

## Informationsblatt für Anleger

### Risikowarnung:

- (a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.
- (b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos, möglicherweise keine Rendite zu erhalten.
- (c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.
- (d) Es handelt sich nicht um ein Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.
- (e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.

### Teil A: Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt

(a) Identität, Rechtsform, Eigentumsverhältnisse, Geschäftsführung und Kontaktangaben;	<p>Whitestone Investment Advisory GmbH Ungargasse 9 / 8 1030, Wien</p> <p>Eigentümer: Norbert Galfusz (27.12.1960) Geschäftsführer, 1110 Wien, Braunhubergasse 25-29/7/12 Beteiligungsanteil 50% an der Emittentin</p> <p>Whitestone Capital B.V, Niederlande Diese steht zu 100% im Eigentum von Herrn Balasz Györke (01.11.1972) 1037 Budapest, Ungarn, Remetehegyi u. 28 Beteiligungsanteil 50% an der Emittentin</p> <p>Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung Firmenbuchnummer: FN 405679 UID-Nummer: ATU 68470415 Gewerbeberechtigung: Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Bauträger</p>
(b) Haupttätigkeiten des Emittenten; angebotene Produkte oder Dienstleistungen;	Die Hauptgeschäftstätigkeit ist die Immobilien-Projektentwicklung.
(c) Beschreibung des geplanten Projekts, einschließlich seines Zwecks und seiner Hauptmerkmale.	Das Anlegerkapital dient unter anderem zur Sicherung von Baugrundstücken und zur Finanzierung der operativen Tätigkeit.

### Teil B: Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung

(a) Mindestziel der Kapitalbeschaffung im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote;	Fundingschwelle: € 0  Bisher wurden noch keine Angebote nach dem AltFG durchgeführt
(b) Frist für die Erreichung des Ziels der Kapitalbeschaffung;	12 Monate
(c) Informationen über die Folgen für den Fall, dass das Ziel der Kapitalbeschaffung nicht fristgerecht erreicht wird;	Keine Folgen
(d) Höchstangebotssumme, wenn diese sich von dem unter Buchstabe a genannten Zielbetrag der Kapitalbeschaffung unterscheidet;	€ bis zu 2.000.000,-
(e) Höhe der vom Emittenten für das geplante Projekt bereitgestellten Eigenmittel oder Hinweis	Von der Emittentin werden keine zusätzlichen Eigenmittel bereitgestellt.

darauf, dass vom Emittenten keine Eigenmittel bereit gestellt werden;	
(f) Änderung der Eigenkapitalquote des Emittenten im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot.	Veränderung der Eigenkapitalquote nach Aufnahme des maximalen Gesamtbetrages iHv € 2.000.000,00: -18 %

### Teil C: Besondere Risikofaktoren

<p>Risiken im Zusammenhang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit der rechtlichen Ausgestaltung des Wertpapiers oder der Veranlagung und dem Sekundärmarkt, einschließlich Angaben zur Stellung des Anlegers im Insolvenzfall und zur Frage, ob der Anleger das Risiko trägt, für zusätzliche Verpflichtungen über das angelegte Kapital hinaus aufkommen zu müssen (Nachschussverpflichtung);</li> <li>- mit der finanziellen Lage des Emittenten: Liegt negatives Eigenkapital vor? Liegt ein Bilanzverlust vor? Wurde in den vergangenen drei Jahren ein Insolvenzverfahren eröffnet?</li> </ul>	<p>Es besteht das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals inkl. Agio.</p> <p>Es existieren keine besonderen Bestimmungen über die Abwicklung der Emittentin im Insolvenzfall. Es gelten daher die gesetzlichen Bestimmungen der Republik Österreich, insbesondere deren Insolvenzrechts. Im Insolvenzfall besteht ein sehr hohes Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals.</p> <p>Anleger haben nur Gläubigerrechte gegenüber der Emittentin und nehmen somit im Insolvenzfall nur die Stellung als nachrangige Insolvenzgläubiger ein. In der Vergangenheit erworbene, jedoch noch nicht ausgeschüttete Ansprüche auf Substanz- und/oder Ertragsbeteiligungen sind nicht gesichert. Bei rechtswidrigen Auszahlungen besteht das Risiko, dass ein Insolvenzabwickler solche wieder zurückfordern kann.</p> <p>Eine Nachschussverpflichtung kommt nicht zum Tragen.</p> <p>Negatives Eigenkapital liegt nicht vor.</p> <p>Ein Bilanzverlust liegt nicht vor.</p> <p>Innerhalb der letzten drei Jahre wurde kein Insolvenzverfahren eröffnet.</p>
---	--

### Teil D: Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen

(a) Gesamtbetrag und Art der anzubietenden Wertpapiere oder Veranlagungen;	Substanzgenussrecht Gesamtbetrag: bis zu € 2.000.000,-
(b) gegebenenfalls Angaben zu	<p>Variante 1: Mindestlaufzeit: 3 volle Kalenderjahre Basis-Gewinnbeteiligung: 5,0 % p.a. Bonus-Gewinnbeteiligung: 3,0 % p.a.</p> <p>Variante 2: Mindestlaufzeit: 5 volle Kalenderjahre Basis-Gewinnbeteiligung: 6,5 % p.a. Bonus-Gewinnbeteiligung: 3,0 % p.a.</p> <p>Die Bonus-Gewinnbeteiligung steht dem Genussrechtsberechtigten zu wenn die Emittentin einen Jahresüberschuss gem. Bilanz zum 31.12. des jeweiligen Jahres von 7,5% im Verhältnis zur Bilanzsumme erreicht</p> <p>Die Rückzahlung des Genussrechtskapital erfolgt nach Kündigung durch den Investor oder der Emittentin. Dies ist nach Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit jährlich zum 31.12. unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich. Details zu Abschichtungszahlung und Abschichtungsbetrag sind in den</p>

	<p>Genussrechtsbedingungen Tranche-2019 (Abschnitt 4.7) detailliert dargestellt.</p> <p>Der Genussrechtsberechtigte erhält als Abschichtungszahlung eine Beteiligung aliquot an 90/100 des Verkehrswertes der Emittentin im Zeitpunkt der Beendigung. Ab einer ununterbrochenen Laufzeit des Genussrechtes von mehr als 10 Jahren erhält der einzelne Genussrechtsberechtigte als Abschichtungszahlung eine Beteiligung aliquot von 95/100 des Verkehrswertes der Emittentin zum Zeitpunkt der Beendigung. Maximal beträgt die Abschichtungszahlung 105/100 des vom Genussrechtsberechtigten gezeichneten Kapitals.</p> <p>Der Verkehrswert setzt sich aus dem Substanzwert und einem potenziellen Marktpreis zusammen. Als Substanzwert wird vereinfachend das Eigenkapital der Emittentin ohne Genussrechtskapital aus dem zum Zeitpunkt der Kündigung zuletzt veröffentlichten Jahresabschlusses herangezogen. Der potenzielle Marktpreis wird auf Basis einer vereinfachten Multiplikatormethode errechnet. Dabei ergibt sich der Marktpreis aus dem Gewinn vor Zinsen und Steuern, aus dem zum Zeitpunkt der Kündigung zuletzt veröffentlichten Jahresabschlusses, multipliziert mit dem zum Zeitpunkt der Kündigung zuletzt veröffentlichten Multiplikationsfaktor { <a href="http://www.damodaran.com">www.damodaran.com</a> } für die Branche Real Estate Development.</p> <p>Zinszahlungen erfolgen jährlich im Nachhinein, spätestens 1 Monat nach Bilanzerstellung welche spätestens bis 30. September des Folgejahres fertiggestellt und eingereicht werden muss.</p> <p>Ausschüttungssperre. Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Genussrechtsberechtigten, nur in jenem Ausmaß Ausschüttungen an ihre Gesellschafter vorzunehmen, soweit die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt wird, um jeweils in den darauffolgenden zwölf Monaten fällig werdende Ansprüche sämtlicher Genussrechtsberechtigten aus der Emission dieser Genussrechte zu erfüllen.</p>
(c) gegebenenfalls Zeichnungspreis;	<p>Den Anlegern werden in Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten (Agio) in der Höhe von max. 3 % bei Variante 1 (mind. 3 volle Kalenderjahre) bzw. Max. 5 % bei Variante 2 (mind. 5 volle Kalenderjahre) in Rechnung gestellt</p>
(d) gegebenenfalls Angaben dazu, ob Überzeichnungen akzeptiert werden und wie sie zugeteilt werden;	Überzeichnungen werden nicht akzeptiert.
(e) gegebenenfalls Angaben zur Verwahrung der Wertpapiere und zur Lieferung der Wertpapiere an Investoren;	Die Emittentin führt ein Genussrechtsregister. Jeder Investor erhält eine Urkunde mit dessen Registernummer und einen Onlinezugang zum Kundenportal wo die Daten der Investition einsehbar sind.
(f) Wenn die Investition durch einen Garantie- oder einen Sicherungsgeber besichert ist:	Es besteht keine Besicherung oder Garantie
i) Angabe dazu, ob es sich bei dem Garantie- oder Sicherungsgeber um eine juristische Person handelt;	-
ii) Identität, Rechtsform und Kontaktdaten dieses Garantie- oder Sicherungsgebers;	-

iii) Informationen über Art und Bedingungen der Garantie oder Sicherheit;	-
(g) gegebenenfalls feste Verpflichtung zum Rückkauf von Wertpapieren oder Veranlagungen und Frist für einen solchen Rückkauf.	-

**Teil E: Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen**

(a) Mit den Wertpapieren oder den Veranlagungen verbundene Rechte;	Aus der Zeichnung der Genussrechte erwachsen keine Kontroll- und Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt stehenden Angaben.
(b) Beschränkungen, denen die Wertpapiere oder Veranlagungen unterliegen;	
(c) Beschreibung etwaiger Beschränkungen hinsichtlich der Übertragung der Wertpapiere oder Veranlagungen;	Es ist kein geregelter Sekundärmarkt für diese Genussrechte vorhanden. Eine Übertragung bzw. Verkauf der gegenständlichen Genussrechte an Dritte ist ohne vorherige Zustimmung durch die Emittentin nicht möglich.
(d) Ausstiegsmöglichkeiten;	Die Genussrechte können frühestens nach Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit mit einer 6 - monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Nach Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit können die Genussrechte jährlich zum 31.12. des Folgejahres, ebenfalls mit einer 6 – monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.  Der Verkehrswert setzt sich aus dem Substanzwert und einem potenziellen Marktpreis zusammen. Als Substanzwert wird vereinfachend das Eigenkapital der Emittentin ohne Genussrechtskapital aus dem zum Zeitpunkt der Kündigung zuletzt veröffentlichten Jahresabschlusses herangezogen. Der potenzielle Marktpreis wird auf Basis einer vereinfachten Multiplikatormethode errechnet. Dabei ergibt sich der Marktpreis aus dem Gewinn vor Zinsen und Steuern, aus dem zum Zeitpunkt der Kündigung zuletzt veröffentlichten Jahresabschlusses, multipliziert mit dem zum Zeitpunkt der Kündigung zuletzt veröffentlichten Multiplikationsfaktor { <a href="http://www.damodaran.com">www.damodaran.com</a> } für die Branche Real Estate Development.  Die Auszahlung des Abschichtungsbetrages findet binnen eines Monats nach Feststellung des Jahresabschlusses für jenes Geschäftsjahr, in dem die Genussrechtsvereinbarung beendet wurde, statt.
(e) für Dividendenwerte: Kapital- und Stimmrechtsverteilung vor und nach der sich aus dem Angebot ergebenden Kapitalerhöhung (unter der Annahme, dass alle Wertpapiere gezeichnet werden).	-

### Teil F: Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe

(a) Den Anlegern im Zusammenhang mit der Investition entstehende Kosten;	Den Anlegern werden in Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten (Agio) in der Höhe von max. 3 % bei Variante 1 (mind. 3 volle Kalenderjahre) bzw. Max. 5 % bei Variante 2 (mind. 5 volle Kalenderjahre) in Rechnung gestellt
(b) Dem Emittenten im Zusammenhang mit der Investition entstehende einmalige und laufende jährliche Kosten, jeweils in Prozent der Investition;	Dem Emittenten entstehen in Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten von ca. 9 %, sowie jährliche Kosten von ca. 2 %
(c) Angaben dazu, wo und wie zusätzliche Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten unentgeltlich angefordert werden können;	Zusätzliche Informationen können über die Internetseite <a href="https://whitestoneinvestment.online-investieren.at/">https://whitestoneinvestment.online-investieren.at/</a> angefordert werden.
(d) Stelle, bei der Verbraucher im Falle von Streitigkeiten Beschwerde einlegen können.	Die im Fall von Verwaltungsstrafen örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist das Magistratische Bezirksamt 3. Bezirk  Karl-Borromäus-Platz 3 1030 Wien

### Prüfungsvermerk:

Geprüft iSd § 4 Abs. 9 oder des § 5 Abs. 3 AltFG	Wien, am 28.02.2018  Grant Thornton Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft  Handelskai 92, Gate 2, 7A 1200 Wien
--	---

### Hinweis:

Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:

1. während des ersten Jahres der Geschäftstätigkeit die Eröffnungsbilanz, danach den aktuellen Jahresabschluss; sofern keine gesetzliche Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses oder einer Eröffnungsbilanz besteht, einen Hinweis darauf;
2. den Geschäftsplan;
3. im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;
4. Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten.

Diese Informationen finden Sie auf: <https://whitestoneinvestment.online-investieren.at>