

2. Nachtrag

**zum Kapitalmarktprospekt vom 31.08.2018
nach dem Kapitalmarktgesetz (Schema C und D)
über das öffentliche Angebot einer Beteiligung über die Treuhänderin
als Kommanditist der IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG
vom 04.06.2019**

Dieser 2. Prospektnachtrag (der „2. Nachtrag“) stellt einen Nachtrag gemäß § 6 Kapitalmarktgesetz („KMG“) dar und sollte in Verbindung mit dem Prospekt vom 31.08.2018 („Original-Prospekt“) und dem richtiggestellten 1. Prospektnachtrag vom 20.11.2018 gelesen werden (der Original-Prospekt gemeinsam mit dem 1. Nachtrag und dem 2. Nachtrag nunmehr der „Prospekt“). Die übrigen im 2. Nachtrag verwendeten Definitionen und Abkürzungen haben dieselbe Bedeutung wie im Original-Prospekt.

Der Original-Prospekt wurde von der ECOVIS Austria Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsges.m.b.H., FN 32588 z, Schmalzhofgasse 4, 1060 Wien („Prospektkontrollor“) gemäß § 8 Abs. 2 KMG kontrolliert und am 05.09.2018 durch unentgeltliche Bereithaltung in gedruckter Form, an der Geschäftsadresse der IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG, Brauquartier 2, 8055 Graz, und zusätzlich auf der Internet-Seite der Emittentin (www.cp-ag.at/anleger/ir19) veröffentlicht. Die Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung erfolgte am 05.09.2018.

Die von der Emittentin richtiggestellte und vom Prospektkontrollor kontrollierte Fassung des 1. Prospektnachtrages zum Kapitalmarktprospekt (Original-Prospekt) über das öffentliche Angebot einer Beteiligung über die Treuhänderin als Kommanditist der IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG, wurde am 21.11.2018 veröffentlicht und an die Meldestelle bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft („OeKB“) übermittelt. Der Kapitalmarktprospekt (Original-Prospekt) und der 1. Prospektnachtrag in der vom Prospektkontrollor kontrollierten Fassung liegen am Sitz der Emittentin, Brauquartier 2, 8055 Graz, zur Einsichtnahme während der üblichen Geschäftszeiten auf und wurden zusätzlich auf der Internet-Seite der Emittentin (www.cp-ag.at/anleger/ir19) veröffentlicht.

Der vom Prospektkontrollor kontrollierte 2. Nachtrag wird am 04.06.2019 gemäß den Bestimmungen des KMG, durch unentgeltliche Bereithaltung in gedruckter Form, an der Geschäftsadresse der IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG veröffentlicht sowie bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft („OeKB“) als Meldestelle hinterlegt. Zusätzlich wurde der 2. Nachtrag einschließlich des Original-Prospektes und des 1. Nachtrages auf der Internetseite der Emittentin (www.cp-ag.at/anleger/ir19) veröffentlicht.

Dieser 2. Nachtrag stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Angebotsstellung, zum Kauf oder zur Zeichnung oder zum Verkauf von Veranlagungen, dar.

Im Falle von Widersprüchlichkeiten zwischen dem 2. Nachtrag und Angaben im Original-Prospekt sowie im 1. Prospektnachtrag gelten die Angaben des 2. Nachtrages.

Angaben des vorliegenden 2. Nachtrages, die wichtige neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Original-Prospekt enthaltenen Angaben betreffen und die Beurteilung der vom Original-Prospekt erfassten Veranlagungen gemäß § 6 KMG beeinflussen könnten, berechtigen Anleger, die nach dem Eintritt eines solchen Umstandes oder einer solchen Unrichtigkeit bzw. einer solchen Ungenauigkeit aber vor Veröffentlichung des darauf bezogenen Prospektnachtrages bereits einen Erwerb oder eine Zeichnung der Wertpapiere zugesagt haben, ihre Zusagen innerhalb einer Frist von zwei Bankarbeitstagen nach der Veröffentlichung dieses 2. Nachtrages zurückzuziehen. Handelt es sich bei den Anlegern um Verbraucher im Sinne von § 1 Abs. 1 Z 2 Konsumentenschutzgesetz (BGBl 1979/140 idgF), so erlischt dieses Recht mit Ablauf einer Woche nach dem Tag, an dem der 2. Nachtrag veröffentlicht wurde (§ 6 Abs. 2 KMG).

Graz, 04.06.2019

Wichtige neue Umstände

Die folgenden wichtigen neuen Umstände, die im Zusammenhang mit Informationen im Originalprospekt geeignet sind, die Beurteilung der Veranlagungen zu beeinflussen, wurden festgestellt:

1 Projekt Herrgottwiesgasse 284, 8055 Graz

Die Emittentin hat mit Kaufvertrag vom 03.06.2019 ein Grundstück in der Herrgottwiesgasse 284, 8055 Graz erworben. Der Eigentumsübergang am Grundstück erfolgt laut Kaufvertrag vom 03.06.2019. Die Emittentin plant auf dem Grundstück, nach Umwidmung, ein Neubauwohnprojekt zu errichten. Die einzelnen Wohneinheiten sollen unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes einzeln verkauft werden.

Die Liegenschaft ist im aktuellen Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadt Graz als Gewerbegebiet 0,5 - 1,5 ausgewiesen. Im Stadtentwicklungskonzept ist die Möglichkeit der Umwidmung auf Industrie, Gewerbe/Wohnen mittlerer Dichte bereits vorgesehen. Zum Zeitpunkt des 2. Nachtrages liegt noch keine Umwidmung vor. Die Umwidmung selbst kann von der Emittentin erst nach erfolgtem Eigentumsübergang beantragt werden. Klarstellend wird angeführt, dass die Emittentin keinen rechtlichen Anspruch auf die vorstehend genannte Umwidmung hat und aus diesem Grund die Umwidmung theoretisch auch unterbleiben könnte. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Fall das Projekt nicht in der geplanten Form durchgeführt werden kann.

Auf der Liegenschaft war bis kurz vor dem Ankauf durch die IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG der Rettungsdienst „Grünes Kreuz“ einquartiert. Die Infrastruktur des Rettungsdienstes inklusive der Garagen wurde beim Kauf übernommen. Es ist geplant, bis zur Umwidmung der Liegenschaft die bereits bestehenden Gebäude und Garagen zu vermieten.

Zur Umsetzung des Projekts wird die Emittentin vom eingesammelten Kapital voraussichtlich 600.000,00 Euro verwenden. In der ersten Projektphase werden zum Ankauf der Liegenschaft und zur Umwidmung voraussichtlich 300.000,00 Euro des eingesammelten Kapitals verwendet.

Daten zum Projekt

Projektname	Herrgottwiesgasse 284, 8055 Graz
Grundbuch	Katastralgemeinde 63118 Rudersdorf, BG Graz-West Einlagezahl 1290 Grundstück 40/3
Grundstücksfläche	Zirka 5.000 m ² (gem. Grundbuch)
Nettonutzfläche (gewichtet)	zirka 3.000 m ²
Projektphase	Ankauf Grundstück, in Planung/Entwicklung (vor Einreichung)
Fertigstellung	geplant 2024

Projektkalkulation

Grundstück inklusive Nebenkosten	14,90%	1.588.200 Euro
Bauwerkskosten inkl. Außenanlagen, Anschließung und Einrichtung	57,02%	6.079.598,00 Euro
Honorare	18,41%	1.963.451,49 Euro
Nebenleistungen	4,27%	454.790,36 Euro
Finanzierungskosten	4,26%	454.664,30 Euro

Reserve	1,15%	121.591,96 Euro
Gesamtinvestitionskosten (netto)	100,00%	10.662.296,11 Euro

Da die Emittentin beabsichtigt, die Wohnungen vor allem an Anleger zu verkaufen, ist sie insoweit vorsteuerabzugsberechtigt. Sollte die Vorsteuerabzugsberechtigung nicht für die gesamten Ausgaben der Emittentin geltend gemacht werden können, erhöhen sich die der gesetzlichen Umsatzsteuer unterliegenden Kosten um die gesetzliche Umsatzsteuer (derzeit maximal 20 Prozent). Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Wohnungen an Endverbraucher veräußert werden. Beim Verkauf an Endverbraucher erhöhen sich jedoch auch die Erlöse.

Projektertrag

Gesamtverkaufserlöse (netto)	100 %	11.457.377,60 Euro
Gesamtinvestitionskosten (netto)	-93,06 %	- 10.662.296,11 Euro
Projektertrag (geplant)	6,94 %	795.081,49 Euro

Projektfinanzierung

Eigenkapital	5,63%	600.000 Euro
Fremdkapital	54,72%	5.834.526,82 Euro
Anzahlungen der Käufer oder Fremdkapital	39,65%	4.227.769,29 Euro
Gesamtfinanzierung	100,00%	10.662.296,11 Euro

Es wird beabsichtigt, die Gesamtinvestitionskosten, wie oben dargestellt, zu finanzieren.

Es wird beabsichtigt, das benötigte Fremdkapital von 10.062.296,11 Euro in Höhe von bis zu rund 5.834.526,82 Euro durch einen Bankkredit und in Höhe von rund 4.227.769,29 Euro durch die Anzahlungen der Käufer gemäß Bauträgervertragsgesetz abzudecken. Sollte das Fremdkapital von rund 4.227.769,29 Euro nicht oder nicht zur Gänze durch die Anzahlungen der Käufer gedeckt werden können, könnte das Eigenkapital oder die Ausnützung des Bankkredites entsprechend erhöht werden müssen. Im letzten Fall müssten zusätzliche Sicherheiten und eventuell auch zusätzliches Eigenkapital beigebracht werden. Auch die Finanzierungskosten würden sich in diesem Fall entsprechend erhöhen. Zum Zeitpunkt des Nachtrages liegt eine Finanzierungszusage einer Bank über einen Betrag von EUR 1.330.000,00 vor.

2 Änderungen der Angaben im Original-Prospekt

Es ändern sich folgende Angaben des Original-Prospekts (die Seitenangaben beziehen sich auf den Original-Prospekt):

Seiten 59 und 60, Punkt 5.2.3, die Aufzählung der Gesellschaften in wirtschaftlichen Naheverhältnis wird um folgende Gesellschaft ergänzt: „C&P Coliving GmbH, C&P Projekt Genochplatz GmbH & Co KG, HR3 Vermietung OG, Wohnen Herrgottwies GmbH“.

Seite 68, Punkt 6.2.3, Art, Anzahl und Lage (In- und Ausland) der vorhandenen Immobilien und Art und Anzahl der zu erwartenden Immobilien wird geändert wie folgt:

Nach dem zweiten Absatz wird folgendes eingefügt: „Die Emittentin hat mit Kaufvertrag vom 03.06.2019 ein Grundstück in der Herrgottwiesgasse 284, 8055 Graz (KG 63118 Rudersdorf, BG Graz-West, EZ 1290 Grundstück 40/3 erworben. Die rechtliche Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes erfolgt mit Eingang des Kaufpreises am Treuhandkonto. Die Emittentin plant auf dem Grundstück, nach Umwidmung, ein Neubauwohnprojekt zu errichten. Die einzelnen Wohneinheiten sollen unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes einzeln verkauft werden. Zum Zeitpunkt des 2. Nachtrages liegt noch keine Umwidmung vor. Die Emittentin kann diese erst nach erfolgtem Eigentumsübergang beantragen. Klarstellend wird angeführt, dass die Emittentin keinen rechtlichen Anspruch auf die

vorstehend genannte Umwidmung hat und aus diesem Grund die Umwidmung theoretisch auch unterbleiben könnte. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Fall das Projekt nicht in der geplanten Form durchgeführt werden kann.“

Seite 69, Punkt 6.2.8, Je Immobilie: Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung. Dieser Punkt wird ergänzt wie folgt:

Herrgottwiesgasse 284, 8055 Graz

Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten	1.588.200,00 Euro
Vermietbare Flächen	Keine ¹
Errichtungsjahr	Fertigstellung voraussichtlich 2024
Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	Keine
Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	Keine, Gebäude wird zur Gänze neu errichtet
Art der Betriebskostenverrechnung	Bis zum Verkauf trägt die Emittentin die Betriebskosten zur Gänze.“

Seite 69, Punkt 6.2.9, Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie, wird ergänzt wie folgt:

„8055 Graz, Herrgottwiesgasse 284: Zum Zeitpunkt des Nachtrages besteht eine bürgerliche Belastung in Form eines Pfandrechtes mit einem Höchstbetrag von EUR 400.000,00 für BKS Bank AG. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Finanzierungszusage der HYPO-BANK BURGENLAND AG über einen Betrag in Höhe von EUR 1.330.000,00 werden sich voraussichtlich die folgenden Belastungen ergeben:

- Höchstbetragshypothek im 1. Rang in Höhe von EUR 1.463.000,00 ob EZ 1290 GB 63118 Rudersdorf
- Hinterlegung einer einverleibungsfähigen Pfandurkunde (EPU) in Höhe von EUR 266.000,00 ob EZ 1290 GB 63118 Rudersdorf
- Bürge – Zahler Haftung C&P Immobilien AG in Höhe von EUR 100.000,00
- Blankowechsel samt Ermächtigungsschreiben der IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

Für den restlichen geplanten Fremdkapitalanteil, welcher über Bankkredite finanziert werden soll, liegt noch keine Finanzierungszusage vor und somit auch noch keine bürgerliche oder sonstige Belastung. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass es in Zusammenhang mit dieser restlichen Fremdfinanzierung ebenfalls zu einer Eintragung von weiteren Pfandrechten (erstrangige Höchstbetragshypothek) in Höhe von voraussichtlich bis zu rund 130% des Kreditbetrages kommen wird.“

Seite 72, Punkt 6.4., Angaben über den Versicherungsschutz je Immobilie, wird ergänzt wie folgt:
„8055 Graz, Herrgottwiesgasse 284: Es wird eine Versicherung im üblichen Ausmaß für die geplante Errichtung des Neubauwohnprojekts abgeschlossen.“


3 Unterfertigung nach dem Kapitalmarktgesetz

Die Verantwortung für den gesamten Inhalt des 2. Nachtrags übernimmt die IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG. Die IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch die Geschäftsführer, Ing. Markus Ritter und DI Andreas Grabner, versichert, dass ihres Wissens die in diesem Nachtrag gemachten Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

¹ Es ist geplant, bis zur Umwidmung der Liegenschaft die bereits bestehenden Gebäude und Garagen zu vermieten.

Gemäß § 8 Abs. 1 KMG zeichnet die IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG als Emittentin vertreten durch die C&P Bauträger GmbH

Graz, am 04.06.2019


Ing. Markus Ritter


DI Andreas Grabner

4 Kontrollvermerk des Prospektkontrollors gemäß § 8 Abs. 2 KMG

Wir erklären hiermit als Prospektkontrollor gemäß § 14 Z. 2 KMG i.V.m. § 8 Abs. 2 Z. 3 KMG, dass der vorliegende 2. Nachtrag zum Original-Prospekt vom 31.08.2018 kontrolliert und für richtig und vollständig befunden wurde. Wir weisen darauf hin, dass sich unsere Kontrolle lediglich auf die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bezog.

Bei der Veranlagung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Risiken und Chancen. Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann daher nicht ausgeschlossen werden.


Der Original-Prospekt, gemeinsam mit den Beilagen (Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, etc.) und dem 1. und 2. Nachtrag, ermöglicht dem Anleger, sich ein fundiertes Urteil über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und deren Entwicklungsaussichten und über die mit der angebotenen Veranlagung verbundenen Rechte zu bilden.

Als Prospektkontrollor:

Wien, am 04.06.2019

ECOVIS Austria Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.


Mag. David Glöser
Wirtschaftsprüfer


Mag. Gerhard Dieminger
Wirtschaftsprüfer

 **ECOVIS**[®] Austria
Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
A-1060 Wien, Schmalzhofgasse 4
Telefon: 01/599 22 Telefax: 599 22-5

