

# Walton - Premium I

- aktualisierte Fassung -

## Beteiligungsangebot

### **Initiator:**

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

### **Beteiligung:**

Anleger beteiligen sich zunächst über einen Treuhandkommanditisten an der deutschen Fondsgesellschaft. Die Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung ist jederzeit möglich.

### **Mindestbeteiligung:**

10.000 US-Dollar (USD) plus 5 Prozent Agio.

### **Investitionskonzept:**

Der Fonds investiert in ein Portfolio aus Miteigentums-Anteilen an sorgfältig ausgewählten, unbebauten Grundstücken mit städtebaulichem Entwicklungspotenzial in den USA. Nach Umwandlung der Grundstücke in Bauland erfolgt die Veräußerung (Land-Management-Konzept). Die Miteigentumsanteile können sich auf bis zu 95 Prozent belaufen. Bei Erstellung der vorliegenden Bewertung waren bereits 2 Grundstücke erworben ("Hampe Nellie", südlich von Austin/Texas und "Liberty Park", bei Atlanta/Georgia). Es sind bis zu 3 weitere Landaufkäufe geplant. Hierbei kann auf einen großen Bestand von Grundstücken zurückgegriffen werden, die die Walton-Gruppe bereits hält oder aktuell prüft. Im Anhang des Gesellschaftsvertrages sind Investitionskriterien festgeschrieben.

### **Finanzierung:**

Die Finanzierung des Fonds erfolgt planmäßig aus Eigenkapital. Das ursprünglich angestrebte Kommanditkapital beträgt 40 Millionen USD. Das Mindest-Kommanditkapital von 5 Millionen USD wurde bereits weit übertroffen. Die Walton-Gruppe hat auf Grund einer strategischen Neuausrichtung beschlossen, den Fonds vorzeitig zum 30. Juni 2011 zu schließen.

### **Investition:**

Planmäßig sollen rund 80 Prozent des Gesamtvolumens inkl. Agio auf den Kaufpreis des Rohlandes sowie die Landerschließung, -entwicklung und -vermarktung durch die Walton-Unternehmensgruppe entfallen. Die Liquiditätsreserve für laufende Betriebskosten der Fondsgesellschaft beläuft sich auf knapp 4,6 Prozent. Der Rest entfällt auf fondsabhängige Kosten der Platzierungs- und Investitions-

phase wie Eigenkapitalvermittlung (inkl. Agio), Prospektierung, Marketing, Rechts- und Steuerberatung, Mittelverwendungskontrolle etc.

### **Laufzeit und Kündigung:**

Der Fonds ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine Kündigung durch Anleger ist erstmals zum 1. Januar 2021 möglich. Die prognostizierte Laufzeit beträgt rund 4 bis 7 Jahre.

### **Ergebnisprognose:**

Ausschüttungen erfolgen nach dem Verkauf der Grundstücke. Die Höhe und der Zeitpunkt der Ausschüttungen sind nicht exakt kalkulierbar. Der Prospekt enthält daher keine konkrete Ergebnisprognose. Der geplante Gesamtrückfluss vor Steuern beträgt rund 200 Prozent der Nomineleinlage (inkl. der Rückführung der Einlage).

### **Steuerliche Konstellation:**

Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Mit Ausnahme der Zinseinkünfte aus der Liquiditätsreserve erfolgt die Besteuerung in den USA, so dass eine Steuererklärung in den USA abzugeben ist. 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.

### **Sonstiges:**

Als Treuhänder und als Mittelverwendungskontrolleur während der Investitionsphase fungiert eine Tochtergesellschaft der Privatbank Donner & Reuschel. Die vorliegende Bewertung ist eine Aktualisierung der Fassung vom 10. September 2010.

### **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](mailto:info@waltoninternational.eu)

Internet:

[www.waltoninternational.eu](http://www.waltoninternational.eu)

## Zusammenfassendes Ergebnis

Die kanadische Walton-Gruppe verfügt über eine rund 20-jährige Markterfahrung im nordamerikanischen Land Management und ist derzeit der größte Landaufkäufer in den USA. Bei den im Zeitraum von 1998 bis 2009 veräußerten Projekten konnte Walton Durchschnittsrenditen von knapp 15 Prozent p. a. realisieren, wobei die Investoren in keinem einzigen Fall Verluste hinnehmen mussten. Der Fonds hat bereits 2 Grundstücke erworben, die ausgesprochen perspektivreich erscheinen. Für weitere Grundstückskäufe bestehen sinnvolle Investitionskriterien. Die Beteiligung erfordert Vertrauen in den Initiator. Walton beteiligt sich jedoch auch mit eigenem Geld an den Projekten und hat seine Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Auch wenn der Fonds bereits Mitte 2011 geschlossen wird, sind Anlageentscheidungen gründlich zu prüfen. Für unternehmerisch denkende Anleger kann das Beteiligungsangebot allerdings eine sehr interessante Portfoliobeimischung darstellen.

## 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:** Die Walton-Gruppe ist langjährig erfahren und zählt zu den führenden Immobilienkonzernen für Land Management in Nordamerika. Überzeugende Ergebnisse bei vorausgegangenen Projekten (von Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft). Wegen kurzer Emissionshistorie noch keine Ergebnisse für deutsche Vorläuferfonds.

**Investition und Finanzierung:** Fonds erwirbt Beteiligungen an Walton-Projekten. 2 sehr perspektivreiche Zielinvestments stehen bereits fest. Portfolioabrundung durch weitere Grundstücke, die derzeit geprüft werden (Investitionskriterien lassen auch hier gute Erfolge der Projekte erwarten). Gesicherte Eigenkapitalfinanzierung.

**Erfolgsperspektiven:** Anhaltendes Bevölkerungswachstum in den USA, damit verbunden Bedarf an Bauland. Wirtschaftliche Erholung in den USA - unabhängig davon und von Immobilienzyklen ausgezeichnete Perspektiven durch sorgfältige Auswahl der wachstumstärksten Zielregionen. Eigentümerfreundliches Umfeld in den USA.

**Sonstiges:** Relativ kurze Fondslaufzeit geplant. Unabhängiger Treuhandkommanditist, der zugleich als Mittelverwendungskontrollleur fungiert. Interessenskongruenz zwischen Anlegern und Initiator, da Walton eigenes Geld in die Projekte investiert. Zunächst letzter Publikumsfonds der Walton-Gruppe - nur noch kurze Zeit verfügbar.

**Mögliche Risikofaktoren:** Grundstückswerte liegen anfangs deutlich unter Gesamt-Investitionsaufwand, da konzeptbedingt ein großer Kapitalanteil in die Landentwicklung und Weitervermarktung fließt. Vertrauen in Initiator notwendig (ist aber berechtigt). Währungschancen und -risiken. Laufzeit und Ergebnisse nicht exakt planbar.

### Herausragende Ergebnisse der Landentwicklungsprojekte:

Die Walton-Unternehmensgruppe hat ihren Stammsitz in Kanada und verfügt über weitere Niederlassungen in den USA, Asien und Europa. Walton ist seit mehr als 30 Jahren im Immobiliengeschäft tätig und befasst sich seit rund 20 Jahren mit der Entwicklung von kanadischem Rohland (Ackerland) in Bauland. Seit 2005 wird dieses Konzept auch in den USA durchgeführt. Walton ist einer der erfahrensten Land-Management-Konzerne Nordamerikas und aktuell der größte Landaufkäufer in den USA. Insgesamt wurden bislang rund 2,7 Milliarden US-Dollar Anlegerkapital zur Finanzierung von nordamerikanischen Grundbesitzprojekten bei internationalen Investoren eingeworben. Gemäß einer testierten Aufstellung für 38 zwischen 1998 und 2009 ganz oder teilweise veräußerte Landentwicklungs-Projekte hat Walton durchschnittliche Objektrenditen von knapp 15 Prozent p. a. für die jeweiligen Investoren realisiert.

### Erläuterungen zum Konzept:

Das Konzept des Land Managements besteht darin, Farmland im Einzugsgebiet ökonomisch und demographisch stark wachsender Metropolen zu erwerben und - auch unter Ausnutzung des Walton-Kontaktnetzwerkes - eine Umwandlung in Bauland für Wohn- und gewerbliche Zwecke voranzutreiben. Nach Ausweisung der Flächen für entsprechende bauliche Vorhaben erfolgt eine Veräußerung mit üblicherweise sehr hohem Gewinn. Der Fonds kann Anteile von bis zu 95 Prozent an den jeweiligen Entwicklungsprojekten erwerben. Min-

destens 5 Prozent werden weiter von der Walton-Gruppe gehalten, so dass Interessenskongruenz zwischen den Anlegern und dem Initiator besteht.

### Perspektivreiche Grundstücke:

Der vorliegende Fonds war bei Prospektaufgabe - anders als die Vorläuferfonds - nicht an konkrete Grundstücke gebunden, sondern hatte das Recht, seine Investments selbst im Projektportfolio des Walton-Konzerns auszuwählen. Folge dieser Wahlfreiheit war, dass es sich anfangs um einen "Blind Pool" gehandelt hat. Inzwischen hat der Fonds allerdings 2 Grundstücke erworben, die beide bereits relativ weit in ihrer Entwicklung vorangeschritten sind. Das erste Grundstück "Hampe Nellie" liegt im Wachstumskorridor zwischen Austin und San Antonio. Da die Walton-Gruppe inzwischen ein komplettes, zusammenhängendes Gebiet erworben hat, kann die Grundstücksentwicklung im Rahmen eines größeren Gesamtkonzeptes erfolgen. Dies bietet erhebliche Vorteile bei der Umsetzung. Das zweite Grundstück wird als Co-Investment mit anderen internationalen Anlegern der Walton-Gruppe gehalten. Beim "Liberty Park" nordöstlich von Atlanta handelt es sich um ein exklusives, umfriedetes Wohngebiet für die gehobene Mittelklasse, das in 3 Phasen realisiert wird. Sämtliche Häuser der ersten Entwicklungsphase sind bereits vor Baubeginn verkauft worden und inzwischen erstellt. Der Fonds investiert in das Grundstück der zweiten und dritten Ausbaustufe, deren Realisierung abzusehen ist. Laut Walton wurde das Grundstück aus einer Sondersituation heraus zu einem

Bruchteil des ursprünglichen Wertes erworben. Insgesamt wirken beide Investments sehr erfolgversprechend. Mindestens ein weiteres Grundstück soll noch erworben werden (voraussichtlich bis zu 3). Hierfür werden derzeit z. B. in Fort Worth/Dallas (Texas) und in Washington D.C. Liegenschaften geprüft. Gemäß den Investitionskriterien müssen die Zielregionen ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum und Arbeitsplatzwachstum bei diversifizierter Wirtschaftsstruktur aufweisen. Daneben sind entwicklungsfreundliche Rahmenbedingungen, niedrige Landpreise, günstige infrastrukturelle und klimatische Voraussetzungen, eine gesicherte Wasserversorgung und gute Verkehrsanbindung notwendig.

### Sonstiges:

Finanzierungsrisiken entfallen, da der Fonds bereits über ein ausreichendes Kommanditkapital verfügt. Die Beteiligung erfordert einen Vertrauensvorschuss in die Walton-Gruppe, der angesichts der erfolgreichen Projekthistorie aber vertretbar ist. Walton hat sich entschlossen, sich zunächst ausschließlich auf die Betreuung institutioneller Großanleger zu konzentrieren und schließt den Fonds deshalb - entgegen der ursprünglichen Planung - bereits Mitte 2011. Chancenorientierte Anleger, die keine fest kalkulierbaren Rückflüsse benötigen und ihr Anlageportfolio diversifizieren möchten, müssen sich deshalb beeilen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass nach einer unbestimmten Emissionspause weitere Publikumsfonds aufgelegt werden. Nach Auffassung von Invest-Report wäre dies angesichts des interessanten Anlagekonzeptes auch wünschenswert.

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](mailto:info@invest-report.de)

Internet: [www.invest-report.de](http://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.