

# Businessplan

**Whitestone Investment Advisory GmbH**  
**Business Plan 2019 - 2023**

---



## Die Unternehmensgruppe

---

Whitestone Investment Advisory GmbH. (Whitestone) wurde im Jahr 2000 - gemeinsam mit der Zwerenz & Krause AG gegründet.

Das Whitestone Team hat jahrezielte Erfahrung im Bauträgergeschäft, sowohl im Inland als auch International, mit einer Vielzahl an erfolgreich umgesetzten Immobilienprojekten.

Unsere Leistungen sind:

- Projektidee, Feasibility
- Markt- und Bebauungsstudie
- Bauplatzbeschaffung
- Liegenschaftsankauf nach Due Dilligence
- Vertragsgestaltung
- Fremdkapital von österreichischen Banken
- Auswahl und Beauftragung von
  - Planern und Konsulenten
  - Bauunternehmen
- Örtliche Bauaufsicht
- Developmentmanagement
- Management von Vertrieb und Marketing
- Behördenwege

Ihre Immobilie. Ihr Investment

## Der Emittent

---

Whitestone Investment Advisory GmbH. (Österreich) wurde im Jahr 2013 gegründet- die Unternehmensgruppe besteht seit dem Jahr 2000.

Es wurden bis dato in Wien 3 Wohnhausprojekte fertiggestellt und weitere 2 sind dzt. in Bau (siehe auch [www.wsgroup.at](http://www.wsgroup.at)).

### Eckdaten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Firma                         | Whitestone Investment Advisory GmbH (Österreich) |
| Rechtsform                    | GmbH   |
| Firmenbuchnummer              | FN 405679 m                                      |
| Firmenbuchgericht             | Wien   |
| GISA-Zahl                     | 11686132   |
| Branche                       | Bauträger  |
| Sitz der Gesellschaft         | 1030 Wien  |
| Geschäftsadresse              | Ungargasse 9/8                                   |
| Eigenkapital gem. Bilanz 2017 | € 108.000  |
| Gesellschafter                | Norbert Galfusz und Whitestone Capital BV        |
| Gründungsdatum                | 04.11.2013                                       |
| Geschäftsführer               | Norbert Galfusz                                  |
| Unternehmensgegenstand        | Errichtung von Wohnhausanlagen                   |
| Gewerbeberechtigung           | Immobilientreuhänder (Bauträger)                 |
| Mitarbeiter                   | 7  |

Das Team besteht aus:

**Norbert Galfusz** (Geschäftsführer, Immobilientreuhänder): Akquisition, Projektentwicklung, Investorrelations.

**Balazs Györke**: Marketing u. Vertrieb sowie Investorrelations

**Adam Reisz**: Projektmanagement

**Siegfried Lindpointner**: Finanzstrukturierung

**Christian Liebetreu**: Cash Management und Controlling

**Robert Galfusz**: Marketing u. Vertrieb

**Maxim Altmeyen**: Officemanagement

## Das Geschäftsmodell

---

### Zusammenfassung

Whitestone baut leistbare, freifinanzierte Eigentumswohnungen und ist damit in einem Marktsegment tätig, in dem eine nachhaltige Nachfrage herrscht.

Die Wohnungen werden abverkauft und mit dem Verkaufserlös das Fremd- und Eigenkapital inkl. Zinsen an Banken und Investoren zurückbezahlt und der Gewinn ausgeschüttet.

Whitestone wird in Zukunft auch Mietwohnungen bauen. Die vermieteten Objekte werden an Investoren verkauft.

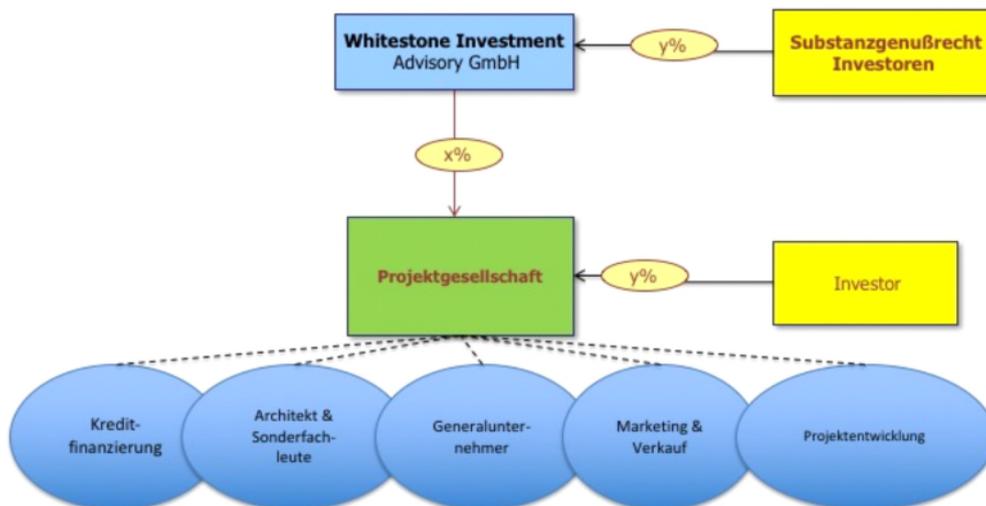
Ein weiteres Produkt wird Seniorenwohnen und betreutes Wohnen bilden.

Die Projektgrößen (GIK) bewegen sich zwischen € 5 Mio und € 10 Mio.

Whitestone gibt Investoren die Möglichkeit, sich an diesen Projekten - entweder direkt an der Projektgesellschaft oder indirekt über ein durch Whitestone begebenes Substanzgenussrecht - zu beteiligen.

### Projektgesellschaft

Zu diesem Zweck gründet Whitestone üblicher Weise Projektgesellschaften, die von Whitestone mit Eigen- und Fremdkapital ausgestattet werden und so in der Lage sind, das Grundstück zu erwerben, zu beplanen, baureif zu machen, zu bebauen und in weiterer Folge die Wohnungen gewinnbringend zu verkaufen.



### **Liegenschaftsankauf**

Nach eingehender Marktanalyse identifiziert Whitestone Bauträgergrundstücke, die sich für Wohnbau eignen, und kauft diese zur Projektentwicklung an.

Whitestone arbeitet derzeit (Februar 2019) an der Akquisition von 2 Liegenschaften: eine in 1220 Wien und eine andere in Laxenburg.

Jährlich sollen Liegenschaften für 2 Projekte angekauft werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird sich demnach auf ca. € 15 Mio - € 20 Mio jährlich belaufen.

### **Eigenkapitalfinanzierung**

Das Eigenkapital der Projektgesellschaften wird von Whitestone - oftmals gemeinsam mit Co-Investoren - finanziert. Siehe auch dazu weiter unten "Emission".

### **Fremdkapitalfinanzierung**

Das Fremdkapital wird in Form von non-recourse Krediten von der jeweiligen Projektgesellschaft bei österreichischen Banken aufgenommen.  
Das Verhältnis Eigen- zu Fremdkapital beträgt im Allgemeinen 20 / 80.

### **Bau**

Mit den Bauarbeiten werden Generalunternehmer mit entsprechenden Referenzen beauftragt, um das Baurisiko so gering wie möglich zu halten.

### **Marketing und Vertrieb**

Marketing und Vertrieb der Wohnungen wird von Whitestone in Kooperation mit Immobilienmaklern co-exklusiv durchgeführt.

### **Die Emission**

Die gegenständliche Emission von Substanzgenußrechten dient der teilweisen Finanzierung des Eigenkapitals der Projektgesellschaften in der Liegenschaftsankaufphase.

In der Bauphase beteiligt sich üblicher Weise ein Co-Investor direkt an der Projektgesellschaft, um das gesamtnotwendige Kapital aufzubringen.

### **Erlös- und Ergebnisplanung**

Die jährlichen Gesamterlöse von Whitestone setzen sich aus folgenden Erlöskategorien zusammen:

- Projektentwicklungshonorare
- Vertriebshonorare
- Gewinnbeteiligungen

Aus dem Deckungsbeitrag nach Betriebsaufwand werden die Zinsen (und ggfs. Boni) für Gesellschafterdarlehen, Anleihen und Substanzgenußrechte bezahlt.

es ergeben sich die folgenden Planziffern:

|   | 2019            | 2020            | 2021            | 2022            | 2023            |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Gesamterlöse</b>                         | 448.972         | 869.774         | 956.206         | 1.016.003       | 1.016.003       |
| <i>davon Gewinnanteil (nicht Steuerbar)</i> | 147.132         | 221.783         | 464.105         | 510.134         | 510.134         |
| <b>Betriebsaufwand</b>                      | -265.244        | -278.506        | -292.432        | -307.053        | -322.406        |
| <b>Gewinn / Verlust</b>                     | <b>183.728</b>  | <b>591.268</b>  | <b>663.774</b>  | <b>708.950</b>  | <b>693.598</b>  |
| <b>Finanzaufwendungen</b>                   | <b>-168.551</b> | <b>-437.781</b> | <b>-198.470</b> | <b>-193.757</b> | <b>-150.350</b> |
| Zinsen                                      | -3.130          | -311.277        | -178.130        | -176.870        | -136.870        |
| sonstige Finanzaufwendungen                 | -165.421        | -126.504        | -20.340         | -16.887         | -13.480         |
| <b>Vorsteuergewinn</b>                      | <b>15.177</b>   | <b>153.487</b>  | <b>465.304</b>  | <b>515.194</b>  | <b>543.248</b>  |
| <i>KöSt-bBsis</i>                           | -131.954        | -200.251        | -199.051        | -193.992        | -160.879        |
| <b>KöSt</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Nachsteuergewinn</b>                     | <b>15.177</b>   | <b>153.487</b>  | <b>465.304</b>  | <b>515.194</b>  | <b>543.248</b>  |

# Cash Flow and Profit Projection 2019-2023 V.1.0.

|                       | 2019           | 2020           | 2021           | 2022             | 2023             |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Total Revenues</b> | <b>448 972</b> | <b>869 774</b> | <b>956 206</b> | <b>1 016 003</b> | <b>1 016 003</b> |
| Acquisition fee       | 0              | 0              | 0              | 0                | 0                |
| Development fee       | 252 144        | 421 534        | 376 483        | 384 167          | 384 167          |
| Commission from sale  | 49 697         | 226 457        | 115 617        | 121 702          | 121 702          |
| Profit share          | 147 132        | 221 783        | 464 105        | 510 134          | 510 134          |
| Other fee             | 0              | 0              | 0              | 0                | 0                |

| <b>Operational Expenses</b> | <b>265 244</b> | <b>278 506</b> | <b>292 432</b> | <b>307 053</b> | <b>322 406</b> |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

| <b>Personal costs</b> | <b>183 600</b> | <b>192 780</b> | <b>202 419</b> | <b>212 540</b> | <b>223 167</b> |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Norbert Galfusz       | 48 000         | 50 400         | 52 920         | 55 566         | 58 344         |
| Balázs Györke         | 48 000         | 50 400         | 52 920         | 55 566         | 58 344         |
| Adam Reisz            | 56 400         | 59 220         | 62 181         | 65 290         | 68 555         |
| Maxim Altmeyen        | 16 800         | 17 640         | 18 522         | 19 448         | 20 421         |
| Albina Farrakhova     | 14 400         | 15 120         | 15 876         | 16 670         | 17 503         |
| Name 6                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Name 7                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Name 8                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Name 9                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Name 10               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |

| <b>Office costs</b>          | <b>41 360</b> | <b>43 428</b> | <b>45 599</b> | <b>47 879</b> | <b>50 273</b> |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Office rent                  | 10 800        | 11 340        | 11 907        | 12 502        | 13 127        |
| Apartment rent               | 4 800         | 5 040         | 5 292         | 5 557         | 5 834         |
| Utilities (gas, electricity) | 840           | 882           | 926           | 972           | 1 021         |
| Internet                     | 1 920         | 2 016         | 2 117         | 2 223         | 2 334         |
| Mobilphone                   | 3 600         | 3 780         | 3 969         | 4 167         | 4 376         |
| Stationary                   | 1 200         | 1 260         | 1 323         | 1 389         | 1 459         |
| IT costs                     | 3 000         | 3 150         | 3 308         | 3 473         | 3 647         |
| Insurance                    | 3 600         | 3 780         | 3 969         | 4 167         | 4 376         |
| Legal advice                 | 3 600         | 3 780         | 3 969         | 4 167         | 4 376         |
| Accounting                   | 8 000         | 8 400         | 8 820         | 9 261         | 9 724         |

| <b>Other costs</b> | <b>40 284</b> | <b>42 298</b> | <b>44 413</b> | <b>46 634</b> | <b>48 965</b> |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Car parking        | 3 600         | 3 780         | 3 969         | 4 167         | 4 376         |
| Car leasing        | 3 564         | 3 742         | 3 929         | 4 126         | 4 332         |
| Car insurance      | 2 520         | 2 646         | 2 778         | 2 917         | 3 063         |
| Car costs          | 2 400         | 2 520         | 2 646         | 2 778         | 2 917         |
| Marketing          | 3 600         | 3 780         | 3 969         | 4 167         | 4 376         |
| Representation     | 3 000         | 3 150         | 3 308         | 3 473         | 3 647         |
| Travel costs       | 3 600         | 3 780         | 3 969         | 4 167         | 4 376         |
| Reserve            | 18 000        | 18 900        | 19 845        | 20 837        | 21 879        |
| Other 9            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Other 10           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |

| <b>Operational CF</b> | <b>183 728</b> | <b>591 268</b> | <b>663 774</b> | <b>708 950</b> | <b>693 598</b> |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

# Cash Flow and Profit Projection 2019-2023 V.1.0.



|   | 2019             | 2020              | 2021             | 2022             | 2023             |
|---|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Financing CF</b>                     | <b>1 681 449</b> | <b>-1 187 765</b> | <b>-216 470</b>  | <b>-693 757</b>  | <b>-672 350</b>  |
| <b>Raising Capital</b>                  | <b>1 850 000</b> | <b>1 500 000</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| CFA1 - PG 118                           | 0                | 0                 | 0                | 0                | 0                |
| CFA2 - BMD                              | 0                | 0                 | 0                | 0                | 0                |
| CFD1 - RSG                              | 900 000          | 0                 | 0                | 0                | 0                |
| CFA3 - LAX                              | 450 000          | 0                 | 0                | 0                | 0                |
| E11 - KMG                               | 0                | 0                 | 0                | 0                | 0                |
| E12 - KMG                               | 0                | 0                 | 0                | 0                | 0                |
| E21 - AltFin                            | 500 000          | 0                 | 0                | 0                | 0                |
| E22 - AltFin                            | 0                | 500 000           | 0                | 0                | 0                |
| E23 - AltFin                            | 0                | 500 000           | 0                | 0                | 0                |
| E24 - AltFin                            | 0                | 500 000           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Capital Repaid</b>                   | <b>0</b>         | <b>-2 249 984</b> | <b>-18 000</b>   | <b>-500 000</b>  | <b>-522 000</b>  |
| CFA1 - PG 118                           | 0                | -399 984          | 0                | 0                | 0                |
| CFA2 - BMD                              | 0                | -500 000          | 0                | 0                | 0                |
| CFD1 - RSG                              | 0                | -900 000          | 0                | 0                | 0                |
| CFA3 - LAX                              | 0                | -450 000          | 0                | 0                | 0                |
| E11 - KMG                               | 0                | 0                 | -18 000          | 0                | 0                |
| E12 - KMG                               | 0                | 0                 | 0                | 0                | -22 000          |
| E21 - AltFin                            | 0                | 0                 | 0                | -500 000         | 0                |
| E22 - AltFin                            | 0                | 0                 | 0                | 0                | 0                |
| E23 - AltFin                            | 0                | 0                 | 0                | 0                | 0                |
| E24 - AltFin                            | 0                | 0                 | 0                | 0                | -500 000         |
| <b>Capital Balance</b>                  | <b>2 789 984</b> | <b>2 040 000</b>  | <b>2 022 000</b> | <b>1 522 000</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>Interest Paid</b>                    | <b>-3 130</b>    | <b>-311 277</b>   | <b>-178 130</b>  | <b>-176 870</b>  | <b>-136 870</b>  |
| <b>Capital raising/ management cost</b> | <b>-165 421</b>  | <b>-126 504</b>   | <b>-20 340</b>   | <b>-16 887</b>   | <b>-13 480</b>   |

Cash Flow and Profit Projection 2019-2023 V.1.0.



|                           | 2019              | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             |
|---------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Investment CF</b>      | <b>-1 719 792</b> | <b>319 792</b>   | <b>-500 000</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Investing</b>          | <b>1 819 792</b>  | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |
| PG_118 Contracted         | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| RSG Contracttd            | 871 112           | 0                | 0                | 0                | 0                |
| LAX Pipeline              | 448 680           | 0                | 0                | 0                | 0                |
| HovDo Pipeline            | 500 000           | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN1                       | 0                 | 500 000          | 0                | 0                | 0                |
| NN2                       | 0                 | 500 000          | 0                | 0                | 0                |
| NN3                       | 0                 | 0                | 500 000          | 0                | 0                |
| NN4                       | 0                 | 0                | 500 000          | 0                | 0                |
| NN5                       | 0                 | 0                | 0                | 500 000          | 0                |
| NN6                       | 0                 | 0                | 0                | 500 000          | 0                |
| NN7                       | 0                 | 0                | 0                | 0                | 500 000          |
| NN8                       | 0                 | 0                | 0                | 0                | 500 000          |
| NN9                       | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN10                      | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN11                      | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN12                      | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN13                      | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN14                      | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| BMD Contracted            | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 0                         | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Equity return</b>      | <b>100 000</b>    | <b>1 319 792</b> | <b>500 000</b>   | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |
| PG_118 Contracted         | 100 000           | 0                | 0                | 0                | 0                |
| RSG Contracttd            | 0                 | 871 112          | 0                | 0                | 0                |
| LAX Pipeline              | 0                 | 448 680          | 0                | 0                | 0                |
| HovDo Pipeline            | 0                 | 0                | 500 000          | 0                | 0                |
| NN1                       | 0                 | 0                | 0                | 500 000          | 0                |
| NN2                       | 0                 | 0                | 0                | 500 000          | 0                |
| NN3                       | 0                 | 0                | 0                | 0                | 500 000          |
| NN4                       | 0                 | 0                | 0                | 0                | 500 000          |
| NN5                       | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN6                       | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN7                       | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN8                       | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN9                       | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN10                      | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN11                      | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN12                      | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN13                      | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| NN14                      | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| BMD Contracted            | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 0                         | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Investment balance</b> | <b>1 819 792</b>  | <b>1 500 000</b> | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

Cash Flow and Profit Projection 2019-2023 V.1.0.



|                     | 2019    | 2020     | 2021    | 2022     | 2023     |
|---------------------|---------|----------|---------|----------|----------|
| Result before TAX   | 15 177  | 153 487  | 465 304 | 515 194  | 543 248  |
| Corporate TAX       | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        |
| Result after TAX    | 15 177  | 153 487  | 465 304 | 515 194  | 543 248  |
| Dividend            | 0       | 3 794    | 38 372  | 116 326  | 128 798  |
| WSIA CASH BEGINNING | 510 000 | 655 385  | 374 886 | 283 818  | 182 686  |
| WSIA CASH CHANGING  | 145 385 | -280 500 | -91 068 | -101 132 | -107 551 |
| WSIA CASH ENDING    | 655 385 | 374 886  | 283 818 | 182 686  | 75 135   |