

Actively Managed Certificate Real Estate Opportunities

ISIN: CH1168858368



STRATEGIE

Das Ziel des AMC (Actively Managed Certificate) auf Mythen PCC Ltd. Real Estate Opportunities ist es, durch Immobilienprojekte und bestehende Immobilienanlagen solide und langfristige Erträge für Investoren zu erwirtschaften. Zudem partizipiert der Anleger auf möglichen Wertsteigerungen auf diesen Anlagen während der Laufzeit und bei einem Exit.

Das Zertifikat investiert nur in indirekte Immobilienanlagen. Alle Anlagen haben eine International Securities Identification Number (ISIN) und sind beschränkt handelbar. Erstklassige Gebäude, herausragende Lagen und „Prime“-Projekte in den sicheren Häfen der Welt sind der Fokus der Anlagen. Die Kombination von langfristigen Zinserträgen und stabilen Einkommen sowie Anlagemöglichkeiten in Entwicklungsprojekte mit kurz- und mittelfristigen Erträgen ist für den Investor äusserst attraktiv.

Das Management des Zertifikats verlässt sich bei der Selektion der Anlagen auf renommierte Partner, wie z. Bsp. die ACRON AG, welche über ein globales Know-how verfügt und einen beeindruckenden „Track Record“ aufweisen kann. Der Fokus liegt auf einer Wachstumsstrategie mit einer Zielrendite von ca. 10 - 13% p.a.

Nachfolgend werden die Investments kurz vorgestellt:

The Villages of Windcrest, Fredericksburg, Texas, USA

Entwicklung einer hochmodernen, privaten Seniorenwohnanlage der Spitzenklasse "The Villages of Windcrest", mit 84 Wohneinheiten auf zwei Stockwerken, im Südwesten des Grossraums Fredericksburg - einem neuen Wachstums- und Entwicklungsgebiet in Texas.

Hervorragend gelegen im schönen Hill Country Central Texas, in der Nähe des Hill Country Memorial Hospitals. Hill Country, das auch viele Touristen anzieht, machte Texas zum zweitpopulärsten Ruhestandsziel in den USA. Ende Januar 2019 wurde diese Anlage eröffnet.

Im Jahr 2022 wurde aus dem Betrieb der Senior Living Community ein Bruttogewinn von ca. 3.513.000 USD erwirtschaftet. Verglichen mit dem Bruttogewinn im Jahr 2021 ist dies ein Anstieg um ca. 26%, aber er liegt immer noch um ca. 19% hinter dem Budget von 4.32 Mio USD für 2022 zurück. Der Hauptgrund für das Nichterreichen des budgetierten Bruttogewinns war die durchschnittliche Belegungsrate von 66% im Vergleich zur budgetierten Belegungsrate von 84% im Durchschnitt für 2022.

Unter Berücksichtigung des Marktwertes, der sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten beträgt der bereinigte Net Asset Value der Vorzugsaktien der ACRON Windcrest Village Senior Living AG zum 31. Dezember 2022 USD 834,52 je Aktie. Gegenüber dem Net Asset Value per 31. Dezember 2021 von USD 904.12 pro Aktie hat sich der Net Asset Value damit um ca. 8% verringert.

Um das volle Potenzial der Senior Living Community auszuschöpfen, hat ACRON im Jahr 2022 intensive Gespräche mit dem Betreiber Solvere und potenziellen neuen Betreibern geführt und nach gründlicher Abwägung die Entscheidung für einen Betreiberwechsel getroffen. Im Oktober 2022 wurde mit dem neuen Betreiber, Frontier Management, ein Managementvertrag abgeschlossen. Der Betreiberwechsel führte bereits zu einem Anstieg der Belegungsrate auf ca. 70%.

Ende Februar 2023 liegt die Auslastung bei ca. 72% und das Budget 2023 sieht einen schrittweisen Anstieg der Auslastung auf über 90% bis Dezember 2023 vor.

"The Villages of Windcrest" mit seinen zahlreichen Aktivitäten wird von seinen Bewohnern sehr geschätzt und wurde vom U.S. News & World Report als eine der besten Memory Care Einrichtungen 2022-23 ausgezeichnet.

Navy Pier Hotel, Chicago USA

Einzigartiger Standort im Herzen von Chicago, direkt am Wahrzeichen der Stadt: Navy Pier, dessen 100. Geburtstag im Jahre 2016 gefeiert wurde. Zum ersten Mal in der Geschichte des Navy Piers wird Gästen die Möglichkeit geboten werden, direkt vor Ort zu übernachten.

222 Zimmer in einem gehobenen 4-Sterne Hotel unter der Marke „Curio Collection“ by Hilton, inklusive einer spektakulären Rooftop-Bar; Bestandteil des Navy Pier Masterplans.

Am 9. Juni 2021 wurde das Hotel mit einer offiziellen Eröffnungsfeier in Betrieb genommen. Dieses Grand Opening war ein voller Erfolg und sowohl die Bürgermeisterin von Chicago als auch viele weitere Gäste aus der Reisebranche waren anwesend. Das Hotel verzeichnet über eine hohe Auslastungsrate und auch die Rooftop Bar «Off Shore» und das Restaurant «Lirica» sind gut besucht.

Das Sable Hotel profitierte von der gestiegenen Freizeitnachfrage auf dem Markt während der Ferienzeit im Dezember 2022. Zu den Höhepunkten im Dezember zählten die Rückkehr der Illinois Governor's Tourism Convention am Pier und die höchste «average daily rate» (ADR) - und REVPAR-Performance des Jahres in der Silvesternacht. Das Sable beendete das Jahr 2022 als Nummer 1 bei ADR und REVPAR gegenüber seinen Mitbewerbern.

Der Marktwert "as is" des Sable Hotels mit Rooftop-Bar und Restaurant beträgt in der Bewertung 125 Mio. USD zum 31. Dezember 2022. Dies ist eine Verbesserung gegenüber dem Gutachten vom Oktober 2021 mit 120,9 Mio. USD. Der stabilisierte Wert zum 31. Dezember 2026 wird in der aktuellen Bewertung mit 153 Mio. USD angenommen (Vorjahresannahme Marktwert "bei Stabilisierung" zum 1. September 2025: 151 Mio. USD). Der Net Asset Value der Vorzugsaktien der ACRON Navy Pier Hotel Chicago AG und der ACRON Navy Pier Hotel Chicago II AG beträgt zum 31. Dezember 2022 USD 7'100 je Aktie (Vorjahr: USD 6'500 je Aktie).

Dieses Jahr wurde das Sable Hotel in zwei wichtigen lokalen Ranglisten aufgeführt: #Platz 18 auf der Liste der besten Hotels in Chicago (von insgesamt 130 Hotels in Chicago). Das Hotel erhielt außerdem eine silberne Auszeichnung, was bedeutet, dass es landesweit zu den besten 30 % der Hotels gehört.

Ein EXIT ist für das 1. Quartal 2025 geplant.

University North Park in Norman, Oklahoma City OK

Entwicklung einer hochmodernen, einzigartigen und exklusiven Senioren-Wohnanlage mit 188 Einheiten in Norman (Oklahoma City, Oklahoma, USA).

ANLAGEKLASSE: Selbständiges Wohnen 100, Betreutes Wohnen 64 & Alzheimerpflege 24

INVESTMENT CASE: Der Trend ist unumkehrbar, die Welt ergraut: Weil 10 000 Menschen in den USA pro Tag ihren 65. Geburtstag feiern, gelten Senioren-Wohnimmobilien als attraktivste Anlage in U.S.-Immobilien.

Die Sooner Station im University North Park in Norman, Oklahoma, USA, wurde im Mai 2022 fertiggestellt (Timelapse Construction) und im Juni 2022 in Betrieb genommen. Die Eröffnungsfeier fand im Oktober 2022 statt. Auslastung und Net Operating Income 2022 sind beeindruckend und haben das Budget 2022 deutlich übertroffen.

Im Einklang mit dem ursprünglichen Konzept sind im ersten und zweiten Betriebsjahr keine Ausschüttungen an die Investoren geplant. Sobald sich das Objekt stabilisiert hat und die Auslastung 85% erreicht hat, wird ein Verkauf als realistisch angesehen. Es wird daher derzeit nicht mit einem Verkauf vor Ende 2024 gerechnet.

The Hacienda at Georgetown, Texas, USA «Sun City Senior Living»

Entwicklung eines hoch modernen, einzigartigen und exklusiven Senioren-Wohnkomplexes mit 230 Wohneinheiten (Unabhängiges Wohnen: 125, Betreutes Wohnen: 81, Gedächtnispflege: 24) in Georgetown bei Austin, Texas.

Die einzigartige Lage des Projekts bietet Annehmlichkeiten und Vorteile, die andere Wettbewerber nicht bieten. Der Entwurf ist auf luxuriöses Independent Living ausgerichtet und umfasst ein marktführendes Preis- und Servicemodell.

Beliebter Standort: Austin, TX verfügt über einen intakten, wachsenden Arbeitsmarkt, der den Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung in der Region entspricht.

Die ersten Bewohner sind im Januar 2023 eingezogen und die feierliche Eröffnung fand im April 2023 statt.

Der bereinigte Net Asset Value der Vorzugsaktien der ACRON Sun City Senior Living AG beträgt zum 31. Dezember 2022 USD 579.76 je Aktie. Dies entspricht einer Steigerung von rund 2%.

Aspen Snowmass Resort, Colorado, USA

INVESTMENT: Bestehender Resort-Komplex mit 2 Hotels («The Westin» und «Wildwood» mit insgesamt 405 Zimmern), einem Konferenzzentrum sowie einer Shopping Mall in Aspen/Snowmass, Colorado, USA gelegen in einem der exklusivsten Bergresorts in Nordamerika auf einer Höhe von über 2500 Metern.

Das Resort wurde mit einem erheblichen Abschlag auf die Wiederbeschaffungskosten erworben und bietet einen stabilen bestehenden Cashflow.

Mit dem Ziel einer Value-Add-Strategie enthält das Investment einen Property Improvement Plan (PIP) von etwa USD 40 Mio., um das Westin Hotel in ein Autograph Collection-Hotel by Marriott umzuwandeln, das das Westin als eines der qualitativ hochwertigsten Ski In-/Ski Out-Resorts in Colorado positionieren wird.

IRR: 16% p.a. (Prognose)

EXIT geplant für 2024

Der bereinigte NAV der Vorzugsaktien der ACRON Aspen Snowmass AG beträgt per 31.12.2022 USD 14.00 und liegt damit über dem ursprünglichen Ausgabepreis von USD 12.50, jedoch 6.7% unter dem NAV von USD 15.00 zum 31.12.2021.

Nachfolgend einige Erklärungen dazu:

- das Ergebnis der Bauphase II des Property Improvement Plan (PIP) konnte seine Wirkung auf den Marktwert noch nicht voll entfalten
- die in der Stabilisierung befindlichen Hotels konnten die geplanten Erträge im Jahr 2022 noch nicht erreichen
- der Geschäftsreiseverkehr liegt nach Einschätzung der Gutachter noch unter dem Niveau vor der Pandemie, eine Erholung wird bis 2024 erwartet

- Aufgrund des Zinsumfelds in den USA fallen im Jahr 2022 höhere Zinsaufwendungen an, die zu einer Verringerung der liquiden Mittel führen

Gemäss aktuellem Gutachten beträgt der Marktwert "as is" der beiden Hotels "Viewline Resort" und "Wildwood" per 31. Dezember 2022 insgesamt 147 Mio. USD und ist damit leicht verbessert gegenüber dem geschätzten Marktwert des Vorjahres von 143 Mio. USD. Das aktuelle Gutachten geht von einem Marktwert "bei Stabilisierung" von 176,7 Mio. USD zum 31. Dezember 2025 aus.

Spring Cypress Senior Living, Cypress, Houston, Texas

INVESTMENT: Mix aus Bestand und Neubau – Erwerb einer bestehenden und stabilisierten Immobilie für Assisted Living und Memory Care sowie Entwicklung eines Komplexes für Independent Living in der wachsenden nordwestlichen Gemeinde Cypress in der Metropolregion Houston.

ANLAGESTRATEGIE: Aufgrund der Nachfrage im primären Marktumfeld und der Verfügbarkeit vom zusätzlichen Grundstück schafft ACRON mit der Erweiterung des Independent Living einen einzigartigen Senioren-Campus mit 230 Einheiten auf 79.3 Hektar, der sich von der Konkurrenz abhebt.

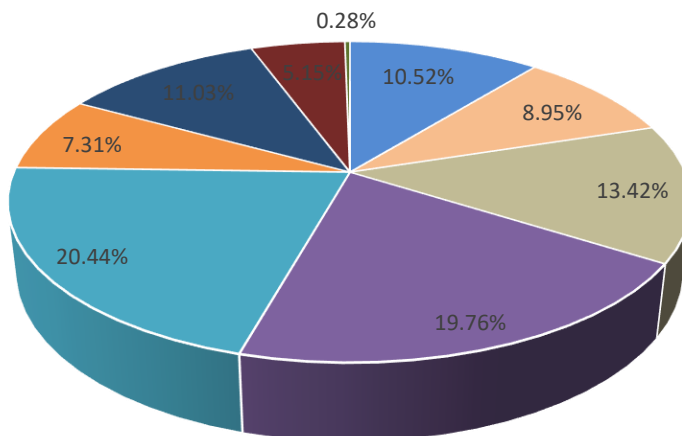
ASSETKLASSE: Senior Living: Independent Living, Assisted Living, Memory Care

STANDORT: Cypress - Fairbanks, auch bekannt als «Cy-Fair», liegt im Nordwesten von Houston. Das einst ländliche Farmland hat sich zu einem von Houstons' grössten Vororten entwickelt; mit einer florierenden Wirtschaft und zahlreichen Freizeit-, Kultur- und Unterhaltungsangeboten.

INVESTITIONSVOLUMEN: USD 96'600'000*, **EQUITY TOTAL:** USD 33'900'000* (*Prognose)

EXIT geplant für 2026 (Laufzeit 4 Jahre)

Asset Allocation / AuM per 31.12.2023 = USD 9.5 Mio



- ACRON WINDCREST VILLAGE SENIORLIVING AG PREF REG. SHS
- ACRON NAVY PIER HOTEL CHICAGO AG PREF REG. SHS
- ACRON NAVY PIER HOTEL CHICAGO II AG PREF REG. SHS
- ACRON US REAL ESTATE III S.C.S NAVY PIER HOTEL CHICAGO
- ACRON OKLAHOMA UNP SENIOR LIVING AG PRF REG. SHS
- ACRON SUN CITY SENIOR LIVING AG
- ACRON ASPEN SNOWMASS RESORT AG
- ACRON ASPEN SNOWMASS RESORT AG II
- Cash USD

Monatlicher NAV

	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
2019	99.93	117.16	116.74	131.25	131.11	131.54	131.21	130.97	133.54	133.21	133.37	133.47
2020	133.02	132.43	128.61	129.49	128.87	129.07	128.93	129.15	128.96	128.73	128.83	131.74
2021	131.80	131.48	131.28	131.44	117.18	124.19	122.72	123.00	122.65	130.42	129.99	126.91
2022	126.36	126.22	131.80	133.85	116.47	116.19	117.15	116.51	116.18	116.07	115.98	115.78
2023	115.64	115.52	117.84	117.95	117.80	115.95	115.80	115.66	115.51	115.35	115.20	115.04

WICHTIGE RECHTLICHE HINWEISE

Diese Publikation richtet sich ausschliesslich an institutionelle Parteien und qualifizierte Investoren und ist kein Research. Dieses Dokument wurde einzig zu Informationszwecken erstellt und stellt keine Kauf- oder Verkaufsangebote von Produkten oder Aufforderung zum Eingehen von Handelsstrategien dar. Das vorliegende Dokument ist weder ein vereinfachter Prospekt gemäss Art. 5 des Schweizerischen Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) noch das Ergebnis einer Finanzanalyse. Dieses Anlageprodukt gilt nicht als Beteiligung an einer kollektiven Kapitalanlage. Der Investor geniesst nicht den spezifischen Anlegerschutz im Rahmen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen. Die Werterhaltung des Anlageinstruments ist nicht ausschliesslich von der Wertentwicklung des Basiswerts abhängig, sondern auch von der Bonität des Emittenten, die sich während der Laufzeit des strukturierten Produkts verändern kann. Die Prospektanforderungen gemäss Art. 652a/Art. 1156 des Schweizerischen Obligationenrechts sind nicht anwendbar. Die ACT Asset Management AG und sämtliche Gesellschaften des Konzerns geben keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit oder Vollständigkeit dieses Dokuments und lehnen jede Haftung für Verluste und Steuerfolgen ab, die sich aus dessen Verwendung ergeben können. DIESES ANLAGEPRODUKT WIRD NICHT VON DER ACT ASSET MANAGEMENT AG EMITTIERT. Dieses Dokument und sein Inhalt sind Eigentum der ACT Asset Management AG und dürfen ohne schriftliche Zustimmung weder reproduziert noch ganz oder teilweise verbreitet werden. Vorgestellte Produkte qualifizieren als Strukturierte Produkte und derivative Finanzinstrumente.

Die Emittentin und ihre Konzerngesellschaften (nachfolgend „Emittentin“) werden in dieser Publikation ausschliesslich in der Eigenschaft als Emittent und Anbieter des Investmentproduktes genannt. Die Emittentin hat dieses Dokument oder Form und Inhalt der hierin enthaltenen Offenlegungen weder veröffentlicht noch gebilligt. Dementsprechend übernimmt die Emittentin keinerlei Haftung oder Gewährleistung für die wahrscheinlichen Anlagerenditen oder die Performance des Investmentproduktes, für die Eignung des Investmentproduktes für die Anleger oder für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der hierin enthaltenen Informationen oder für Informationen, Mitteilungen oder Dokumente, die in Zukunft in Zusammenhang mit dem Investmentprodukt veröffentlicht werden. Die Emittentin lehnt jegliche Haftung gegenüber anderen Parteien im Zusammenhang mit dieser Publikation und den genannten Punkten ab. Dies gilt ebenfalls und in gleichem Umfang für die Anbieter der Strategien, welche im Index oder auf der Watchliste enthalten sind.