

Walton - Premium I

Das 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. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung waren noch keine Objekte ausgewählt. Es kann auf einen Bestand von Grundstücken zurückgegriffen werden, die die Walton-Gruppe bereits hält oder deren Ankauf sie aktuell prüft. Im Anhang des Gesellschaftsvertrages sind Investitionskriterien festgeschrieben.

Finanzierung:

Die Finanzierung des Fonds erfolgt planmäßig aus Eigenkapital. Das angestrebte Kommanditkapital beträgt 40 Millionen USD. Eine Erhöhung auf bis zu 50 Millionen USD ist möglich. Das Mindest-Kommanditkapital beträgt 5 Millionen USD. Eine Platzierungsgarantie besteht nicht. Die Platzierung des Fonds ist bis Mitte November 2011 befristet. Bei Ausübung der Verlängerungsoption durch die Geschäftsführung erfolgt die Schließung spätestens Ende 2012.

Investition:

Bei Erreichen des geplanten Zielvolumens von 40 Millionen USD (plus 2 Millionen USD Agio) entfallen rund 80 Prozent des Gesamtvolumens inkl. Agio auf den Kaufpreis des Rohlandes sowie die Landerschließung, -entwicklung und -vermarktung durch die Walton-Unternehmensgruppe. Die Liquiditätsreserve für laufende Betriebskosten der Fondsgesellschaft beläuft sich auf knapp 4,6 Prozent. Der Rest

entfällt auf fondsabhängige Kosten der Platzierungs- und Investitionsphase 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 Nominalanlage (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 unabhängige Gesellschaft.

Zielgruppe:

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

Zusammenfassendes Ergebnis

Die Walton-Gruppe zählt zu den führenden nordamerikanischen Konzernen im Land Management und verfügt diesbezüglich über eine rund 20-jährige Markterfahrung. Bei den von Walton entwickelten und im Zeitraum von 1998 bis 2009 wieder veräußerten Projekten konnten Durchschnittsrenditen von knapp 15 Prozent p. a. realisiert werden, wobei die Investoren in keinem einzigen Fall Verluste hinnehmen mussten. Erstmals bietet Walton in Deutschland einen Fonds an, dessen Zielgrundstücke noch nicht definiert sind. Dies erweitert den Handlungsspielraum. Die Investitionsgrundsätze sind sinnvoll abgefasst und Walton beteiligt sich jeweils selbst an den Projekten. Angesichts der außerordentlich erfolgreichen Landentwicklungs-Historie und der erfolgversprechenden Rahmenbedingungen eignet sich die Beteiligung sehr gut als Portfoliobeimischung für unternehmerisch denkende Anleger.

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.

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

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 aber noch keine Ergebnisse für deutsche Fonds.

Investition und Finanzierung: Eigenkapitalfinanzierung. Fonds erwirbt Beteiligungen in flexibler Höhe an Walton-Projekten. Zielinvestments stehen noch nicht fest, allerdings voraussichtlich Fokussierung auf 4 Regionen, in denen Walton bereits aktiv ist. Sinnvolle Investitionskriterien, die gute Erfolge der Projekte erwarten lassen.

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 (auch wenn Dauer bis zum Verkauf der Grundstücke nicht exakt geplant werden kann). Unabhängiger Treuhandkommanditist, der zugleich als Mittelverwendungskontrolleur fungiert. Interessenkongruenz zwischen Anlegern und Initiator, da Walton eigenes Geld in die Projekte investiert.

Mögliche Risikofaktoren: Wert der Rohgrundstücke liegt anfangs deutlich unter dem gesamten Investitionsaufwand, da konzeptbedingt ein wesentlicher Kapitalanteil in die Landentwicklung und Weitervermarktung fließt. Vertrauensvorschuss in Initiator notwendig (erscheint aber berechtigt). Währungschancen und -risiken.

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 wurde dieses Konzept auch in den USA durchgeführt. Walton ist einer der erfahrensten Land-Management-Konzerne Nordamerikas. Bis Ende 2009 wurden in Kanada, den USA, Asien und Deutschland insgesamt rund 820 Millionen USD Anlegerkapital zur Finanzierung von US-Grundbesitzprojekten eingeworben. Gemäß einer geprüften Aufstellung für 38 zwischen 1998 und 2009 ganz oder teilweise veräußerte Landentwicklungsprojekte hat Walton durchschnittliche Objektrenditen von knapp 15 Prozent p. a. für die jeweiligen Investoren realisiert, wobei in keinem einzigen Fall ein Verlust erfolgte. Für die in Deutschland aufgelegten Fonds liegen noch keine aussagefähigen Resultate vor. Dennoch wirken die dokumentierten Ergebnisse sehr überzeugend und belegen das große Know-how des Initiators.

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 Zwecke erfolgt eine Veräußerung mit üblicherweise sehr hohem Gewinn. Der Fonds kann Anteile von bis zu 95 Prozent an den jeweiligen Entwicklungsprojekten erwerben. Mindestens 5 Prozent werden weiter von der Walton-Gruppe gehalten, so dass Interessenkongruenz zwischen Anlegern und Initiator besteht. Dadurch, dass auch Beteiligungen gemeinsam mit Dritten (z. B. anderen Walton-Fonds) als Co-Investoren möglich sind, kann die Kapitalbasis zur Realisierung der Projekte verbreitert werden.

Sinnvolle Investitionskriterien:

Bei Auflage des Emissionsprospektes standen die Zielinvestments noch nicht endgültig fest. Insofern hat der Fonds einen Blind-Pool-Charakter. Allerdings werden ausschließlich Beteiligungen an Walton-Projekten erworben, so dass voraussichtlich ein nicht unwesentlicher Investitionsanteil in 4 Gebieten investiert wird, auf die Walton sich bereits seit Jahren konzentriert und die auch als mögliche Zielregionen im Prospekt dargestellt werden. Hierbei handelt es sich um den "Sun Corridor" in Arizona, die "Piedmont Atlantic Megaregion" in Atlanta, Dallas/Fort Worth in Texas und Austin/San Antonio in Texas. Alle Regionen erfüllen die gesellschaftsvertraglich verankerten Investitionsrichtlinien. Zu diesen zählen die Erwartung eines langfristigen Bevölkerungswachstums (mit positiver inländischer Migrationsquote), ein nachhaltiges Arbeitsplatzwachstum bei diversifizierter Wirtschaftsstruktur, entwicklungsfreundliche Rahmenbedingungen, niedrige Landpreise, günstige infrastrukturelle und klimatische Vo-

raussetzungen, eine gesicherte Wasserversorgung etc. Insgesamt lassen die Investitionskriterien sehr erfolgversprechende Investments erwarten.

Finanzierung:

Die Freigabe der Anlegergelder durch den Mittelverwendungskontrolleur erfolgt erst bei Erreichen eines Mindest-Kommanditkapitals von 5 Millionen USD. Bei einem geringeren Kapitalvolumen erfolgt eine Rückzahlung von Einlage und Agio. Das Fehlen einer Platzierungsgarantie erscheint somit unproblematisch. Das Erreichen eines ausreichend hohen Kommanditkapitals ist angesichts der Platzierungsergebnisse der Vorläuferfonds allerdings ohnehin als sehr wahrscheinlich einzuschätzen. Abgesehen von einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung von Fondskosten erfolgt die Finanzierung planmäßig ausschließlich aus Eigenkapital. Dies stellt einen wichtigen Sicherheitsaspekt dar.

Sonstiges:

Da die Walton-Gruppe Verkäufer der Grundstücke und der Entwicklungskonzepte ist und die Investitionsobjekte noch nicht endgültig fixiert sind, erfordert die Beteiligung einen Vertrauensvorschuss der Anleger. Zudem impliziert das Konzept, dass der Kaufpreis des Rohlandes nur rund ein Viertel der Immobilieninvestition ausmacht und der wesentliche Anteil auf die Erschließungs- und Vermarktungsleistungen entfällt. Vor dem Hintergrund der sehr erfolgreichen Projekthistorie ist dies aber vertretbar. Der Treuhänder, der zugleich als Mittelverwendungskontrolleur fungiert, 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.