



**immorealisation** NE 2023

## **2. NACHTRAG**

ZUM KAPITALMARKTPROSPEKT VOM  
09.03.2023 ZUM BETEILIGUNGSANGEBOT  
AN DER IR NE 2023 DER C&P GMBH & CO KG

## 2. Nachtrag

**zum Kapitalmarktprospekt vom 09.03.2023  
nach dem Kapitalmarktgesetz (Schema A und B)  
über das öffentliche Angebot einer Beteiligung über die Treuhänderin  
als Kommanditist der IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG**

Dieser 2. Prospektnachtrag (der "2. Nachtrag") stellt einen Nachtrag gemäß § 6 Kapitalmarktgesetz (das "KMG") dar und sollte in Verbindung mit dem Prospekt vom 09.03.2023 (der "Original-Prospekt") und dem 1. Prospektnachtrag vom 31.10.2023 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 (der "Prospektkontrollor") gemäß § 9 Z 2 KMG i.V.m. § 7 Abs. 1 Z 3 KMG kontrolliert und am 09.03.2023 durch unentgeltliche Bereithaltung in gedruckter Form, an der Geschäftsadresse der IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG, Brauquartier 2, 8055 Graz, und zusätzlich auf der Internet-Seite der IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG, FN 574637 f (die "Emittentin") (<https://www.cp-ag.at/unternehmen/investors-relations>) veröffentlicht.

Die vom Prospektkontrollor geprüfte Version des 1. Prospektnachtrages vom 31.10.2023 zum Kapitalmarktprospekt (Original-Prospekt) über das öffentliche Angebot einer Beteiligung über die Treuhänderin als Kommanditist der IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG, Emissionsdatum 09.03.2023, wurde am 31.10.2023 veröffentlicht und an die Meldestelle bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft übermittelt. Der Kapitalmarktprospekt (Original-Prospekt) und der 1. Prospektnachtrag in der vom Prospektkontrollor geprüften 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 (<https://www.cp-ag.at/unternehmen/investors-relations>) veröffentlicht.

Der 2. Nachtrag wurde durch die Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, FN 55663 h, Strubergasse 28, 5020 Salzburg, auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit kontrolliert und wird gemäß den Bestimmungen des KMG, durch unentgeltliche Bereithaltung in gedruckter Form, an der Geschäftsadresse der IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG veröffentlicht sowie bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft (die "OeKB") als Meldestelle hinterlegt. Zusätzlich wird der 2. Nachtrag einschließlich des 1. Nachtrages und des Original-Prospektes auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.cp-ag.at/unternehmen/investors-relations>) 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 Arbeitstagen 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 steht das Recht auf Zurückziehung sieben Arbeitstage nach Veröffentlichung des 2. Nachtrages zu (§ 6 Abs. 2 KMG).**

Graz, 2.5.2024

## 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 Darlehensgewährung Projektgesellschaft BFG

Mit Darlehensvertrag vom 24.07.2023 hat die Emittenten der BFG7-9 GmbH & Co KG (die "Projektgesellschaft BFG") ein qualifiziert nachrangiges Darlehen in Höhe von EUR 1.000.000 gewährt. Das Darlehen soll am 30.06.2024 zurückgeführt werden und wird mit 5,32% p.a. fix verzinst. Die Projektgesellschaft BFG steht im indirekten mehrheitlichen Eigentum der C&P Gruppe.

Zu Informationszwecken und der guten Ordnung halber soll im Folgenden das geplante Projekt der Projektgesellschaft BFG näher erläutert werden.

Die Projektgesellschaft BFG ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1989, KG 01508 Oberdöbling, mit dem Grundstück Nr. 10/7 und einer Grundstücksfläche von 4.090m<sup>2</sup> und der Grundstücksadresse Bauernfeldgasse 7-9 (die "Liegenschaft").

Die Liegenschaft befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk und besteht aus zwei sich gegenüberliegenden Gebäuden in Grünlage. Die Wohngebäude bestehen aus insgesamt 24 Wohneinheiten, wovon 13 bestandsfrei sind. Durch den bereits baugenehmigten Ausbau des Dachgeschosses werden planmäßig 12 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Die gesamte Nutzfläche (gewichtet) beträgt nach dem Ausbau 3.987,90 m<sup>2</sup>. Außerdem entstehen 24 Frei-Stellplätze.

Ziel der Projektgesellschaft BFG ist es, die Bestandsgebäude auf der Liegenschaft zu sanieren und zu entwickeln, um eine nachhaltige Aufwertung der Liegenschaft zu erreichen. Die Darlehensgewährung erfolgte daher für die Finanzierung dieses Liegenschaftsprojekts.

### 2 Änderungen der Angaben im Original-Prospekt

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

Seite 11, Definitionen. Diesem Punkt werden die nachstehenden Definitionen in entsprechender alphabetischer Reihenfolge hinzugefügt:

"Liegenschaft EZ 1989, KG 01508 Oberdöbling, mit dem Grundstück Nr. 10/7 und einer Grundstücksfläche von 4.090m<sup>2</sup> und der Grundstücksadresse Bauernfeldgasse 7-9"

"Projektgesellschaft BFG BFG7-9 GmbH & Co KG, FN 540414b"

Seite 52, Punkt 3.2.1, Die Emittentin. Diesem Punkt wird ein vorletzter Absatz wie folgt hinzugefügt:

"Mit Darlehensvertrag vom 24.07.2023 hat die Emittentin der BFG7-9 GmbH & Co KG (die "Projektgesellschaft BFG") ein qualifiziert nachrangiges Darlehen in Höhe von EUR 1.000.000 gewährt. Das Darlehen soll am 30.06.2024 zurückgeführt werden und wird mit 5,32% p.a. fix verzinst. Die Projektgesellschaft BFG steht im indirekten mehrheitlichen Eigentum der C&P Gruppe.

Zu Informationszwecken und der guten Ordnung halber soll im Folgenden das geplante Projekt der Projektgesellschaft BFG näher erläutert werden.

Die Projektgesellschaft BFG ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1989, KG 01508 Oberdöbling, mit dem Grundstück Nr. 10/7 und einer Grundstücksfläche von 4.090m<sup>2</sup> und der Grundstücksadresse Bauernfeldgasse 7-9 (die "Liegenschaft").

Die Liegenschaft befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk und besteht aus zwei sich gegenüberliegenden Gebäuden in Grünlage. Die Wohngebäude bestehen aus insgesamt 24 Wohneinheiten, wovon 13 bestandsfrei sind. Durch den bereits baugenehmigten Ausbau des Dachgeschosses werden planmäßig 12 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Die gesamte Nutzfläche (gewichtet) beträgt nach dem Ausbau 3.987,90 m<sup>2</sup>. Außerdem entstehen 24 Frei-Stellplätze.

Ziel der Projektgesellschaft BFG ist es, die Bestandsgebäude auf der Liegenschaft zu sanieren und zu entwickeln, um eine nachhaltige Aufwertung der Liegenschaft zu erreichen. Die Darlehensgewährung erfolgte daher für die Finanzierung dieses Liegenschaftsprojekts.

#### **Daten zum Projekt**

Projektname	Bauernfeldgasse 7-9, 1190 Wien
Grundbuch	EZ 1989, KG 01508 Oberdöbling
Nutzfläche gewichtet	3.987,90m <sup>2</sup>
Projektphase	Ankauf Liegenschaft durch Projektgesellschaft BFG erfolgt, derzeit in Planung/Entwicklung
Fertigstellung geplant	Ende 2026

#### **Projektkalkulation**

Grundstück inklusive Nebenkosten	EUR	16.102.294
Bauwerkskosten inkl. Außenanlagen	EUR	9.224.773
Nebenleistungen	EUR	2.617.625
Finanzierungskosten	EUR	4.103.170
Reserve	EUR	461.238
<b>Gesamtinvestitionskosten (netto)</b>	<b>EUR</b>	<b>32.509.102</b>

#### **Projektertrag**

Gesamtverkaufserlöse (netto)	EUR	34.321.704
Gesamtinvestitionskosten (netto)	EUR	32.509.102
<b>Projektertrag (geplant)</b>	<b>EUR</b>	<b>1.812.602</b>

Es wird in Zusammenhang mit der dargestellten „Projektkalkulation“ und dem „Projektertrag“ darauf hingewiesen, dass diese zukunftsorientierten Annahmen des Managements der Projektgesellschaft BFG darstellen und entsprechend der Beteiligungen auf die Projektpartner entfallen. Es handelt sich dabei um die gegenwärtige Auffassung des Managements der Projektgesellschaft BFG in Hinblick auf zukünftige, mögliche Ereignisse und Entwicklungen, die mangels abgeschlossener Verträge und Vereinbarungen deshalb 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 (zum Stand 31.12.2023)**

Eigenkapital		4.288.338,20 EUR
Fremdkapital		14.546.698,59 EUR
<b>Gesamtfinanzierung</b>		<b>18.835.036,79 EUR</b>

Das Eigenkapital wurde wie folgt aufgebracht:

<b>Mezzaninedarlehensgeber</b>	<b>Betrag</b>
Wiener Privatbank	1.542.035,92 EUR
C&P IR1 Treuhand GmbH	578.348,82 EUR
C&P Asset Österreich GmbH	231.433,07 EUR
C&P Finance GmbH	385.995,95 EUR
KaPa Ventures Holding GmbH	531.461,11 EUR
IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG	1.019.063,33 EUR
<b>Gesamt</b>	<b>4.288.338,20 EUR</b>

**Zusammenfassung**

Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten	16.102.294,00 Euro
Vermietbare Flächen gewichtet (derzeit ohne Ausbau)	2.675 m <sup>2</sup>
Errichtungsjahr	1968/1969
Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	16.406.808,00 EUR
Art der Betriebskostenverrechnung	Bis zum Verkauf trägt die Projektgesellschaft BFG die Betriebskosten zur Gänze

Seiten 60 ff., Punkt 5.2.4, Wirtschaftliche Naheverhältnisse. Dieser Punkt wird geändert wie folgt:

Die Aufzählung der Gesellschaften in wirtschaftlichen Naheverhältnis wird um folgende Gesellschaften erweitert:

"BFG 7-9 GmbH & Co KG"

"BFG 7-9 GmbH"

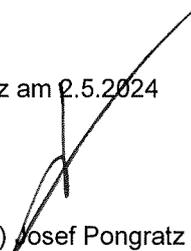
"CPS Joint Venture GmbH".

### 3 Unterfertigung nach dem Kapitalmarktgesetz

Die Verantwortung für den gesamten Inhalt des 2. Nachtrags übernimmt die IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG. Die IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch C&P Baurträger GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer DI Cyrus Asreahan, DI (FH) Josef Pongratz und DI Gerd Hammerl, MSc, versichern, dass ihres Wissens die in diesem Nachtrag gemachten Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Gemäß § 8 Abs. 1 KMG zeichnet die IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG als Emittentin vertreten durch die C&P Baurträger GmbH.

Graz am 2.5.2024

 DI Cyrus Asreahan	 DI (FH) Josef Pongratz	 DI Gerd Hammerl, MSc
--	---	--

#### 4. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors

Wir haben den vorliegenden 2. Nachtrag („Nachtrag“) zum Kapitalmarktprospekt vom 09.03.2023 („Prospekt“) gemäß den Bestimmungen des § 7 Abs. 1 KMG auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit kontrolliert.

Gemäß § 6 Abs. 1 KMG muss jeder wichtige neue Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit oder Ungenauigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Veranlagung beeinflussen könnten und die zwischen dem Beginn und dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebotes auftreten oder festgestellt werden in einem Nachtrag zum Prospekt genannt werden.

Bei der Veranlagung (gemäß KMG) handelt es sich um eine Kommanditbeteiligung an der IR NE 2023 DER C&P GMBH & CO KG („Emittentin“), mittels welcher die Anleger am unternehmerischen Erfolg der Emittentin und den damit verbundenen Chancen und Risiken teilnehmen.

Auf die im Prospekt angeführten wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung sowie mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft (siehe Punkt 5.2. „Risikohinweise auf Seiten 56ff des Originalprospekts) wird ausdrücklich verwiesen.

Die hier angeführten Risiken können – sowohl individuell als auch in Kombination mit anderen angeführten Risiken – im Falle ihrer selbst nur teilweisen Realisierung die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin, und somit auch den unternehmerischen Erfolg der Emittentin, an dem die Anleger direkt partizipieren, nachteilig beeinflussen. Dies kann auf Seiten der Anleger bis hin zum Totalverlust des investierten Kapitals führen.

Die Moore Interaudit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, FN 55663 h, und der Geschäftsanschrift Strubergasse 28, 5020 Salzburg, Österreich, erklärt hiermit als Prospektkontrollor gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 KMG, dass der vorliegende Nachtrag kontrolliert und für richtig und vollständig befunden wurde. Der Nachtrag enthält in Verbindung mit dem Prospekt alle Angaben, die es den Anlegern ermöglichen, sich ein fundiertes Urteil über die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, deren Entwicklungsaussichten und über die mit der angebotenen Veranlagung verbundenen Rechte, Pflichten, Chancen und Risiken zu bilden.

Als Prospektkontrollor

Moore Interaudit GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Mag. Florian Eder  
Wirtschaftsprüfer

Salzburg, am 02.05.2024



[www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at)

**IMPRESSUM: FÜR DEN INHALT VERANTWORTLICH:** IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG, Brauquartier 2, 8055 Graz **TEXT:** C&P Immobilien AG, [www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at) **FOTOS:** C&P Immobilien AG, [www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at); AdobeStock, [www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com); Pexels, [www.pexels.com](http://www.pexels.com) | Druck- und Satzfehler vorbehalten. | 04.2024