Philip Nerb
Werteanalysen geschlossener Fonds

Walton Europe Landentwicklung Ottawa 3

Die Walton-Gruppe legt das dritte Angebot der Ottawa-Serie vor. Investiert wird in zwei Grundstücke, die Eckparameter sind, wie gewohnt, überzeugend.

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 und den USA spezialisiert. Der aktuell vorliegende testierte Leistungsnachweis umfaßt 194 Projekte. Bis dato weisen sämtliche Angebote positive Zahlen auf. Bei den bisher 38 abgewikkelten 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 40.000 Beteiligungen betreut, das verwaltete Volumen beträgt dabei über 22.800 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 148 Seiten fällt der Prospekt überdurchschnittlich umfangreich aus. Das Marktsegment der Projektentwicklung von Grundstücken ist gewohnt nachvollziehbar erläutert. Besonderheiten aus dem konzerninternen mehrstufigen Verlauf der Investition sind ausgesprochen transparent dargestellt. Der Text und die optische Aufmachung sind gelungen.

Der Markt

Kanada zählt international zu den Ländern mit den besten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, gepaart mit einer sehr hohen Lebensqualität. Das Land stellt ein beliebtes Zuwanderungsziel dar für gut ausgebildete Arbeitskräfte aus allen Teilen der Welt. Innerhalb Kanadas zählt die Provinz Ontario zu den wachstumsstarken Regionen. 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

Das Tulpenfestival in Toronto.

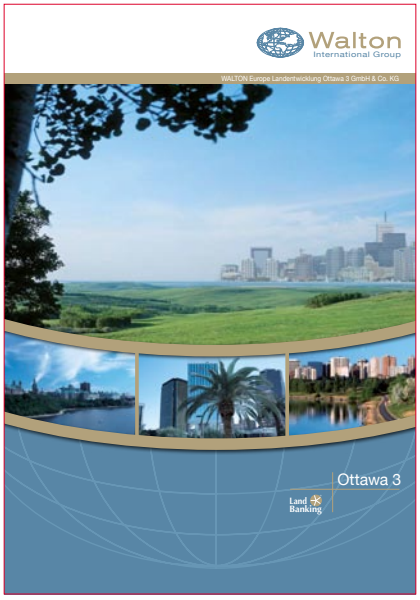
Die Skyline von Toronto.

die Verwertung strategisch günstig gelegener, nicht erschlossener Grundstücke mit Wachstumspotential bezeichnet. Walton engagiert sich unter anderem über Gremienarbeit für den Erschließungsfortschritt. Während die Erträge bei 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 plant Walton einen Gesamtanlagehorizont von fünf Jahren.

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

Das Objekt

Zielinvestition für den Fonds sind zwei unbebaute Grundstücke mit rund 56,06 ha Größe im Großraum Ottawa, Region Ontario, Kanada. Die Grundstücke liegen außerstädtisch, in unmittelbarer Nähe zu Park-Flächen, die Ottawa umgeben. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen nach einer weiteren Erschließung in Baugebiete umgewandelt werden. In diesem Bereich hat der Initiator bereits zahlreiche Grundstücke erworben mit dem Ziel einer Projektentwicklung. Damit ist die Investition vergleichsweise 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 Grundstücke in einer dieser besonders geförderten Wachstumszonen um Ottawa. Ottawa ist als regionaler Verkehrs-Knotenpunkt verkehrstechnisch exzellent erschlossen, für die kommenden Jahre ist ein weiterer Ausbau geplant. Die Lage gewährleistet ein deutliches Wertsteigerungspotential. Die hohe Expertise Waltons vor Ort fußt unter anderem auf Erfahrungen durch die Investition in unmittelbar benachbarte Grundstücke. Für den wirtschaftlichen Erfolg wichtig ist das umfassende Vorge-



hen 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

Zwei unbebaute Farmgrundstücke in Ottawa, Ontario, stellen das Zielinvestment des vorliegenden Angebots dar. Die Region Ottawa ist Walton aus bisherigen Transaktionen sehr gut bekannt, das Chancenpotential wird damit berechenbar. Bei einer geplanten Laufzeit von rund 5 Jahren soll der Investor mit einer Wertverdoppelung (ohne Agio) rechnen können. Die Weichkosten liegen bei 18,86 % (incl. Agio). Die Vertriebsprovisionen schlagen dabei mit marktüblichen 15 % zu Buche. Aus meiner Sicht wäre eine niedrigere Provision wünschenswert. 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 die zu erwerbenden Grundstücke bereits im Konzernverbund gehalten werden, liegt kein Auswahl- oder Erwerbsrisiko vor. Für den Fondserfolg ist die Vor-Ort-Expertise des Anbieters entscheidend. 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 % auf Objektebene beteiligt. Dies sorgt für ein nachhaltiges Interesse an einer positiven Projektentwicklung.

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 3“ des Initiators Walton Europe für sehr gut. Der Außenauftritt verdient ein A. Das Anlagekonzept und das lokale Marktumfeld sind erprobt. Die exzellente Marktvernetzung Waltons vor Ort sorgt für eine hohe Planerfüllungssicherheit. Das aktuelle Angebot verdient meiner Meinung nach eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-). ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	zwei unbebaute Grundstücke (ca. 56,06 ha) in Ottawa, Kanada
Nutzungsart	Entwicklung zu Bauland
Einkunftsart	Einnahmen aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	CAD 10.000 zzgl. 5 % Agio
Geplante Laufzeit	4 bis 7 Jahre, früheste Kündigung durch Anleger zum 01. 01. 2019
Emissionskapital	CAD 8,588 Mio. zzgl. 5 % Agio
Mindestkapital	CAD 1.585.301
Geplante Rendite	Wertverdoppelung innerhalb 5 Jahren
Fremdkapital	nein
Weichkosten	18,86 % incl. Agio
Verkäuferin der Grundstücke	Walton International Group Inc., Alberta, Kanada
Investitionsquote	76,83 % incl. Agio
Liquiditätsreserve	CAD 442.232
Eigenbeteiligung Walton	5 % auf Objektebene
Treuhandkommanditist	Fremdfirma, ZUS Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
Alleinstellungsmerkmale	Geringe Mindestanlagesumme. Spezialisiertes Emissionshaus mit einem exzellenten und vieljährigen Leistungsnachweis.