Lake Brienz only has around 5,800 residents, even though it enjoys international importance as a vacation and conference location. This draws guests to the Bernese Oberland from near and far. The three towns – Interlaken, Matten, and Unterseen – have more than 40 hotels with almost 4,200 beds.

Interlaken has made a name for itself, particularly with tourists from the Near and Middle East. "No place in Switzerland is as Arabic as here," wrote the Neue Zürcher Zeitung newspaper recently. Not only are guests from the Gulf States visible all over town, but many businesses have also adapted to this clientele. Restaurants offer halal meals and therefore allowed for devout Muslims. Not all of the locals are enthusiastic about the tourists. But for the hotels, these guests are lucrative and very welcome. In the first half of 2019 alone, visitors from the Gulf States counted for more than 26,000 overnight stays. That was 14 percent more than for the previous time period last year. Most of them come in spring and early summer, when temperatures in the Gulf reach a high that makes spending time outdoors nearly impossible. Then the skiers come in winter to conquer the World Cup runs in nearby Grindelwald and Wengen.

Restaurant des City Hotels Oberland – Treffpunkt für Gäste und Einheimische im Herzen Interlakens.

Restaurant at the City Hotel Oberland – a place to meet for guests and locals in the heart of Interlaken.

This makes Interlaken a starting point for many activities in both summer and winter. Numerous conferences like the Swiss Economic Forum and NZZ X. Days, the business and networking platform that brings together over 1,000 leaders in the digital economy, further ensure that hotels are fully booked in the off-season. Over the last year, the Federal Office for Statistics counted a good 1.2 million overnight stays in hotels.

The City Hotel Oberland is located in the heart of Interlaken, right at the town's lively marketplace and sophisticated promenade. The previous Chalet Hotel has grown over the years from just 60 rooms into a modern complex with more than 190 rooms.

The already well-equipped hotel has become a trendy meeting place since renovations were completed. A showplace kitchen, specialty food shop, bar, and café at the marketplace, as well as other shopping opportunities, ensure that the facility is used not only by guests but draws other visitors as well. This generates revenues independent of hotel reservations.

Nevertheless, during peak season, the hotel is nearly always fully booked, with an occupancy rate of 98 percent. For that reason, ACRON decided to acquire the City Hotel Oberland in this tourist hotspot in the Swiss Alps and give its investors access to a highlight of the Swiss hotel market.

INVESTMENT HIGHLIGHTS ACRON HELVETIA XII IMMOBILIEN AG	
ASSETKLASSE/ASSET CLASS	Hotel
INVESTITIONSVOLUMEN/ INVESTMENT VOLUME	47 Millionen CHF/ CHF 47 million
EIGENKAPITAL/EQUITY	22,6 Millionen CHF/ CHF 22.6 million
EXIT GEPLANT FÜR 2024/ EXIT PLANNED FOR 2024	(4 Jahre Anlagedauer/ 4-year investment period)
GEPLANTE RENDITE/ PLANNED RETURNS	16 % p. a. (IRR)

So viel Trubel wie in Las Vegas (Bild links) herrscht in St. Gallen natürlich nicht, aber im Casino des Radisson Blu kann man ein wenig in den Glamour dieser Welt eintauchen.

St. Gallen naturally doesn't see as much hustle and bustle as Las Vegas (photo, left), but you can dive into the glamour of this world a bit in the casino at the Radisson Blu.

RADISSON BLU & GRAND CASINO, ST. GALLEN

Ein Hauch von Las Vegas

St. Gallen ist international bekannt für seine renommierte Hochschule und sein UNESCO-Weltkulturerbe. Aber wussten Sie, dass man in der Stadt nahe dem Bodensee auch Glamour-Atmosphäre in bester Las-Vegas-Manier erleben kann?

Das Mirage ist wohl das Hotel, das in den meisten Hollywoodfilmen, die in Las Vegas spielen, vorkommt. Das Riesengebäude steht wie ein aufgeklapptes Buch am Strip. Gestaltet wurde sein Innenleben von dem renommierten Casinoarchitekten Paul Steelman. Er designte nicht nur in den US-Spielerstädten Las Vegas und Atlantic City zahlreiche Casinos, sondern überall auf der Welt.

Sein Weg führte ihn auch in die Schweiz. In der Kantonshauptstadt St. Gallen liess er es sich nicht nehmen, den Glanz des Mirage ins Appenzellerland zu transportieren. Für das Grand Casino im schicken Hotel Radisson Blu übernahm Steelman einige stilprägende Prinzipien des Mirage. Neben zahllosen Glücksspielautomaten, Roulette-, Poker- und Black-Jack-Tischen gibt es bequeme Clubsessel, die eine Verschnaufpause erlauben.

Das Casino ist Teil des Radisson Blu Hotels, dessen operatives Management ACRON 2015 übernahm. Seitdem wird der Hotelbetrieb systematisch optimiert, um die Chancen, die das Haus bietet, zu nutzen. Vor allem die Lage in nächster Nähe zum Messegelände und zur Innenstadt macht das Vier-Sterne-Superior-Hotel mit dem Grand Casino zu einem bevorzugten Übernachtungsziel von Touristen und vielen Geschäftsreisenden. Bis zu den benachbarten Messehallen sind es gerade einmal 150 Meter zu Fuss. Mit rund 766 000 Besuchern pro Jahr ist St. Gallen einer der wichtigsten Messestandorte der Schweiz. Auch die international renommierte Universität ist nur 700 Meter entfernt.

Trotz der Messe fehlt in der Gemeinde mit ihren knapp 76 000 Einwohnern immer noch ein Fünf-Sterne-Hotel. Damit ist das Radisson Blu eines von zwei Hotels der Spitzenklasse am Ort. Da die Auslastung der Hotels aber sehr stark von den Messen und Kongressen abhängig ist, hat das Radisson Blu mit seiner Lage einen deutlichen Vorteil gegenüber der Konkurrenz.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal des Hotels ist die höchstgelegene Dachterrasse der Stadt. Von der neunten Etage aus geniessen die Besucher der „Lounge 902“ den Blick über die Appenzeller Alpen und die historische Altstadt.

Und die kann sich sehen lassen. Der Ort in der Ostschweiz, nur wenige Kilometer vom Bodensee und von der österreichischen Grenze entfernt, verfügt über eine autofreie Altstadt, die mit ihren ruhigen Gassen, gemütlichen Restaurants und zahlreichen Sehenswürdigkeiten jedes Jahr Tausende Städtetouristen anzieht. Der Stiftsbezirk mit der prachtvollen barocken Kathedrale und der Stiftsbibliothek mit ihren rund 170 000 zum Teil handgeschriebenen historischen Dokumenten gehört zum UNESCO-Weltkulturerbe.

Dennoch bleibt St. Gallen beim Tourismus im Vergleich hinter anderen Schweizer Städten zurück. Das ergab jüngst eine Untersuchung der Stadt. Vor allem die geringe Zahl an Hotels wird dabei als ein Grund genannt, warum relativ wenige Feriengäste anreisen. Dafür steigt die Bedeutung St. Gallens als Business-Standort. Laut der Studie haben nur Bern, Zürich und Basel eine höhere Beschäftigungsdichte.

St. Gallen ist durch die günstige Lage im Dreiländereck eine bevorzugte Adresse für internationale Konzerne und mittelständische Schweizer Unternehmen. **Die hohe Lebensqualität, die erstklassigen Bildungseinrichtungen und das grosse wirtschaftliche Potenzial bieten dem Radisson Blu Hotel beste Chancen auf Wertsteigerungen. Es wird Anlegern in Kürze als ACRON HELVETIA XIV Immobilien AG für eine Beteiligung zugänglich gemacht.**

RADISSON BLU & GRAND CASINO, ST. GALLEN

A hint of Las Vegas

St. Gallen is known around the world for its prestigious university and UNESCO World Heritage Sites. But did you know that you can experience the glamorous atmosphere à la Las Vegas in the city near Lake Constance?

The Mirage in Las Vegas is the hotel that appears most often in Hollywood films. The massive building stands on the Vegas Strip like an open book. Renowned casino architect Paul Steelman designed its interiors. He has designed countless casinos not only in the US gambling destinations of Las Vegas and Atlantic City but all over the world.

His path has also brought him to Switzerland. In the canton's capital of St. Gallen, he insisted on transporting the glamour of the Mirage to the Appenzell region. Steelman applied some of the stylistic principles from the Mirage to the Grand Casino in the chic Radisson Blu Hotel. Right next to the numerous slot machines, roulette, poker and blackjack tables are comfortable club chairs for taking a break.

The casino is part of the Radisson Blu Hotel, which ACRON took over operations and management of in 2015. Since then, hotel operations have been systematically optimized to make the most of the opportunities offered by the facility. The location, in particular, near the conference center as well as close to downtown, makes the superior four-star hotel with the grand casino a preferred destination for tourists and many business travelers. The neighboring conference center is located only 150 meters from the hotel. With around 766,000 visitors per year, St. Gallen is one of Switzerland's top conference locations. And its world-famous university is only 700 meters away as well.

Despite having a conference center, the community with around 76,000 residents still lacks a five-star hotel. That's why the Radisson Blu is one of two top-class hotels in the town. Since hotel bookings are still heavily dependent on trade shows and conferences, the Radisson Blu's location gives it a distinct advantage over the competition.

The hotel also has the highest rooftop terrace in the city as another unique feature. From the ninth floor, visitors at Lounge 902 can enjoy the view of the Appenzell Alps and historic old town.

And the old town district is certainly something to see. The city in eastern Switzerland, just a few kilometers from Lake Constance and the Austrian border, does not allow cars in its historic downtown, which draws thousands of tourists every year with its quiet alleys, cozy restaurants, and many attractions. The monastery complex with its magnificent baroque cathedral and monastic library containing around 170,000 historic documents, some handwritten, are part of the UNESCO World Heritage Site.

Nevertheless, a recent study conducted by the city revealed that St. Gallen remains somewhat behind other Swiss cities in tourism. The small number of hotels, in particular, is cited as a reason for the relatively few vacationers. However, St. Gallen is growing increasingly important as a business location. According to the study, only Bern, Zurich, and Basel have higher levels of employment density.

Due to its favorable location near the borders of three countries, St. Gallen is a preferred address for international companies and small and midsized Swiss enterprises. **The high quality of life, first-rate educational institutions, and substantial economic potential offer the Radisson Blu Hotel excellent prospects for appreciation in value. Investors will soon have an opportunity to participate as ACRON HELVETIA XIV Immobilien AG.**

MOTEL ONE, WIEN

Schlafen bei der Nummer 1

Wien ist wieder einmal zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt worden – dieses Mal vom Unternehmen Economist Intelligence Unit, das zur Economist Group gehört. Die österreichische Hauptstadt setzte sich im Ranking gegen 139 Metropolen durch und verwies unter anderem die australische Stadt Melbourne und das japanische Osaka auf die Plätze zwei und vier.

Economist Intelligence Unit vergleicht bei der Untersuchung unter anderem die Kriterien Infrastruktur, Bildung, Gesundheitsversorgung, Stabilität sowie Kultur und Umwelt. Der Spitzenplatz ist offenbar kein Zufall: Die internationale Beratungsagentur Mercer kürte Wien bereits im März zur Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität, und das schon zum zehnten Mal in Folge. Dahinter folgen Zürich und das kanadische Vancouver. Die Chancen der Stadt nutzte ACRON 2012, als das Unternehmen den nördlichen Teil der BahnhofCity West, direkt am Bahnhof, erwarb. Die ein Jahr zuvor fertiggestellte Immobilie ist ein Multifunktionszentrum mit Büros, einem Motel One Hotel und einem Einkaufszentrum. Herzstück ist das Hotel mit 441 Zimmern. Das Haus nimmt mit fast 11 000 Quadratmetern Fläche den grössten Teil des Komplexes ein. 30 Jahre lang ist es an den Betreiber Motel One vermietet.

Nach nur fünf Jahren Haltedauer konnte ACRON die Gewerbeimmobilie an den deutschen Investor Real I.S. verkaufen, eine Tochter der Bayerischen Landesbank. Das Gesamtinvestment betrug beim Kauf rund 88,9 Millionen Euro. Die Massnahmen steigerten den Immobilienwert beim Verkauf. **Für die Anleger konnte so eine Rendite (IRR) von 15,5 Prozent pro Jahr realisiert werden.**

MOTEL ONE, VIENNA

Sleeping at the Number 1

Vienna has once again been named the world's most livable city – this time by the Economist Intelligence Unit, which belongs to The Economist Group. The Austrian capital won out over 139 metropolitan areas and pushed the cites of Melbourne, Australia, and Osaka, Japan, down to second and fourth place.

In its study, the Economist Intelligence Unit considers criteria including infrastructure, education, healthcare, stability, culture, and environment. The top spot is no coincidence. Global consulting agency Mercer already dubbed Vienna, the city with the world's highest quality of life back in March – for the tenth time in a row. Zurich and Vancouver BC came in second and third. ACRON took advantage of the city's opportunities in 2012 when it acquired the northern part of the BahnhofCity West district, right at the train station. Completed in 2011, the property is a multi-function center with offices, a Motel One Hotel, and a shopping center.

The hotel is the heart of the property, with 441 rooms. It occupies the largest part of the complex, with almost 11,000 square meters of floor space. It has been leased to the Motel One operators for 30 years.

After holding the property for only five years, ACRON sold the commercial real estate to German investor Real I.S., a subsidiary of the Bavarian State Bank. The total investment at purchase was around €88.9 million. **The measures increased the property value at sale, so investors were able to realize a return (IRR) of 15.5 percent per year.**

STEIGENBERGER ALPENHOTEL, GSTAAD

Die Reichen und die Schönen

Für die Investoren des Fonds ACRON HELVETIA II Immobilien AG bedeutete der Verkauf eine jährliche Ausschüttung während der zehnjährigen Haltedauer von durchschnittlich 6,2 Prozent und einen Gesamtrückfluss von 150 Prozent des eingezahlten Eigenkapitals.

Seit jeher trifft sich die High Society in St. Moritz und Gstaad. Die Region ist seit Jahren eine der beliebtesten ganzjährigen Feriendestinationen in der Schweiz und damit auch einer der begehrtesten Orte für Immobilieninvestitionen. ACRON investierte 2005 in ein Vier-Sterne-Hotel im Berner Oberland, das nach seiner Eröffnung im Jahr 1981 als Steigenberger Alpenhotel von der Steigenberger Gruppe geführt wurde. Ende 2015 konnte ACRON die Immobilie erfolgreich an die Huus Gstaad AG verkaufen, die das Haus seitdem als HUUS Hotel führt.

STEIGENBERGER
HOTEL, GSTAAD

Where the rich and beautiful meet

High society has always met up in St. Moritz and Gstaad. For years, the region has been one of Switzerland's most popular year-round vacation destinations, and therefore one of the most desirable locations for property investments. ACRON invested in a four-star hotel in the Bernese Oberland in 2005, which the Steigenberger Group had operated as the Steigenberger Alpenhotel since it opened in 1981. By the End of 2015, ACRON sold the property to Huus Gstaad AG, which is now running it as the HUUS Hotel.

For investors in the ACRON HELVETIA II Immobilien AG fund, the sale meant annual dividends averaging 6.2 percent over the 10-year holding period, and a total financial return of 150 percent of the paid-in equity capital.

RADISSON BLU HOTEL, FLUGHAFEN ZÜRICH

Rendite mit Höhenflug

Der Zürcher Flughafen ist mit Abstand der grösste Airport der Schweiz und eines der wichtigen internationalen Verkehrsdrehkreuze. Um seine Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, investiert der Betreiber seit Jahren einige Hundert Millionen Schweizer Franken in den Ausbau. Das neueste Projekt ist „The Circle". Unter dieser Bezeichnung entsteht derzeit für 1,2 Milliarden Schweizer Franken ein Quartier mit rund 160 000 Quadratmetern vermietbarer Fläche. Im kommenden Jahr werden zwei weitere Hotels, Restaurants, Büroflächen und ein Kongresszentrum für bis zu 2500 Besucher eröffnet.

ACRON erkannte schon früh die Chancen des wachsenden Flughafens. 2006 startete die Gesellschaft mit dem Bau des Radisson Blu Zurich Airport Hotels, das 2008 eröffnet wurde. Bis heute ist es mit 52 Konferenzräumen das grösste Kongresshotel der Schweiz. Zudem verfügt es über 330 Zimmer und Suiten. **Die Anleger der ACRON HELVETIA IV Immobilien AG konnten sich nach vier Jahren über eine realisierte jährliche Rendite von 18,7 Prozent (IRR) freuen.**

RADISSON BLU HOTEL, ZURICH AIRPORT

High-altitude returns

Zurich Airport is by far the largest airport in Switzerland and a prominent international transportation hub. To boost its competitiveness, the airport operator has been investing hundreds of millions of Swiss francs in expansion over the years. The latest project is "The Circle," which will create an area with around 160,000 square meters of lettable space at the cost of CHF 1.2 billion. Next year, more restaurants, office space, two new hotels, and a conference center will open for up to 2,500 visitors.

ACRON recognized the opportunities for the growing airport early on. In 2006, the company broke ground on the Radisson Blu Zurich Airport Hotel, which opened in 2008. To this day, it is Switzerland's largest conference hotel with 52 conference rooms. Also, it has more than 330 rooms and suites. **After four years, investors in ACRON HELVETIA IV Immobilien AG have enjoyed annual returns of 18.7 percent (IRR).**

OFFSHORE, CHICAGO

Grösste Rooftop-Bar der Welt eröffnet

Seit Juni dieses Jahres gibt es in Chicago mit „Offshore“ eine Bar der Superlative: Bereits zur Eröffnungsveranstaltung hat das Guinness-Buch der Rekorde den 1900 Quadratmeter grossen Aussenbereich des neuen Treffpunkts zur grössten Rooftop-Bar der Welt gekürt. Herausragend ist auch die Lage: Auf dem Navy Pier thronend – einer Seebrücke, die sich über mehr als sechs Häuserblöcke erstreckt und Erlebnis-, Einkaufs- und Kulturzentrum in einem ist –, bietet die Location einen einzigartigen Panoramablick auf den Michigansee und die Skyline der Stadt.

Zudem verfügt „Offshore“ mit seinen insgesamt knapp 3500 Quadratmetern über einen riesigen extravagant designten Innenbereich – mit farbenfrohen Propellern als Wandschmuck, Vintage-Billardtischen aus Schiefermetall und Messing-Pfeifenleuchten. Mit seiner erstklassigen Küche, einem Unterhaltungs- und Spielebereich sowie mehreren Gesellschaftsräumen dient „Offshore“ auch als Veranstaltungsort.

Die Rooftop-Bar, die ACRON gemeinsam mit der Betreibergesellschaft des Navy Pier und Maverick Hotels and Restaurants realisiert hat, soll zu einem der angesagtesten Ziele der Stadt und des Landes werden.

„Offshore‘ wird in Kürze nicht nur zu den bekanntesten Hotspots Chicagos gehören, sondern mit dem bald fertiggestellten Vier-Sterne-Hotel The Sable at Navy Pier zweifellos zu den Top-Reisezielen“, so Greg W. Wilson, Präsident und CEO von ACRON USA.

WAHRZEICHEN DER WINDY CITY

Der Navy Pier liegt im Michigansee und ist eines der meistbesuchten Ziele im Mittleren Westen. Er erstreckt sich über mehr als sechs Häuserblocks und heisst jährlich fast neun Millionen Gäste willkommen. 1916 ursprünglich als Schifffahrts- und Erholungszentrum eröffnet, präsentiert dieses Wahrzeichen Chicagos heute Vergnügungsparks, Restaurants, Einzelhandelsgeschäfte, Ausstellungsmöglichkeiten und weitere Attraktionen. Vom Navy Pier starten ausserdem Schiffe zu Ausflugsfahrten auf dem Lake Michigan und dem Chicago River.
www.navypier.org

LANDMARK OF THE WINDY CITY

The Navy Pier is located in Lake Michigan and is one of the most visited travel destinations in the Mid-West. It spans more than six blocks and welcomes more than nine million guests yearly. It opened in 1916, originally intended as a sailing and recreation center. Today, Chicago’s landmark includes amusement parks, restaurants, retail stores, art exhibits, and other attractions. Moreover, there are always boats starting from Navy Pier for excursions on Lake Michigan and the Chicago River.
www.navypier.org

Pünktlich zur Eröffnungsfeier im Juni 2019 wurde die neue In-Location Chicagos vom „Guinness Book of World Records“ offiziell als grösste Rooftop-Bar der Welt ausgezeichnet. Im Oktober gewann ACRON bei den „International Property Awards“ die Auszeichnung „Best Mixed-Use Development Illinois, USA“ für ihr Projekt. Mit den Property Awards werden aussergewöhnliche Leistungen von Unternehmen der Immobilienbranche ausgezeichnet. Foto (v.l.): Christina Conlon (Guinness Book), Greg W. Wilson (CEO ACRON USA), Robert Habeeb (CEO Maverick Hotels & Restaurants)./
Right on time for the grand opening in June 2019, Chicago‘s new “in spot” was officially declared the world‘s largest rooftop bar by the Guinness Book of World Records. In October, ACRON won the Best Mixed-Use Development Illinois, USA category at the International Property Awards for its project. The Property Awards recognize extraordinary performance by companies in the real estate industry. Photo (from left): Christina Conlon (Guinness Book), Greg W. Wilson (CEO ACRON USA), Robert Habeeb (CEO Maverick Hotels & Restaurants).

OFFSHORE, CHICAGO

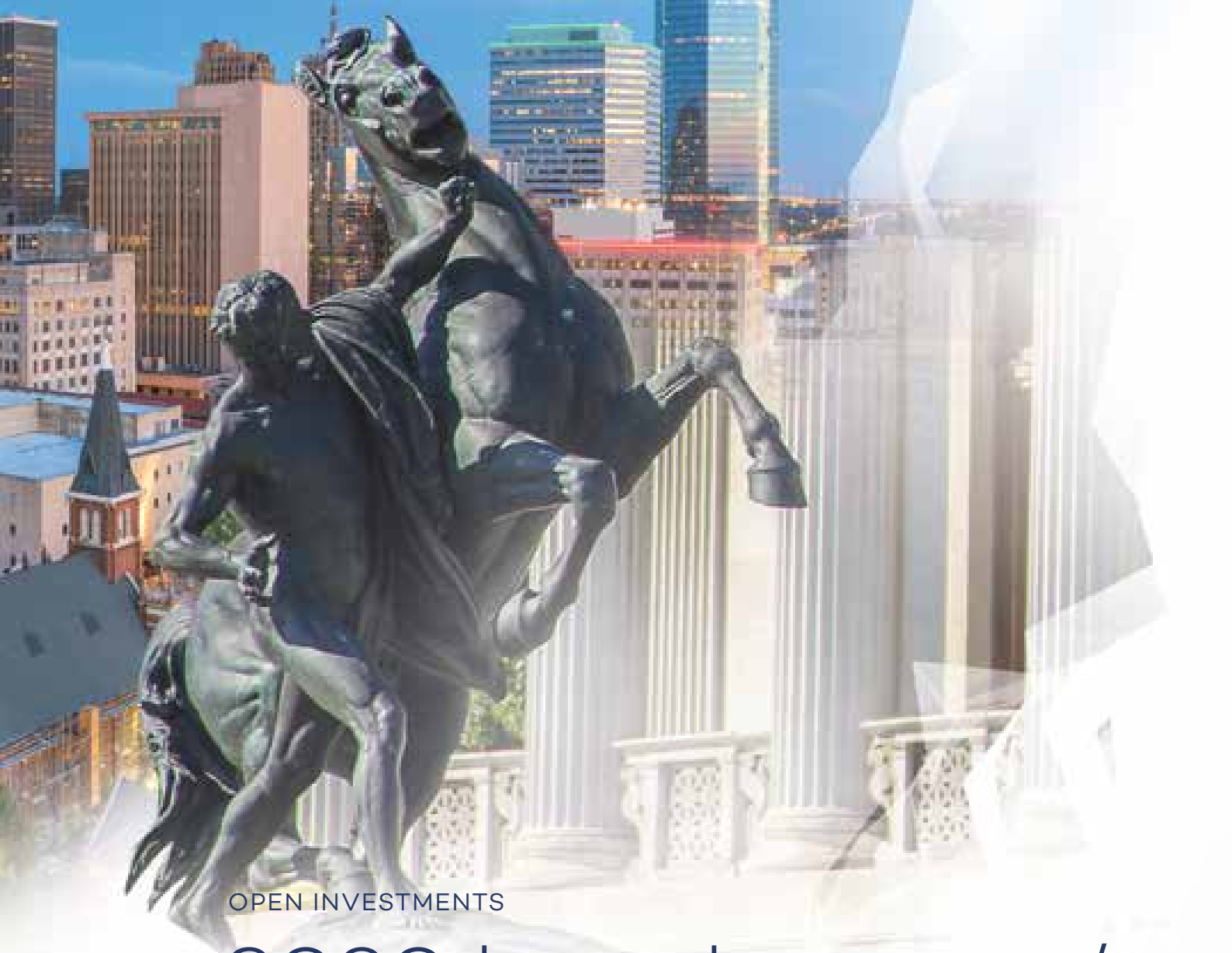
World's largest rooftop bar opens

Since June of this year, Chicago has been home to a bar of the highest quality – Offshore. Even before its grand opening, the Guinness Book of World Records declared the 1,900 square-meter outdoor space of the venue as the world's largest rooftop bar. The location is also extraordinary: In a fantastic position on the Navy Pier – a pier stretching more than six blocks out into the lake

and offering a shopping, cultural and adventure center – the location delivers a unique panoramic view of Lake Michigan and the city skyline.

In addition, Offshore also has a massive, extravagantly designed indoor space of nearly 3,500 square meters that offers colorful propellers as wall decor, vintage slate-top billiard tables, and brass whistle-shaped light fixtures. With its first-class cuisine, an entertainment and gaming area, and several event spaces, Offshore also serves as an event venue.

The rooftop bar, which ACRON created in conjunction with the management company of the Navy Pier and Maverick Hotels and Restaurants, is going to become one of the most sought-after destinations city- and nation-wide. "Offshore will not only be one of Chicago's best-known hot spots but will clearly become of the most renowned travel destinations in conjunction with the soon completed Four-Star Hotel The Sable at Navy Pier", said Greg W. Wildon, President, and CEO of ACRON USA.



OPEN INVESTMENTS

2020 kann kommen/ We're ready for 2020

Auch 2020 investiert ACRON in zukunftsweisende Projekte. So analysieren wir aktuell ein Projekt für unsere US-Multifamily-Serie in Pompano Beach, Florida. Unsere beiden Liegenschaften im schweizerischen St. Gallen – ein Hotel und ein Fachmarkt-Center – werden wir unseren Anlegern in Kürze als Investitionsgelegenheit anbieten. Auf der rechten Seite finden Sie einen Überblick: In Oklahoma können Anleger jetzt bereits in eine Senioren-Wohnanlage investieren (siehe auch Seite 6), weitere Investitionsmöglichkeiten aus unserer „Senior Living"-Reihe werden folgen.

ACRON will continue to invest in forward-looking projects in 2020. We are currently analyzing a project for our U.S. Multifamily series in Pompano Beach, Florida. Our two properties in St. Gallen, Switzerland – a hotel and a specialty retail center – will soon be offered to our investors as investment opportunity. On the right hand side you will find an overview: In Oklahoma, investors can already invest in a senior residential complex (see also page 6), further investment opportunities from our „Senior Living"-series will follow.

ACRON OKLAHOMA UNIVERSITY SENIOR LIVING	
UNIVERSITY NORTH PARK AT NORMAN, OKLAHOMA CITY, OK	
INVESTITIONSVOLUMEN/ INVESTMENT VOLUME	46 500 000 USD/ 46.5 million USD
IRR (PROGNOSE/ PROGNOSIS)	13% p.a.
EIGENKAPITAL-MULTIPLIKATOR/ EQUITY MULTIPLIER	1,8 x

ACRON MULTIFAMILY SERIES*	
FLORIDA, USA	
INVESTITIONSVOLUMEN/ INVESTMENT VOLUME	TBA
IRR	TBA
EIGENKAPITAL-MULTIPLIKATOR/ EQUITY MULTIPLIER	TBA

ACRON SENIOR LIVING SERIES*	
FOUNTAINWOOD AT GEORGETOWN GEORGETOWN, TX	
INVESTITIONSVOLUMEN/ INVESTMENT VOLUME	67 000 000 USD/ 67 million USD
IRR	TBA
EIGENKAPITAL-MULTIPLIKATOR/ EQUITY MULTIPLIER	TBA

ACRON HOSPITALITY SERIES*	
SOUTH OF SPAIN, EUROPE	
INVESTITIONSVOLUMEN/ INVESTMENT VOLUME	TBA
IRR	TBA
EIGENKAPITAL-MULTIPLIKATOR/ EQUITY MULTIPLIER	TBA

* Investitionsmöglichkeiten werden derzeit geprüft/
Investment opportunities are currently being evaluated

Ihr Ansprechpartner/Your contact

André N. Lagler
Managing Director, Head of Sales
phone: +41 (0)44 204 34 94
mobile: +41 (0)78 754 91 61
andre.lagler@acron.ch
www.acron.ch

ACRON

REAL ESTATE INVESTMENTS
SINCE 1981