



### Walton Premium Land Management 1

Die Walton-Gruppe bietet erstmalig einen Fonds über mehrere Regionen mit einer Vielzahl von Grundstücken an. Die exzellente Arbeitsleistung vor Ort, das mehrstufig diversifizierte Zielportfeuille und die konservative Konzeption machen diesen Fonds hochattraktiv.



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 (seit 2002) spezialisiert. Der aktuell vorliegende testierte Leistungsnachweis umfaßt 194 Projekte. Bis dato weisen sämtliche Angebote positive Zahlen auf. Bei den bisher 32 vollständig abgeschlossenen Projekten lag die durchschnittliche gewichtete Rendite bei über 14% p.a. bei einer durchschnittlichen Haltezeit von 6,81 Jahren. Derzeit werden über 67.000 Investoren betreut, das verwaltete Volumen beträgt dabei über 21.000ha. Damit ist dieser Anbieter als Entwickler nachweislich etabliert. Gleichzeitig ist Walton der derzeit größte Landkäufer in den USA.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte der Initiator umgehend und professionell.

**Stärken |** Erfahrener Nischenanbieter mit einer beeindruckenden Leistungsbilanz.

#### Der Prospekt

Mit rund 142 Seiten fällt der Prospekt überdurchschnittlich umfangreich aus. Besonderheiten aus dem konzerninternen mehrstu-

figen Verlauf der Investition sowie die verschiedenen Kostenebenen sind ausgesprochen transparent dargestellt. Der Text und die optische Aufmachung sind gelungen.

#### Der Markt

Die USA als Investitionsziel sind heute mit Vorsicht zu genießen. Die von Staatsseite veröffentlichten Zahlen zur wirtschaftlichen Erholung sind nachweislich in weiten Teilen geschönt. Aus diesem Grund arbeitet Walton bei der Marktanalyse auf Basis wissenschaftlicher Zahlen, die mit führenden Forschungsinstituten diskutiert werden.

Als Lehre aus der Wirtschaftskrise läßt sich

der Schluß ziehen, daß sich die USA in sehr unterschiedliche regionale Teilmärkte (363) aufspalten, die es genauestens zu analysieren gilt. Walton verfolgt diesen Arbeitsansatz in vorbildlicher Weise. Im Prospekt werden sehr anschaulich die regionalen Entwicklungen und Disparitäten aufgezeigt. Anhand von Migrationsströmen, Arbeitsplatzzahlen, 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 Investorenposition hinaus tiefgehend – auch auf politischer Ebene – in den gewählten Zielregionen vertreten ist.

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). Das Bevölkerungswachstum in diesen Regionen lag in den letzten Jahren deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Kurz- und mittelfristig (3 bis 5 Jahre) läßt sich 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.

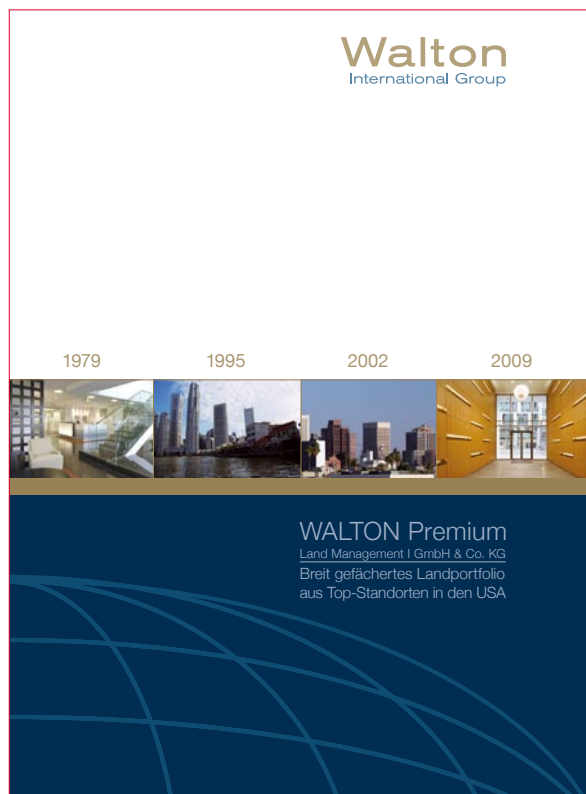
Der große Zuzug arbeitswilliger Neubürger bringt eine steigende Nachfrage nach Lebensraum mit sich. Laut Prospekt handelt es sich bei den Zielregionen um künftige Megametropolen. Für eine Investition in Bodenflächen als künftiges Bauland ist die Marktsituation damit ideal.

**Schwächen |** Die USA gliedern sich in sehr dynamische regionale Märkte, die einen sehr professionellen Ausleseprozeß unerlässlich machen.

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

#### Das Investment

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. Grundstücke, die für ein Fondsinvestment in Frage kommen, sind in der Regel bereits seit





Beim vorliegenden Fonds erfolgen die Investments in vier Wachstumszentren in Arizona, Atlanta und Texas.

einiger Zeit im Eigentum der Walton-Gruppe. Gleichzeitig kann der Fonds aber auch in Grundstücke investieren, die gerade angekauft werden, oder die für einen späteren Ankauf verhandelt werden. Damit sind vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise auch Gelegenheitskäufe entwickelter Projekte von notleidenden Projektanten möglich.

Für die konkrete Auswahl der einzelnen Städte und Grundstücke in den Zielregionen gelten folgende Voraussetzungen: überregional renommierte Bildungszentren vor Ort. Fortune-500-Unternehmen müssen in der Region präsent sein; über dem Landesdurchschnitt liegende Anzahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser; unter dem Bundesdurchschnitt liegende Lebenshaltungskosten; günstige klimatische Bedingungen; gesicherte Wasserversorgung; kurze Entfernungen zu den Hauptverkehrsadern und gute infrastrukturelle Voraussetzungen. Vor Ort engagiert sich Walton auch auf politischer Ebene, um die Entwicklung eines Mikromarktes zu unterstützen. Die Grundstücke können durch ein Gesamtkonzept für neue Stadtviertel überdurchschnittlich attraktiv gemacht werden.

Für die Zielinvestments auf Fondsebene gilt: Die Zielgrundstücke können bereits erworben oder über eine Kaufoption gesichert sein, oder aktuell Gegenstand laufender Kaufverhandlungen sein.

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

Der Fonds soll Grundstücke in vier Wachstumsregionen der USA erwerben. Die konkreten Zielinvestments sind noch nicht de-

finiert. Da die Walton-Gruppe aber bereits ein umfangreiches Portefeuille von Grundstücken in den Zielmärkten erworben hat, ist das Blind-Pool-Risiko aus Fondssicht nur ein formales.

Bei einer geplanten Fondslaufzeit von bis zu 7 Jahren rechnet der Anbieter, wie gewohnt, konservativ mit einer Wertverdoppelung (ohne Agio, vor Steuern). Die Weichkosten liegen bei 15,38% (incl. Agio), damit deutlicher unter den Kosten vergangener Fonds. Die Investitionsquote liegt mit netto 80,03% 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 für Anleger interessant, die bereits in USD engagiert sind bzw. in eine fortwährende

Stabilität dieser Währung vertrauen.

Für den Fondserfolg ist die Vor-Ort-Expertise des Anbieters entscheidend. Das Know-how in der Auswahl und der Reifemachung derartiger Grundstücks-Investments ist beim Anbieter seit vielen Jahren nachweislich entwickelt. Die Leistungsbilanz ist umfangreich und durchgehend positiv. Anleger dürfen sich in den Händen des Unternehmens aktuell gut aufgehoben wissen. Leichte Schwächen auf der Kostenseite sowie eine früher kritisierte fehlende Transparenz auf Ebene der WIGI wurden vollumfassend geheilt.

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 bei überschaubarer Fondslaufzeit. Risikodiversifikation über mehrere Standorte und Grundstücke.

## Summa summarum

*halte ich das Angebot „Premium Land Management 1“ des Initiators Walton Europe, Hamburg, für ausgezeichnet. Die nachgewiesene Leistungsqualität Waltons über sämtliche Projektebenen sorgt für ein sehr gutes Chancen-Risiko-Profil. Die Risikodiversifikation über mehrere Standorte, Grundstücke und Reifegrade der einzelnen Projekte erhöht die Anlagesicherheit. Das aktuelle Angebot verdient meiner Meinung nach eine Bewertung mit „ausgezeichnet“ (1).* ■

## 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
Platzierungszeitraum	geplant bis 31.12.2011, bis maximal 21.12.2012
Mindestkapital	USD 5 Mio.
Emissionskapital	USD 40 Mio. zzgl. 5% Agio, bis maximal USD 50 Mio.
Geplante Rendite	Wertverdoppelung bei Beendigung der Vermögensanlage (ohne Agio, vor Steuern)
Frühzeichnerbonus ja	
Fremdkapital	nein
Weichkosten	15,38% incl. Agio
Verkäuferin der Grundstücke	Walton International Group (USA), Inc.
Investitionsquote	80,03% incl. Agio
Liquiditätsreserve	USD 1.927.615
Eigenbeteiligung Walton	5% auf Objektebene
Platzierungsgarantie	nein
Treuhandkommanditist	Fremdunternehmen
Mittelverwendungskontrolle	Fremdunternehmen
Alleinstellungsmerkmale	Anbieter ist seit Jahren auf sämtliche Ebenen der Projektentwicklung und -umsetzung spezialisiert und vor Ort präsent. Makellose Leistungsbilanz über Jahrzehnte.