

Whitestone Investment Advisory GmbH
Business Plan 2020 - 2024



Die Unternehmensgruppe

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

Das Whitestone Team hat jahrzehntelange Erfahrung im Bauträrgeschäft, 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
- Development Management
- Management von Vertrieb und Marketing
- Behördenwege inkl. Beschaffung aller notwendigen Genehmigungen

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 4 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	1040 Wien
Geschäftsadresse	Wohllebengasse 19/18
Eigenkapital gem. Bilanz 2019	€ 100.000
Gesellschafter	Norbert Galfusz und Whitestone Capital BV
Gründungsdatum	04.11.2013
Geschäftsführer	Norbert Galfusz
Unternehmensgegenstand	Errichtung von Wohnhausanlagen
Gewerbeberechtigung	Immobilientreuhänder (Bauträger)
Mitarbeiter	5

Das Team besteht aus:

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

Adam Reisz: Projektmanagement

Siegfried Lindpointner: Finanzstrukturierung

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.

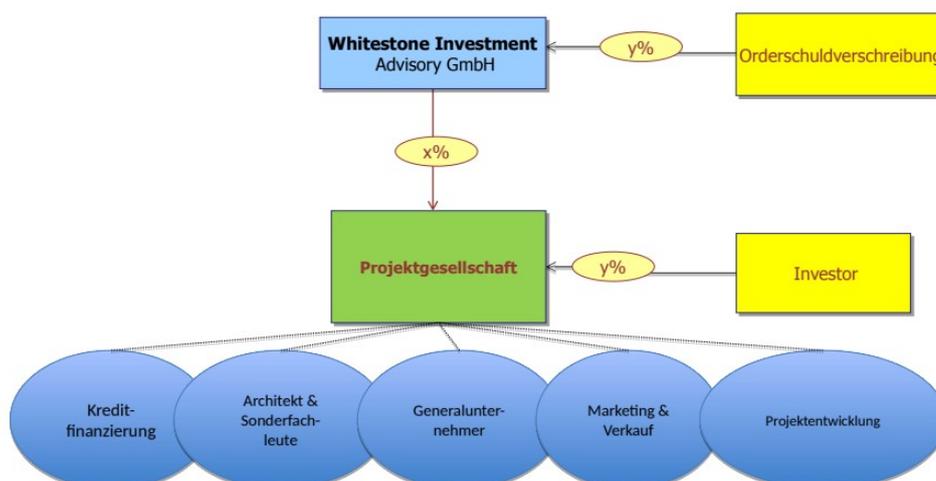
Ein weiteres Produkt wird Seniorenwohnen und betreutes Wohnen bilden.

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

Whitestone gibt Investoren die Möglichkeit, sich an diesen Projekten - entweder direkt, an der Projektgesellschaft oder indirekt über eine durch Whitestone begebene auf Namen lautende Orderschuldverschreibung - 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 (Juli 2020) an der Akquisition dreier Liegenschaften: eine Ortsteilentwicklung im nördlichen Burgenland sowie zwei Grundstücke für Wohnbauentwicklung im Speckgürtel um Wien.

Jährlich sollen Liegenschaften für 2 Projekte angekauft werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird sich demnach auf ca. € 15 - 20.000.000 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 auf Namen lautenden Orderschuldverschreibung 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 Substanzgenüßrechte bezahlt.

es ergeben sich folgenden Planziffern:

Umsatz- und Gewinnplanung Whitestone Investment Adv. GmbH						
Stand: Juli 20						
Whitestone — INVESTMENT —	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamt Erlöse	444.872	502.783	657.801	705.495	774.090	873.683
davon Gewinnanteil (nicht Steuerbar)	0	82.047	240.393	241.056	314.424	414.000
Betriebsaufwand	-263.871	-198.916	-208.862	-219.305	-230.270	-241.784
Gewinn / Verlust	181.001	303.867	448.939	486.190	543.820	631.899
Finanzaufwendungen	-162.596	-232.083	-257.620	-226.670	-164.587	-122.920
Vorsteuergewinn	18.405	71.784	191.319	259.520	379.233	508.979
KoStebasis	18.405	-1.337	-50.411	-31.947	32.862	127.841
Körperschaftsteuer	9.479	0	0	0	0	0
Nachsteuergewinn	9.508	71.784	191.319	259.520	379.233	508.979