







DAS MEHR WERT PAPIER 2020

Whitestone — INVESTMENT —

WIEDER AUFGELEGT: DIREKT BEIM BAUTRÄGER INVESTIEREN

https://whitestoneinvestment.online-investieren.at

Bei dieser Broschüre handelt es sich um eine Werbebroschüre der Whitestone Investment Advisory GmbH.

Maßgeblich für eine Investition sind ausschließlich 1) das Informationsblatt nach AltFG 2) die Risikohinweise und 3) die Anleihebedingungen für auf Namen lautende Orderschuldverschreibungen Tranche-2020, die am Sitz der Emittentin aufliegen bzw. auf der o.a. Website zum Download bereit stehen.



VORTEILE FÜR ANLEGER

Mit einer Beteiligung an der Whitestone Investment Advisory partizipieren Anleger am wirtschaftlichen Erfolg aller Projekte des Unternehmens im gewählten Zeitraum. Diese Streuung ermöglicht die Teilnahme an den Gewinnen mehrerer Projekte und streut gleichzeitig das Projektverlustrisiko.
https://whitestoneinvestment.online-investieren.at

Immobilienentwicklung in Wien - ein Sektor mit hoher Dynamik.

Wien wächst immer weiter. In der siebent-größten Stadt der EU werden in wenigen Jahren rund 2 Millionen Menschen leben und arbeiten (heute: 1,86 Mio.). Der Zuzug in die Landeshauptstadt mit ihrem attraktiven Wirtschafts- und Lebensraum treibt den Preis für Immobilien und insbesondere den Preis für Wohnungseigentum kontinuiertlich an. Nebenbei hat das New Yorker Consultingunternehmen MERCER Wien auch im Jahr 2019 **zum 10. Mal (!) in Folge** zur lebenswertesten Stadt der Welt gewählt, vor Zürich (CH), Vancouver (CA), München (DE) und Auckland (NZL).

DER WIENER IMMOBILIEN-MARKT AGIERT WEITER HOCH DYNAMISCH

Die Erkenntnis, dass der Wiener Immobilienmarkt schon seit Jahren ein sogenannter Bull-Market ist, ist heute für niemanden mehr neu. Denn die seit vielen Jahren anhaltende, starke Nachfrage nach dem sogenannten „Betongold" hat die Aufwärtsspirale in Gang gehalten und die Kaufpreise für Eigentum in den letzten Jahren weiter deutlich spürbar in die Höhe getrieben. Eine Auswertung des Immobilienportals Immowelt.at zufolge hat sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnungseigentum in Wien im Zeitraum von 2012 bis 2018 um mehr als 56% nach oben entwickelt. Besonders dramatisch fiel diese Entwicklung innerhalb des Gürtels mit rund 89% aus. Tendenz: weiter steigend.
Das damit verbundene Potenzial beflügelt den Immobiliensektor und bietet gut vernetzten Investoren lohnende Geschäftsmöglichkeiten. Dass die Preise in Wien mit durchschnittlich 5.150,-/m²* Euro noch Luft nach oben haben, beweist ein internationaler Top Ten Vergleich von Knight Frank. In Monaco, dem derzeit teuersten Pflaster der Welt, bekommt man im Schnitt für eine Million US-Dollar nicht mehr als 17 m² Wohnfläche. Gefolgt von Hong Kong (20 m²), London (22 m²), New York (27 m²), Genf und Sydney (je 40 m²), Singapur (42 m²), Shanghai (46 m²), Paris (57 m²) und Peking (58 m²).**



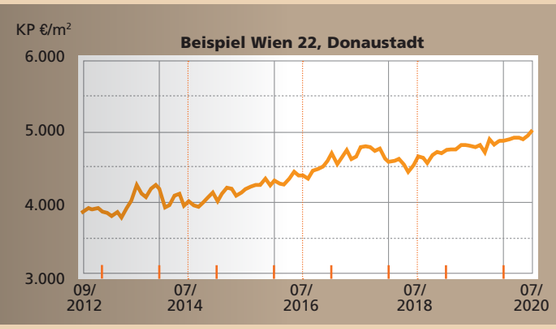
Bauträger-Gewinne kommen aus B-Lagen.

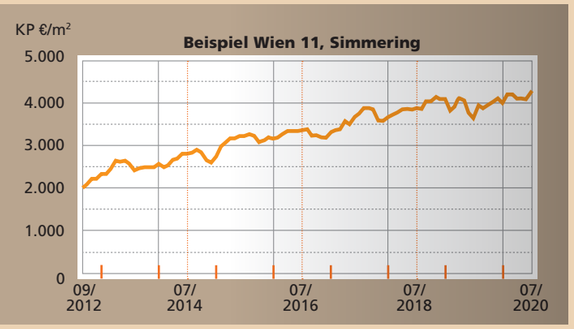
In Wien selbst ist diese extreme Preisentwicklung noch nicht angekommen; daher gilt der heimische Markt unter Spezialisten als unterbewertet. Denn trotz der international viel beachteten Lebensqualität der Bundeshauptstadt sind hier für eine Million US-Dollar derzeit noch immer durchschnittlich 175 m² zu haben. Für viele Anleger ein Grund mehr um in Wien zu investieren. Auf die hohen Quadratmeterpreise in der Wiener City und innerhalb des Gürtels reagieren insbesondere junge Familien und Senioren mit einer Ausweichbewegung in die (derzeit) noch leistbaren Randbezirke und den Speckgürtel Wiens.

Prognose für Österreich.

- 2022 werden in Österreich knapp 9 Millionen Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2050 werden es etwa 10 Millionen sein.
- Das bedeutet ein Wachstum von 2020 bis 2050 von rd. 12%
- Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird von 2014 mit 18,5% auf 28,8% in 2050 steigen

Beispiele für die Preissteigerung bei Wohnungseigentum in Wien - in Simmering in den letzten 8 Jahren mehr als verdoppelt!





*Quellen: Immopreise.at Wohnungen Kauf powered by DERSTANDARD
**Berechnungsbasis: Knight Frank Wealth Report 2016

WSIA BETEILIGUNGSMODELL



Seit dem Bestehen der Whitestone Gruppe waren die handelnden Personen an der Entwicklung und Finanzierung von mehr als 100.000 m² Nutzfläche beteiligt. Flächen, die mit einem Projektvolumen von rund 400 Millionen Euro heute ein gemütliches Zuhause, ein Arbeitsplatz oder ein Ort zu entspannten Shoppen sind. Diese Projekte wurden mit der Unterstützung von Investoren mit hoher Eigenkapitalquote weitgehend unabhängig von Bankinstituten umgesetzt und auf diese Weise für alle Beteiligten äußerst zufriedenstellende Profite eingefahren.

Als Bauherr bzw. Bauträger übernimmt das Team der Whitestone Investment Advisory bei der Projektentwicklung folgende Aufgaben:

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

DIE ORDERSCHULDVERSCHREIBUNG NEU AUFGELEGT VON WHITESTONE: FIXVERZINSUNG 7% p.a.

Das Mehr Wert Papier für heimische Investoren.

Das Geschäftsmodell der Whitestone Investment Advisory sieht vor, privaten und institutionellen Anlegern Beteiligungsmodelle an attraktiven Immobilienprojekten mit sehr gutem Ertragspotenzial einzuräumen. Die einzelnen Projektentwicklungen werden auf Grundlage der großen Erfahrung sowie nach einer von realen Faktoren getriebenen Chancen-Risikoabwägung initiiert, in deren Folge Bauträgergrundstücke mit Wohnwidmung erworben, entwickelt und bebaut werden. Die Verwertung der Wohnungseigentumsobjekte erfolgt mit maximaler Gewinnspanne in einem Markt, der sich mittlerweile seit 12 Jahren wertstabil nach oben entwickelt.



Begeben werden **fix verzinste,** auf Namen lautende Orderschuldverschreibungen der Whitestone Investment Advisory GmbH ab einem Nennbetrag von 500,- Euro zzgl. Agio. Die Mindestlaufzeit ist bis zum 31.12.2024 definiert. Danach können Investoren jährlich um ein weiteres Jahr zu den selben attraktiven Konditionen bis max. zum 31.12.2030 verlängern. Mit der neu aufgelegten Tranche bietet sich österreichischen Investoren erneut die Möglichkeit, direkt und mit hohem Ertrag in die heimische Immobilien-Projektentwicklung zu investieren. Dieser Veranlagungstyp ist ideal für risikobewußte Investoren, die im Rahmen ihrer Anlagestrategie das überdurchschnittlich hohe Gewinnpotenzial des lokalen Immobilienmarktes für sich nutzen wollen und dabei auf die Expertise des routinierten und erfahrenen Teams von Whitestone in der Immobilienentwicklung bauen (siehe Seiten 6/7).

**Jeder potenzielle Anleger hat zu beachten, dass ihn das Risiko des Totalverlustes seines eingesetzten Kapitals treffen kann.
Es besteht beim gegenständlichen Angebot weder eine Kapital- noch eine Ertragsgarantie. Erträge und Kapitalrückzahlungen sind abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin und können ausbleiben. Für genauere und weitere Informationen, verweisen wir auf das Informationsblatt nach AltFG, die Risikohinweise und die Darlehensbedingungen für auf Namen lautende Orderschuldverschreibungen Tranche-2020.**

Was genau ist eine Orderschuldverschreibung?

Die **Orderschuldverschreibung** ist eine auf Namen lautende Schuldverschreibung, ein sog. „Namenswertpapier". Die Emittentin ist verpflichtet, die Zinszahlungen an den im Namensregister aufscheinenden Gläubiger (den Investor), welches die Emittentin zu führen hat, zu leisten.

Grundsätzlich ist eine Schuldverschreibung – auch **Anleihe** oder **Bond** genannt – ein Wertpapier für das sich der Schuldner (die Emittentin) gegenüber dem Gläubiger zur **Zahlung der Schuld und von Zinsen verpflichtet**. „Anleihe" ist ein Sammelbegriff für festverzinsliche, langfristige Schuldverschreibungen. Synonyme und weitere adäquate Begriffe für Anleihe sind unter anderem auch Loan, Schuldverschreibung, Obligation, Rentenwertpapier und festverzinsliches Wertpapier (mit fixer und/oder variabler Verzinsung).

Jetzt online zeichnen:
https://whitestoneinvestment.online-investieren.at

Zitat Norbert Galfusz
Immobilienmanager der Whitestone Gruppe

„Die Schaffung von leistbarem Wohnraum in Wien und Umgebung mit einer zeitgemäß-hochwertigen Ausstattung sind für uns der nachhaltige Schlüssel zum Erfolg."

WIENS WIRTSCHAFTSRAUM WÄCHST, GENAU WIE DIE NACHFRAGE NACH LEISTBAREM WOHNRAUM

Das Marktpotenzial steigt weiter.

Derzeit gibt es in Wien rund 1 Million Wohnungen. Davon sind etwa 890.000 Objekte als Hauptwohnsitz gemeldet, ca. 110.000 sind Leerstand bzw. der Kategorie Zweitwohnsitze zuzuordnen. Auf fast 700.000 dieser Hauptwohnsitze fallen Hauptmietverhältnisse.

Das Credo bestimmt die Stoßrichtung.
Whitestone Investment Advisory erkennt und nutzt die Chance, interessante Liegenschaften in ausbaufähigen Lagen einzukaufen und verwendet die ihr zur Verfügung gestellten Mittel sorgsam um bei der Bau- und Ausstattungsqualität einen auf die jeweilige Zielgruppe abgestimmten, vermarktbaren Mehrwert zu generieren. Mit sorgfältiger Planung lassen sich in der sogenannten 2. und 3. Reihe abseits des Hochpreissegments profitable Projekte umsetzen, die ihren Markt finden. Und genau da liegt auch das größte Gewinn-Potenzial.

Die Struktur des Wohnungsbestandes in Wien ist mit keinem anderen Bundesland oder einer anderen Landeshauptstadt vergleichbar. Mehr als drei Viertel der Wiener sind Mieter, wobei die Gemeinde Wien und div. gemeinnützige Bauvereinigungen die größten Bestandgeber sind. Da bei Altbauwohnungen eine Mietzinsbeschränkung gilt, fallen in dieser Kategorie die Renditen geringer aus als bei Neubauwohnungen.

Fazit: Es besteht in Wien und Umgebung nach wie vor große Nachfrage nach freifinanziertem, leistbarem Neubauwohnungseigentum wie es von Whitestone seit Jahren entwickelt wird. Damit werden sowohl Käufer von Anleger- und Vorsorgewohnungen angesprochen als auch jene, die statt Miete zahlen Substanz schaffen wollen. Dieses Segment verspricht die besten Gewinne bei vergleichsweise niedrigem Risiko.

Das Immobilienangebot richtet sich an preisbewußte Personen, die mit der Schaffung von Wohnungseigentum einen nachhaltigen Vermögensaufbau anstreben bzw. in Anleger- und Vorsorgewohnungen investieren wollen.



PROJEKT ERZHERZOG-KARL-STRASSE, 1220 WIEN

WOHNUNGSBESTAND 2019

	WIEN	ÖSTERREICH
PRIVATHAUSHALTE GESAMT	ca. 912.000*	ca. 3.950.000*
AUFSCHLÜSSELUNG	ABSOLUT	ABSOLUT
• EIGENTUMSQUOTE HAUPTWOHNSITZE	171.450	1.915.750
• HAUPTMIETER GESAMT	708.550	1.669.250
- PRIVATE UND JUR. PERSONEN	342.500	826.200
- GESELLSCHAFTEN	219.000	282.000
- BAUVEREINIGUNGEN	198.000	562.000
• UNTERMIETER UND SONSTIGE RECHTSVERHÄLTNISSE	32.000	365.000

*Quelle: Statista, Statistik Austria sowie eigene Berechnungen Stand 2019

Zitat Balazs Györke
Immobilienmanager der Whitestone Gruppe

„Whitestone Investment Advisory entwickelt attraktive Veranlagungsmöglichkeiten für Anleger, die alle Ingredienzien eines gewinnbringenden Investments in sich vereinen."

PROFITIEREN SIE MIT WHITESTONE VON 25+ JAHREN KNOW-HOW IN DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Am Beginn jedes neuen Projekts steht nicht nur eine intensive betriebswirtschaftliche Analyse, sondern auch die Überlegung, ob das Projekt am Ende funktional ist, gut aussieht, und einen Gewinn für die Investoren darstellt. Das seit vielen Jahren eingespielte, hochkarätige Team kümmert sich um Planung, Bauführung, kaufmännische Steuerung und die Vermarktung. Alles aus einer Hand mit dem Blick auf das große Ganze.



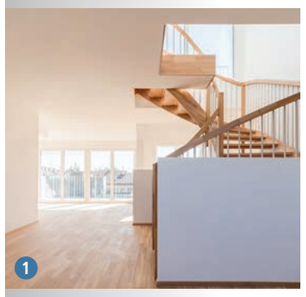


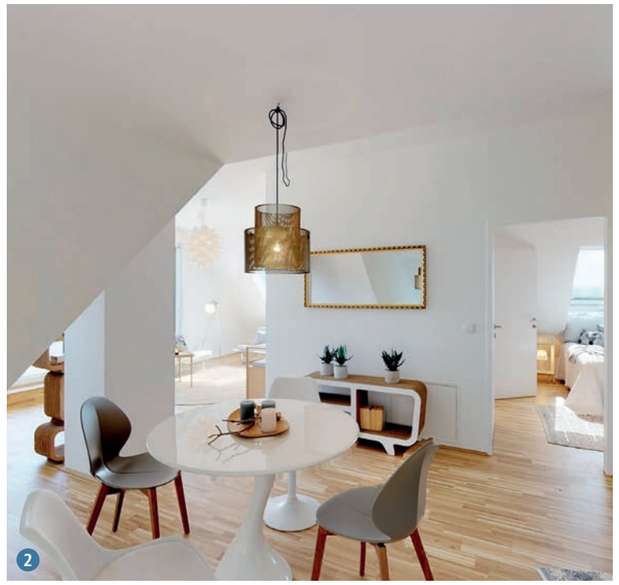
Norbert Galfusz ist seit 1990 im Projektmanagement und Bauträgergeschäft im Raum CEE tätig. Im Jahr 2000 war er zusammen mit Balazs Györke und Zwerenz & Krause AG Gründungsmitglied und Partner der Whitestone Investment mit Sitz in Budapest. Seit 2014 zeichnet Herr Galfusz als Partner der Whitestone Investment Advisory sowohl für die Projektakquisition in Wien und NÖ als auch für die Pflege der Investor Relations verantwortlich. Herr Galfusz ist staatlich geprüfter Immobilientreuhänder und Bauträger.

Balazs Györke ist seit Anfang 1990 als Immobilienfachmann in der Verwaltung und Vermittlung sowie im Facility Management in Österreich und Ungarn tätig. Im Jahr 2000 war er zusammen mit Norbert Galfusz und Zwerenz & Krause AG Co-Founder und Partner der Whitestone Investment mit Sitz in Budapest. Bei Whitestone Investment Advisory zeichnet Herr Györke für Vertrieb, Marketing und Investor Relations verantwortlich. Er hält einen MBA der Farleigh Dickinson University in New Jersey, USA.

2,5 Jahrzehnte Know-how für Ihren Gewinn. Die Whitestone Unternehmensgruppe operiert seit dem Jahr 2000 erfolgreich im RAUM CEE im Bereich der Entwicklung und Finanzierung von Gewerbeimmobilien wie Büroobjekte, Lagerhäuser, Gewerbeparks und Einkaufszentren sowie Wohnhausanlagen in den Landeshauptstädten Wien, Budapest und Prag (siehe Seite 4).
Seit der Gründung der Whitestone Investment Advisory GmbH im Jahr 2013 in Wien konzentrieren die Founder ihre Aktivitäten auf den heimischen Markt und die allgemeine Geschäftstätigkeit auf das Bauträgergeschäft und die Projektentwicklung von Wohnungseigentum in Wien und Umgebung. Seit damals wurden mehrere Wohnbauprojekte erfolgreich umgesetzt (siehe Ausklappseite hinten).



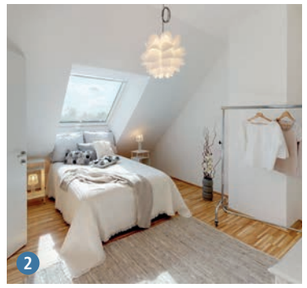








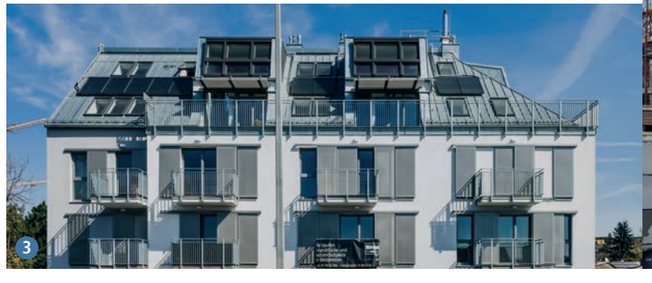
















Immobilienprojekte von Whitestone

1 1140 Wien
Strassgschwandtnerstraße 4

2 1220 Wien
Pilotengasse 118

3 1220 Wien
Erzherzog-Karl-Straße 221

4 2362 Biedermannsdorf
Leo-Eichinger-Ring 6-8

5 2361 Laxenburg **neu!**
Herzog Albrecht-Straße 14-16

6 1110 Wien **neu!**
Rudolf Simongasse 5-9













DAS MEHR WERT PAPIER 2020

Whitestone INVESTMENT

NEU AUFGELEGT: DIREKT BEIM BAUTRÄGER INVESTIEREN

https://whitestoneinvestment.online-investieren.at

AUF EINEN BLICK

- **Mindestlaufzeit bis 31.12.2024**
- **Fixverzinsung 7% p.a.**
- **Zinsen werden jährlich ausbezahlt**
- **Investition bereits ab 500 EUR zzgl. Agio**
- **Stückelungen zu je 500 EUR**
- **Emissionsvolumen bis 1.000.000 EUR**

Berechnungsbeispiel (Annahme: Investition per 31.12.2020)

Zeichnungssumme / Nennbetrag	5.000,00 EUR	5.000,00 EUR	5.000,00 EUR
Jährliche Zinsauszahlung vor KESt	350,00 EUR	350,00 EUR	350,00 EUR
abzüglich KESt 27,5%*	96,25 EUR	96,25 EUR	96,25 EUR
Ergebnis nach KESt in	**4 Jahren**	**7 Jahren**	**10 Jahren**
Gesamtkapitalrückfluss nach gewählter Laufzeit	6.015,00 EUR	6.776,25 EUR	7.537,50 EUR



Chancen

- Die Immobilien-Projektentwicklung ermöglicht hohe Renditen innerhalb kurzer Bauphasen.
- Anleger profitieren von der Wertschöpfung mehrerer Projekte womit das Einzel-Projektrisiko minimiert wird.
- Investoren können von steigenden Immobilienpreisen und der stetigen Zuwanderung in die Städte profitieren.
- Kompetentes, verlässliches Projektentwickler-Team mit über 20 Jahren Branchenerfahrung und entsprechendem Netzwerk.
- Das Anlegerkapital dient unter anderem zur Sicherung von Baugrundstücken, denn „im Einkauf liegt der Gewinn".

Risiken

- Bei Projektentwicklungen können Aufgrund von Planungs-, Ausführungs- od. Management fehlern Verluste entstehen.
- Finanzkrisen oder ein allfälliger Anstieg der Zinsen können zu einem Wertverfall bei Immobilien führen.
- Änderungen der Markt- und Gesetzeslage (z.B. steuerliche Änderungen) können die Projektentwicklung belasten.
- Zeitverzögerungen können zur Erhöhung der Gesamtkosten führen (Behördenverfahren, Altlasten am Baugrundstück...).
- Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden.

*Die KESt für natürliche Privatpersonen mit österreichischem Hauptwohnsitz beträgt derzeit 27,5% auf den Gewinn und wird von der Emittentin abgeführt.

EMITTENTIN & KONDITIONEN



Emittentin	Whitestone Investment Advisory GmbH Wohllebengasse 19 Top 16, 1040 Wien
Organe	Norbert Galfusz, Geschäftsführer
Branche	Bauträgergeschäft
Firmenbuchnummer	FN405679m
GISA-Zahl	11686132
Beteiligungsform	auf Namen lautende Orderschuldverschreibung mit variabler Zuzahlungsmöglichkeit á 500 EUR
Mindestnennbetrag	500 EUR
Stückelungen	500 EUR
Mindestlaufzeit	bis 31.12.2024 (danach jährlich zum 31.12. kündbar)
Maximale Laufzeit	bis 31.12.2030
Fixverzinsung	7% p.a.
Jährliche Zinszahlungen	Auszahlung bis 31. Jänner des Folgejahres
Agio	5% vom Nennbetrag
Platzierungszeitraum	bis inkl. 31.12.2020
Emissionsvolumen	max. 2.000 Stück auf Namen lautende Orderschuldverschreibungen im Gesamtvolumen von bis zu 1.000.000 EUR

Jetzt online zeichnen:
https://whitestoneinvestment.online-investieren.at

Haftungsausschluss: unverbindliche Erstinformation, Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten.
Herausgeber und Medieninhaber: Whitestone Investment Advisory GmbH • Konzept und Design: Martin Kundt Communication Design Werbeagentur • Druck: Flyeralarm

Wichtige Informationen! Bitte sorgfältig lesen.

Bei dieser Werbebroschüre handelt es sich um eine reine Marketingmitteilung im Sinn des WAG 2018. Sie ist weder ein Angebot noch eine Beratung, Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf, Verkauf oder Halten von Finanzanlagen. Ebenso handelt es sich auch nicht um eine Aufforderung, ein solches Angebot zu stellen. **Diese Werbebroschüre ist keine Anlageberatung und kann eine solche auch nicht ersetzen,** weil insbesondere die persönlichen Verhältnisse des Anlegers nicht berücksichtigt werden. Es werden auch die steuerlichen Auswirkungen eines Investments nur allgemein berücksichtigt und nicht auf den jeweiligen konkreten Einzelfall. Dieser hängt von den persönlichen Verhältnissen des Investors ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den hierin angeführten Informationen und Berechnungen um Werte aus der Vergangenheit handelt, aus denen keinen Schlüsse auf zukünftige Entwicklungen oder Wertbeständigkeit gezogen werden können. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. **Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden.** Druckfehler vorbehalten.

Whitestone Investment Advisory rät daher dringend, vor jeder Anlageentscheidung eine persönliche Beratung - insbesondere hinsichtlich der Funktionsweise und Risiken einer auf Namen lautende Orderschuldverschreibung Tranche-2020 aber auch dem Geschäftsmodell der Emittentin - in Anspruch zu nehmen, die konkreten steuerlichen Auswirkungen eines Investments mit einem Steuerberater abzuklären und rechtzeitig vor einem Investment in eine auf Namen lautende Orderschuldverschreibung Tranche-2020 der Whitestone Investment Advisory GmbH das Informationsblatt lt. AltFG, die entsprechenden Risikohinweise und Bedingungen samt Ausführungen zu den Rücktrittsrechten gut durchzulesen. Diese Unterlagen bilden die alleinige Grundlage für ein Investment in eine auf Namen lautende Orderschuldverschreibung Tranche-2020 der Whitestone Investment Advisory GmbH. Diese Dokumente erhalten Sie kostenlos zu den regulären Geschäftszeiten am Sitz der Whitestone Investment Advisory GmbH in 1040 Wien, Wohllebengasse 19 Top 16, in Papierform und/oder elektronisch auf unserer offiziellen Website unter https://whitestoneinvestment.online-investieren.at und/oder in Papierform oder elektronisch per E-Mail-Anfrage an service@whitestoneinvestment.com.

Diese Marketingmitteilung sowie die gegenständliche, auf Namen lautende Orderschuldverschreibung Tranche-2020, richtet sich ausschließlich an österreichische Investoren und nicht an US-Personen gemäß FATCA-Abkommen.

Die Marketingmitteilung wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Stand Oktober 2020

übergeben von:



DAS MEHR WERT PAPIER 2020

Whitestone — INVESTMENT —

WIEDER AUFGELEGT: DIREKT BEIM BAUTRÄGER INVESTIEREN

Emittentin	**Whitestone Investment Advisory GmbH** Wohllebengasse 19 Top 16, 1040 Wien +43 (0)1 7432100 office@whitestoneinvestment.com www.whitestonegroup.at
Organe	Norbert Galfusz, Geschäftsführer
Branche	Bauträgergeschäft
Firmenbuchnummer	FN405679m
GISA-Zahl	11686132