# Walton Europe Landentwicklung Ottawa 2

Die Walton-Gruppe bietet den vierten Fonds in Reihe an, der in Grundstücke investiert - in diesem Fall ein einziges. Auf Grund der geringen Diversifikation ist das Anlagerisiko grundsätzlich erhöht, wird aber durch die nachweislich ausgesprochen hohe Expertise Waltons vor Ort egalisiert.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst

## Der Initiator

Die Walton International Group Inc. (gegründet 1979), Calgary, ist ein Familienunternehmen in zweiter Generation. Das international tätige Unternehmen ist als Nischenanbieter auf die Entwicklung von Grundstücken in Kanada spezialisiert. Das vorliegende Angebot ist der vierte Publikumsfonds dieses Initiators in Deutschland. Der vorliegende testierte Leistungsnachweis umfaßt 194 Projekte. Bis dato weisen sämtliche Angebote positive Zahlen auf. Bei den bisher 38 abgewickelten Projekten lag die durchschnittliche gewichtete Rendite bei über 20% p.a. Die durchschnittliche Haltezeit lag bei rund 7,7, bei den neueren Projekten unter 5 Jahren. Derzeit werden über 35.000 Beteiligungen betreut, das verwaltete Volumen beträgt dabei über 14.400 ha. Damit ist dieser Anbieter als Entwickler nachweislich etabliert. Walton ist in der erlebten Kommunikation sehr kooperativ und aktiv.

**Stärken** | Erfahrener Nischenanbieter mit einer beeindruckenden Leistungsbilanz.
**Note für Außenauftritt** | A.

## Der Prospekt

Mit rund 153 Seiten fällt der Prospekt überdurchschnittlich umfangreich aus. Das Marktsegment der Projektentwicklung von Grundstücken ist nachvollziehbar erläutert. Besonderheiten aus dem konzerninternen mehrstufigen Verlauf der Investition sind ausgesprochen transparent dargestellt. Der Text und die optische Aufmachung sind gelungen.

**Stärken** | Ein gelungener Prospekt.

## Der Markt

Die Provinz Ontario zählt zu den wachstumsstarken Regionen Kanadas. Hier werden über 41% des kanadischen BIP erwirtschaftet. Die Bevölkerung Ottawas (Hauptstadt von Kanada) ist jung und verfügt über einen überdurchschnittlich guten Ausbildungsstand. Prognosen erwarten ein Bevölkerungswachstum von rund 49% in den nächsten 14 Jahren. Damit einher geht eine starke Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauland. In diesen Wachstumsmarkt investiert Walton erfolgreich seit mehreren Jahren. 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 Grundstükke mit Wachstumspotential bezeichnet. Walton engagiert sich unter anderem über Gremienarbeit für den Erschließungsfortschritt. 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.

**Stärken** | Hochrentabler und etablierter Markt, der bei einer professionellen Auswahl hohe Renditen bietet.

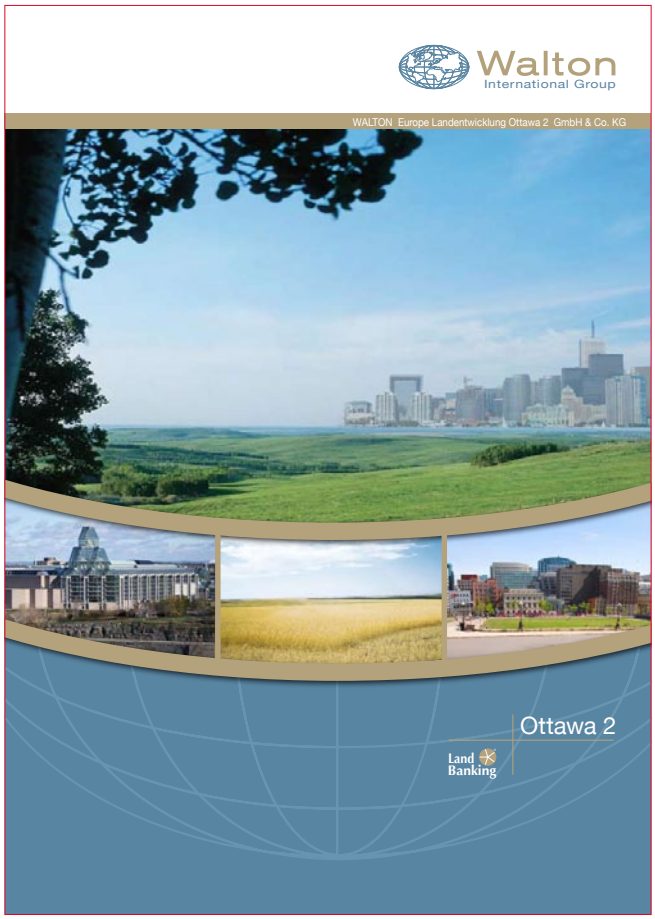
## Das Objekt

Zielobjekt für den Fonds ist ein unbebautes Grundstück mit rund 45 ha Größe. Es liegt im Großraum Ottawa, Region Ontario, Kanada. In diesem Bereich hat der Initiator bereits zahlreiche Grundstücke erworben mit dem Ziel einer Projektentwicklung. Damit ist die Investition vergleichsweise

Das Parlamentsgebäude von Ottawa, Kanada.

gut planbar. Die Region um Ottawa ist ein ausgesprochener Zuwanderungsmagnet. Um das erwartete Wachstum der kommenden Jahre (prognostizierter Bedarf an Wohnungen: 190.000 bis 2021) zu kanalisieren, wurde von Regierungsseite ein territorialer Wachstumsplan (Ottawa 20/20) veröffentlicht. Die verschiedenen Gebiete sind in Zonen unterteilt. Der Fonds investiert in ein Grundstück in einer dieser besonders geförderten Wachstumszonen um Ottawa. Die verkehrstechnische Infrastruktur ist exzellent, für die kommenden Jahre ist ein weiterer Ausbau geplant. Die Lage gewährleistet ein deutliches Wertsteigerungspotential. Die Investition in ein einzelnes Grundstück bedeutet per definitionem ein erhöhtes Gesamtanlagerisiko. Dieses wird allerdings durch die hohe Expertise Waltons vor Ort ausgehebelt: Walton hat in der Vergangenheit bereits umfangreich in unmittelbar benachbarte Grundstücke investiert. Für den wirtschaftlichen Erfolg wichtig ist das umfassende Vorgehen Waltons. Neben einer sehr detaillierten Analyse- und Planungsvorarbeit wird durch ein aktives, u. a. auch politisches, Engagement der nachhaltige Ertrag der Investitionen gesichert. So steht in der Regel bei Einkauf der Grundstücke die geeignete Käuferzielgruppe fest. Diese wird durch bestehende und erprobte Kontakte vor Ort aktiviert.

**Stärken |** Sehr gute Lage und infrastrukturelle Anbindung.




## Das Konzept

Der Fonds erwirbt ein unbebautes Grundstück, das sich aktuell im Eigentum der Walton-Gruppe befindet. Die Region ist Walton aus bisherigen Transaktionen sehr gut bekannt, das Chancenpotential aus dieser Investition wird damit berechenbar. Bei einer geplanten Laufzeit von rund 5 Jahren soll der Investor mit einer marktüblichen Rendite im zweistelligen Bereich nach Gebühren und Steuern rechnen können. Die Weichkosten liegen bei 18,77 % (incl. Agio). Die Vertriebsprovisionen schlagen dabei mit marktüblichen 15 % zu Buche. Aus meiner Sicht wäre eine niedrigere Provision wünschenswert, diese wäre aber laut Walton in der aktuellen Vermittlerlandschaft nicht umsetzbar. Die gesamte Anlage ist in CAD dotiert, dadurch kann ein Wechselkursrisiko am Fondslaufzeitende entstehen. Im Rahmen einer Portefeuillediversifikation kann andererseits derzeit eine Investition in CAD sinnvoll sein. Der Fonds kommt ohne Fremdmittel aus, was positiv ist. Da das zu erwerbende Grundstück bereits im Konzernverbund gehalten wird, liegt kein Auswahl- oder Erwerbsrisiko vor. Andererseits steigt durch die Konzentration auf nur ein Grundstück die Abhängigkeit vom Einzelerfolg. Diese wird gemindert durch die Expertise des Anbieters vor Ort. Der Emittent kann eine exzellente langjährige Leistungsübersicht vorweisen. Er ist im Zielmarkt etabliert und offensichtlich gut vernetzt. Der Initiator ist nicht nachrangig am Gewinn beteiligt. Andererseits ist Walton beim vorliegenden Fonds zu 5 % direkt beteiligt. Dies sorgt für ein nachhaltiges Interesse an einer positiven Projektentwicklung.

**Schwächen |** Geringe Diversifikation.

**Stärken |** Professionelle Partner. Rentabler lokaler Markt, der bereits aus anderen Investitionen gut bekannt ist. Sehr positiver Leistungsnachweis. Direkte Initiatorbeteiligung.

## Summa summarum

*halte ich das Angebot „Landentwicklung Ottawa 2“ des Initiators Walton Europe für sehr gut. Der Außenauftritt verdient ein A. Das Anlagekonzept ist erprobt, ebenso das lokale Marktumfeld. Die möglichen Risiken aus einer Einzelinvestition werden durch die Vor-Ort-Erfahrung aus benachbarten Investments ausgehebelt. Das aktuelle Angebot verdient meiner Meinung nach eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-).* ■

## Zahlen und Fakten

| | |
|---|---|
| **Investitionsobjekt** | ein unbebautes Grundstück (ca. 45 ha) in Ottawa, Kanada |
| **Nutzungsart** | Entwicklung zu Bauland |
| **Einkunftsart** | Einnahmen aus Gewerbebetrieb |
| **Mindestzeichnungssumme** | CAD 10.000 zzgl. 5 % Agio |
| **Geplante Laufzeit** | 4 bis 6 Jahre, früheste Kündigung durch Anleger zum 01. 01. 2019 |
| **Emissionskapital** | CAD 9,03 Mio. zzgl. 5 % Agio |
| **Mindestkapital** | CAD 1.475.697 |
| **Geplante Rendite** | Wertverdoppelung innerhalb Laufzeit |
| **Fremdkapital** | nein |
| **Inflationsrate** | 3 % ab 2009 |
| **Weichkosten** | 18,77 % incl. Agio |
| **Verkäuferin der Grundstücke** | Walton International Group Inc., Alberta, Kanada |
| **Investitionsquote** | 75,51 % incl. Agio |
| **Liquiditätsreserve** | CAD 341.420 |
| **Eigenbeteiligung Walton** | 5 % |
| **Treuhandkommanditist** | Fremdfirma, ZUS Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg |
| **Alleinstellungsmerkmale** | Geringe Mindestanlagesumme. Spezialisiertes Emissionshaus mit einem exzellenten und vieljährigen Leistungsnachweis. |