

Walton - Pinal County 5

Das Beteiligungsangebot

Initiator:

Walton International Group (USA), Inc., Arizona/USA.

Beteiligung:

Anleger können sich als Direktkommanditisten oder über den Treuhandkommanditisten an WALTON Europe Land Banking Pinal County 5 GmbH & Co. KG, Hamburg, beteiligen. Diese investiert mittelbar über eine US-amerikanische Objektgesellschaft in das Miteigentum an einem noch nicht erschlossenen Grundstück in Pinal County, Arizona.

Mindestbeteiligung:

20.000 US-Dollar plus 5 Prozent Agio.

Investitionskonzept:

Die Objektgesellschaft erwirbt - abhängig vom Platzierungsverlauf voraussichtlich in mehreren Schritten - einen Miteigentumsanteil zwischen 3 und maximal 95 Prozent an einem unbebauten Grundstück im Bezirk Pinal County in Phoenix, Arizona. Das als "Land Management" bezeichnete Konzept besteht darin, dass noch nicht erschlossene Grundstücke erworben werden, die durch eine strategisch günstige Lage im Bereich wachstumsstarker Metropolen über ein hohes Wertsteigerungspotenzial verfügen, um sie - nach Umwandlung von Farmland in Bauland - mit hohem Gewinnaufschlag wieder zu veräußern.

Finanzierung:

Die Finanzierung des Fonds erfolgt aus Eigenkapital. Das geplante Fondsvolumen beträgt rund 10 Millionen US-Dollar (USD) plus Agio. Die Platzierung ist bereits so weit vorangeschritten, dass von einer sehr zeitnahen Schließung des Fonds ausgegangen wird.

Investition:

Ausgehend von einem Fondsvolumen von gut 10,5 Millionen USD (inkl. Agio) werden rechnerisch rund 27,4 Prozent für den Erwerb des Grundbesitzes, Landentwicklungskosten, Kosten der Objektauswahl und als Liquiditätsreserve für laufende Betriebskosten auf Ebene der Objektgesellschaft verwendet. Knapp 49,4 Prozent entfallen auf den Erwerb des Erschließungskonzeptes. Auf Fondsebene ist eine weitere Liquiditätsreserve von 4,1 Prozent für laufende Betriebskosten vorgesehen. Die genannten

Positionen entsprechen zusammen rund 80,9 Prozent der Gesamtmittel. Der Rest entfällt auf fondsabhängige Kosten wie Eigenkapitalvermittlung (inkl. Agio), Prospektierung, Marketing, Rechts- und Steuerberatung etc.

Laufzeit und Kündigung:

Der Fonds ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine Kündigung durch Anleger ist erstmals per Ende 2020 möglich. Die prognostizierte Laufzeit liegt zwischen 4 und 7 Jahren.

Ergebnisprognose:

Rückflüsse aus der Objektgesellschaft ergeben sich bei der Veräußerung des Grundbesitzes. Die Höhe und der Zeitpunkt der Ausschüttungen sind nicht exakt kalkulierbar. Insofern enthält der Prospekt keine konkrete Ergebnisprognose. Laut Prospekt wird zum Zeitpunkt der Veräußerung ein Wertzuwachs der Vermögensanlage von durchschnittlich 20 Prozent der Einlage (ohne Agio) p. a. angestrebt.

Steuerliche Konstellation:

Die Besteuerung erfolgt auf Anlegerebene in den USA. Anleger können von dortigen Freibeträgen und vergleichsweise günstigen Steuersätzen profitieren. In Deutschland gilt der Progressionsvorbehalt, der zu einer Erhöhung des Steuersatzes auf das in Deutschland zu versteuernde Einkommen führt. Es ist eine Steuererklärung in den USA zu erstellen. (Es kann für 90 USD p. a. ein Steuerservice beauftragt werden).

Sonstiges:

Als Treuhänder und als Mittelverwendungskontrolleur während der Investitionsphase fungieren zwei vom Initiator unabhängige Gesellschaften.

Zielgruppe:

Anleger, die nicht auf fest kalkulierbare Rückflüsse angewiesen sind und sich der unternehmerischen sowie der währungsbezogenen Chancen und Risiken bewusst sind.

Der Anbieter:

Walton Europe GmbH
Neuer Wall 80
20354 Hamburg

Telefon: 0 40 / 28 00 87 - 0

Telefax: 0 40 / 28 00 87 - 1 99

E-Mail: info@waltoninternational.eu

Internet:

www.waltoninternational.eu

Zusammenfassendes Ergebnis

Anleger des Fonds investieren in Farmland im US-Bundesstaat Arizona, das zu Bauland entwickelt und nach 4 bis 7 Jahren mit entsprechend hohem Gewinn veräußert werden soll ("Land Management"). Partner der Anleger ist die international aufgestellte Walton-Gruppe, die über sehr große Erfahrung mit entsprechenden Landentwicklungs-Projekten verfügt. Gemäß einer testierten Erfolgsaufstellung für die zwischen 1998 und 2009 veräußerten Walton-Projekte konnten die internationalen Investoren stets Gewinne erzielen und erreichten insgesamt sehr hohe Renditen auf ihr investiertes Kapital. Das ausgewählte Grundstück liegt augenscheinlich sehr perspektivreich in einer starken Wachstumsregion, so dass ein erfolgreicher Verlauf auch für den vorliegenden Fonds plausibel erscheint. Die Beteiligung ist stark unternehmerisch geprägt. Sofern Anlegern dies bewusst ist, eignet sich die Beteiligung ausgezeichnet als Beimischung eines bereits breit diversifizierten persönlichen Anlageportfolios.

Gesamturteil:

A-

(sehr gut)

Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswachstums im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator: Initiator ist einer der weltweit führenden Anbieter von Landentwicklungs-Fonds. Langjährig erfahrener, bankenunabhängiger und (von Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestätigt) sehr erfolgreicher Anbieter von Beteiligungen an Landentwicklungs-Projekten. Bislang noch niemals Verluste für Walton-Anleger.

Investition und Finanzierung: Keine Fremdfinanzierungsrisiken, da reine Eigenkapitalfinanzierung. Fondsgrundstück steht bereits fest und wurde von der Walton-Gruppe gesichert. Fonds kann sich in flexibler Höhe (abhängig vom Platzierungsergebnis) am Projekt beteiligen. Sorgfältige Investitionsauswahl durch Walton-Gruppe.

Erfolgsperspektiven: Gute Grundstückslage mit gesicherter Wasserversorgung. Wachstumsstarke Zielregion. Politische Stabilität und eigentümergefreundliche gesetzliche Rahmenbedingungen in den USA. Günstiger Investitionszeitpunkt. Erwartung einer attraktiven Rendite (auch wenn Ergebnisse nicht exakt geplant werden können).

Sonstiges: Relativ kurze Fondslaufzeit vorgesehen, Dauer bis zum Verkauf kann allerdings nicht exakt geplant werden. Treuhandkommanditist und Mittelverwendungskontrolleur sind vom Initiator unabhängig. Interessenskongruenz zwischen Anlegern und Initiator, da Walton eigenes Geld in das Projekt investiert.

Mögliche Risikofaktoren: Projektbedingt fällt ein hoher Investitionsanteil auf das Erschließungskonzept - reiner Grundstückswert liegt daher anfangs unter Investitionsaufwand. Anleger müssen Vertrauensvorschuss bzgl. erfolgreicher Landentwicklung erbringen. Währungschancen und -risiken (Beteiligung in US-Dollar).

Sehr erfahrener und erfolgreicher Initiator:

Die Walton-Unternehmensgruppe hat ihren Stammsitz in Calgary/Kanada und verfügt weltweit über 16 Niederlassungen in 7 Ländern. Die erste Vorläufergesellschaft wurde vor knapp 30 Jahren als Immobilienagentur gegründet. Nachdem in den 80er Jahren Bauträgeraktivitäten aufgenommen wurden, begann das Management vor knapp 20 Jahren gezielt, Strategien für die Entwicklung von kanadischem Ackerland in Bauland zu entwickeln. Seit 2005 wird das Landentwicklungskonzept auch in den USA realisiert. Im Jahr 2008 wurde in Asien, Nordamerika und Europa ein beeindruckendes Investorenkapital von knapp einer halben Milliarde US-Dollar zur Finanzierung von Landentwicklungsprojekten eingeworben. Dies dokumentiert die Erfahrung und Marktstellung der Walton-Gruppe. In Deutschland wurden seit 2006 geschlossene Fonds mit einem Kommanditkapital von mehr als 120 Millionen US-Dollar bzw. kanadischen Dollar platziert. Eine testierte Aufstellung für 38 zwischen 1998 und 2009 veräußerte Landentwicklungs-Projekte dokumentiert durchweg Gewinne für die Anleger und insgesamt sehr hohe Renditen auf das eingesetzte Eigenkapital. Auch wenn noch keine aussagefähigen Ergebnisse für die in Deutschland angebotenen Fonds vorliegen, kann der Initiator als sehr kompetent und leistungsfähig bewertet werden.

Erfolgsversprechendes Konzept:

Das "Land-Management-Konzept" sieht vor, unter Berücksichtigung ökonomischer und demographischer Indi-

katoren zu ermitteln, in welche Richtung sich Metropolen ausdehnen. Gemäß den Ergebnissen der Analysen soll entsprechend perspektivreich gelegenes Ackerland erworben werden. Sobald für dieses Land eine Einbindung in die Planungen für Wohn- oder Gewerbegebiete erfolgt, steigt der Preis sprunghaft an und es kann eine Veräußerung mit hohem Gewinn erfolgen.

Sehr gut gewählte Zielregion:

Anders als Deutschland sind die USA ein Land mit deutlichem Bevölkerungswachstum. Hieraus ergibt sich ein permanenter Bedarf an neuem Bauland. Der Fonds investiert in ein zwischen den Großstädten Phoenix (knapp 1,6 Millionen Einwohner, nahezu Verdoppelung der Einwohnerzahl seit 1980) und Tucson (ca. 526.000 Einwohner, 60-prozentiger Anstieg der Einwohnerzahl seit 1980) gelegenes Grundstück. In den Metropolregionen beider Städte leben insgesamt ca. 5 Millionen Menschen. Angesichts der anhaltend hohen Wachstumsraten wird erwartet, dass beide Städte in den kommenden Jahrzehnten - durch Ausdehnung in der Breite - zusammenwachsen und in 30 Jahren eine "Megametropole" mit mehr als 10 Millionen Einwohnern bilden. Dies ist mit entsprechenden Auswirkungen auf den Fondsstandort Pinal County verbunden: Der Landkreis, der bereits in den vergangenen Jahren eine der Regionen mit dem höchsten Bevölkerungswachstum der USA war, wird seine Bevölkerung in den kommenden 15 Jahren voraussichtlich von derzeit ca. 350.000 Einwohnern auf rund eine Million Einwohner verdreifachen. Die Sicherung der Was-

serversorgung - ein nicht zu vernachlässigender Aspekt bei vergleichbaren Entwicklungsprojekten - ist gutachterlich bestätigt. Insofern wurde insgesamt ein herausragender Standort für die Fondsinvestition gewählt.

Finanzierung:

Es besteht keine Platzierungsgarantie. Sollte das Mindest-Anlegerkapital von knapp 1,5 Millionen US-Dollar verfehlt werden, erfolgt eine Rückabwicklung, bei der die Anleger ihre vollständige Einlage inkl. Agio (ohne Verzinsung) erstattet bekommen. Angesichts der bisherigen Platzierungsergebnisse ist ein Verfehlen des Mindestkapitals allerdings nicht zu erwarten. Die Finanzierung des Fonds erfolgt planmäßig ausschließlich aus Eigenkapital (abgesehen von einer Vorfinanzierung laufender Kosten durch die Walton-Gruppe).

Sonstiges:

Die Walton-Gruppe ist Verkäufer des Grundstücks sowie des Entwicklungskonzeptes und stellt auch das Projektmanagement. Diese Konstellation - und auch weitere Aspekte der Beteiligung - machen einen hohen Vertrauensvorschuss der Anleger notwendig. Angesichts des langjährig durchweg erfolgreichen Wirkens für ihre Investoren erscheint dieses Vertrauen in die Unternehmensgruppe allerdings auch gerechtfertigt. Zudem investiert die Walton-Gruppe auch stets begleitend eigenes Kapital in ihre Projekte, so dass diesbezüglich gleichgerichtete Interessen zwischen Anlegern und dem Initiator bestehen. Ebenfalls positiv: Der Treuhänder und Mittelverwendungskontrolleur ist unabhängig von der Walton-Gruppe.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: info@invest-report.de

Internet: www.invest-report.de

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.