

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 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, 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.

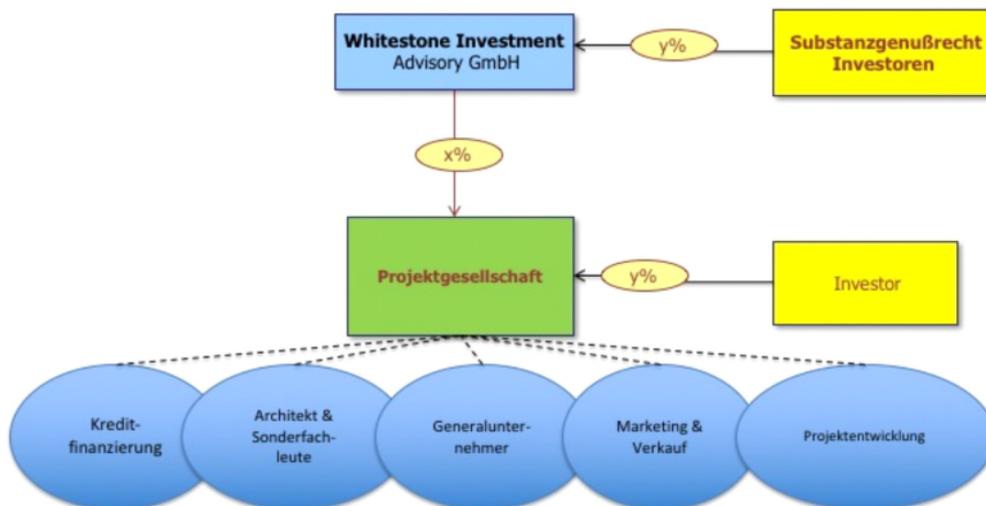
Ein weiteres Produkt wird Seniorenwohnen und betreutes Wohnen bilden.

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 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
- Vertriebs honorare
- 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
Gesamterlöse	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
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
<i>KöSt-bBsis</i>	-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