



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**

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 („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 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) veröffentlicht.

Der 3. Prospektnachtrag wird durch den Prospektkontrollor auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit kontrolliert und wurde am 06.06.2019 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. Im Falle eines infolge der Prüfung durch den Prospektkontrollor geänderten Nachtrages wird dieser samt einem richtigstellenden Hinweis veröffentlicht.

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) 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, 06.06.2019

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 hat mit Kaufvertrag vom 05.06.2019 Grundstücke mit der Anschrift „In der Wiesen 13+14, 1230 Wien erworben. Der Kaufpreis ist binnen 14 Tagen ab allseitiger Vertragsunterfertigung zu erlegen. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz erfolgt bis spätestens 30.11.2019, sofern bis dahin der Kaufvertrag allseitig grundbuchstauglich gefertigt und der gesamte Kaufpreis am Treuhandkonto hinterlegt wurde. erfolgt laut Kaufvertrag vom 05.06.2019. Die Emittentin plant auf dem Grundstück ein Neubauwohnprojekt zu errichten. Die einzelnen Wohneinheiten sollen unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes einzeln verkauft werden.

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 ² (gem. Grundbuch)
Nettonutzfläche (gewichtet)	ca. 1.850 m ²
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

Gesamtinvestitionskosten (netto)	100,00%	7.970.270 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 %	8.634.110 Euro
Gesamtinvestitionskosten (netto)	-93,06 %	-7.970.270 Euro
Projektertrag (geplant)	7,69 %	663.840 Euro

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
Gesamtfinanzierung	100,00%	7.970.270 Euro

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

Es wird beabsichtigt, das benötigte Fremdkapital von rund 5.000.000 Euro durch einen Bankkredit 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 Nachtrages liegt eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank über einen Betrag von EUR 5.000.000 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 Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG“.

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 05.06.2019 ein Grundstück In der Wiesen 13+14, 1230 Wien (KG 01802 Erlaa, EZ 371 und 372 Grundstück 128/6, 128/7, 128/12) erworben. Die rechtliche Übergabe des Kaufobjektes erfolgt mit Eingang des Kaufpreises am Treuhandkonto. Die Emittentin plant auf dem Grundstück ein Neubauwohnprojekt zu errichten. Die einzelnen Wohneinheiten sollen unter Anwendung des Bau trägervertragsgesetzes 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: Im Zusammenhang mit der vorliegenden Finanzierungszusage der HYPO-Bank Oberösterreich AG über einen Betrag in der Höhe von EUR 5.000.000 werden sich voraussichtlich die folgenden Belastungen ergeben:

Höchstbetragshypothek im 1. Rang in der Höhe von EUR 5.000.000 ob EZ 371 und EZ 372 KG 01802 Erlaa.

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 Bauräger GmbH

Wien, am 06.06.2019



DI Cyrus Asreahan



DI Andreas Grabner

