

THE INVESTORS' MAGAZINE



Boom, Boom, USA

Inhalt/Content

Editorial

Warum jetzt in den USA investieren?

Why invest in the USA now?

Senior Living

Neues Projekt in Oklahoma New project in Oklahoma

Red Gehry

Topimmobilie im Düsseldorfer MedienHafen

Top property in Dusseldorf's Media Harbor

12

Boom, Boom, USA

Warum es sich für Investoren jetzt lohnt, in den USA bei Seniorenanlagen, Hotels und Mietwohnungen einzusteigen Why it's worth it for investors to invest in senior living communities, hotels and apartment buildings in

the USA right now



IMPRESSUM: ambassador - the investors' magazine, Ausgabe/issue 01/2019 | 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: va bene publishing GmbH, Linprunstr. 23a, 80335 Munich, Germany, Tel: +49 (0)89 80 99 112-20 Redaktion/Editorial Team: Antonio De Mitri (Chefred./Editor-in-Chief), Günter Maria Bregulla (Red.-Leitung/ Editorial Director), Alexander Heintze | Art-Direktion: Claudia Reidl | Bildnachweise/Photography credits: ACRON AG, REES Architects, Pixabay, KnightFrank, Solvere Living, ©Fotolia/Jule_Berlin/ParinPIX/dervish15/WavebreakMediaMicro/TimBarnes/FerrizFrames,©iStockphoto/klug-photo/Kuzmichstudio/Jacqueline Cooper/errizFrame/77studio/MBPROJEKT_Maciej_Bledowski/saicle, ©shutterstock/ Moab Republic | 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.





31 City Hotel Oberland

Die Planungen zur Modernisierung stehen Planning for renovations has been completed

Club Deal

ASPA emittiert Anleihe über 10 Millionen CHF mit Vontobel ASPA issues CHF 10 million bond with Vontobel

18 The Villages of Windcrest

Hochmoderne Wohnanlage für Senioren

State-of-the-art community for seniors

Fritztown: "Texas heart. German soul"

Die deutschen Wurzeln von Fredericksburg Fredericksburg's German roots

Interview: Greg Wilson, CEO ACRON USA

28 Kimpton Overland Hotel

Neuer Betreiber am Two Porsche Drive New operator at Two Porsche Drive

30 Navy Pier Hotel

Die Bauarbeiten in Chicago gehen zügig voran Construction in Chicago is moving forward swiftly 28

Bestellen Sie zu
den in diesem Heft
vorgestellten Objekten
auch unsere Investorenreports/
Order our investors reports for
the properties presented in
this magazine:

andre.lagler@acron.ch

Klaus W. Bender Chairman ACRON Group



Kai Bender Managing Directo ACRON Germany



Peer Bender CEO ACRON Switzerland



Greg Wilson/ CEO ACRON USA

Investmentmarkt USA

Der Blick von Immobilieninvestoren richtet sich nach überwundener Krise wieder verstärkt auf die USA. Im Mittelpunkt des Interesses stehen dabei zunehmend Wohnanlagen für Senioren. Der Markt für Senior Living bietet große Chancen, denn die Babyboomer kommen in die Jahre und benötigen in absehbarer Zeit dringend altersgerechten Wohnraum.

ACRON hat diesen Trend erkannt und mit The Villages of Windcrest im texanischen Fredericksburg eine hochmoderne Anlage für gehobene Ansprüche realisiert, die im Januar 2019 ihre Pforten geöffnet hat. 84 Einheiten mit einer Größe zwischen 40 und etwa 80 Quadratmetern bieten alles, was Senioren heutzutage von einem selbstbestimmten Lebensabend

erwarten – Freizeit- und Fitnessangebote inklusive.

Aber auch der Hotelmarkt sowie der Markt für Mietwohnungen sind in den USA stark im Kommen. Hotelinvestitionen in den Staaten haben im vergangenen Jahr um 30 Prozent angezogen und machen inzwischen rund die Hälfte des weltweiten Volumens aus. Und da immer mehr US-Bürger zur Miete statt im Eigenheim wohnen, explodiert auch hier die Nachfrage. Experten sehen einen anhaltenden Bauboom.

Lesen Sie in dieser Ausgabe ausserdem, warum der Düsseldorfer MedienHafen bis heute vom Zauber der berühmten Gehry-Bauten lebt und was es mit der "deutschen Seele" im texanischen Fritztown auf sich hat

USA investment market

Now that the crisis has been overcome, real estate investors are taking a closer look again at the USA. Their interest is focusing increasingly on senior living communities. The senior living market offers huge opportunities because baby boomers are reaching retirement age and will urgently need age-appropriate living spaces in the near future.

ACRON identified this trend and created The Villages of Windcrest in Fredericksburg, Texas, a modern community for upscale tastes which opened its doors this January. 84 units ranging from 40 to around 80 square meters offer everything that seniors expect these days from an independent

retirement lifestyle – including leisure and fitness activities.

The hotel market and residential rental market are also on the rise in the US. Hotel investments in the US increased by 30 percent last year and now comprise around half of the volume worldwide. And since a growing number of US residents rent instead of owning their own home, demand is exploding here as well. Experts foresee a sustained building boom.

In this issue, read why the magic of the famous Gehry buildings to this date gives a boost to the Media Harbor in Dusseldorf and what the "German Soul" in Fritztown, Texas, is all about.





Ein neuer Stadtteil A new neighborhood

Der Markt für Seniorenwohnanlagen in den USA boomt. ACRON hat sich nach The Villages of Windcrest (siehe Seite 18) bereits das nächste Investitionsobjekt gesichert. Dabei handelt sich um eine Anlage mit 188 Wohneinheiten in Norman im US-Bundesstaat Oklahoma. Die Stadt zählt 120.000 Einwohner und bietet mit 32.000 Studenten ein lebendiges Umfeld.

Die Anlage entsteht im University North Park, einem gut drei Hektar großen Areal, nur wenige Kilometer von der University of Oklahoma entfernt. Um den Bedürfnissen der künftigen Bewohner nach Abwechslung und Betätigung im Freien zu entsprechen, befindet sich in der Nähe unter anderem der Neun-Loch-Golfplatz Cobblestone Creek.

Das künftige Quartier wird ein Mix aus Büros, Fertigungsstätten für Hightech-Produkte und Mehrfamilienhäusern. Ein neues Stadtteilzentrum ist ebenfalls in Bau. Die Seniorenanlage wird ein Teil dieses lebendigen und urbanen Stadtteils. Geplant sind 100 altersgerechte Wohnungen für eigenständiges Wohnen, 64 sogenannte Assisted Apartments und 24 Einheiten für Menschen mit Demenz.

Weitere Residenzen hat die ACRON Gruppe in Vorbereitung.

The market for senior living communities is booming in the USA. ACRON has already secured its next investment property after The Villages of Windcrest (see page 18). This community is located in Norman, Oklahoma and has 188 residential units. The city has 120,000 residents, offering a lively and bustling environment with 32,000 students.

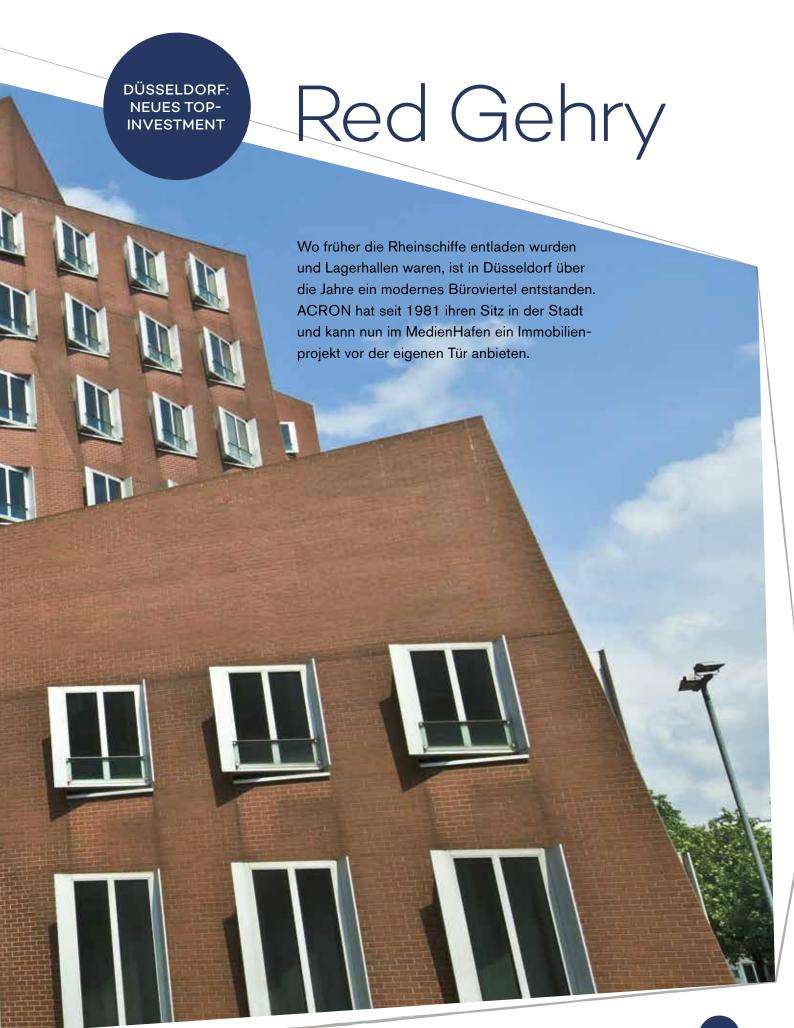
The community is being built in the University North Park neighborhood, an area about three hectares in size, just a few kilometers from the University of Oklahoma. To meet the needs of future residents for diversion and athletic activity outdoors, the nine-hole Cobblestone Creek golf course is one of many options located nearby.

The neighborhood will feature a mix of offices, production facilities for high-tech products and apartment buildings. A new downtown area is also under construction. The senior living community will be part of this lively and urban neighborhood. Around 100 senior-appropriate apartments are planned for independent living, 64 units for Assisted Living and 24 Memory Care units.

The ACRON Group has more residential apartments in the pipeline.

SENIOR LIVING IN NORMAN, OKLAHOMA, USA	
FERTIGSTELLUNG/YEAR OF COMPLETION	2021
ASSETKLASSE/ASSET CLASS	Seniorenwohnanlage/Senior Living
ANLAGEDAUER/INVESTMENT TERM	5 Jahre (2024)/5 Years (2014)







Im sogenannten MedienHafen prägten zahlreiche renommierte Architekten die Skyline. Der kanadisch-amerikanische Architekt und Designer Frank O. Gehry entwarf zum Beispiel den Neuen Zollhof. Die drei "tanzenden Häuser" (Foto oben) wirken wie eine grosse Skulptur und sind heute eines der Wahrzeichen Düsseldorfs. Eines dieser Häuser, das "Red Gehry", bietet wie kaum ein anderes Bürogebäude in der Stadt repräsentative Räumlichkeiten für grosse und kleine Unternehmen. Es soll durch eine zeitgemässe Renovierung höhere Mieteinnahmen auf Marktniveau erzielen und eine Wertsteigerung erfahren.

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf ist mit Abstand der wirtschaftlich bedeutendste und wohlhabendste Standort des Bundeslandes. Internationale Unternehmen wie Vodafone, Uniper, Metro, Henkel oder Rheinmetall gehören zu den umsatzstärksten Unternehmen der Stadt. Daimler beschäftigt in seinem Mercedes-Benz-Werk mehr als 6.600 Mitarbeiter. Das zieht Immobilieninvestoren an.

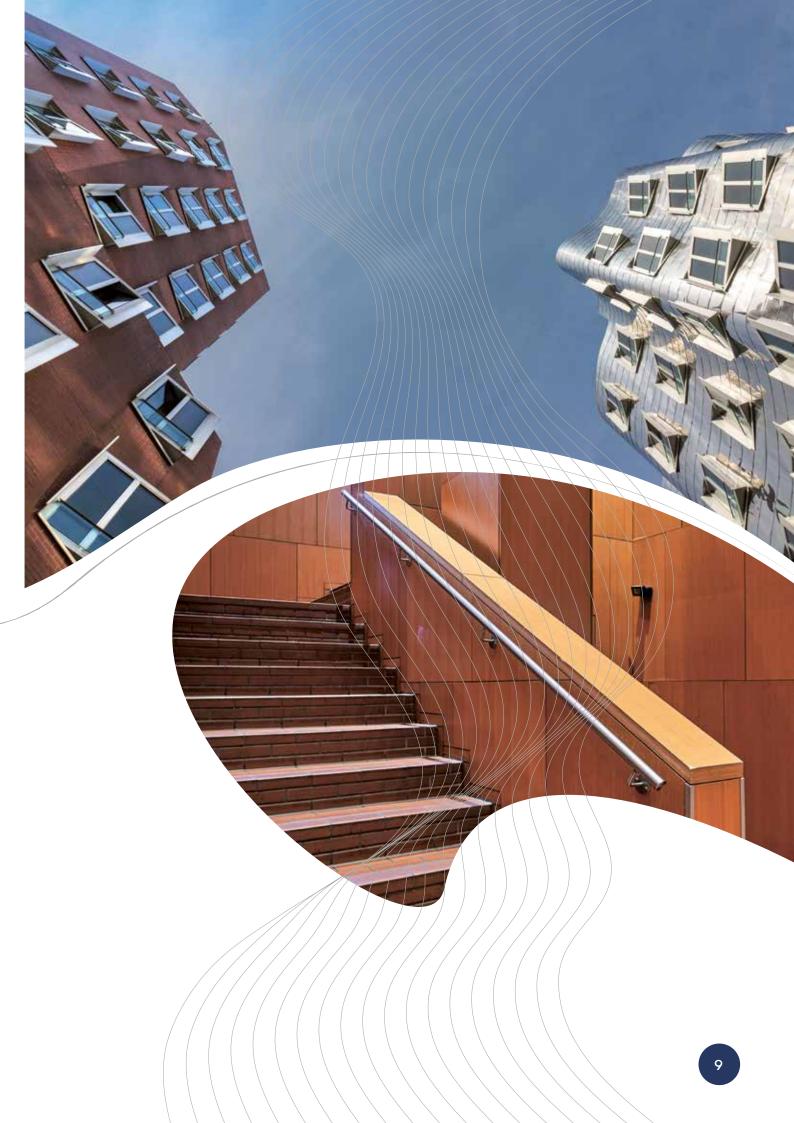
Ideal für Büroimmobilien

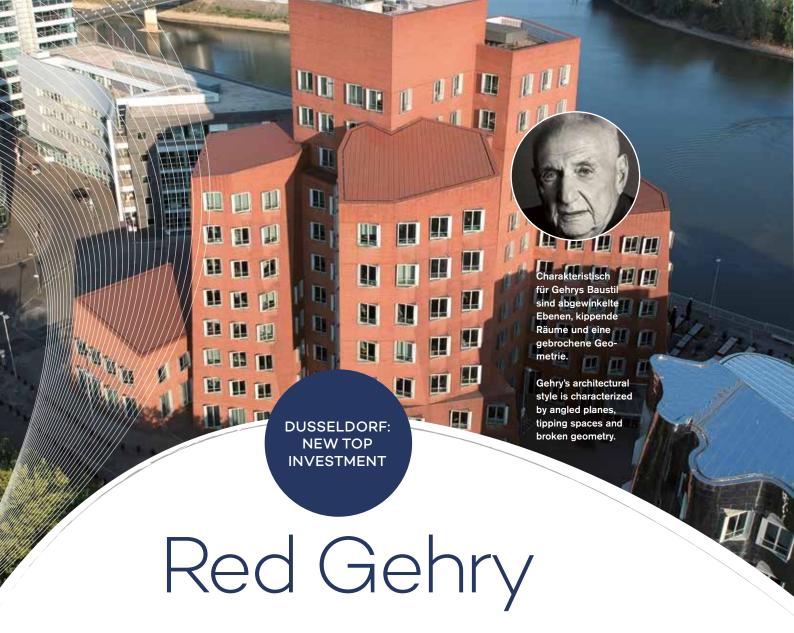
Erstmals wurden im vergangenen Jahr in Düsseldorf mehr als vier Milliarden Euro in Büroimmobilien investiert. Damit hat die Landeshauptstadt zu den vier grössten Metropolen in Deutschland aufgeschlossen, resümieren die Makler von JLL. Die hohe Nachfrage resultiert aus dem guten Bürovermietungsmarkt. Der Leerstand ist im Stadtgebiet auf unter sechs Prozent gefallen.

Sinkende Leerstände

Makler erwarten aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage einen anhaltenden Rückgang der verfügbaren Flächen. Viele Büroimmobilien, die sich derzeit im Bau oder in der Revitalisierung befinden, sollten noch vor Fertigstellung vermietet sein. Auch bei den Mieten sehen die Marktbeobachter weiteres Potenzial. Schon heute werden im Hafen mit bis zu 24 Euro je Quadratmeter mit die höchsten Mieten der Stadt erzielt.







Where ships were once unloaded on the Rhine and warehouses once stood, a modern office quarter has risen in their place in Dusseldorf. ACRON has had an office in the city since 1981 and can now offer a real estate project in its own backyard, the Media Harbor.

Many prestigious architects have shaped the skyline in the Media Harbor. For example, the Canadian-American architect and designer Frank O. Gehry designed the Neuer Zollhof. The three "dancing buildings" (photo above) appear to be one giant sculpture and are now a true landmark in Dusseldorf. One of these buildings, the "Red Gehry," offers distinguished premises for small and large businesses like practically no other office building in the city. A modern renovation should grow the leasing yields to market level and increase its value.

Dusseldorf, the capital of North Rhine-Westphalia, is by far the most economically important and prosperous location in the state. International companies like Vodafone, Uniper, Metro, Henkel and Rheinmetall are some of the top-earning businesses in the city. Daimler employs more than 6,600 people in its Mercedes Benz facility. That attracts real estate investors.

Ideal for office properties

Last year, more than €4 billion were invested in office properties in Dusseldorf for the first time. That made the state capital one of Germany's four largest metropolitan areas, according to real

estate services company JLL. The high demand is a result of the strong office leasing market. Vacancies in the Dusseldorf area have fallen below 6 percent.

Shrinking vacancies

Real estate agents anticipate an ongoing decline of available space due to continued high demand. Many office properties are currently under construction or undergoing renovation, but should be leased before completion. Market observers also see further potential in leasing rates. At up to €24 per square meter, rents in the harbor quarter are already among the highest in the city.



INVESTMENT HIGHLIGHTS

Direkt am Wasser gelegen bietet das Red Gehry als Trophy-Immobilie Unternehmen repräsentative Büroräume wie kaum ein anderes Objekt in der nordrheinwestfälischen Landeshauptstadt. Durch eine zeitgemäße Renovierung wird die Exklusivität des Gebäudes weiter erhöht. ACRON und die Makler von Colliers gehen davon aus, dass die Mieten nach der Renovierung um mindestens 20 Prozent pro Quadratmeter gesteigert werden können. Damit einher geht eine deutliche Wertsteigerung des Objektes.

Located on the waterfront, the Red Gehry offers companies a prestigious address as a trophy property like hardly any other building in the capital of North Rhine-Westphalia. A modern renovation will further increase the exclusivity of the property. ACRON and the real estate experts from Colliers assume that rents can be increased by at least 20 percent per square meter after the renovation. This represents a significant increase in the property's value.



Kreativ-Meile am Rhein

Lange Zeit fristete der Zollhof in Düsseldorf ein Dasein als vergessener Ortsteil. 1886 gegründet, galt das Hafengelände am Rhein als eines der modernsten seiner Zeit – bis Kohleund Stahlkrise in den Siebzigerjahren zu seinem Niedergang führten. Die Stadtväter wollten sich damit nicht abfinden und dem Viertel neues Leben einhauchen. Erinnerungen an die alten Zeiten wie etwa die historischen Löschkräne sollten geschickt mit neuen kulturellen Einrichtungen und modernen Bürogebäuden zu einer lebendigen "Kreativ-Meile" verknüpft werden.

Es sollte noch viel besser kommen: Eine aus allen Nähten platzende Werbeagentur erklärte sich bereit, die zentrale Baufläche des inzwischen "MedienHafen"

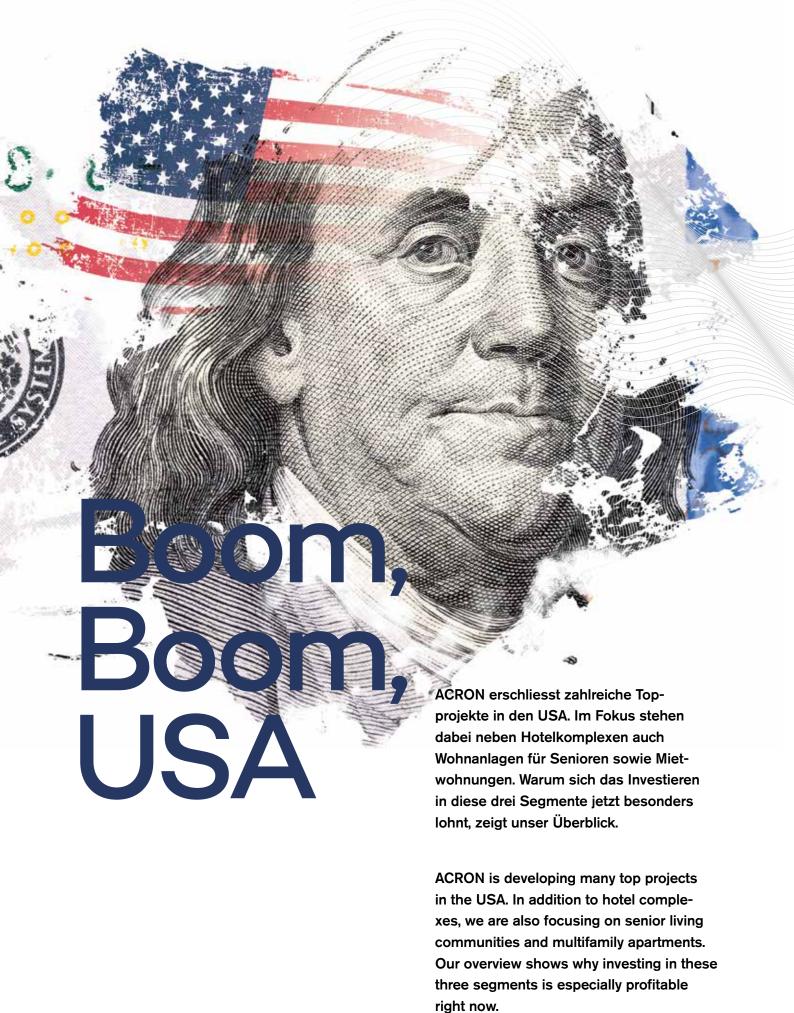
getauften Areals zu kaufen und hierfür einen Architektur-Wettbewerb auszuschreiben - mit einer Jury, die von der Stadt bestellt wurde. And the winner was: Frank O. Gehry. Ein Ritterschlag für die neue Plaza, die auf 16.000 Quadratmetern entstehen sollte. Gehry glühte für das Projekt, machte eine Skizze nach der anderen für den sogenannten Neuen Zollhof. Was dann zwischen 1996 und 1998 entstand, war Dekonstruktivismus pur: drei vollkommen unterschiedliche Gebäude aus gedrehten und ineinander verschobenen geometrischen Körpern, die heute zu den Wahrzeichen der Rheinmetropole gehören. Kleine Anekdote am Rande: Weil die Planer Sorge hatten, der neue Baukomplex könne zu zugig werden, wurden alle Häuser im Modell zuvor im Windkanal getestet.

Creative mile on the Rhine

The Zollhof district in Dusseldorf led a forgotten existence for many years. Founded in 1886, the harbor area on the Rhine was considered cutting-edge in its day – until the coal and steel crisis in the 1970s led to its decline. City officials, however, refused to accept that fate and wanted to breathe new life into the area. Reminders of the old days such as the historic unloading cranes were to be cleverly integrated with new cultural institutions and modern office buildings to produce a modern "creative mile."

And even better things were on the horizon: One advertising agency that was bursting at the seams declared its willingness to purchase the central building site in the area now dubbed the

Media Harbor and announced an architecture competition for the project with a jury appointed by the city. And the winner was: Frank O. Gehry. A true accolade for the new plaza, which would measure 16,000 square meters. Gehry passionately tackled the project, making one sketch after another for the Neuer Zollhof. What was erected between 1996 and 1998 embodied pure deconstructivism: three entirely different buildings with twisted and interlocking geometric structures that have since become a landmark of the metropolis on the Rhine. A small anecdote on the side: The planners were concerned that the new building complex could be too drafty, so models of all the buildings were tested in a wind tunnel.



(4)

IMMOBILIENMARKT USA

Neue Megatrends

Die USA haben wie viele andere Industrieländer eine alternde Gesellschaft. Im Jahr 2060 werden 98 Millionen US-Bürger über 65 Jahre alt sein und damit doppelt so viele wie heute. Experten erwarten einen Megatrend, der den Markt für Mehrfamilienhäuser und Senior Living gehörig durcheinanderwirbeln kann.

Grösster Treiber sind die sogenannten Babyboomer, die in den USA zwischen dem Ende des Zweiten Weltkriegs und der Mitte der 1960er-Jahre geboren wurden. Die frühen Jahrgänge, die jetzt über 70 Jahre alt sind, brauchen dringend altersgerechten Wohnraum.

Wachsender Bedarf

Das statistische Amt für Bevölkerungsentwicklung in den USA geht davon aus, dass auch die Zahl der Senioren, die einen Platz in einem Pflegeheim benötigen, dramatisch ansteigen wird. Grund dafür ist die deutlich höhere Lebenserwartung. In den vergangenen 100 Jahren haben die Amerikaner 30 Jahre hinzugewonnen.

Die meisten US-Senioren werden künftig zwar keinen Pflegeplatz benötigen, die Zahl der Amerikaner, die sich von den Vorzügen einer auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnanlage überzeugen lassen, nimmt aber beständig zu. Diese Senioren wollen urbane Stadtviertel, in denen sie abends auch mal auf die Strasse gehen können.

In den vergangenen Jahren sind darum in zahlreichen Städten sogenannte Senior oder Retirement Communities entstanden. In einigen Orten war der Bauboom sogar zu gross. Das Makler-CBRE unternehmen beobachtet teilweise sinkende Auslastungszahlen und steigende Leerstände. Dennoch klettern die Mietpreise. Denn der Markt hat bereits auf die Entwicklung reagiert: Die Bauaktivitäten gingen in den vergangenen Monaten zurück. Damit dürfte der Markt den leichten Überhang an Neubauten schnell aufnehmen, ohne dass die Leerstände weiter ansteigen. Insgesamt gibt es in den USA nach Einschätzung von CBRE ungefähr 23.350 professionell verwaltete Anlagen für Senior Living und betreutes Wohnen mit 25 oder mehr Einheiten beziehungsweise Betten.

Langfristig braucht man sich angesichts der demografischen Entwicklung wohl keine Gedanken zu machen. Wie unterversorgt der Markt noch ist, zeigt ein einfaches Rechenbeispiel von CBRE: Ein Anstieg der Senioren um lediglich sechs Prozent würde bedeuten, dass die absolute Zahl der möglichen Bewohner für Seniorenanlagen die Zahl der bestehenden Einheiten an professionell betriebenen Einrichtungen übersteigen würde.

Grosse Investmentchancen

Investoren haben das Marktpotenzial längst erkannt. Eine Umfrage von CBRE zeigt, dass 40 Prozent der gewerblichen Immobilienunternehmen in den USA grosse Investmentchancen sehen. Der Markt teilt sich dabei in Segmente wie individuelles Wohnen in seniorengerechten Apartments (Independent Living), betreutes Wohnen (Assisted Living) und das sogenannte Memory Care, bei dem technische Hilfsmittel und Smart-Home-Komponenten den älteren Menschen das Leben angenehmer gestalten. Der Markt für Seniorenwohnanlagen, in denen die Menschen selbstständig leben können, gehört dabei zu den Favoriten der Investoren so wie das ACRON Investment The Villages of Windcrest (siehe Seite 18). Die jährliche Rendite für die im Januar eröffnete Anlage im texanischen Fredericksburg wird auf 16 Prozent (IRR, interner Zinsfuss) geschätzt.



The biggest drivers are the baby boomers, people born in the USA between the end of World War II and the mid-1960s. Those in the earlier range who are now over 70 years old urgently need age-appropriate living spaces.

Growing demand

The US Census Bureau assumes that the number of seniors who will need a place in a nursing home will rise dramatically. The reason: a significantly higher life expectancy. Over the last 100 years, Americans have gained 30 years.

While most US senior citizens will not need a space in a nursing home, the number of Americans who decide to live in a community customized to meet their needs keeps on growing. These seniors want urban neighborhoods where they can go out in the evening occasionally. For that reason, senior living or retirement communities have sprung up in countless cities in recent years. In some

places, the building boom was actually too big. Real estate service provider CBRE has observed declining occupancy rates and increasing vacancies in some cases. Nevertheless, rent prices are rising. Why? Because the market has already responded to this development: Construction activities decreased in recent months. This allowed the market to quickly recoup the slight backlog in new construction inventory without allowing vacancies to keep increasing. Overall, CBRE estimates that there are approximately 23,350 professionally managed senior living communities and Assisted Living facilities with more than 25 beds per unit in the USA.

Over the long term, there is no cause for concern in light of the demographic development. Sample calculations from CBRE demonstrate how undersupplied the market still is: A mere 6-percent increase in the number of seniors would mean that the absolute number of potential residents for senior living

communities would exceed the number of existing units in professionally managed facilities.

Great investment opportunities

Investors have long since recognized the market potential. A CBRE survey shows that 40 percent of the commercial real estate companies in the USA see great investment opportunities. The market is separated into segments, such as Independent living in senior-appropriate apartments, Assisted Living and Memory Care in which technological aids and smart home components help make life easier for elderly people. The market for senior living communities where people can live independently are among the investors' favorites. ACRON's investment, The Villages of Windcrest, is a prime example (see page 18). The annual yield for the community that opened in January in Fredericksburg, Texas, is estimated to be 16 percent (IRR).



MEHRFAMILIENHÄUSER

Warum nicht mieten statt kaufen?

Auch mehr als zehn Jahre nach der grossen Krise im USamerikanischen Immobilienmarkt sind die Nachwirkungen noch zu spüren. Das führt dazu, dass längst nicht so viel gebaut wird, wie es eigentlich notwendig wäre.



Der Bedarf an Mehrfamilienhäusern ist in den USA so hoch wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Ein Grund dafür ist, dass sich die Einstellung vieler Amerikaner zum Wohnen nach der Immobilienkrise 2008 verändert hat. Vielen gilt das eigene Haus nicht mehr als erstrebenswert. Nach einer Umfrage des Branchenverbandes National Association of Home Builders wollen nur noch 14 Prozent der Amerikaner ein Haus kaufen.

In diesem Jahr sollen nach einer Erhebung der Immobilienmakler von CBRE 280.000 Apartments auf den Markt kommen. Dieser Wert liegt leicht unter der Vorjahreszahl von 290.300 Einheiten. Für 2020 gehen die Makler davon aus, dass die Zahl der Neubauten weiter zurückgehen wird. Die Nachfrage werde dagegen unverändert hoch sein. Die Vermietungszahlen sind die höchsten seit 2000.

Der Leerstand beträgt landesweit gerade einmal 4,5 Prozent. Im vergangenen Jahr lag das Mietwachstum immerhin bei 2,8 Prozent und damit über der Inflationsrate. Allerdings verläuft die Entwicklung nicht in allen Landesteilen gleich. In einigen Städten wie New York, Washington D.C., Los Angeles und im Orange County im Süden Kaliforniens wird so viel gebaut, dass der Leerstand überdurchschnittlich zunehmen dürfte. Auf der anderen Seite erwarten die Experten, dass insbesondere in Regionen, die in den vergangenen Jahren ein eher moderates Mietwachstum hatten, die Mieten stärker steigen werden. Dazu gehören laut der Hypothekenbank Freddie Mac die Grossräume Colorado Springs, Charlotte, Dallas/Fort Worth und Denver.

APARTMENT BUILDINGS

Why not rent instead of buy?

Even more than 10 years after the massive crisis in the US real estate market, the after-effects are still noticeable. The result: Not nearly as many buildings are being built as would actually be necessary.

The need for apartment buildings is as high as it was back in the year 2000. One reason is that many Americans' attitudes about where they live have changed since the 2008 real estate crisis. Many no longer feel that home ownership is worthwhile. A survey by the National Association of Home Builders shows that only 14 percent of Americans still want to buy a house.

This year, 280,000 apartments will be coming on the market according to a survey by real estate services company CBRE. This is slightly lower than last year's figure of 290,300 units. The real estate specialists predict that the new construction number will continue to decline in 2020. However, demand will remain high with lease numbers at their highest since 2000.

Vacancies nationwide are only at 4.5 percent. Last year, rent prices still increased by 2.8 percent, placing them higher than the inflation rate. Construction rates vary, however, across the country. So much is being built in some cities like New York, Washington DC, Los Angeles and in Southern California's Orange County that the vacancy rate should see above average increases. At the same time, experts anticipate rents will increase more heavily in regions that saw rather moderate rent growth in recent years. According to mortgage company Freddie Mac, that includes the metropolitan areas of Colorado Springs, Charlotte, Dallas/ Fort Worth and Denver.

HOTELMARKT

Auf hohem Niveau

Bei Investoren sind Hotels in den USA ein beliebtes Thema. Die neuesten Zahlen des Maklerunternehmens JLL zeigen, dass die Hoteltransaktionen in den USA im vergangenen Jahr um rund 30 Prozent auf 36,5 Milliarden US-Dollar gestiegen sind. Das war fast die Hälfte des weltweiten Investitionsvolumens von 67,7 Milliarden US-Dollar.

Trotz der weltweiten Unsicherheiten und der schwächeren Konjunkturprognosen für viele Länder erwarten die Marktanalysten von JLL, dass der Hotelmarkt weiter auf hohem Niveau bleiben wird. Der Reise- und Tourismussektor stehe sogar vor einem weiteren Rekordjahr. "Auch der Hotelinvestmentmarkt strotzt vor Kraft. Das für Investoren attraktive Renditeprofil sorgt für eine starke Nachfrage", meint Stefan Giesemann, Executive Vice President der JLL Hotels & Hospitality Group. Hinzu kommt, dass nach fast zehn Jahren des Baubooms in der Hotelbranche neue Projekte weniger werden. Das dürfte den Markt weiter stärken, da die Gefahr von Überkapazitäten geringer wird. Denn der Hotelmarkt in den USA leidet zweifellos unter einem "Trump-Effekt". Im vergangenen Jahr besuchten rund 72,9 Millionen Touristen die USA. Das waren vier Prozent weniger als im Vorjahr.

Chicago: Stabiler Markt

Allerdings sind die Zahlen differenziert zu betrachten. Denn den einen Hotelmarkt schlechthin gibt es in den USA nicht. So bleibt etwa der Standort Chicago ungebrochen attraktiv. Allein im vergangenen Jahr kamen rund 57,6 Millionen Menschen aus geschäftlichen Gründen in die Stadt oder um sich die Sehenswürdigkeiten anzusehen. Längst haben andere Hotelbetreiber die Attraktivität erkannt. Allein im vergangenen Jahr eröffneten in Downtown Chicago acht Hotels. Im kommenden Jahr wird auch das ACRON Topobjekt Navy Pier Hotel fertiggestellt (siehe Seite 30). Vor allem die zahlreichen Veranstaltungen im Messe- und Kongresszentrum McCormick Place prägen den Markt. Im vergangenen Jahr erreichte ihre Zahl mit 86 Angeboten eine neue Rekordmarke. Das kam dem Hotelmarkt zugute, der mehr als 1,3 Millionen Übernachtungen zählte.





HOTEL MARKET

On a high level

Hotels in the USA are also popular with investors. The latest figures from real estate services company JLL show that hotel transactions rose last year by about 30 percent in the USA to US\$ 36.5 billion. That amounts to almost half of the global investment volume of US\$ 67.7 billion.

Despiteglobal uncertainties and weaker economic forecasts for many countries, the market analysts from JLL expect the hotel market to remain on a high level. In fact, the travel and tourism sector is looking at another record year. "The hotel investment market is also brimming with strength. Strong demand is ensuring an attractive yield profile for investors," states Stefan Giesemann, Executive Vice President of the JLL Hotels & Hospitality Group.

In addition, after almost 10 years of booming construction in the hotel industry, there are fewer new projects in the pipeline. That should strengthen the market even further because the risk of surplus capacity will be lower. The hotel market in the US is doubtless suffering under the Trump effect. Last year around 72.9 million tourists visited the USA, which was down 4 percent from the previous year.

Chicago: Stable market

However, the numbers must be differentiated when considering them because there is no one single hotel market in the USA. Chicago remains appealing as a location, for example. Last year alone, around 57.6 million people traveled there for business purposes or for sightseeing in the city.

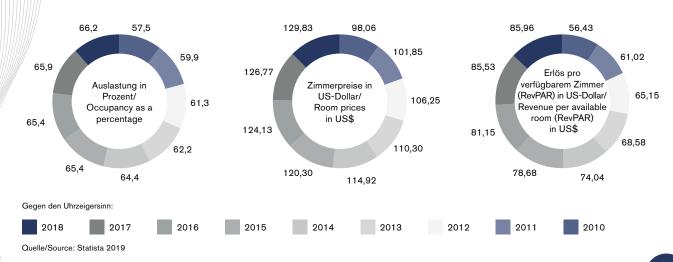
Other hotel operators have long since recognized its appeal. Eight hotels opened their doors in Chicago during 2018. The ACRON top property, the Navy Pier Hotel, will also be completed this year (see page 24 and photo).

Above all, the countless events at the McCormick Place Convention Center shape the market. It set a new record last year with 86 offerings. That benefited the hotel market, which saw more than 1.3 million overnight stays.

Atlanta: Pulsating hub

Changing location. The city of Atlanta, Georgia, has been experiencing a major construction boom for a few years. Demand for hotel rooms has grown in particular in the area near the Hartsfield-Jackson Atlanta International Airport. The city wants to develop the new office and commercial center, Aerotropolis, here. After Porsche North America was the first large company to establish its headquarters and a development center here a few years ago, many more companies moved in. Right next to Porsche is one of ACRON's most spectacular projects, which opened its doors in November 2017 and received the "New Hotel Construction & Design Georgia" award at the International Property Awards, Region: Americas in Toronto, Canada. Now operating as the Kimpton Overland Hotel (see also page 23), it is the first hotel that ACRON supported through construction and development in the USA.

HOTELBRANCHE IN DEN USA/HOTEL INDUSTRY IN THE USA





SENIOR LIVING

Willkommen in Windcrest

Im texanischen Fredericksburg haben The Villages of Windcrest eröffnet – eine hochmoderne gehobene Wohnanlage für Senioren und damit ein attraktives Investitionsobjekt.

Altersgerechte Wohnformen oder Senior Living, wie es in den USA heisst, ist derzeit in fast allen Industrieländern ein stark wachsender Markt. Überall fehlt es an barrierefreien Wohnungen, an betreutem Wohnen und an Einrichtungen für eine steigende Zahl pflegebedürftiger Menschen. Doch auch wer nicht

auf fremde Hilfe angewiesen ist, will heute im Alter nicht mehr in ein angestaubtes Altenheim ziehen.

Die neue Generation der Rentner ist mobiler, interessierter und vor allem anspruchsvoller als ihre Vorgänger. "Die Babyboomer wünschen sich Wohnraum, der ihren gesundheitlichen Bedürfnissen entspricht, der aber auch das Leben lebenswert macht", sagt Thomas H. Lee, Chief Medical Officer bei der Gesundheitsberatungsgesellschaft Press Ganey Associates. "Sie werden an Orte ziehen, die ihren Bedürfnissen gerecht werden."





Man kennt seine Nachbarn

Die Senioren wollen eine urbane Nachbarschaft, schätzen gewachsene Strukturen, kurz: das kleinstädtische Leben, in dem man seine Nachbarn kennt und wo sie die täglichen Dinge und Besorgungen zu Fuss erledigen können. Moderne Anlagen für Senioren müssen diese Anforderungen erfüllen, um am Markt erfolgreich zu sein.

Eine solche Anlage sind The Villages of Windcrest in Fredericksburg, die in diesem Jahr eröffnet wurden. Das Investitionsobjekt der ACRON Gruppe besteht aus 84 Einheiten auf zwei Ebenen. 60 Wohnungen sind auf das

sogenannte Assisted Living (siehe Seite 13) ausgerichtet. Weitere 24 Zimmer sind für die Pflege und Betreuung von Alzheimer-Patienten vorgesehen. The Villages of Windcrest bieten gehobene private Wohnungen, die zwischen 40 und fast 80 Quadratmetern gross sind. Viel Wert wurde auch auf die unmittelbare Umgebung der Anlage gelegt. Es gibt Innenhöfe und Terrassen, auf denen sich die Bewohner im Freien aufhalten können. Die zusätzlichen Einrichtungen für Freizeitaktivitäten reichen von einem Fitnesscenter über einen Spa- und Wellnessbereich bis hin zu einem Theater und einem eigenen Poker-Raum. Wer ein privates Abendessen geben möchte, kann einen Diningroom nutzen.

Ein selbstbestimmtes Leben

Für Hunde gibt es einen eigenen Auslaufpark. "Die Wohngemeinschaft wurde konzipiert, um den Bewohnern ein selbstbestimmtes und doch unterstütztes Leben zu gewährleisten", erklärt Kim Brawley vom Betreiber Solvere Living.

Sie leitet die Residenz als General Manager. "Während die meisten betreuten Wohnanlagen nur Pflege anbieten können, ist es das Ziel von The Villages of Windcrest, einen bereichernden und inspirierenden Lebensstil zu ermöglichen, der sich auf die Fähigkeiten der Bewohner und nicht auf deren Behinderung konzentriert."



Welcome to Windcrest

The Villages of Windcrest has opened in Fredericksburg, Texas – a state-of-the-art, upscale community for seniors and therefore an attractive investment property.

Age-appropriate types of housing, or senior living as it is called in the USA, is currently a fast-growing market in almost all industrialized countries. In every country, there is lack of fully accessible apartments, Assisted Living and facilities for the growing number of people needing care. But these days, people who don't need outside help no longer want to spend their retirement in a dusty old nursing home.

This new generation of senior citizens is more mobile, interested and above all more demanding than their predecessors. "Baby boomers want to live in a place that reflects their health needs, but still makes life worth living," says Thomas H. Lee, Chief Medical Officer at Press Ganey Associates healthcare consultants. "They will move to places that meet their needs."

You know your neighbors

These seniors want an urban neighborhood; they value established structures – in short, they like the small-town lifestyle where you know your neighbors and can take care of everyday errands and shopping on foot. Modern senior living communities have to meet these needs to succeed in the market.

The Villages of Windcrest in Fredericksburg, which opened this year, is just such a community. The ACRON Group investment property has 84 units on two levels. 60 of those units are for Assisted Living (see page 13). 24 additional rooms are intended for Alzheimer and Memory Care patients. The Villages of Windcrest offers upscale private apartments ranging from 40 to almost 80 square meters in size. The environment surrounding the commu-

nity was also very important, so there are courtyards and terraces where residents can spend time outdoors. Leisure activities range from a fitness center to a spa and wellness area, from a theater to a poker room. Anyone wanting to host a private dinner party can use a dining room.

A self-sufficient life

The Villages at Windcrest has its own dog park as well. "The community was designed to give residents an independent life with support where they need it," explains Kim Brawley of Solvere Living, which operates the community. She runs the facility as its General Manager. "While most Assisted Living facilities can only offer care, The Villages of Windcrest aims to enable an enriching and inspiring lifestyle that concentrates on the abilities of its residents, not their disabilities."



VIELZAHL VON PFLEGEANGEBOTEN

"In den USA gibt es eine Vielzahl verschiedener Angebote für Senior Living und Pflegemöglichkeiten", erklärt Kim Brawley von Solvere Living, General Manager der Villages of Windcrest. Das sorge mitunter für Verwirrung bei den Interessenten. Zwei typische Beispiele:

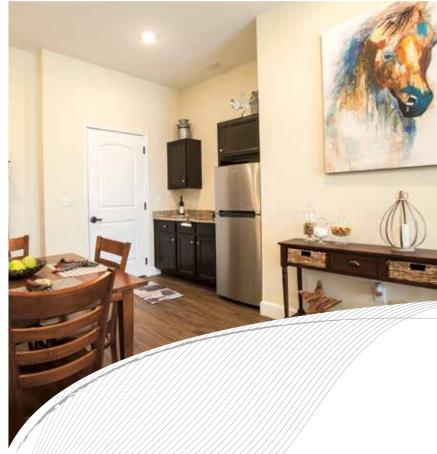
- Assisted Living: Zu den Leistungen gehört hier die Hilfe bei Aktivitäten des täglichen Lebens wie Waschen, Anziehen, Einnahme von Medikamenten, aber auch Unterstützung, wenn es um das soziale Leben geht. So umfassen die Angebote unter anderem die Begleitung bei Ausflügen, Einkäufen oder Arztterminen sowie die Bereitstellung von Flächen für das gesellige Beisammensein und für kulturelle Events.
- Memory Care: Diese Einrichtungen sind zumeist auf die langfristige Pflege von Menschen mit Demenz oder Alzheimer ausgelegt. Teil dieser Wohnform ist eine Rundum-die-Uhr-Betreuung und eine Versorgung Versorgung durch geschultes Personal.

VARIETY OF CARE OFFERINGS

"In the USA there are a variety of different offerings for senior living and care options," states Kim Brawley of Solvere Living, the General Manager of the Villages of Windcrest. That can lead to confusion among interested parties. Two typical examples:

- Assisted living: Services here include help with activities of daily life such as washing, dressing, taking medication, as well as support with social life activities. Therefore, the offerings also include an escort on outings, shopping or medical appointments as well as providing areas for social interaction and for cultural events.
- Memory Care: Here the facilities are designed primarily for long-term care for people with dementia or Alzheimer's disease. This type of housing includes round-the-clock supervision and care from trained staff.







German soul in Fritztown

Fritztown. So nennen die Amerikaner scherzhaft die Kleinstadt Fredericksburg in Texas, gute eineinhalb Autostunden nördlich von San Antonio. Der Ort entwickelt sich zu einer für die USA typischen "Retirement Community".

Es gibt einen "Marktplatz" und eine "Vereins Kirche". Auf der Speisekarte des Restaurants "Der Lindenbaum" stehen Schnitzel, Gulasch, Sauerbraten und Bratwurst. Auf Deutsch, mit englischer Übersetzung. Es gibt die "Altstadt Brewery", die das Bier nach deutscher Brauart herstellt, und ein Pioniermuseum, das die deutsche Siedlungsgeschichte nachzeichnet. Und "Stinktier" heißt hier in bestem Texasdeutsch "Stinkkatze". In manchen Geschäften hängt an der Tür ein Schild mit der Aufschrift "Englisch spoken". Das ist nur teilweise ironisch gemeint. Denn viele Einwohner Fredericksburgs sprechen heute noch Deutsch. Gegründet wurde die Stadt von deutschen Siedlern. Der Mainzer Adelsverein, der offiziell eigentlich "Verein zum Schutze deutscher Einwanderer in Texas" hiess, schickte 1845 Otfried Hans Freiherr von Meusebach hierher, um die deutschen Auswanderer in ihrer neuen Heimat zu unterstützen. Schon wenige Monate nach seiner





Ankunft gründete John O. Meusebach, wie er sich bald nannte, unweit des Pedernales River den Ort Friedrichsburg zu Ehren des Prinzen Friedrich von Preußen. Schnell zog die Stadt weitere Siedler aus Deutschland an.

Mit dem Comanche-Stamm handelte Meusebach einen Vertrag aus, der den Siedlern erlaubte, das Land zu bewirtschaften. Die Comanche bekamen im Gegenzug freien Zutritt zur Stadt. Es war einer der wenigen Friedensverträge zwischen indigener Bevölkerung und Siedlern, die tatsächlich von beiden Seiten eingehalten wurden. Das Fort, einst zum Schutz errichtet, wurde von der Armee nach wenigen Jahren wieder aufgegeben. Heute hat Fredericksburg gut 10.000 Einwohner. Die Stadt liegt inmitten des Gillespie County. Die Landschaft hat nichts mit dem rauen, wüstenartigen Texas aus vielen Westernfilmen zu tun. Grüne Büsche und sogar Weinberge ziehen sich die Hügel entlang.

In den letzten Jahren hat sich Fredericksburg nicht nur als wahrscheinlich deutscheste Stadt der USA einen Namen gemacht. Der Ort ("Texas Heart. Geman Soul") wird auch zu einer sogenannten Retirement Community, einem Rentnerort. Anders als in Deutschland ist dieser Begriff in den USA keineswegs abwertend gemeint. Ganz im Gegenteil: In den USA haben sich regelrechte Rentnerstädte etabliert. Oft liegt der Altersdurchschnitt bei über 70 Jahren.

Warmes Klima, frische Luft

In manchen Communities darf man nur wohnen, wenn auch ein Rentner zum Haushalt gehört. The Villages in Florida oder Sun City in der Wüste von Arizona gehören zu den bekanntesten Retirement Communities. "Es stimmt, dass Florida oder Sun City oft genannt werden", bestätigt Greg Wilson, CEO ACRON USA. Doch auch Texas sei bei den Rentnern beliebt. Nach Fredericksburg ziehen viele Ruheständler, die zwar dem Lärm und der Hektik der Großstädte San Antonio oder Austin entfliehen, aber nicht durch einen weiten Umzug den Kontakt zu ihren Familien verlieren wollen

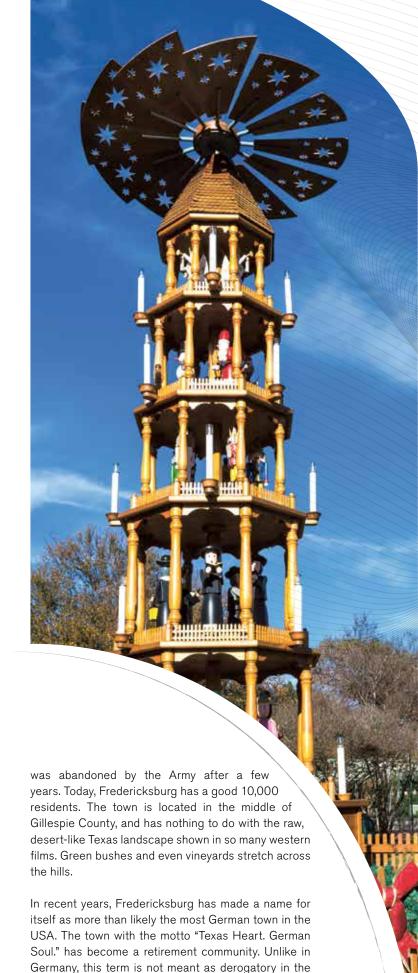
In Fritztown ist mittlerweile ein Drittel der Bevölkerung über 65 Jahre alt. Damit reiht sich die Stadt in die Liste der Rentnerparadiese ein. Das warme Klima, die frische Luft, ein überschaubarer Ort mit geringer Kriminalitätsrate und der Charme der alten Welt machen das Städtchen bei Senioren so beliebt. Hinzu kommt, dass die Lebenshaltungskosten gut zehn Prozent unter dem Bundesdurchschnitt liegen und der Staat Texas auf eigene Steuern verzichtet. "Fredericksburg ist eine ruhige kleine Stadt, die dennoch eine gute medizinische Versorgung und viele Freizeitangebote hat", sagt Wilson.

German soul in Fritztown

Fritztown. That's what the Americans jokingly call the small town of Fredericksburg in Texas, a good one-and-a-half hours north of San Antonio by car. The town is developing into a typical retirement community in the USA.

There's a "Marktplatz" (marketplace) and a "Vereins Kirche" (community church). Der Lindenbaum restaurant has schnitzel, goulash, sauerbraten and bratwurst on the menu. In German, with an English translation. The Altstadt Brewery brews traditional German beer, and the Pioneer Museum tells the story of the area's German settlers. And a skunk is called a "Stinkkatze" (stink cat) in the best Texan-German dialect. Some businesses have an "English spoken" sign hanging on the door. It's only somewhat ironic, because many Fredericksburg residents speak German to this day. The city was founded by German settlers. The "Mainzer Adelsverein," officially called the Society for the Protection of German Immigrants in Texas, sent Otfried Hans Freiherr von Meusebach in 1845 to support the German expatriates in their new home. Just a few months after his arrival, John O. Meusebach, as he began calling himself, founded the town of Friedrichsburg near the Pedernales River in honor of Prince Friedrich von Preußen. The town quickly attracted other settlers from Germany.

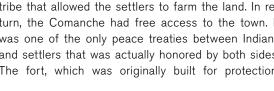
Meusebach negotiated a treaty with the Comanche tribe that allowed the settlers to farm the land. In return, the Comanche had free access to the town. It was one of the only peace treaties between Indians and settlers that was actually honored by both sides. The fort, which was originally built for protection,



USA. Quite the opposite: In the USA, veritable retiree

towns have established themselves. The average resi-

dent age is often over 70.







Warm climate, fresh air

You can only live in some communities if you have a senior citizen in your household. The Villages in Florida and Sun City in the Arizona desert are some of the most well-known retirement communities. "It's true that people often mention Florida or Sun City," confirms Greg Wilson, CEO ACRON USA. But Texas is also popular with senior citizens. Many retirees move to Fredericksburg to escape the noise and hectic life in big cities like San Antonio or Austin, but don't want to lose contact with their families by moving far away.

In Fritztown, one third of the population is over age 65 now, moving it onto the list of retirement paradises. The warm climate, fresh air, easy-to-navigate town with a low crime rate and old world charm all make it popular with senior citizens. In addition, the cost of living is a good 10 percent below the national average and Texas does not collect state taxes. "Fredericksburg is a quiet little town that still has good medical care and plenty of recreational activities," says Wilson.

THE VILLAGES OF WINDCREST IN ZAHLEN/THE VILLAGES OF WINDCREST IN NUMBERS	
INVESTMENT	Hochmoderner, erstklassiger zweigeschossiger Senioren- wohnkomplex für Selbstzahler mit 84 Einheiten/State-of-the-art, first-class, two-story senior living complex with 84 units for self-paying residents
STANDORT/LOCATION	West Windcrest Drive & Post Oak Road, Fredericksburg, Texas 78624, USA
ANLAGEKLASSE/ASSET CLASS	Assisted Living & Alzheimer's/Memory Care
RECHTSFORM/LEGAL FORM	Schweizer Kapitalgesellschaft/Swiss Corporation
INVESTITIONSVOLUMEN/INVESTMENT VOLUME	USD 22.000.000
KAPITALBETEILIGUNG GESAMT/EQUITY INVESTMENT, TOTAL	USD 6.230.000
EXIT GEPLANT FÜR/EXIT PLANNED FOR	2022



"Der Standort ist genau richtig"

Greg Wilson, CEO ACRON USA, erklärt im Interview, warum sich ACRON für The Villages of Windcrest entschieden hat.

Herr Wilson, was gab für Sie den Ausschlag, in The Villages of Windcrest zu investieren?

Wie bei allen Immobilienprojekten ist die Lage das wichtigste Kriterium. Die Kombination aus harten Standortfaktoren und der demografischen Entwicklung in dieser Region war entscheidend. Zudem bietet Fredericksburg sehr gute medizinische Einrichtungen, die ständig ausgebaut werden.

Wie kam ACRON denn zu diesem Projekt?

Der Bedarf an Pflegeeinrichtungen wächst. Dementsprechend suchen wir nach Investoren. Diese haben inzwischen Seniorenwohnungen als sehr gute Investitionsmöglichkeit erkannt. Dank der demografischen Entwicklung ist diese Assetklasse relativ unabhängig von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa einer Rezession.

Was macht das Projekt erfolgreich?

Für den wirtschaftlichen Erfolg ist es sehr wichtig, eine gute Mischung aus betreutem und unabhängigem Wohnen zu haben. Das konnten wir in diesem Neubau optimal umsetzen.

Ist Fredericksburg wirklich der optimale Standort?

Wie die Vorvermietungszahlen des Betreibers zeigen, die deutlich über dem schon sehr ambitionierten Ziel liegen, ist dieser Standort genau richtig. Das zeigt sich auch in der Finanzierung. Wir haben eine lokale Bank im Herzen von Hill Country gefunden, die die Dynamik des Standortes und die Bedürfnisse der Gemeinde perfekt versteht. Das hat sich dann auch in den attraktiven Konditionen niedergeschlagen.

Nach welchen Kriterien wurden die Projektpartner ausgewählt?

Wir wählen unsere Partner nach ihrem Wissen, ihren Erfahrungen und ihren Fähigkeit aus, Städte wie Fredericksburg als idealen Standort zu finden.





Greg Wilson, CEO ACRON USA, explains in an interview why ACRON decided on The Villages of Windcrest.

Was zeichnet den ausgewählten Betreiber aus?

Solvere Living wurde von Menschen gegründet, die Erfahrungen in der Altenpflege haben. Sie wissen, dass viele Rentner heutzutage andere Anforderungen haben als früher. Durch die Fortschritte im Gesundheitswesen ist die Lebenserwartung gestiegen; die Rentner sind aktiver als je zuvor und legen viel Wert auf soziale Kontakte. Solvere hat die Philosophie, dass die Einrichtungen nicht nur Gemeinschaften für Pflegebedürftige sind, sondern auch dem Lebensstil der neuen Generation von Rentnern entsprechen.

Gab es auch Probleme bei der Umsetzung des Projektes?

Das Wetter war unser größtes Problem. Starke Regenfälle im Zentrum von Texas haben die Highways buchstäblich weggewaschen. Es brachen Dämme, und die Bauarbeiten verzögerten sich erheblich. Auch der Bundesstaat Texas stellt neue, höhere Anforderungen an die Einrichtungen. Darauf mussten wir besonders eingehen.

Wie war die Resonanz in der Stadt?

Die Reaktionen waren von Anfang an sehr positiv. Wir bekamen von offizieller Seite und auch von den medizinischen Einrichtungen vor Ort viel Unterstützung. Das half uns letztlich auch beim Vermieten der Wohnungen. Als direkte Antwort auf unser Projekt wird derzeit direkt daneben eine Klinik mitsamt Arztpraxen gebaut.

Mr. Wilson, what tipped the scales toward investing in The Villages of Windcrest?

Like every real estate project, location is the most important criterion. The combination of hard location factors and demographic development in this region was key. In addition, Fredericksburg offers excellent medical facilities that are constantly being expanded.

How did ACRON come across this project?

The need for care facilities is growing, so developers are searching for investors. And we have recognized that senior living communities are a very good investment opportunity. Thanks to demographic development, this asset class is relatively independent from economic conditions such as a recession.

What makes the project successful?

It's very important for economic success to have a good mixture of assisted and independent living units. We can optimize this setup in the new construction

Is Fredericksburg really the optimal location?

The pre-letting numbers from the facility operator, which are significantly higher than the already ambitious goal, show that this location is just right. This is also evident in the financing. We have a local bank from the heart of Hill Country that perfectly understood the location's dynamics and community's needs. That was also reflected in the attractive conditions.

Which criteria were used to select the project partners?

We choose our partners by their knowledge, experience and capabilities at finding towns like Fredericksburg as the ideal location.

What sets these selected operators apart?

Solvere Living was founded by people who have experience with senior care. They know that many retirees these days have different requirements than in the past. Progress in medicine has increased life expectancies; senior citizens are more active than ever before and value social contact a great deal. Solvere's philosophy is that the facilities are not just communities for people needing care: They should reflect the lifestyle of the new generation of senior citizens.

Were there problems with completing the project?

The weather was our biggest problem. Heavy rainfall in the heart of Texas literally washed the highways away. Dams burst, and construction was delayed significantly. The state of Texas also imposed new, stricter requirements for the facilities. We had to pay close attention to those.

How was the reception in the town?

People's reactions were very positive right from the start. We got a lot of support from the official side as well as local medical facilities. Ultimately, that helped us rent out the units as well. A clinic with doctors' offices is being built right next door as a direct response to our project.



Porsche goes Kimpton

Das Vier-Sterne-Hotel Two Porsche Drive in unmittelbarer Nähe des Flughafens Atlanta ist ein Vorzeigeprojekt für Auto-Enthusiasten und Porsche-Fans. Künftig wird das Haus von dem Hotelbetreiber Kimpton Hotels & Restaurants geführt und tritt nun als Kimpton Overland Hotel am Markt auf. Grund für den Wechsel war, dass Marketing und Vertrieb des Hotels hinter den Erfordernissen zurückgeblieben waren. Mike Sutter (Foto), General Manager des Hotels, erklärt die Chancen des Wechsels.

Herr Sutter, bitte erklären Sie kurz: Wer ist Kimpton?

Kimpton ist einer der Pioniere der Boutique-Hotels und betreibt mehr Häuser dieser Kategorie als jeder andere Anbieter in den USA. Daher passt die Marke perfekt zum Hotel am Two Porsche Drive, das als Boutique-Objekt konzipiert und gestaltet wurde. Die Marke verfügt über eine lange Erfolgsgeschichte, zunächst als unabhängiger Eigentümer und Betreiber von Hotels. Heute gehört Kimpton zur Intercontinental Hotels Group (IHG), der grössten Hotelgruppe der Welt.

Die Gruppe wollte aber doch am Flughafen Atlanta ein eigenes Hotel errichten ...

IHG hatte in der Tat geplant, dort ein grosses Hotel zu bauen. Das Vorhaben wurde jedoch aufgegeben. Stattdessen hat Kimpton im Januar das Management des ehemaligen Solís Hotel Two Porsche Drive übernommen.

Was können Anleger von dem neuen Betreiber erwarten?

IHG kann das Hotel über seine Membership-Programme und internen Buchungssysteme perfekt vermarkten. Darum ist davon auszugehen, dass die Auslastung in kurzer Zeit auf das für Kimpton Hotels übliche Niveau steigen wird.

Two Porsche Drive, the four-star hotel near the Atlanta airport, is a showcase project for car enthusiasts and Porsche fans. In the future, it will be operated by Kimpton Hotels & Restaurants under the name the Kimpton Overland Hotel. The reason for the change was that marketing and sales fell short of required levels. Mike Sutter (photo), the General Manager of the hotel, explains the opportunities that the transition brings:

Mr. Sutter, could you briefly explain: Who is Kimpton?

Mike Sutter: Kimpton is a pioneer in boutique hotels and runs more facilities in this category than any other provider in the USA. That's why the hotel at Two Porsche Drive fits our brand perfectly, since it was designed and created as a boutique property. The brand has a long history of success, initially as an independent owner and operator hotels. Kimpton now belongs to the Intercontinental Hotel Group (IHG), the largest hotel group in the world.

But the group wanted to build its own hotel at Atlanta airport...

IHG actually did plan to build a big hotel there, but the project was canceled. Instead, Kimpton took over management of the former Solis Hotel Two Porsche Drive in January.

What can investors expect from the new operator?

IHG can market the hotel perfectly through its membership programs and internal reservation systems. Therefore, we can assume that occupancy rates will rise in a short period of time to the usual level for Kimpton Hotels.



Kimpton Overland Hotel

In 214 Zimmern, darunter 29 Suiten, können Geschäftsreisende zu Auto-Enthusiasten werden und im Kimpton Overland Hotel das Porsche-Gefühl atmen. Das Hotel, in der Nähe des Flughafens von Atlanta und direkt an der Kundenteststrecke der US-Niederlassung des deutschen Autobauers gelegen, ist eine der neuesten Entwicklungen von ACRON. Das Interieur stammt von Peter Silling, einem der führenden Hotelausstatter weltweit.

In 214 rooms, including 29 suites, business travelers can become car enthusiasts and breathe in that "Porsche feeling" in the Kimpton Overland Hotel. The hotel located near Atlanta airport and right next to the customer test track of the German automaker's US subsidiary is one of ACRON's latest development projects. Hotel designer Peter Silling, one of the leading hotel decorators in the world, designed the interior.



Two Porsche Drive: Investment Highlights

Anleger konnten sich über eine Schweizer Aktiengesellschaft an den Investitionskosten von rund 52 Millionen US-Dollar beteiligen. Das Investment wurde binnen sechs Wochen als Club Deal bei privaten Investoren platziert. Heute liegt der Verkehrswert laut Gutachtern um 43 Prozent über den Entwicklungskosten. Für die Investoren bedeutet das eine ansprechende Rendite.

Investors were able to participate in the investment costs of around US\$ 52 million via a Swiss stock company. The investment was placed with private investors as a club deal within six weeks. Appraisers assess that the current market value is 43 percent above the development costs. For investors, that means an appealing return.



NAVY PIER HOTEL

Countdown in Chicago

Die Bauarbeiten auf dem Navy Pier in Chicago schreiten planmässig voran. Das bisherige Gebäude am östlichen Ende der weltberühmten Seebrücke am Lake Michigan in Chicago ist weitgehend entkernt. Die Stahlkonstruktion ist teilweise erneuert worden. Auch die Arbeiten an der mehr als 3.300 Quadratmeter grossen Dachterrasse (Foto) mit Restaurant und Bar, von der aus Gäste einen atemberaubenden Blick auf den Lake Michigan und die Skyline der Stadt haben werden, sind in vollem Gange. Die grösste Dachbar Nordamerikas wird pünktlich zur Sommersaison in diesem Jahr eröffnet. Das Hotel unter der Marke Curio by Hilton wird im kommenden Jahr folgen. "Das Hotel und die Bar sorgen in Chicago für viel Begeisterung", erklärt Robert Habeeb, Chef des Betreibers Maverick Hotels & Restaurants. "Das Projekt ist ein Topthema in den Medien und Teil fast jeden Gesprächs über Tourismus im Mittleren Westen der USA."

Construction work on the Navy Pier in Chicago is proceeding as planned. The old building at the east end of the world-famous pier on Lake Michigan in Chicago has largely been gutted. The steel construction has been repaired in some places. Work is in full swing on the more-than 3,300 square meter rooftop terrace (photo) with a restaurant and bar where guests will have a breathtaking view of Lake Michigan and the city skyline. The rooftop bar, the largest in North America, will open right on time for the summer season this year. The hotel will open under Hilton's Curio brand later in the year. "The hotel and bar are generating plenty of excitement in Chicago," explains Robert Habeeb, CEO of the operating company, Maverick Hotels & Restaurants. "The project is a hot topic in the media and in practically every conversation about tourism in the Midwestern USA."

ACRON is offering a trophy hotel investment in the USA with the 222-room Navy Pier Hotel in Chicago's most famous hotspot. The hotel will enter the market as "The Sable at Navy Pier" – named after the aircraft carrier, the USS Sable – under the Curio® Collection by Hilton brand. Only selected four and five-star hotels are given that brand name.

Markennamen bekommen nur ausgewählte Vier- oder Fünf-Sterne-Hotels.

Investment Highlights

Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 109 Millionen US-Dollar. Nach dem geplanten Verkauf des Hotels 2021 beträgt die prognostizierte Rendite voraussichtlich rund 18 Prozent p.a. (IRR).

The total investment volume amounts to approximately US\$ 109 million. After the planned sale of the hotel in 2021, the predicted return will be around 18 percent annually. (IRR).





CITY HOTEL OBERLAND

Modernisierung steht/ Modernization is set

Die Planungen und Vorbereitungen für die Modernisierung der Liegenschaft in den Jahren 2019/2020 stehen.

Die Pläne für die Erdgeschoss-Zone beinhalten eine neue Gliederung. Moderner und nach innen erlebbar – so sollen die Bar Las Rocas und das Restaurant nach dem Umbau wirken. Im zukünftigen Lobby- und Lounge-Bereich ist die Integration einer Rezeption, eines neuen Restaurants und eine Verbindung zur Bar (als Open-Lobby-Konzept) vorgesehen. Eines der Highlights, insbesondere für das internationale Publikum: Käse und Milch aus eigener Molkereiproduktion. Für die Zimmer stehen unterschiedliche Renovierungsmassnahmen an. Das Design orientiert sich dabei am heutigen Standard. Der Hotelbetrieb läuft eingeschränkt parallel zu den Arbeiten weiter. Der Startschuss zum Bau fällt im Oktober 2019 und damit zu Beginn der Nebensaison.

Plans for the ground floor zone include a new structural reorganization. Modern with an excellent ambience inside – that's how the Rocas Bar and the restaurant should feel after the renovation. The future lobby and lounge area will integrate a reception desk, a new restaurant and will connect to the bar (as an open lobby concept). One of the highlights, especially for the international clientele: cheese and milk from its own inhouse creamery. A variety of renovation measures are planned for the rooms. The design will take direction from today's standards. The hotel will continue limited operations during the renovation work. Construction will begin in October 2019 at the start of the off-season.

Club-Deal-Erfolg/ Club Deal success

ACRON Swiss Premium Assets AG emittiert zusammen mit der Bank Vontobel eine Anleihe in Höhe von zehn Millionen Schweizer Franken.

Die ACRON Swiss Premium Assets AG (ASPA) hat Anfang April zur Durchführung einer Privatplatzierung für die Bank Vontobel einen Kassaschein emittiert. Mit der Privatplatzierung bestätigt ACRON ihre Expertise als Partnerin für Private Banking, Vermögensverwalter, Stiftungen und sonstige Vermittler in der Schweiz, immer wieder einzigartige Immobilieninvestments für qualifizierte Anleger strukturieren zu können.

Neben ausgewählten Gewerbeimmobilien in der Schweiz bilden Hotels, Seniorenresidenzen und Mehrfamilienwohnhäuser in den USA die Investmentschwerpunkte der Gruppe und bieten Investoren attraktive Renditen.

ACRON Swiss Premium Assets AG issued a bond in the amount of CHF 10 million with Vontobel Bank.

In early April, ACRON Swiss Premium Assets AG (ASPA) issued a medium-term note to execute a private placement for Vontobel Bank. With this private placement, ACRON confirms its expertise as a partner for private banking, asset managers, foundations and other brokers in Switzerland in continually structuring unique real estate investments for qualified investors

In addition to selected commercial properties in Switzerland, the Group focuses its investments on hotels, senior living communities and apartment buildings in the USA that offer investors attractive returns.



