



Gesetzliche Angaben zum Beteiligungsangebot an der  
**IR21 der C&P GmbH & Co KG**



# 1. Nachtrag

**zum Kapitalmarktprospekt vom 18.11.2020  
nach dem Kapitalmarktgesetz (Schema A und B)  
über das öffentliche Angebot einer Beteiligung über die Treuhänderin  
als Kommanditist der IR21 der C&P GmbH & Co KG  
vom 20.04.2021**

Dieser 1. Prospektnachtrag (der „1. Nachtrag“) stellt einen Nachtrag gemäß § 6 Kapitalmarktgesetz 2019 („KMG“) dar und sollte in Verbindung mit dem Prospekt vom 18.11.2020 („Original-Prospekt“) gelesen werden (der Original-Prospekt gemeinsam mit dem 1. Nachtrag nunmehr der „Prospekt“). Die übrigen im 1. 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 § 7 Abs. 1 KMG kontrolliert und am 18.11.2020 durch unentgeltliche Bereithaltung in gedruckter Form, an der Geschäftsadresse der IR21 der C&P GmbH & Co KG, Brauquartier 2, 8055 Graz, und zusätzlich auf der Internet-Seite der IR21 der C&P GmbH & Co KG, FN 542206 m (die „Emittentin“) ([www.cp-ag.at/ir21](http://www.cp-ag.at/ir21)) veröffentlicht.

Der vom Prospektkontrollor kontrollierte 1. Nachtrag wird am 20.04.2021 gemäß den Bestimmungen des KMG, durch unentgeltliche Bereithaltung in gedruckter Form, an der Geschäftsadresse der IR21 der C&P GmbH & Co KG, Brauquartier 2, 8055 Graz, und zusätzlich auf der Internet-Seite der Emittentin ([www.cp-ag.at/ir21](http://www.cp-ag.at/ir21)) veröffentlicht sowie bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft („OeKB“) als Meldestelle hinterlegt.

**Dieser 1. 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 1. Nachtrag und Angaben im Original-Prospekt gelten die Angaben des 1. Nachtrages.

**Angaben des vorliegenden 1. 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 Arbeitstagen nach der Veröffentlichung dieses 1. Nachtrages zurückzuziehen. Handelt es sich bei den Anlegern um Verbraucher im Sinne von § 1 Abs. 1 Z 2 Konsumentenschutzgesetz (BGBl 1979/140 idgF), so steht das Recht auf Zurückziehung sieben Arbeitstage nach Veröffentlichung des 1. Nachtrages zu (§ 6 Abs. 2 KMG).**

Graz, 20.04.2021

## 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 Flachauerhof Gästehaus

Die Emittentin hat mit Kaufvertrag vom 19.04.2021 Grundstücke in der Flachauer Straße 13, 5542 Flachau erworben. Der Übergang von Besitz, Gefahr, Schaden und Zufall, Last und Vorteil an den Grundstücken erfolgt laut Kaufvertrag vom 19.04.2021 nach dem Vorliegen eines rechtswirksamen allseits unterfertigten Kaufvertrages und dem Einlangen des vollständigen Kaufpreises am Treuhandkonto des Treuhänders, welcher laut Punkt III Abs 3. des Kaufvertrages bis längstens 19.05.2021 zu entrichten ist. Der Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit des Weiteren der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bzw. Negativbescheinigung durch die zuständige Bezirkshauptmannschaft und gilt bis zum Vorliegen derselben als aufschiebend bedingt abgeschlossen. Des Weiteren steht der Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung des Vorliegens zweier weiterer rechtswirksamer Kaufverträge in Bezug auf ein gegenüberliegendes Hotelgebäude und Liegenschaften für eine damit zusammenhängende geplante Hotelerweiterung, welche allerdings nicht von der Emittentin erworben werden, sondern von anderen Konzerngesellschaften der C&P Gruppe.

Das Grundstück wird vereinbarungsgemäß, mit Ausnahme der übernommenen in EZ 4 sub C-LNR 5 und in EZ 334 sub C-LNR 5 intabulierten Dienstbarkeiten, lastenfrei übertragen.

Die Emittentin plant auf dem Grundstück ein Suitenhotel zu errichten. Die einzelnen Suiten sollen unter Anwendung des Baurägersvertragsgesetzes einzeln verkauft werden. Geplant ist die Errichtung des Suitenhotels mit ca. 90 Suiten und den für den Betrieb des Hotels erforderlichen Allgemeinflächen wie Rezeption, Lobby, Küche, Restaurant/Café, Wellnessbereich und Nebenflächen für die Infrastruktur des Hotelbetriebes. Die zukünftigen Eigentümer der einzeln verkauften Suiten werden mit einem Hotelbetreiber einen separaten Pachtvertrag mit den erforderlichen Konditionen für den Betrieb und den geplanten Renditen in Form von Pachtzahlungen und ggf. zusätzlichen Gewinnbeteiligungen abschließen. In den Pachtverträgen mit einer Laufzeit von 20 Jahren inklusive Verlängerungsoptionen werden die allgemeinen Vertragsbedingungen sowie Instandhaltung, Kündigung, Betriebskosten usw. geregelt. Die zukünftigen Eigentümer der Suiten gelten als Verpächter und können somit langfristige Betreiberverträge abschließen.

Die Liegenschaft ist im aktuellen Bebauungsplan der Gemeinde Flachau mit der GZ: AD/5633/2015-OG vom 27.03.2015 (unter Berücksichtigung der Bescheinigung gemäß § 2 Abs 2 lit b) und Abs 3 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001, LGBl. Nr. 9/2002 idgF der Gemeinde Flachau vom 11.11.2020) als Bauland – Erweitertes Wohngebiet bzw. Bauland – Ländliches Kerngebiet mit einer GFZ von max. 1,55 bei zusätzlicher Errichtung einer Tiefgarage ausgewiesen.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein bestehendes Wohngebäude, das vor Baubeginn des Neubaus abgetragen wird.

Zur Umsetzung des Projekts wird die Emittentin vom eingesammelten Kapital voraussichtlich 1.950.000,00 Euro verwenden. In der ersten Projektphase werden zum Ankauf der Liegenschaft und den ersten Planungsphasen voraussichtlich 1.300.000,00 Euro des eingesammelten Kapitals verwendet.

#### Daten zum Projekt

Projektname	Flachauerhof Gästehaus, Flachauer Straße 13, 5542 Flachau
Grundbuch	Katastralgemeinde 55306 Flachau Einlagezahl(en) 4, 327, 334 und 474 Grundstücke .9, 24/3, 30, 31, .240, 24/4
Grundstücksfläche	2.712 m <sup>2</sup>

Nettonutzfläche (gewichtet)	zirka 3.100 m <sup>2</sup>
Projektphase	Ankauf Grundstück, in Planung/Entwicklung (vor Einreichung)
Fertigstellung	geplant 2024

### Projektkalkulation

Grundstück inklusive Nebenkosten	17,60 %	4.014.000 Euro
Bauwerkskosten inkl. Außenanlagen, Anschließung und Einrichtung	55,84 %	12.735.000 Euro
Honorare	19,75 %	4.504.000 Euro
Nebenleistungen	1,48 %	337.000 Euro
Finanzierungskosten	3,65 %	833.000 Euro
Reserve	1,68 %	382.000 Euro
<b>Gesamtinvestitionskosten (netto)</b>	<b>100,00%</b>	<b>22.805.000 Euro</b>

Da die Emittentin beabsichtigt, die Suiten an vorsteuerabzugsberechtigte Investoren 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 Suiten an Endverbraucher veräußert werden. Beim Verkauf an Endverbraucher erhöhen sich jedoch auch die Erlöse.

### Projektertrag

Gesamtverkaufserlöse (netto)	100,00 %	26.780.000 Euro
Gesamtinvestitionskosten (netto)	-85,16 %	- 22.805.000 Euro
<b>Projektertrag (geplant)</b>	<b>14,84 %</b>	<b>3.975.000 Euro</b>

Es wird im Zusammenhang mit der dargestellten „Projektkalkulation“ und dem „Projektertrag“ darauf hingewiesen, dass diese zukunftsorientierten 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

Geldmittel der Emittentin	8,55 %	1.950.000 Euro
Bankkredit	42,94 %	9.793.000 Euro
Anzahlungen der Käufer	48,51 %	11.062.000 Euro
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>100,00%</b>	<b>22.805.000 Euro</b>

Es wird beabsichtigt, das benötigte Fremdkapital von 20.855.000 Euro in Höhe von bis zu rund 9.793.000 Euro durch einen Bankkredit und in Höhe von rund 11.062.000 Euro durch die Anzahlungen der Käufer gemäß Bauträgervertragsgesetz abzudecken. Im ersten Schritt wird von der Emittentin nur

ein Bankkredit in der Höhe von 3.793.000 Euro abgeschlossen. Der restliche Bankkredit in der Höhe von 6.000.000 Euro, für den jedoch schon eine verbindliche Finanzierungszusage vorliegt, soll erst kurz vor Baubeginn aufgenommen werden. Die gesamte Kreditfinanzierung in Höhe von 9.793.000 Euro ist an diverse Auszahlungsvoraussetzungen und sonstige Auflagen gebunden. Falls dieser Bankkredit nicht abgeschlossen werden kann, könnten die Geldmittel der Emittentin erhöht werden müssen. Sollte das Fremdkapital nicht oder nicht zur Gänze durch die Anzahlungen der Käufer gedeckt werden können, könnten ebenso die Geldmittel der Emittentin oder die Ausnützung des Bankkredites entsprechend erhöht werden müssen. Im letzten Fall müssten zusätzliche Sicherheiten und eventuell auch zusätzliche Geldmittel der Emittentin beigebracht werden. Auch die Finanzierungskosten würden sich in diesem Fall entsprechend erhöhen.

## 2 Änderungen der Angaben im Original-Prospekt

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

Seiten 64 ff., Punkt 5.2.4, die Aufzählung der Gesellschaften in wirtschaftlichen Naheverhältnis wird um folgende Gesellschaften ergänzt: „The House Kühtai GmbH, The House Kühtai GmbH & Co KG, Schallergasse 35 Immobilienbesitz GmbH & Co KG, C&P wotum GmbH, C&P Projekt Flachauerhof GmbH“. Die Gesellschaft „Home Rocket GmbH“ steht nicht mehr im wirtschaftlichen Nahverhältnis mit der Emittentin.

Seite 78, 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 vierten Absatz wird Folgendes eingefügt: „Die Emittentin hat mit Kaufvertrag vom 19.04.2021 Grundstücke in der Flachauer Straße 13, 5542 Flachau (KG 55306 Flachau, EZ 4, 327, 334 und 474) erworben. Der Übergang von Besitz, Gefahr, Schaden und Zufall, Last und Vorteil an den Grundstücken erfolgt laut Kaufvertrag vom 19.04.2021 nach dem Vorliegen eines rechtswirksamen allseits unterfertigten Kaufvertrages und dem Einlangen des vollständigen Kaufpreises am Treuhandkonto des Treuhänders, welcher laut Punkt III Abs. 3 des Kaufvertrages bis längstens 19.05.2021 zu entrichten ist. Der Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit des Weiteren der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bzw. Negativbescheinigung durch die zuständige Bezirkshauptmannschaft und gilt bis zum Vorliegen derselben als aufschiebend bedingt abgeschlossen. Des Weiteren steht der Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung des Vorliegens zweier weiterer rechtswirksamer Kaufverträge in Bezug auf ein gegenüberliegendes Hotelgebäude und Liegenschaften für eine damit zusammenhängende geplante Hotelerweiterung, welche allerdings nicht von der Emittentin erworben werden, sondern von anderen Konzerngesellschaften der C&P Gruppe. Die Emittentin plant auf dem Grundstück ein Suitenhotel zu errichten. Die einzelnen Suiten sollen unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes einzeln verkauft werden.“

Seite 80, 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:

### „Flachauer Straße 13, 5542 Flachau

Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten	4.013.880,00 Euro
Vermietbare Flächen	Keine
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 80, Punkt 6.2.9, Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie, wird ergänzt wie folgt:

„5542 Flachau, Flachauer Straße 13: Zum Zeitpunkt des 1. Nachtrages bestehen auf den kaufgegenständlichen Liegenschaften folgende wesentliche bücherliche Belastungen:

**EZ 4:**

- C-LNR 5a: Dienstbarkeit der Mitbenützung des Sammelschachtes auf Gst .9 für Gst 30
- C-LNr. 8: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG über den Höchstbetrag EUR 480.000,00
- C-LNr. 9: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG über den Höchstbetrag EUR 480.000,00
- C-LNr. 10: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG über den Höchstbetrag EUR 1.250.000,00
- C-LNr. 11: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG über den Höchstbetrag EUR 500.000,00

**EZ 327:**

- C-LNr. 2a: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG im Höchstbetrag EUR 480.000,00
- C-LNr. 3a: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG im Höchstbetrag EUR 480.000,00
- C-LNr. 4a: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG im Höchstbetrag EUR 1.250.000,00
- C-LNr. 5a: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG im Höchstbetrag EUR 500.000,00

**EZ 334:**

- C-LNr. 1a: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG im Höchstbetrag EUR 480.000,00
- C-LNr. 2a: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG im Höchstbetrag EUR 480.000,00
- C-LNr. 3a: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG im Höchstbetrag EUR 1.250.000,00
- C-LNr. 4a: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG im Höchstbetrag EUR 500.000,00
- C-LNR 5a: Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über Gst .240 31 für Gst 24/4

**EZ 474:**

- C-LNr. 1: Pfandrecht für Volksbank Salzburg eG im Höchstbetrag EUR 300.000,00

Hervorzuheben ist, dass die vorstehend genannten Pfandrechte, ausgenommen zu EZ 474 C-LNR 1, Simultanhypotheken darstellen, insbesondere haften die (i) die EZ 4 C-LNR 8 und 9, die EZ 327 C-LNR 2 und 3 und die EZ 334 C-LNR 1 und 2 sowie (ii) die EZ 4 C-LNR 10 und 11, die EZ 327 C-LNR 4 und 5 sowie die EZ 334 C-LNR 3 und 4 simultan.

Die verkaufenden Parteien haften der Emittentin dafür, dass das Kaufobjekt mit Ausnahme der in EZ 4 sub C-LNR 5 und der in EZ 334 sub C-LNR 5 intabulierten Dienstbarkeiten lastenfrei in das Eigentum der Emittentin übergeht, insbesondere, dass der Kaufgegenstand vollkommen frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie Rechten Dritter, insbesondere Bestandsrechten, Nutzungsrechten, Dienstbarkeiten oder dergleichen, ist und keine wie immer gearteten Rechte Dritter am Vertragsgegenstand bestehen.

Zum Zeitpunkt des Nachtrages besteht noch keine Fremdfinanzierung und somit auch noch keine damit zusammenhängende bücherliche oder sonstige Belastung. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung voraussichtlich folgende Sicherheiten laut verbindlicher Finanzierungszusage bestellt werden:

Höchstbetragshypothek:	3.793.000 Euro ob EZ 4, 327, 334 und 474 je KG 55306 Pfandurkunde über 6.000.000 Euro jederzeit einverleibungsfähig ob denselben EZ samt Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung
Bürgschaft:	1.850.000 Euro der C&P Immobilien AG, Brauquartier 2, 8055 Graz
Zession:	Abtretung sämtlicher Ansprüche im Zusammenhang mit den jeweiligen Kauf-/Miet-/Pachtverträgen im oben angegebenen Bauvorhaben.
Verpfändung Guthaben:	auf Kreditkonto

Seite 84, Punkt 6.4, Angaben über den Versicherungsschutz je Immobilie, wird ergänzt wie folgt:

„5542 Flachau, Flachauer Straße 13: Es wird eine Versicherung im üblichen Ausmaß für die geplante Errichtung des Suitenhotels abgeschlossen.“

### 3 Unterfertigung nach dem Kapitalmarktgesetz

Die Verantwortung für den gesamten Inhalt des 1. Nachtrags übernimmt die IR21 der C&P GmbH & Co KG. Die IR21 der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch die Geschäftsführer, DI Edgar Rami und DI Josef Pongratz, versichert, dass ihres Wissens die in diesem Nachtrag gemachten Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Gemäß § 5 Abs. 4 KMG i.V.m. § 6 KMG zeichnet die IR21 der C&P GmbH & Co KG als Emittentin vertreten durch die C&P Bauträger GmbH.

Graz, am 20.04.2021



DI Edgar Rami



DI Josef Pongratz



#### 4 Kontrollvermerk des Prospektkontrollors gemäß § 7 Abs. 1 KMG

Wir erklären hiermit als Prospektkontrollor gemäß § 9 Z. 2 KMG i.V.m. § 7 Abs. 1 Z. 3 KMG, dass der vorliegende 1. Nachtrag zum Original-Prospekt vom 18.11.2020 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. 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 20.04.2021

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

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

