Philip Nerb
Experte für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Fondsanalyse

Walton Europe Landentwicklung

Von **Philip Nerb**
MFC, Analyst

Investitionsobjekte
bis zu vier Grundstücksentwicklungen in Ontario, Kanada
Nutzungsart
Bauland
Einkunftsart
Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme
CAD 10.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit
5 Jahre, früheste Kündigung durch Anleger zum 01.01.2017
Gesamtinvestition
CAD 26,9 Mio. (zzgl. 5% Agio)
Geplante Rendite
Wertverdoppelung über Laufzeit
Fremdkapital
ohne
Inflationsrate
3% (ab 2008)
Weichkosten
18% (incl. Agio)
Verkäuferin der Grundstücke
Walton International Group Inc.
Investitionsquote (incl. Agio)
78,4%
Treuhandkommanditist
Fremdfirma
Alleinstellungsmerkmale
Geringe Mindestanlagesumme. In Kanada etablierter Emittent.

Der Initiator

Die Walton International Group Inc. (gegründet 1979), Calgary, ist aktuell als internationales Unternehmen in zweiter Generation im Bereich Entwicklungen von Grundstücken in Kanada tätig. Das vorliegende Angebot ist der erste Publikumsfonds dieses Initiators in Deutschland.

Es liegt eine umfangreiche, wenn auch nicht testierte Leistungsbilanz für die Projekte der Vergangenheit vor. Bis dato weisen sämtliche Angebote positive Zahlen auf. Die durchschnittliche Haltezeit lag knapp unter zehn Jahren, bei den neueren Projekten unter fünf Jahren. Aktuell werden rund 25.000 Kunden betreut, das verwaltete Volumen beträgt rund 8.900 ha. Damit ist dieser Anbieter als Entwickler nachweislich etabliert. Der Außenauftritt ist professionell.

Stärken – Erfahrener Nischenanbieter mit einer beeindruckenden Leistungsbilanz.
Note für Außenauftritt – B.

Der Prospekt

Mit 144 Seiten fällt der Prospekt überdurchschnittlich umfangreich aus. Das für die meisten Anleger vermutlich neue Immobilienmarktsegment der Projektentwicklung von Grundstücken ist nachvollziehbar erläutert. Allein die Risikoaufklärung umfaßt volle 21 Seiten. Der Text ist gelungen, ebenso die optische Aufmachung.

Stärken – Die Besonderheiten des Angebots sind hervorragend erläutert.

Der Markt

Der Initiator belegt eindrucksvoll den Wachstumsmarkt „Grundstücksaufbereitung“ in Kanada. Die Walton-Gruppe nutzt über vier Stufen die komplette Wertschöpfungskette. Als „land banking“ werden dabei der Erwerb und die Verwertung strategisch günstig gelegener, nicht erschlossener Grundstücke mit Wachstumspotential bezeichnet. Neben einer positiven Bevölkerungsentwicklung weist Kanada seit zwölf Jahren ein stabiles Wirtschaftswachstum auf.

Die Skyline von Toronto.

Eingangsbereich Walton International Group Inc., Calgary

Dies wiederum gibt langfristig positive Impulse für den Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt. Während die Erträge von klassischen Immobilien hauptsächlich als Mieteinnahmen über eine längere Haltedauer erwirtschaftet werden, werden die Erträge beim vorliegenden Konzept aus einer signifikanten Wertsteigerung über eine kurze Haltedauer erzielt. Die Vorgehensweise ist wie folgt: Der Initiator erwirbt und beplant Grundstücke und bietet sie zum Kauf an. Dabei ist die letztendliche Nutzung grundsätzlich beliebig. Zugleich wird aktiv der passende Abnehmer gesucht. Wichtig hierfür ist ein etabliertes Netzwerk. Dieses ist nachweislich vorhanden. Für den vorliegenden Landentwicklungsfonds sieht Walton einen Gesamtanlagehorizont von fünf Jahren vor.

Schwächen – Enger Markt, der hervorragender Kontakte und einer extrem professionellen Arbeitsweise bedarf.

Stärken – Hochrentabler und etablierter Markt, der bei einer kurzen Investitionszeit hohe Renditen bietet.

Die Objekte

Geplant ist die Investition in insgesamt bis zu vier Grundstücke in Kanada. Dabei handelt es sich um unbebautes Farmland mit einer Gesamtfläche von rund 265 ha. Die Region um Toronto ist ein ausgesprochener Zuwanderungsmagnet. Um das erwartete Wachstum der kommenden Jahre zu kanalisieren, wurde von Regierungsseite ein territorialer Bebauungsplan veröffentlicht. Die verschiedenen Gebiete sind in Zonen unterteilt. Der vorliegende Fonds soll in Grundstücke einer dieser besonders geförderten Wachstumszonen investieren. Die verkehrstechnische Infrastruktur ist ausgereift, für die kommenden Jahre sind weitere Ausbauten geplant. Die Lage gewährleistet ein deutliches Wertsteigerungspotential. Interessanterweise sind die einzelnen aktuellen Anlageobjekte für den Fondserfolg nachrangig. Sollte aus welchen Gründen auch immer eine geplante Investition platzen, steht es dem Fondsmanagement frei, alternative Anlageobjekte nach dem vorgegebenen Auswahlkatalog zu suchen. Die damit mögliche Flexibilität ist in meinen Augen ein wichtiger Wettbewerbsvorteil dieses Fonds.

Stärken – Vier unterschiedliche Grundstücke mit deutlichem Wertsteigerungspotential.

Das Konzept

Der Anleger soll in bis zu vier zu entwickelnde Grundstükke in Ontario, Kanada, investieren. Die Grundstücke sind bereits erworben und werden derzeit im Konzernverbund gehalten. Bei einer geplanten Laufzeit von rund fünf Jahren sollte der Investor mit einer marktüblichen Rendite im zweistelligen Bereich nach Gebühren und Steuern rechnen können. Die Weichkosten liegen bei hohen 18% (incl. Agio). Alleine die Vertriebskosten schlagen mit 15% zu Buche. Der Emittent ist in Kanada etabliert und offensichtlich gut vernetzt. Die Auswahlparameter für die einzelnen Grundstücke sind nachvollziehbar. Die Marktsituation sorgt für ein sehr gutes Risikoprofil. Die gesamte Anlage ist in CAD dotiert, dadurch entsteht ein Wechselkursrisiko. Im Rahmen einer Portfoliodiversifikation kann andererseits derzeit eine Investition in CAD sinnvoll sein. Der Fonds kommt ohne Fremdmittel aus.

Die Mindestbeteiligungssumme fällt für einen Projektentwicklungsfonds sehr niedrig aus. Walton will nach eigenen Aussagen bei seinem ersten Landentwicklungsfonds auf dem deutschen Markt einen breiten Anlegerkreis ansprechen. Durch die kleine Stückelung und die hohen Vertriebsprovisionen könnten Anlegerkreise angesprochen werden, für die das Produkt nicht geeignet ist. Da die zu erwerbenden Grundstücke bereits im Konzernverbund gehalten werden, liegt kein Auswahl- oder Erwerbsrisiko vor. Die vorgelegte, bisher nicht testierte Leistungsbilanz ist umfangreich. Walton ist nun seit fünfzehn Jahren als Landentwickler in Kanada tätig. Der Initiator ist nicht nachrangig am Gewinn beteiligt, was üblich wäre. Andererseits ist Walton bei sämtlichen Fonds zu zwischen fünf und fünfundzwanzig Prozent beteiligt. Dies sorgt für ein nachhaltiges Interesse an einer positiven Projektentwicklung.

Schwächen – Fremdwährungsrisiko auf Anlegerebene. Hohe Vertriebskosten.

Stärken – Professionelle Partner. Interessanter Markt. Sehr positive Leistungsbilanz. Direkte Beteiligung des Initiators an den einzelnen Projekten.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot „Landentwicklung“ des Initiators Walton Europe für interessant. Der Außenauftritt ist professionell und verdient eine Bewertung mit B. Das Anlagekonzept ist überzeugend, die mögliche Durchschnittsrendite liegt deutlich über der konventioneller Immobilienfonds. Das Konzept ist konservativ erarbeitet, die Auswahlparameter der einzelnen Grundstücke sind nachvollziehbar. Alles in allem verdient das aktuelle Angebot meiner Meinung nach eine Bewertung mit „einwandfrei“ (2+). ■