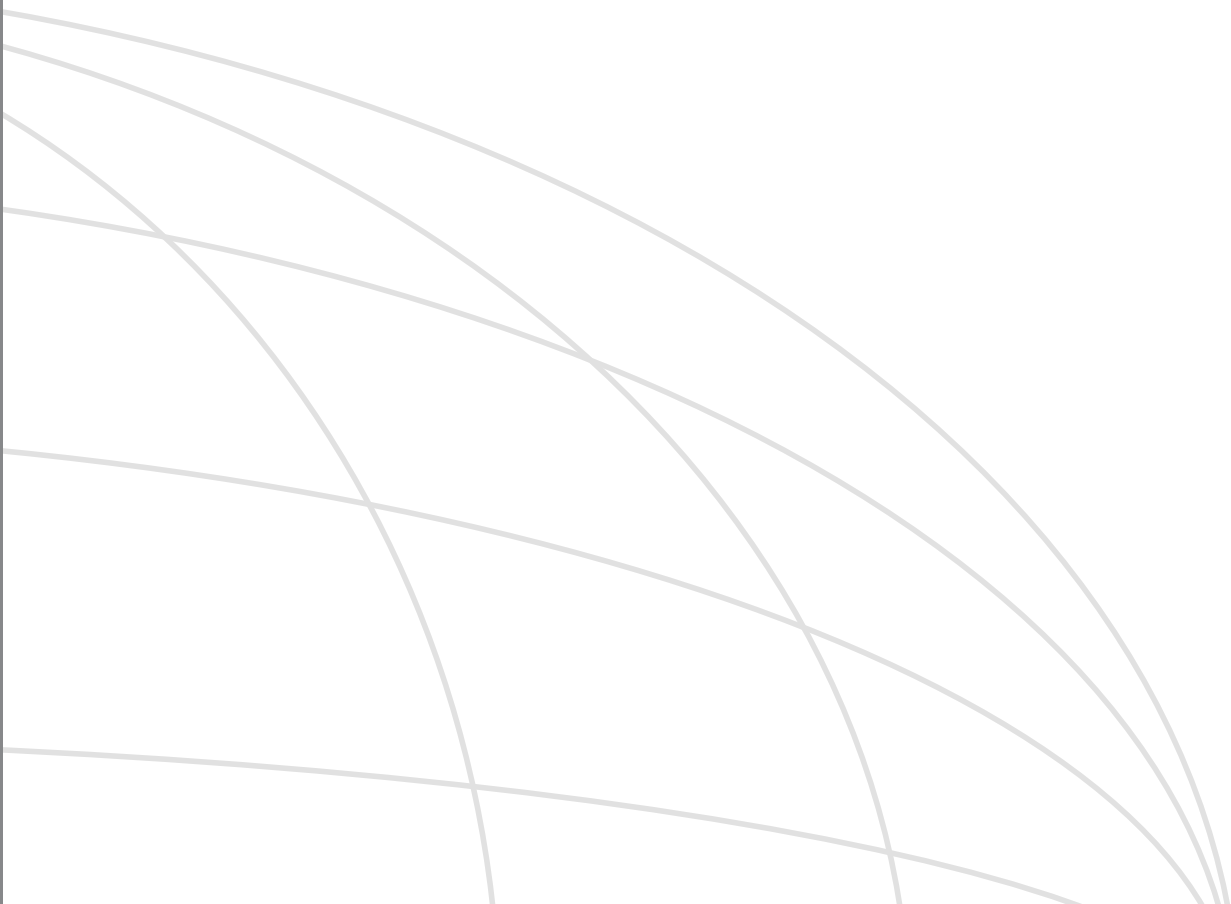


Aufstellung der Kapitalrendite

für Immobilienprojekte

für den Verkaufszeitraum

vom 1.12.1998 bis 31.12.2009



April 20, 2010

PricewaterhouseCoopers LLP
Chartered Accountants
111 5 Avenue SW, Suite 3100
Calgary, Alberta
Canada T2P 5L3
Telephone +1 403 509 7500
Facsimile +1 403 781 1825

Auditors' Report

To the Directors of Walton International Group Inc.

We have audited the accompanying schedule of investment returns for real estate projects managed by Walton International Group Inc., calculated in accordance to note 2 of the schedule, for the exit period from December 1, 1998 to December 31, 2009. This schedule is the responsibility of the management of Walton International Group Inc. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the schedule is free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the schedule. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the schedule.

In our opinion, this schedule presents fairly, in all material respects, the investment returns for real estate projects for the period from December 1, 1998 to December 31, 2009, based on the criteria set forth in the notes to the schedule.



Chartered Accountants
Calgary, Alberta

Walton International Group Inc.
SCHEDULE OF INVESTMENT RETURNS FOR REAL ESTATE PROJECTS
For the exit period spanning December 1, 1998 to December 31, 2009

SCHEDULE ONE

#	FULLY EXITED PROJECTS	REFERENCE	ACRES (Note 2)	INVESTOR PURCHASE PRICE (Note 2)	EXIT PRICE (Note 2)	DURATION (years) (Note 2)	SIMPLE ANNUALIZED RATE OF RETURN (Note 3)	COMPOUND RATE OF RETURN (Note 4)
1	14 Acre		13.99	\$ 606,770	\$ 2,100,000	19.35	12.72%	6.63%
2	Aberdeen Heights Phase 1		71.38	\$ 4,033,891	\$ 15,346,467	9.89	28.36%	14.47%
3	Bridlewood		35.50	\$ 1,076,025	\$ 3,195,000	13.67	14.41%	8.29%
4	Church Hill		74.94	\$ 5,628,687	\$ 10,116,618	6.44	12.39%	9.54%
5	Fairweather Heights Phase 1		39.74	\$ 2,700,000	\$ 5,961,000	3.93	30.71%	22.31%
6	Four Seasons		98.17	\$ 5,650,276	\$ 13,252,718	8.69	15.48%	10.31%
7	Heritage Valley Phase 1		157.00	\$ 10,594,569	\$ 18,840,657	3.52	22.10%	17.76%
8	Heritage Valley Phase 2		149.66	\$ 10,062,104	\$ 17,959,386	3.51	22.37%	17.95%
9	North Point Commercial Phase 1		115.93	\$ 8,534,104	\$ 18,546,647	4.30	27.31%	19.81%
10	North Point Commercial Phase 2		159.13	\$ 13,131,915	\$ 25,457,070	3.84	24.44%	18.81%
11	North Point Commercial Phase 3		158.00	\$ 13,324,501	\$ 25,451,403	3.70	24.62%	19.13%
12	North Point Commercial Phase 4		77.99	\$ 5,712,500	\$ 12,479,504	3.92	30.25%	22.08%
13	North Point Estate Phase 3	Note 6	159.00	\$ 3,128,552	\$ 20,670,633	12.05	46.54%	16.97%
14	North Point Estate Phase 4	Note 6	79.00	\$ 1,699,957	\$ 10,270,495	10.66	47.32%	18.39%
15	North Point Estate Phase 6	Note 6	79.49	\$ 1,700,855	\$ 11,922,750	11.92	50.41%	17.74%
16	North Point Estate Phase 7	Note 6	158.97	\$ 3,967,197	\$ 23,818,500	11.34	44.13%	17.12%
17	North Point Estate Phase 8	Note 6	159.00	\$ 3,794,349	\$ 23,851,304	11.57	45.68%	17.22%
18	North Point Estate Phase 9	Note 6	158.16	\$ 4,435,963	\$ 20,561,628	9.54	38.11%	17.44%
19	North Point Estate Phase 11	Note 6	154.72	\$ 7,852,911	\$ 23,211,344	8.45	23.14%	13.68%
20	North Point Estate Phase 13	Note 6	145.50	\$ 10,908,725	\$ 18,922,375	5.19	14.14%	11.19%
21	Northeast Edmonton Phase 8		83.95	\$ 1,962,240	\$ 3,156,092	4.91	12.39%	10.16%
22	Northwest Industrial		129.89	\$ 7,598,081	\$ 16,236,324	3.07	37.07%	28.09%
23	Panorama (Evanston) Phase 1		155.61	\$ 5,272,607	\$ 7,780,742	5.32	8.93%	7.58%
24	Panorama (Evanston) Phase 2		122.66	\$ 4,777,694	\$ 6,133,000	5.46	5.20%	4.68%
25	Panorama (Evanston) Phase 3		48.45	\$ 2,064,128	\$ 2,450,000	3.37	5.55%	5.22%
26	Pilot Sound Phase 1	Note 6	238.85	\$ 17,068,991	\$ 33,918,270	5.12	19.28%	14.35%
27	Pilot Sound Phase 2	Note 6	107.72	\$ 8,792,490	\$ 15,320,378	4.01	18.51%	14.85%
28	River View Phase 1		143.23	\$ 6,192,950	\$ 9,310,181	2.36	21.32%	18.84%
29	South Ellerslie		179.02	\$ 12,336,000	\$ 23,272,529	4.86	18.24%	13.95%
30	South Ellerslie Phase 2		79.50	\$ 5,855,432	\$ 10,336,022	3.29	23.23%	18.83%
31	South Ellerslie Phase 5		84.44	\$ 7,120,928	\$ 12,244,860	4.04	17.79%	14.34%
32	Spruce Meadow Estates		159.33	\$ 12,580,689	\$ 29,476,670	6.78	19.60%	13.38%
SUBTOTAL			3,777.92	\$ 210,166,081	\$ 491,570,567	Average duration: 6.81		
WEIGHTED AVERAGE (Note 5)							25.19%	15.52%

SCHEDULE TWO

#	PARTIALLY EXITED PROJECTS	REFERENCE	ACRES (Note 2)	INVESTOR PURCHASE PRICE (Note 2)	EXIT PRICE (Note 2)	DURATION (years) (Note 2)	SIMPLE ANNUALIZED RATE OF RETURN (Note 3)	COMPOUND RATE OF RETURN (Note 4)
33	Rockyview Phase 1		15.26	\$ 1,525,875	\$ 2,097,718	4.29	8.74%	7.70%
34	Shepard Limited Partnership (Phase A)	Note 6	281.77	\$ 1,454,025	\$ 13,395,939	16.30	50.23%	14.37%
35	Shepard Limited Partnership (Phase B)	Note 6	261.85	\$ 1,600,791	\$ 12,758,037	15.55	44.68%	14.04%
36	Shepard Limited Partnership (Phase C)	Note 6	365.74	\$ 2,555,958	\$ 17,861,252	15.46	38.59%	13.15%
37	Shepard Limited Partnership (Phase D)	Note 6	402.25	\$ 3,052,922	\$ 19,774,957	15.33	35.60%	12.71%
38	Southfork Limited Partnership		439.38	\$ 17,577,382	\$ 24,129,013	3.02	15.89%	13.08%
SUBTOTAL			1,766.25	\$ 27,766,953	\$ 90,016,916	Average duration: 11.66		
WEIGHTED AVERAGE (Note 5)							34.76%	13.31%

OVERALL

FULLY & PARTIALLY EXITED PROJECTS	ACRES	INVESTOR PURCHASE PRICE	EXIT PRICE		SIMPLE ANNUALIZED RATE OF RETURN (Note 3)	COMPOUND RATE OF RETURN (Note 4)
AGGREGATED TOTAL	5,544.17	\$ 237,933,034	\$ 581,587,483	AGGREGATED WEIGHTED AVERAGE	28.24%	14.82%

Past performance is not necessarily indicative of future results.
See accompanying notes to the schedule of investment returns.

Walton International Group Inc. – Notes to the Schedule of Investment Returns for Real Estate Projects

1. Composition of investment returns

The investment returns are for real estate projects (the “**Projects**”) managed by Walton International Group Inc. or one of its affiliates (collectively “**Walton**”) for the exit period spanning December 1, 1998 to December 31, 2009. Both the simple annualized rate of return (note 3) and the compound rate of return (note 4) are provided. However, the compound rate of return is more commonly used in Canada.

Fully Exited Projects

The Projects included in Schedule One are those that were initially sold to undivided interest (“**UDI**”) investors and which have been fully exited.

Partially Exited Projects

The Projects included in Schedule Two are those that have been partially exited. Shepard Limited Partnership (“**Shepard**”) was initially sold to investors in four phases as UDI’s, which were converted into partnership units at a later date. Southfork Limited Partnership (“**Southfork**”) includes limited partnership units which were sold to initial investors. Rockyview Phase 1 (“**Rockyview**”) was initially sold to UDI investors and which has been partially exited.

2. Basis of computation of the investment returns

The rates of return have been computed using underlying investment data measured in Canadian dollars.

Fully Exited Projects

The investment returns presented represent the total return achieved over the duration of the Projects. The duration of the Projects are from the average date that Walton originally sold the land to the third party UDI investors, to the date when the investor’s interest in the land was ultimately sold.

The investor purchase price used in the calculation represents the price the UDI investors paid for the land, as per the Purchases and Sales Agreement and the Certificate of Title.

The exit price represents the price the UDI investors received upon sale of the Project, as per the applicable sale and purchase agreement.

Partially Exited Projects

For Shepard, the duration of the project is from the average date the investors originally purchased the UDI to the date when Shepard paid the distribution to the investors. The investor purchase price used in the calculation represents the price the UDI investor paid for the land, as per the Statement of Adjustment and Land Transfer Agreement.

For Southfork, the duration of the project is from the average date the limited partnership unit was purchased to when Southfork paid the distribution to the investors.

For Rockyview, the duration of the project is from the average date the investors originally purchased the UDI to the date when the first distribution was paid to the investors.

The exit price represents the distributions that the Shepard, Southfork and Rockyview projects were able to provide to the investors upon sale of the acreage relevant to the distributions paid to the investors.

The acres presented for partially exited projects only represent the acreage on which a distribution was paid. There have been other land sales of Shepard and Southfork in the aforementioned period that have not yet resulted in a distribution because they have been retained in the partnerships to fund operation, and may not result in a future distribution.

The rates of return on the partially exited projects are not indicative of future returns. These rates may decrease or increase over time.

3. Simple annualized rate of return

The simple annualized rate of return is calculated using the formula:

$$\frac{(\text{Exit price} - \text{Investor Purchase Price})}{(\text{Investor Purchase Price})} / \text{Duration (years)}$$

4. Compound rate of return

The compound rate of return is calculated using the formula:

$$(\text{Exit price} / \text{Investor Purchase Price})^x - 1$$

Where $x = 1 / \text{duration (years)}$

5. Weighted average rate of return

The weighted average rate of return is the weighted average annual rate of return as a portion of the acreage of all exited real estate projects as described above.

6. Related party transactions

The following real estate projects were sold to entities related to Walton through common management:

- a) Eight North Point Phases were purchased from investors for cash in the aggregate amount of \$153.2 million by an entity in which Walton and related parties owned 32% (the "**Acquiring Entity**").

The arm's length companies that held a 68% interest in the Acquiring Entity included a large Canadian insurance company, a local builder in the City of Calgary and a private company. The insurance company contributed 41%, the local builder contributed 18% and the private company contributed 9% to the Acquiring Entity, and therefore to the acquisition.

The Acquiring Entity also obtained third party loan financing of approximately \$100 million from a lending institution.

- b) The Pilot Sound lands were purchased for cash of \$49.2 million by an entity related to Walton. Further, the Walton related entity obtained third party financing in the amount of \$29.8 million from a lending institution for the acquisition of these lands.
- c) The Shepard Limited Partnership was established by the original UDI investors for the purpose of taking the undeveloped Shepard land and developing it for sale to individuals and entities that were looking for serviced properties. The aggregate size of the Shepard property was 1,494 acres. Walton related entities were engaged by the investors to act as the development manager and general partner. During the initial development of the project, a Walton related entity acquired 115 acres of the total available acres of 1,494 (which equates to 7.7% of the total acres available). The Walton related entity obtained third party financing in the amount of \$8 million through debenture issuance for the acquisition of these lands.

All of the above transactions were in the normal course of business and were measured at the exchange amount. The exchange amount is the amount of consideration established and agreed to by the parties, which included the UDI investors and limited partners.



ÜBERSETZUNG - der englische Text ist verbindlich

PricewaterhouseCoopers LLP
Chartered Accountants
111 5 Avenue SW, Suite 3100
Calgary, Alberta
Canada T2P 5L3
Telephone +1 403 509 7500
Facsimile +1 403 781 1825

20. April 2010

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Geschäftsführer der Walton International Group Inc.

Wir haben die beigefügte Aufstellung der Kapitalrenditen für Immobilienprojekte (die "Aufstellung") die von der Walton International Group Inc. verwalteten Immobilienprojekte, die gemäß Anmerkung 2 der Aufstellung für den Verkaufszeitraum vom 1. Dezember 1998 bis 31. Dezember 2009 berechnet wurden, geprüft. Die Aufstellung der Kapitalrenditen für Immobilienprojekte liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Walton International Group Inc. Unsere Aufgabe ist es, eine Beurteilung der Aufstellung der Kapitalrenditen für Immobilienprojekte auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der festgestellten kanadischen Grundsätze ordnungsmäßiger Prüfung vorgenommen. Diese Grundsätze sehen vor, dass wir eine Prüfung planen und durchführen, um uns hinreichend zu vergewissern, dass die Aufstellung der Kapitalrenditen keine wesentlichen falschen Angaben enthält. Eine Prüfung umfasst die Überprüfung von Nachweisen für die Beträge und Anmerkungen in der Aufstellung auf der Basis von Stichproben. Eine Prüfung umfasst auch die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung der Aufstellung.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Aufstellung der Kapitalrendite für Immobilienprojekte, unter Beachtung der in den Anmerkungen zur Aufstellung der Kapitalrendite festgelegten Kriterien und vermittelt in allen wesentlichen Aspekten ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Kapitalrendite für den Zeitraum vom 1. Dezember 1998 bis 31. Dezember 2009.

PricewaterhouseCoopers LLP

Chartered Accountants
Calgary, Alberta

"PricewaterhouseCoopers" bezieht sich auf PricewaterhouseCoopers LLP, eine Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Ontario bzw. je nach Kontext das globale Netzwerk von PricewaterhouseCoopers bzw. sonstige Gesellschaften des Netzwerks, die jeweils eigenständige Rechtssubjekte sind.

Walton International Group Inc.

AUFSTELLUNG DER KAPITALRENDITE FÜR IMMOBILIENPROJEKTE

Für den Verkaufszeitraum vom 1. Dezember 1998 bis 31. Dezember 2009

AUFSTELLUNG EINS

ÜBERSETZUNG - der englische Text ist verbindlich

#	VOLLSTÄNDIG BEEENDETE PROJEKTE	VERWEIS	ACRES (Anm. 2)	KAUFPREIS DES INVESTORS (Anm. 2)	VERKAUFS- PREIS (Anm. 2)	LAUFZEIT (Jahre) (Anm. 2)	EINFACHE JAHRESRENDITE (Anm. 3)	GESAMTE RENDITE/VERZINSUNG (Anm. 4)
1	14 Acre		13,99	\$ 609.770	\$ 2.100.000	19,35	12,72%	6,63%
2	Aberdeen Heights Phase 1		71,38	\$ 4.033.891	\$ 15.346.467	9,89	28,36%	14,47%
3	Bridlewood		35,50	\$ 1.076.025	\$ 3.195.000	13,67	14,41%	8,29%
4	Church Hill		74,94	\$ 5.628.687	\$ 10.116.618	6,44	12,39%	9,54%
5	Fairweather Heights Phase 1		39,74	\$ 2.700.000	\$ 5.961.000	3,93	30,71%	22,31%
6	Four Seasons		98,17	\$ 5.650.276	\$ 13.252.718	8,89	15,48%	10,31%
7	Heritage Valley Phase 1		157,00	\$ 10.594.569	\$ 18.840.657	3,52	22,10%	17,76%
8	Heritage Valley Phase 2		149,66	\$ 10.062.104	\$ 17.959.396	3,51	22,37%	17,95%
9	North Point Commercial Phase 1		115,93	\$ 8.634.104	\$ 18.546.647	4,30	27,31%	19,81%
10	North Point Commercial Phase 2		159,13	\$ 13.131.915	\$ 25.457.070	3,84	24,44%	18,81%
11	North Point Commercial Phase 3		158,00	\$ 13.324.501	\$ 25.451.403	3,70	24,62%	19,13%
12	North Point Commercial Phase 4		77,99	\$ 5.712.500	\$ 12.479.504	3,92	30,25%	22,08%
13	North Point Estate Phase 3	Anm. 6	159,00	\$ 3.128.552	\$ 20.670.633	12,05	46,54%	16,97%
14	North Point Estate Phase 4	Anm. 6	79,00	\$ 1.699.957	\$ 10.270.495	10,66	47,32%	18,39%
15	North Point Estate Phase 5	Anm. 6	79,49	\$ 1.700.855	\$ 11.922.750	11,92	50,41%	17,74%
16	North Point Estate Phase 7	Anm. 6	158,97	\$ 3.967.197	\$ 23.818.500	11,34	44,13%	17,12%
17	North Point Estate Phase 8	Anm. 6	159,00	\$ 3.794.349	\$ 23.851.304	11,57	45,68%	17,22%
18	North Point Estate Phase 9	Anm. 6	158,16	\$ 4.435.963	\$ 20.561.628	9,54	38,11%	17,44%
19	North Point Estate Phase 11	Anm. 6	154,72	\$ 7.852.911	\$ 23.211.344	8,45	23,14%	13,68%
20	North Point Estate Phase 13	Anm. 6	145,60	\$ 10.906.725	\$ 18.922.375	5,19	14,14%	11,19%
21	Northeast Edmonton Phase 8		83,95	\$ 1.962.240	\$ 3.156.092	4,91	12,39%	10,16%
22	Northwest Industrial		129,89	\$ 7.698.081	\$ 16.236.324	3,07	37,07%	28,09%
23	Panorama (Evanston) Phase 1		155,61	\$ 5.272.607	\$ 7.780.742	5,32	6,93%	7,58%
24	Panorama (Evanston) Phase 2		122,66	\$ 4.777.694	\$ 6.133.000	5,46	5,20%	4,68%
25	Panorama (Evanston) Phase 3		48,45	\$ 2.064.128	\$ 2.450.000	3,37	5,55%	5,22%
26	Pilot Sound Phase 1	Anm. 6	238,85	\$ 17.068.991	\$ 33.918.270	5,12	19,28%	14,35%
27	Pilot Sound Phase 2	Anm. 6	107,72	\$ 8.792.490	\$ 15.320.378	4,01	18,51%	14,85%
28	River View Phase 1		143,23	\$ 6.192.960	\$ 9.310.181	2,36	21,32%	18,84%
29	South Ellerslie		179,02	\$ 12.336.000	\$ 23.272.529	4,86	18,24%	13,95%
30	South Ellerslie Phase 2		79,50	\$ 5.855.432	\$ 10.336.022	3,29	23,23%	18,83%
31	South Ellerslie Phase 5		84,44	\$ 7.120.928	\$ 12.244.860	4,04	17,79%	14,34%
32	Spruce Meadow Estates		159,33	\$ 12.580.689	\$ 29.476.670	6,78	19,80%	13,38%
ZWISCHENSUMME			3.777,92	\$ 210.166.081	\$ 491.570.567	Durchschnittliche Laufzeit: 6,81		
GEWICHTETER DURCHSCHNITT (Anm. 5)							25,19%	15,52%

AUFSTELLUNG ZWEI

#	TEILWEISE BEEENDETE PROJEKTE	VERWEIS	ACRES (Anm. 2)	KAUFPREIS DES INVESTORS (Anm. 2)	VERKAUFS- PREIS (Anm. 2)	LAUFZEIT (Jahre) (Anm. 2)	EINFACHE JAHRESRENDITE (Anm. 3)	GESAMTE RENDITE/VERZINSUNG (Anm. 4)
33	Rockyview Phase 1		15,26	\$ 1.525.875	\$ 2.097.718	4,29	8,74%	7,70%
34	Shepard Limited Partnership (Phase A)	Anm. 6	281,77	\$ 1.454.025	\$ 13.395.939	16,30	50,23%	14,37%
35	Shepard Limited Partnership (Phase B)	Anm. 6	261,85	\$ 1.600.791	\$ 12.758.037	15,55	44,68%	14,04%
36	Shepard Limited Partnership (Phase C)	Anm. 6	365,74	\$ 2.555.958	\$ 17.861.252	15,46	38,59%	13,15%
37	Shepard Limited Partnership (Phase D)	Anm. 6	402,25	\$ 3.052.922	\$ 19.774.957	15,33	35,60%	12,71%
38	Southfork Limited Partnership		439,38	\$ 17.577.382	\$ 24.129.013	3,02	15,89%	13,06%
ZWISCHENSUMME			1.766,25	\$ 27.766.953	\$ 90.016.916	Durchschnittliche Laufzeit: 11,66		
GEWICHTETER DURCHSCHNITT (Anm. 5)							34,76%	13,31%

GESAMT

	VOLLSTÄNDIG UND TEILWEISE BEEENDETE PROJEKTE	ACRES	KAUFPREIS DES INVESTORS	VERKAUFS- PREIS		EINFACHE JAHRESRENDITE (Anm. 3)	GESAMTE RENDITE/VERZINSUNG (Anm. 4)
	GESAMTSUMME	5.544,17	\$ 237.933.034	\$ 581.587.483	GESAMTER GEWICHTETER DURCHSCHNITT	28,24%	14,82%

Die in der Vergangenheit erzielten Werte stellen nicht notwendigerweise einen Anhaltspunkt für zukünftige Ergebnisse dar.

Siehe beigefügte Anmerkungen zur Aufstellung der Kapitalrendite.

Walton International Group Inc.
Anmerkungen zur Aufstellung der Kapitalrenditen für Immobilienprojekte
ÜBERSETZUNG - der englische Text ist verbindlich

1. Zusammensetzung der Kapitalrenditen

Die Kapitalrenditen beziehen sich auf Immobilienprojekte ("Projekte"), die von der Walton International Group Inc. bzw. einem ihrer verbundenen Unternehmen (zusammengefasst "Walton") im Verkaufszeitraum vom 1. Dezember 1998 bis 31. Dezember 2009 verwaltet wurden. Die einfache Jahresrendite (Anm. 3) und die gesamte Rendite/Verzinsung (Anm. 4) werden angegeben. In Kanada wird jedoch häufiger die gesamte Rendite verwendet.

Vollständig beendete Projekte

Aufstellung Eins enthält diejenigen Projekte, die zunächst an Investoren in Gemeinschaftseigentum (undivided interest investors - nach kanadischem Recht "UDI") veräußert wurden und bereits vollständig beendet wurden.

Teilweise beendete Projekte

Aufstellung Zwei enthält diejenigen Projekte, die teilweise beendet wurden. Shepard Limited Partnership ("Shepard") wurde zunächst als UDI in vier Phasen an Investoren veräußert, die zu einem späteren Zeitpunkt in Kommanditanteile umgewandelt wurden. Die Southfork Limited Partnership ("Southfork") beinhaltet Kommanditanteile, die an Erstanleger veräußert wurden. Rockyview Phase 1 ("Rockyview") wurde zunächst an UDI-Investoren veräußert und teilweise beendet.

2. Berechnungsbasis für die Kapitalrendite

Die Kapitalrendite wurde unter Verwendung der zugrundegelegten Investitionsdaten in kanadischen Dollar ermittelt.

Vollständig beendete Projekte

Die dargestellte Kapitalrendite stellt den während der Laufzeit der Projekte erzielten Gesamtertrag dar. Die Laufzeit der Projekte bemisst sich ab dem durchschnittlichen Datum, an dem Walton das Land ursprünglich an die dritten UDI-Investoren veräußert hat, bis zu dem Tag, an dem die Anteile des Investors am Land endgültig veräußert wurden.

Der in der Berechnung verwendete Kaufpreis des Investors stellt den von den UDI-Investoren für das Land gezahlten Preis gemäß Kaufvertrag sowie Grundbuchauszug dar.

Der Verkaufspreis ist der Preis, den die UDI-Investoren nach Veräußerung des Projekts gemäß dem geltenden Verkaufsvertrag erhalten haben.

Teilweise beendete Projekte

Bei Shepard bemisst sich die Projektlaufzeit ab dem durchschnittlichen Datum, an dem die Investoren die UDI ursprünglich erworben haben, bis zu dem Tag, an dem Shepard die Ausschüttung an die Investoren gezahlt hat. Der in der Berechnung verwendete Kaufpreis des Investors ist der vom UDI-Investor für das Grundstück gemäß der Übergaberechnung und dem Vertrag zum Grundstücksübergang (Statement of Adjustment and Land Transfer Agreement) gezahlte Preis.

Bei Southfork bemisst sich die Projektlaufzeit ab dem durchschnittlichen Datum, an dem der Kommanditanteil erworben wurde, bis zum Zeitpunkt der Ausschüttung an die Investoren durch Southfork.

Bei Rockyview bemisst sich die Projektlaufzeit ab dem durchschnittlichen Datum, an dem die Investoren die UDI ursprünglich erworben haben, bis zu dem Tag, an dem die erste Ausschüttung an die Investoren gezahlt wurde.

Der Verkaufspreis stellt die Ausschüttungen dar, die im Rahmen der Projekte Shepard, Southfork und Rockyview aus dem Verkauf der für die Investoren relevanten Flächen erzielt und an die Investoren gezahlt wurden.

Die für die teilweise beendeten Projekte angegebenen "Acres" stellen lediglich diejenige Fläche dar, auf deren Basis eine Ausschüttung gezahlt wurde. Es haben in dem vorgenannten Zeitraum weitere Grundstücksverkäufe von Shepard und Southfork stattgefunden, die jedoch noch nicht zu einer Ausschüttung geführt haben, da sie in den Partnerschaftsgesellschaften zur Finanzierung des Betriebs einbehalten wurden, und für die auch in Zukunft eventuell keine Ausschüttung erfolgen wird.

Die Ertragsraten der teilweise beendeten Projekte sind bezüglich zukünftiger Erträge nicht aussagekräftig, da diese Raten sich im Laufe der Zeit erhöhen bzw. verringern können.

3. Einfache Jahresrendite

Die einfache Jahresrendite wurde unter Anwendung der folgenden Formel berechnet:

$$\frac{(\text{Verkaufspreis} - \text{Kaufpreis der Investoren})}{(\text{Kaufpreis der Investoren})} / \text{Laufzeit (Jahre)}$$

4. Gesamte Rendite/Verzinsung nach Zinseszinsrechnung

Die gesamte Rendite (inkl. Zinseszins) wurde unter Anwendung der folgenden Formel berechnet:

$$(\text{Verkaufspreis} / \text{Kaufpreis der Investoren})^x - 1$$

Wobei $x = 1 / \text{Laufzeit (Jahre)}$

5. Gewichtete durchschnittliche Rendite

Die gewichtete durchschnittliche Rendite stellt die gewichtete durchschnittliche Jahresrendite im Verhältnis zur Fläche aller beendeten Immobilienprojekte wie oben beschrieben dar.

6. Transaktionen mit nahe stehenden Personen

Die folgenden Immobilienprojekte wurden an Unternehmen veräußert, die aufgrund gemeinsamer Geschäftsführung Walton nahe stehen:

- a) Eight North Point Phases wurde von Investoren bar in Höhe von insgesamt 153,2 Mio. \$ durch ein Unternehmen erworben, an dem Walton und nahe stehende Personen 32% halten ("Erwerberunternehmen").

Zu den Fremdgesellschaften, die eine 68%ige Beteiligung am Erwerberunternehmen hielten, gehörte eine große kanadische Versicherungsgesellschaft, eine lokale Bauunternehmung in der Stadt Calgary und ein privates Unternehmen. Die Versicherungsgesellschaft trug 41%, die lokale Bauunternehmung 18% und das private Unternehmen 9% zum Erwerberunternehmen und damit zum Erwerb bei.

Das Erwerberunternehmen erhielt auch eine Darlehensfremdfinanzierung von ca. 100 Mio. \$ von einem Kreditinstitut.

- b) Die Pilot Sound-Grundstücke wurden bar für 49,2 Mio. \$ durch ein Walton nahe stehendes Unternehmen erworben. Das Walton nahe stehende Unternehmen erhielt für den Erwerb dieser Grundstücke außerdem eine Fremdfinanzierung von 29,8 Mio. \$ von einem Kreditinstitut.

- c) Die Shepard Limited Partnership wurde von den ursprünglichen UDI-Investoren gegründet, um die unerschlossenen Shepard-Grundstücke zu übernehmen und für den Verkauf an Privatpersonen und Unternehmen, die fertige Liegenschaften suchten, zu erschließen. Die Shepard-Liegenschaft umfasste insgesamt 1.494 Acres. Walton nahe stehende Unternehmen wurden von den Investoren als Projektmanager und Komplementär beauftragt. Bei der Ersterschließung des Projekts erwarb ein Walton nahe stehendes Unternehmen 115 Acres der insgesamt verfügbaren Fläche von 1.494 Acres (d.h. 7,7% der insgesamt verfügbaren Fläche). Das Walton nahe stehende Unternehmen erhielt für den Erwerb dieser Grundstücke eine Fremdfinanzierung von 8 Mio. \$ gegen Emission von Schuldverschreibungen.

Alle vorstehenden Transaktionen erfolgten im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs und wurden nach dem Tauschbetrag bemessen. Der Tauschbetrag ist der Gegenleistungsbetrag, der von den Parteien – darunter den UDI-Investoren und Kommanditisten – festgelegt und vereinbart wurde.

WALTON Europe GmbH
Neuer Wall 80
20354 Hamburg

Telefon: + 49 (40) 28 00 87-0
Telefax: + 49 (40) 28 00 87-199
E-Mail: info@waltoninternational.eu
Internet: www.waltoninternational.eu

A decorative graphic consisting of several thin, light gray curved lines that sweep across the bottom half of the page, creating a sense of motion and global connectivity.