



Erfolgsmodell trifft Premium-Selektion

Am enormen Bevölkerungswachstum der USA mitverdienen ...

USA, das Land der unbegrenzten Möglichkeiten verfügt nicht nur über die größte Kaufkraft und Volkswirtschaft der Welt, darüber hinaus gibt es auch einen sehr dynamischen Bevölkerungszuwachs. Alle elf Sekunden wachsen die USA um einen neuen Einwohner. Das sind mehr als 7.850 am Tag bzw. rund 3 Mio. im Jahr. Hinzu kommt eine ausgeprägte Abwanderungsbewegung (innerhalb der USA) in die begehrten Regionen der Nation.

Zugleich gehört für viele Amerikaner zur Verwirklichung ihres „American Dream“ ein eigenes Haus auf eigenem Land in prosperierenden Regionen.

... mit dem Fonds Walton Premium I

Die Investmentidee der WALTON Premium Land Management I GmbH & Co. KG greift genau diesen Bedarf auf und setzt ihn nach den Prinzipien des erfolgreichen Walton Geschäftsmodells um.

Angestrebt ist die Investition in ein breit gefächertes Landportfolio in den Top-Wachstumsregionen der USA. Dabei plant die Beteiligungsgesellschaft unbebautes Land mit städtebaulichem Entwicklungspotential in bereits vorrecherchierten Regionen zu erwerben und durch aktives Planungsmanagement in aufgewertetes Bauland umzuwandeln und schließlich – z.B. an Bauträger und Developer – weiter zu veräußern. Dabei erfolgt ein Erwerb von Miteigentumsanteilen – entweder nur mit WIGI (USA) oder gemeinsam mit Investoren anderer Länder (Third Party Co-Ownerships).

Das bewährte Walton-Konzept ...

- Erwerb von unbebautem Land und Umwandlung in begehrtes schaufelfertiges Bauland.
- Kurzläufer-Fonds mit einer Laufzeit von voraussichtlich vier bis sieben Jahren
- Attraktive Wertsteigerung: 200 Prozent prognostizierter Kapitalrückfluss bei Beendigung der Vermögensanlage (vor Steuern) bezogen auf die Beteiligungssumme ohne Agio
- Nachweisbarer Erfolg: Neuer geprüfter Track Record von 1998 bis einschließlich 2009 bestätigt die guten Zahlen der Vergangenheit
- Vergleichsweise günstige Besteuerung durch vorteilhaftes Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den USA und Deutschland

... wird um neue Highlights ergänzt

Premiauslese – Aufbau eines breit gefächerten Landportfolios

Die Beteiligungsgesellschaft erwirbt zeitnah ein Grundbesitzportfolio in den USA und nutzt dabei das Know-how der Walton-Unternehmensgruppe.

- Es wird zeit- und kosteneffizient von bereits erzielten Verhandlungserfolgen profitiert.
- Kurzfristig eingetretene Marktentwicklungen können bereits beim Einkauf berücksichtigt werden.
- Risikodiversifikation durch die mögliche Mischung von Grundstücken aus mehreren Zielgebieten
- Sonderkonditionen für Früheinzahler



Die Fakten des Walton Premium I

Beteiligungskonzept	Mit dem Walton Premium I investieren Anleger in ein breit gefächertes Landportfolio in prosperierende Wirtschaftsregionen der USA und partizipieren am Verkaufserlös der Grundstücke
Kommanditkapital	USD 40 Millionen (= Investitionsvolumen) zzgl. 5 Prozent Agio
Prognostizierte Fondslaufzeit	vier bis sieben Jahre
Mindestbeteiligung	USD 10.000, höhere Beiträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Einzahlung	100 Prozent zzgl. 5 Prozent Agio nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin
Prognostizierter Gesamttrückfluss	200 Prozent vor Steuern (Prognose bezogen auf Beteiligungssumme ohne Agio)
Steuerliches Konzept	Günstige Besteuerung durch vorteilhafte Doppelbesteuerungsabkommen zwischen USA und Deutschland
Starker Produkt-partner	Zugang zum US-amerikanischen Grundstücksmarkt durch einen erfahrenen Partner, Walton International Group. Walton verfügt über hervorragende Research-Abteilungen und ein gewachsenes Netzwerk von renommierten Partnern
Beteiligung von Walton	Walton bleibt bei jedem Investment mit 5 Prozent beteiligt

Wie wird die richtige Grundstücksauswahl für den Fonds sichergestellt?

1. Der richtige Partner

Die Beteiligungsgesellschaft bedient sich der jahrzehntelangen Erfahrungen der Walton-Gruppe, die als bankenunabhängiger Initiator eines der führenden nordamerikanischen Unternehmen im Bereich Land Management ist. Als Familienunternehmen ist Walton in der zweiten Generation im Bereich Land Management tätig.

Darüber hinaus ist die Walton-Unternehmensgruppe mit fünf Prozent in jeder Beteiligung investiert.

Mehr zum Walton Geschäftsmodell finden Sie unter www.waltoninternational.eu/mehr-als-land-banking.html

2. Investitionsrichtlinien sichern die richtige Grundstücksauswahl

Der Erwerb der Grundstücke erfolgt in Übereinstimmung mit den im Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft vereinbarten Investitionsrichtlinien. Diese Richtlinien enthalten u. a. bewährte, von der Walton-Gruppe entwickelte Kriterien für die Selektion des geeigneten Grundbesitzes.

Eine Auswahl der wichtigsten Kriterien:

- Langfristiges Bevölkerungswachstum mit einer positiven inländischen Migrationsquote
- Nachhaltiges Arbeitsplatzwachstum und eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur
- Verfügbarkeit von Land zu günstigen Einkaufspreisen
- Entwicklungsfreundliche politische Rahmenbedingungen
- Über dem Landesdurchschnitt liegende Anzahl der Baugenehmigungen
- Unter dem Durchschnitt liegende Lebenshaltungskosten
- Günstige klimatische Bedingungen
- Kurze Entfernungen zu den Hauptverkehrsadern und gute infrastrukturelle Voraussetzungen



Ein Land-Management Projekt in der Nähe von Phoenix

Die Walton-Zielgebiete liegen in den stärksten Wachstumszentren der USA

Das zu Beginn beschriebene Bevölkerungswachstum der USA ist nicht gleichmäßig verteilt. Es konzentriert sich auf wenige Ballungsräume, die auch die Ziele ausgeprägter Wanderungsbewegungen innerhalb der USA sind. Während die Fläche dieser Ballungsräume nur 10 Prozent der Landmasse der USA ausmacht, werden hier zukünftig 70 Prozent des Bruttoinlandsproduktes erwirtschaftet.

- Die Arbeitslosenquote liegt mit 8,3 Prozent unter dem US-Durchschnitt von 10,2 Prozent
- In der Metropolregion Dallas-Fort-Worth leben 25 Prozent aller Texaner und 30 Prozent aller texanischen Arbeitsplätze
- Zentrale Lage: Rund 98 Prozent der gesamten US-Bevölkerung können die DFW-Region via Bahn oder Auto in 48 Stunden erreichen



- Die Walton Zielgebiete liegen innerhalb der stärksten Metropolregionen der USA.
- Im Ranking der Bevölkerungsentwicklung aller US-Bundesstaaten zwischen 2000 und 2030 nehmen Arizona, Texas und Georgia die Plätze zwei, vier und acht ein.

Die potentiellen Zielgebiete

Zurzeit stehen vier Zielregionen im Fokus der Einkaufspolitik der Walton-Unternehmensgruppe. Es sind somit auch potentielle Zielgebiete für den Walton Premium I.

Die Metropolregion Dallas-Fort Worth (DFW), Texas

- Texas steht weltweit auf Platz elf der Bruttoinlandsprodukte
- Bevölkerungswachstum: Von Oktober 2009 bis Oktober 2029 soll die Bevölkerung Prognose gemäß von rund 6,3 Millionen auf mindestens 8,6 bis höchstens 9,1 Millionen anwachsen

Walton – hervorragend positioniert (Beispiele für die Einkaufspolitik)

- Das Texoma Medical Center wurde 2009 eröffnet und wurde für USD 137 Millionen neu errichtet und bietet 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätze. Walton hat nur ca. 25 km entfernt bereits Grundstücke eingekauft.
- Die im August 2010 fertiggestellte Red Oak High School bietet 2.400 Schülern Platz. Der für USD 75 Millionen errichtete Komplex ist nur 10 km von einem der Walton-Grundstücke entfernt.

Walton Premium I –

breit gefächertes Landportfolio in US-Wachstumsregionen



Dallas, Texas ist das Zentrum der Metropolregion DFW. 2009 war DFW auf Platz 2 der Liste der Fortune 500 Hauptquartiere.



Atlanta ist Hauptstadt des Bundesstaates Georgia und Mittelpunkt der Metropolregion Piedmont Atlantic.

Die Metropolregion Austin-San Antonio, Texas

- Über 70 Prozent prognostiziertes Bevölkerungswachstum bis 2040 auf über 5 Millionen Einwohner
- In den Krisen Jahren 2007 bis 2009 zogen über 170.000 Menschen in diese Megametropole (US-weit Rang eins)
- Arbeitslosenquoten: Im ersten Quartal 2010 weisen sowohl Austin mit 7,1 Prozent, als auch San Antonio mit 7,3 Prozent Arbeitslosenquoten auf, die deutlich unter dem nationalen Durchschnitt liegen
- Baugenehmigungen in Austin-San Antonio: Im Jahr 2009 belegte Austin-San Antonio mit rd. 12.000 Baugenehmigungen den dritten Platz aller US-Metropolen. Auch 2010 verteidigt die texanische Metropolregion ihren dritten Platz

Die Metropolregion Piedmont-Atlantic (PAM), Georgia

- In PAM werden über 10 Prozent des gesamten US-Bruttoinlandsproduktes erwirtschaftet.
- Dieser Metropolkomplex tangiert insgesamt sechs Bundesstaaten im Südosten der USA.
- Prognostiziertes Bevölkerungswachstum zwischen 2000 und 2025: 38 Prozent, das entspricht 14,8 Millionen Einwohnern
- Schon heute bietet die PAM 15 Millionen Arbeitsplätze. Das ist die Summe der Arbeitsplätze in Alabama, Georgia, Florida, North und South Carolina und Tennessee.

Metropolregion Arizona Sun Corridor

- Bevölkerungsanstieg 2000 bis 2009 von rund 1,29 Millionen Einwohnern. Das entspricht einem Anteil von 90 Prozent von ganz Arizona und Platz eins im US-weiten Vergleich
- In Pinal County hat die Kommunalpolitik einen Strukturplan entwickelt, der für ein Bevölkerungswachstum von rund sechs Millionen Einwohnern ausgelegt ist.
- Am 17. Februar 2009 verkündete die Regierung, dass das US-weite wirtschaftliche Aufbauprogramm 70.000 neue Arbeitsplätze in Arizona schaffen werde, rund 45.100 davon im Ballungsraum Phoenix.

Walton – hervorragend positioniert (Beispiele für die Walton Einkaufspolitik)

- Die Trans Canada Power Gant baut ein großes Elektrizitätswerk in der Region. Ende Mai 2011 soll es fertiggestellt sein und 575.000 Haushalte mit Energie versorgen. Es liegt wenige Kilometer von Walton-Grundstücken entfernt.
- Genauso wie das Casa Grande Promenade Shopping Center – mit einer Größe von 90.000 m² größer als jedes deutsche Einkaufszentrum.

Hinweis: Bei diesem Informationsblatt handelt es sich um eine unverbindliche Vorabinformation, in der nicht alle Informationen hinsichtlich der Beteiligung komplett enthalten sind. Grundlage des Beteiligungsangebotes und der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt. Der Verkaufsprospekt ist bei der WALTON Europe GmbH erhältlich oder zum Download unter www.waltoninternational.eu/aktuelle-fonds.html bereitgestellt.