Businessplan

Whitestone Investment Advisory GmbH
Business Plan 2019 - 2023



WSIA/NG/20190210

Die Unternehmensgruppe

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

Das Whitestone Team hat jahrezehntelange 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).

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, Projekt-entwicklung, 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 Altmeppen: 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.

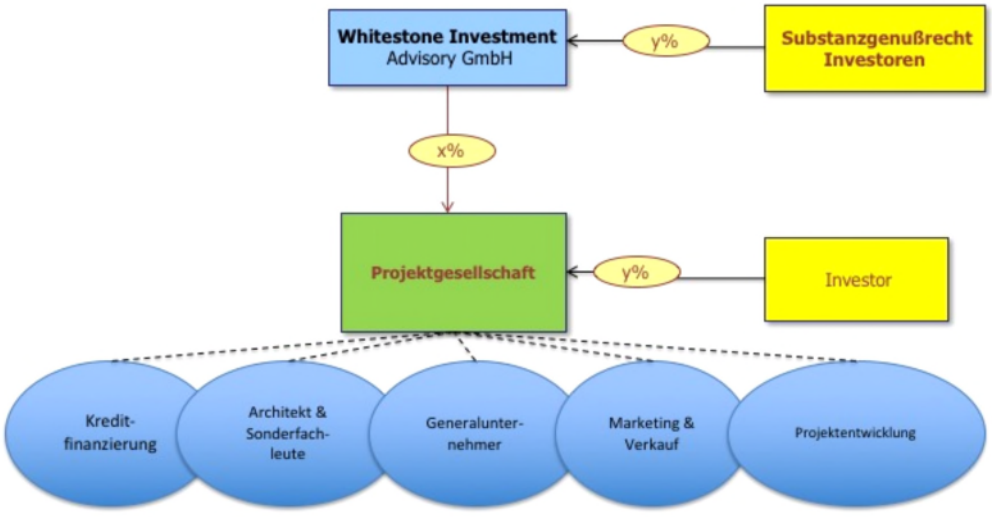
Ein weiteres Produkt wird Seniorenwohnen und betreutes Wohnen bilden.

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 - oftmalig 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 Liegenschaftsankaufsphase.

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 Betriefsaufwand werden die Zinsen (und ggfs. Boni) für Gesellschafterdarlehen, Anleihen und Substanzgenußrechte bezahlt.

es ergeben sich die folgenden Planziffern:

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

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Total Revenues	**448 972**	**869 774**	**956 206**	**1 016 003**	**1 016 003**
Acquistion 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
Operational Expenses	**265 244**	**278 506**	**292 432**	**307 053**	**322 406**
Personal costs	**183 600**	**192 780**	**202 419**	**212 540**	**223 167**
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 Altmeppen	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
Office cosst	**41 360**	**43 428**	**45 599**	**47 879**	**50 273**
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
Other costs	**40 284**	**42 298**	**44 413**	**46 634**	**48 965**
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
Operational CF	**183 728**	**591 268**	**663 774**	**708 950**	**693 598**

	2019	2020	2021	2022	2023
Financing CF	**1 681 449**	**-1 187 765**	**-216 470**	**-693 757**	**-672 350**
Raising Capital	1 850 000	1 500 000	0	0	0
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
Capital Repaid	0	-2 249 984	-18 000	-500 000	-522 000
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
Capital Balance	2 789 984	2 040 000	2 022 000	1 522 000	1 000 000
Interest Paid	-3 130	-311 277	-178 130	-176 870	-136 870
Capital raising/ management cost	-165 421	-126 504	-20 340	-16 887	-13 480

	2019	2020	2021	2022	2023
Investment CF	**-1 719 792**	**319 792**	**-500 000**	**0**	**0**
Investing	1 819 792	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
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
Equity return	100 000	1 319 792	500 000	1 000 000	1 000 000
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
Investment balance	1 819 792	1 500 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000

	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