Philip Nerb
Werteanalysen intelligenter Geldanlagen

Walton Premium Land Management 1

Die Walton-Gruppe bietet mit ihrem Kronjuwel dem deutschen Privatanleger letztmalig die Chance, in ein exklusives Portefeuille sorgfältig selektierter Grundstücke zu investieren. Die exzellente Arbeitsleistung vor Ort und die konservative Konzeption machen diesen Fonds für Anleger attraktiv, die in USD investieren wollen.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa in Deutschland e. V.

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 (seit 2002) spezialisiert. Der aktuell 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 14 % p. a. Die durchschnittliche Haltezeit lag bei rund 6,8, bei den neueren Projekten unter 5 Jahren. Derzeit werden über 72.000 Investoren betreut, das verwaltete Volumen beträgt dabei über 24.400 ha. Walton ist der größte Landinvestor Nordamerikas, besonders das Krisenumfeld hat einen großen Wachstumsimpuls gegeben. Da dem deutschen Privatanleger Investitionen in die USA derzeit schwer zu vermitteln sind (im Gegensatz zu Anlegern aus Asien und Kanada), wird Walton Deutschland sich bis auf weiteres auf institutionelle europäische Investoren konzentrieren. Das Privatkundengeschäft pausiert. Anlegern soll im Laufe des Jahres über eine ständig aktualisierte Datenbank ein Überblick über den jeweiligen Entwicklungsstand ihrer Investition ermöglicht werden.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse antwortete Walton, wie stets, umgehend und inhaltlich voll zufriedenstellend.

Stärken | Größter Landkäufer Nordamerikas mit einer makellosen Leistungsbilanz.

Der Markt

Als Lehre aus der Wirtschaftskrise läßt sich der Schluß ziehen, daß die USA in sehr unterschiedliche regionale Teilmärkte zerfällt, die es genauestens zu analysieren gilt. Walton verfolgt diesen Arbeitsansatz in vorbildlicher Weise und investiert ausschließlich in Märkte mit einem horizontalen Wachstum. Anhand von Migrationsströmen, Arbeitsplatzzahlen (nur unter Vorbehalt, da diese meist geschönt sind), Investitionen durch die arbeitgebende Industrie und Stadtentwicklungen lassen sich Tendenzen ablesen, die eine Investitionsgrundlage darstellen können. Vorteilhaft ist auf jeden Fall, daß Walton über eine bloße Investorenposition hinaus in den gewählten Zielregionen vertreten ist, auch auf politischer Ebene. Als größtem Landkäufer und Landentwickler Nordamerikas kommen als Folge der Wirtschaftskrise vermehrt Banken mit Projekten insolventer Entwickler auf Walton zu, mit dem Vorschlag, die Projekte nach dem Walton-Prinzip umzusetzen.

Beim vorliegenden Fonds erfolgen die Investments in vier Wachstumszentren in Arizona („Sun Corridor"), Atlanta (Piedmont Atlantic Megaregion) und Texas (Dallas/Fort Worth und Austin/San Antonio) sowie Washington DC. Das Bevölkerungswachstum in diesen Regionen lag in den letzten beiden Jahren deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Auch für die Zukunft (2030) werden hohe Steigerungsraten erwartet. Für die USA verläßlich derart langfristige Prognosen aufzustellen, halte ich aus heutiger Sicht für sehr schwierig. Kurz- und mittelfristig läßt sich jedoch in den Zielregionen ein deutlicher Wachstumstrend festhalten. Die Zuwanderung ist in den letzten Jahren stark gestiegen, was nicht zuletzt an der wirtschaftlichen Stabilität der Staaten Arizona, Atlanta und Texas liegen dürfte.

Der große Zuzug arbeitswilliger Neubürger bringt eine steigende Nachfrage nach Lebensraum mit sich. Laut Prospekt handelt es sich bei den Zielregionen um künftige Megametropolen. Für eine Investition in Bodenflächen als künftiges Bauland ist die Marktsituation damit ideal.

Schwächen | Die USA zerfallen in sehr dynamische regionale Märkte, die einen sehr professionellen Auslesprozeß unerläßlich machen.

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

Freizeit-Center mit Schwimmbad, Tennisanlage, Clubhaus (oben) und Parklandschaft

Die Investitionen

Der Auswahlprozeß der Walton-Gruppe ist vielschichtig und basiert auf einer genauen Kenntnis

der lokalen Gegebenheiten. In jedem Fall ist Walton seit Jahren vor Ort tätig und kann durch eine sehr starke Präsenz eine positive Landentwicklung forcieren.

Für die Zielinvestments auf Fondsebene gilt: Die Zielgrundstücke müssen bereits erworben oder über eine Kaufoption gesichert sein, oder aktuell Gegenstand laufender Kaufverhandlungen sein. Der Fonds hat ein Erstwahlrecht vor anderen internationalen Investoren. Damit können auch während der Verkaufsverhandlungen bereits Grundstükke für den Fonds reserviert werden.

Die ersten beiden für den Fonds erworbenen Grundstücke erfüllen die Walton-typischen Vorgaben vorbildlich. So ist Walton beim Projekt, zu dem auch Hampe Nellie/Texas mit rund 32 ha gehört, mit 3035 ha der größte Landentwickler im Korridor Austin–San Antonio/Texas. Walton kann als einziger Entwickler für sämtliche Grundstücke einen Plan zur nachhaltigen Wasserversorgung vorlegen, was einen wichtigen Wettbewerbsvorteil beim späteren Verkauf darstellt. Zudem bemüht sich Walton, die geplante Verbindungsstraße der beiden umfassenden Bundesstraßen quer durch die gehaltenen Landflächen legen zu lassen. Damit würden sämtliche angrenzenden Grundstücke (auch das Fondsgrundstück) weiter aufgewertet.

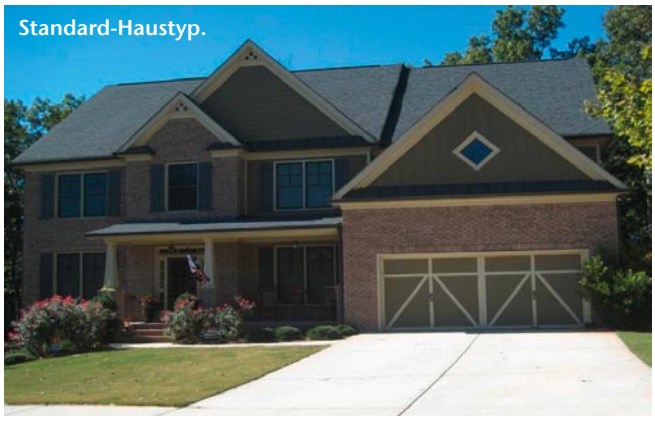
Die zweite Investition, Liberty Park/Georgia, ist ein echtes Schnäppchen: Der erste Bauabschnitt wurde durch einen anderen Projektentwickler fertig gestellt, der zwischenzeitlich insolvent ging. Die finanzierende (und liquidierende) Bank bot das Grundstück Walton an. Der Fonds konnte den Grund zu 60 % des von der Bank bei der Liquidation eingewerteten Preises erwerben. Damit liegt ein deutliches Wertsteigerungspotential vor. Walton hat vor, die bisherige Planung durch eine dichtere Bebauung zu verändern. Für den Fonds würde damit der Verkaufserlös weiter steigen.

Unter dem Strich fällt für den Fonds damit das Blind-Pool-Risiko weg, da die Grundstücke bestens bekannt sind. Auch das Auswahl- oder Erwerbsrisiko ist nicht vorhanden.

Stärken | Dezidierter und nachhaltiger Investmentansatz.

Das Konzept

Die ersten beiden Investitionen bestätigen aus Anlegersicht die Qualität des Fondskonzepts: Beide Grundstücke sind Perlen, die


Standard-Haustyp.

aufgrund des Vorauswahlrechts gesichert wurden. Weitere Grundstücke sind bereits in Verhandlung, abhängig vom Plazierungsvolumen bis Ende Juni.

Bei einer geplanten Fondslaufzeit von bis zu 7 Jahren rechnet der Anbieter, wie gewohnt, konservativ mit einer Wertverdoppelung (ohne Agio). Die beiden ersten Grundstücke bilden dafür eine exzellente Basis. Die Weichkosten liegen bei 15,38 % (incl. Agio), damit deutlich unter den Kosten vergangener Fonds. Die Investitionsquote liegt mit knapp 80 % höher als bei Vorgängerfonds, bei gleichzeitig höherer Liquiditätsreserve. Der Fonds ist ohne Fremdmittel konzipiert. Die gesamte Anlage ist in USD dotiert. Daher ist der Fonds in erster Linie für Anleger interessant, die bereits in USD engagiert sind.

Für den Fondserfolg ist die Vor-Ort-Expertise des Anbieters entscheidend. Walton ist vor Ort massiv präsent. Speziell als Folge der Wirtschaftskrise hat sich Walton zu einem derart renommierten Landinvestor gemausert, daß auch die Wall Street Interesse zeigt. Anleger dürfen sich in den Händen des Unternehmens, das die Zielinvestments stets proaktiv vorantreibt, sehr gut aufgehoben wissen. Walton ist zu mindestens 5 % an den jeweiligen Grundstücken beteiligt. Dies sorgt für ein nachhaltiges Interesse an einer positiven Projektentwicklung.

Stärken | Professionelle Partner mit einer exzellenten Präsenz vor Ort. Sehr positiver Leistungsnachweis. Direkte Initiatorbeteiligung. Hohe Renditechancen. Risikodiversifikation über mehrere Standorte und Grundstücke. Die ersten beiden Grundstücke wurden erworben und übererfüllen die Qualitätsvorgaben.

Summa summarum

*halte ich das Angebot „Premium Land Management 1“ des Initiators Walton Europe, Hamburg, für hervorragend. Die nachgewiesene Leistungsqualität Waltons über sämtliche Projektebenen sorgt für ein sehr gutes Chancen-Risiko-Profil. Für Anleger, die vor der Emissionspause im Privatkundengeschäft noch einmal investieren wollen, ist nun schnelles Handeln angesagt, da das Plazierungsende bevorsteht. In meinen Augen bestätigt sich aus den vorliegenden Fakten die Fondsbewertung mit **„hervorragend“ (1+)**.* ■

[1] Diese und alle weiteren Quellenangaben finden Sie auf www.werteanalysen.de. Geben Sie dazu im Suchfeld #452 ein.

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	Grundbesitzportefeuille in den USA
Nutzungsart	Entwicklung zu Bauland
Einkunftsart	Einnahmen aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	USD 10.000 zzgl. 5 % Agio
Geplante Laufzeit	4 bis 7 Jahre, früheste Kündigung durch Anleger zum 01. 01. 2021
Plazierungszeitraum	vorgezogen, zum 30. 06. 2011
Mindestkapital	USD 5 Mio.
Emissionskapital	USD 40 Mio. zzgl. 5 % Agio, bis maximal USD 50 Mio.
Geplante Rendite	Wertverdoppelung innerhalb Haltedauer der Grundstücke
Fremdkapital	nein
Weichkosten	15,38 % incl. Agio
Verkäuferin der Grundstücke	Walton International Group (USA), Inc.
Investitionsquote	80 % incl. Agio
Liquiditätsreserve	USD 1.927.615
Eigenbeteiligung Walton	5 % auf Objektebene
Plazierungsgarantie	nein
Treuhandkommanditist	unabhängige WP-Kanzlei
Mittelverwendungskontrolle	unabhängige WP-Kanzlei
Alleinstellungsmerkmale	Anbieter ist seit Jahren auf sämtliche Ebenen der Projektentwicklung und -umsetzung spezialisiert und vor Ort präsent. Makellose Leistungsbilanz über Jahrzehnte. Die ersten Zielinvestments wurden getätigt.