





### 3. 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 06.06.2019, in der von der Emittentin richtiggestellten und  
vom Prospektkontrollor kontrollierten Fassung vom 09.07.2019**

Dieser 3. Prospektnachtrag (der „3. Nachtrag“) stellt einen Nachtrag gemäß § 6 Kapitalmarktgesetz („KMG“) dar und sollte in Verbindung mit dem Prospekt vom 31.08.2018 („Original-Prospekt“), dem richtiggestellten 1. Prospektnachtrag vom 20.11.2018 und 2. Prospektnachtrag vom 04.06.2019 gelesen werden (der Original-Prospekt gemeinsam mit dem 1. Nachtrag, dem 2. Nachtrag und dem 3. Nachtrag nunmehr der „Prospekt“). Die übrigen im 3. 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 („Sprospektkontrollor“) 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](http://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 vom Prospektkontrollor kontrollierte 2. Prospektnachtrag wurde 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. Der Kapitalmarktprospekt (Original-Prospekt), der 1. Prospektnachtrag sowie der 2. 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](http://www.cp-ag.at/anleger/ir19)) veröffentlicht.

Der von der Emittentin richtiggestellt und vom Prospektkontrollor kontrollierte 3. Nachtrag wird am 09.07.2019 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 3. Nachtrag einschließlich des Original-Prospektes, des 1. Nachtrages und 2. Nachtrages auf der Internetseite der Emittentin ([www.cp-ag.at/anleger/ir19](http://www.cp-ag.at/anleger/ir19)) veröffentlicht.

**Dieser 3. 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 3. Nachtrag und Angaben im Original-Prospekt sowie im 1. Prospektnachtrag und 2. Prospektnachtrag gelten die Angaben des 3. Nachtrages.

**Angaben des vorliegenden 3. 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 3. 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 3. Nachtrag veröffentlicht wurde (§ 6 Abs. 2 KMG).

Graz, 09.07.2019

## Wichtige neue Umstände

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

### 1 Projekt In der Wiesen 13+14, 1230 Wien

Die Emittentin hat mit Gesellschaftervertrag vom 03.06.2019 die Gesellschaft C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG gegründet. IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG hält als Komplementärin eine Beteiligung von 94%. Die Komplementärin ist eine Arbeitskomplementärin.

Die PB-Real Invest GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Seitenberggasse 41/4, 1160 Wien hält als Kommanditistin eine Beteiligung von 6% an der C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG.

Zur Umsetzung des im Folgenden beschriebenen Projektes ist beabsichtigt, dass die Emittentin der Projektgesellschaft Kapital zur Verfügung stellen wird (voraussichtlich in der Höhe von zirka dem gesamten Eigenkapital). Darüber hinaus haftet die Emittentin unbeschränkt mit ihrem Vermögen für die Projektgesellschaft.

Die C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG hat mit Kaufvertrag vom 05.06.2019 Grundstücke mit den Anschriften „In der Wiesen 13, 1230 Wien“ und „In der Wiesen 14, 1230 Wien“ erworben. Der Kaufpreis ist gemäß dem Kaufvertrag bis spätestens 28.06.2019 auf dem Treuhandkonto des Treuhänders zu erlegen. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz erfolgt laut Kaufvertrag vom 05.06.2019 bis spätestens 30.11.2019, sofern bis dahin der Kaufvertrag allseitig grundbuchstauglich gefertigt und der gesamte Kaufpreis am Treuhandkonto hinterlegt wurde. Die Emittentin plant auf dem Grundstück ein Neubauwohnprojekt zu errichten. Die einzelnen Wohneinheiten sollen unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes einzeln verkauft werden. Es wird nicht ausgeschlossen, dass das Projekt als Ganzes an einen Investor verkauft wird (in Form eines Forward-Purchase oder Forward-Funding).

#### Daten zum Projekt

Projektname	In der Wiesen 13+14, 1230 Wien
Grundbuch	Katastralgemeinde 01802 Erlaa Einlagezahl 371 und 372 Grundstück 128/6, 128/7, 128/12
Grundstücksfläche	ca. 1.583 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Nettonutzfläche (gewichtet)	ca. 1.850 m <sup>2</sup>
Projektphase	Ankauf Grundstück, in Planung/Entwicklung (vor Einreichung)
Fertigstellung	geplant 2021

#### Projektkalkulation

Grundstück inklusive Nebenkosten	24,88%	1.983.240,00 Euro
Bauwerkskosten inkl. Außenanlagen, Aufschließung und Einrichtung	48,95%	3.901.300 Euro
Honorare	17,81%	1.419.806 Euro
Nebenleistungen	3,30%	262.789 Euro
Finanzierungskosten	3,83%	305.603 Euro

Reserve	1,22%	97.533 Euro
<b>Gesamtinvestitionskosten (netto)</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.970.270 Euro</b>

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 %	8.634.110 Euro
Gesamtinvestitionskosten (netto)	-92,31 %	-7.970.270 Euro
<b>Projektertrag (geplant)</b>	<b>7,69 %</b>	<b>663.840 Euro</b>

Es wird in Zusammenhang mit der dargestellten „Projektkalkulation“ und dem „Projektertrag“ darauf hingewiesen, dass diese zukunftsorientierte Annahmen des Managements der Emittentin darstellen. Es handelt sich dabei um die gegenwärtige Auffassung des Managements in Hinblick auf zukünftige, mögliche Ereignisse und Entwicklungen, die mangels abgeschlossener Verträge und Vereinbarungen noch ungewiss sind. Eine Haftung für den Eintritt dieser Annahmen kann somit nicht übernommen werden. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Darstellungen um sehr ambitionierte Prognosen bzw eine Best Case-Betrachtung handelt. Bereits geringe Abweichungen von den getroffenen Annahmen können den prognostizierten Projektertrag wesentlich verringern bzw sogar zu einem Verlust führen.

**Projektfinanzierung**

Eigenkapital	5,62%	447.769 Euro
Fremdkapital	62,73%	5.000.000 Euro
Anzahlungen der Käufer oder Fremdkapital	31,65%	2.522.501 Euro
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.970.270 Euro</b>

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

Es wird beabsichtigt, das benötigte Fremdkapital von rund 7.522.501 Euro in Höhe von bis zu rund 5.000.000 Euro durch einen Bankkredit und in Höhe von rund 2.522.501 Euro durch die Anzahlungen der Käufer gemäß Bauträgervertragsgesetz abzudecken. Sollte das Fremdkapital von rund 2.522.501 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 3. Nachtrages liegen bereits zwei Kreditverträge einer Bank über einen Betrag von insgesamt 5.000.000 Euro vor.

## 2 Änderungen der Angaben im Original-Prospekt

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

Seite 52, Punkt 3.2.2, die Aufzählung der "Gesellschafter und Geschäftsführer der Arbeitsgesellschaft" wird dahingehend geändert und ergänzt, dass Herr Ing. Markus Ritter nicht mehr und an dessen Stelle Herr DI Edgar Rami als Geschäftsführer der Arbeitsgesellschaft aufgezählt wird.

Seite 53, Punkt 3.4, dritter Absatz letzter Satz wird gelöscht und im vierten Absatz wird im ersten Satz die Wortfolge „unmittelbar und“ gelöscht.

Seiten 59 und 60, Punkt 5.2.3, die Aufzählung der Gesellschaften in wirtschaftlichen Naheverhältnis wird um folgende Gesellschaft ergänzt: „C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG“.

Seite 60, Punkt 5.2.3, die Aufzählung der "Geschäftsführer der Arbeitsgesellschaft" im Punkt „Natürliche Personen im wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Emittentin“ wird dahingehend geändert und ergänzt, dass Herr Ing. Markus Ritter nicht mehr und an dessen Stelle Herr DI Edgar Rami als Geschäftsführer der Arbeitsgesellschaft aufgezählt wird.

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 C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG, eine Gesellschaft an welcher die Emittentin als Komplementärin mit 94% beteiligt ist, hat mit Kaufvertrag vom 05.06.2019 Grundstücke mit den Anschriften „In der Wiesen 13, 1230 Wien“ und „In der Wiesen 14, 1230 Wien“ (KG 01802 Erlaa, EZ 371 und 372, Grundstück 128/6, 128/7, 128/12) erworben. Die rechtliche Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz erfolgt laut Kaufvertrag vom 05.06.2019 bis spätestens 30.11.2019, sofern bis dahin der Kaufvertrag allseitig grundbuchstauglich gefertigt und der gesamte Kaufpreis am Treuhandkonto hinterlegt wurde. Die Emittentin plant auf dem Grundstück ein Neubauwohnprojekt zu errichten. Die einzelnen Wohneinheiten sollen unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes einzeln verkauft werden. Es wird nicht ausgeschlossen, dass das Projekt als Ganzes an einen Investor verkauft wird (in Form eines Forward-Purchase oder Forward-Funding)“.

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:

### In der Wiesen 13+14, 1230 Wien

Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten	1.983.240 Euro
Vermietbare Flächen	Keine
Errichtungsjahr	Fertigstellung voraussichtlich 2021
Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	Keine
Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	Keine ausgenommen erforderliche Bewirtschaftungskosten, 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:

„1230 Wien, In der Wiesen 13+14: Zum Zeitpunkt des 3. Nachtrages bestehen folgende bücherliche Belastungen:

### 3. Nachtrag zum Kapitalmarktprospekt

- EZ 371:
  - Pfandrecht 500.000 ATS 2% Z, 9% VZ u ZZ, NGS 50.000 ATS zugunsten Land Wien
  - Veräußerungsverbot gem § 6 Abs 6 WWFG 1989 zugunsten Land Wien
  - Pfandrecht Höchstbetrag 488.800 Euro für Bank Austria Creditanstalt AG
- EZ 372:
  - Pfandrecht Höchstbetrag 350.000 Euro für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
  - Kautionsband

Laut dem Kaufvertrag vom 05.06.2019 werden diese Belastungen ausdrücklich nicht von der kaufenden Partei übernommen, sondern im Zuge der treuhändigen Abwicklung des Kaufvertrages vom Treuhänder rückgeführt und gelöscht werden.

Im Zusammenhang mit den beiden vorliegenden Kreditverträgen der Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft über einen Betrag in der Höhe von insgesamt 5.000.000 Euro werden sich die folgenden Belastungen ergeben:

- Pfandrecht 5.000.000 Euro EZ 371 (1/1 Anteile) Grundbuch 01802 Erlaa erstrangig, EZ 372 (1/1 Anteile) Grundbuch 01802 Erlaa erstrangig
- Bürgschaft 1.000.000 Euro C&P Bauträger GmbH (FN 378464s), Brauquartier 2, 8055 Graz
- 2 Deckungswechsel
- Forderungsabtretung

Der Kreditnehmer verpflichtet sich, Sicherheiten zu Gunsten Dritter nur im Einvernehmen mit dem Kreditgeber zu bestellen."

Seite 72, Punkt 6.4., Angaben über den Versicherungsschutz je Immobilie, wird ergänzt wie folgt:

„1230 Wien, In der Wiesen 13+14: 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 3. Nachtrags übernimmt die IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG. Die IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch die Geschäftsführer, DI Cyrus Asreahan und DI Andreas Grabner, versichert, dass ihres Wissens die in diesem Nachtrag gemachten Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

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

Wien, am 09.07.2019

DI Cyrus Asreahan

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 3. 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., 2. und 3. 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 09.07.2019

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



Mag. David Gloser  
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

