

# WERBEBROSCHÜRE

## immorealisation21



## INHALTSVERZEICHNIS

03	Warum Immobilien?	09	Hohe Ertragschancen
04	Keyfacts	11	Beispielprojekt
05	C&P Immobilien AG	13	C&P Vorstand
07	Daten & Fakten	15	Impressum

Mehr Infos  
zum Produkt



Für das Beteiligungsangebot an der IR21 der C&P GmbH & Co KG gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kapitalmarktprospekts, welches bei der IR21 der C&P GmbH & Co KG, Brauquartier 2, 8055 Graz angefordert werden kann. Das Prospekt kann auch im Internet über <https://www.cp-ag.at/unternehmen/investors-relations/> abgerufen werden.

GRAZ

**HOHE  
ERTRAGSCHANCEN  
DURCH IMMOBILIEN**



WIEN





## IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG DAS INVESTMENT FÜR KLUGE INVESTOREN

Immobilienprojekte mit einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzung gelten auch in Krisenzeiten als sicher, da Wohnen ein Grundbedürfnis der Menschen darstellt. Die Entwicklung von Wohnraum ist mit deutlich weniger Risiko verbunden als die Entwicklung vieler anderer Wirtschaftsgüter.

Kluge Investments bringen Beständigkeit und Stabilität in ein Portfolio. Sachwerte, wie Immobilien, sind wertbeständig, bieten jedoch nur relativ geringe Ertragschancen. Eine Investition in die Immobilienprojektentwicklung bietet im Vergleich dazu hohe Ertragschancen bei kalkulierbarem Risiko.

Entscheidend bei einem Investment in Immobilien(-projekte) ist der Standort, bei dem folgende Kriterien von großer Bedeutung sind:

- jährlicher Zuwachs an Einwohnern
- gutes wirtschaftliches Umfeld
- hohe Lebensqualität
- positive Immobilienpreisentwicklung
- vielversprechende Mietpreisentwicklung

## KEYFACTS

7 % VERZINSUNG P.A.\*

MINDESTINVESTMENT  
5.000,- €\*\*

MINDESTLAUFZEIT  
BIS 31.12.2026\*\*\*

Die Beteiligung gibt Investoren die Möglichkeit, an der Wertschöpfung einer Immobilienprojektentwicklung zu partizipieren.

**immrealisierung21**

### Gesamte Projektfinanzierung

Eigenkapital	Ratenzahlung von Käufern	Bankfinanzierung
<b>Beispielhafte Darstellung der Projektfinanzierung</b>		
Eigenkapital (= eingesammeltes Kapital)	9,10 %	2.000.000,- Euro
Fremdkapital (z.B. Bankfinanzierung)	45,45 %	10.000.000,- Euro
Anzahlung der Käufer	45,45 %	10.000.000,- Euro
<b>Gesamtinvestitionskosten (netto)</b>	<b>100,00 %</b>	<b>22.000.000,- Euro</b>

\* Wir weisen darauf hin, dass eine Verzinsung nur anfällt, wenn diese auch durch entsprechende Gewinne gedeckt ist.

\*\* Im Falle einer Onlinezeichnung vermindert sich die Mindestzeichnungssumme auf 1.000,- Euro.

\*\*\* Die Gesellschafter können mit qualifizierter Dreiviertel-Mehrheit frühestens per 31.12.2023 eine Abschtigung beschließen, wodurch sich die Mindestlaufzeit verkürzen kann.

## C&P FAKTEN DER ERFOLG IN ZAHLEN

Seit der Unternehmensgründung im Jahr 2006 ist das Transaktions- und Entwicklungsvolumen kontinuierlich gestiegen. Das Jahr 2019 war mit einem Volumen von rund 160 Millionen Euro und einer Leerstandsquote von unter einem Prozent das bisher erfolgreichste Jahr in der C&P-Unternehmensgeschichte. Bis 2023 sind Projektentwicklungen mit einem Gesamtvolumen von 1,35 Milliarden Euro geplant. In den kommenden drei Jahren werden über 5.340 Wohnungen errichtet. Der Fokus liegt auf Städten mit starkem Wachstum und hohem Entwicklungspotenzial wie Graz, Wien, Berlin/Brandenburg sowie deren Umland.

Weitere Infos finden Sie auf [www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at)

ENTWICKLUNGS- & VERKAUFVOLUMEN	911.203.303 €
ENTWICKELTE & VERKAUFTE WOHNUNGEN	5.649*
LEERSTANDSQUOTE	1,28 %
ASSETS	50.000.000 €
PROJEKTPipeline	1.350.000.000 €
AM MARKT SEIT	2006
MITARBEITER/INNEN	117

BERLIN  
Berlin/Brandenburg

Schladming

WIEN  
Wien

Nassfeld

GRAZ  
Graz

KLAGENFURT  
Klagenfurt

Split

BÜROSTANDORT  
Projektstandort

\* integriert sind auch verkaufte Gewerbe-/Büroflächen

Stand: 30.09.2020

# immorealisation21

## DATEN & FAKTEN

<b>Emittentin</b>	IR21 der C&P GmbH & Co KG, 8055 Graz, FN 542206 m
<b>Art der Beteiligung</b>	Kommanditbeteiligung als Treugeber mittels mit der Treuhänderin (= der Treuhandkommanditistin) abzuschließendem Treuhandvertrag
<b>Investitionsobjekte</b>	Zum Zeitpunkt der Prospektaufgabe steht bereits ein Investitionsobjekt (Copa-cabana II, 8401 Kalsdorf) fest.
<b>Maximales Platzierungsvolumen</b>	7.000.000,- Euro, mit der Möglichkeit dieses einmalig um bis zu 3.000.000,- Euro auf bis zu 10.000.000,- Euro zu erhöhen.
<b>Anlageziel</b>	Es sollen Grundstücke und Immobilien angekauft und einer Projektentwicklung zugeführt werden. Die Emittentin plant die entwickelten Immobilienprojekte in weitere Folge mit Gewinn zu veräußern und so Erträge zu erzielen. Das eingesammelte Kapital wird somit unmittelbar und überwiegend zur Entwicklung und zur Errichtung von Gebäuden verwendet.
<b>Zeichnungsfrist</b>	Bis zum Erreichen des gesamten Platzierungsvolumens, längstens jedoch bis zum 31.12.2021
<b>Mindestzeichnungssumme</b>	5.000,- Euro; bis 31.12.2020 kein Agio; ab 01.01.2021 zusätzlich 1,5 % Agio; ab 01.04.2021 zusätzlich 3 % Agio. Im Falle einer Onlinezeichnung vermindert sich die Mindestzeichnungssumme auf 1.000,- Euro. Die Vertriebsgesellschaft ist einseitig berechtigt, insbesondere für die Onlinezeichnung, das Agio teilweise oder zur Gänze herabzusetzen.
<b>Steuerliche Behandlung</b>	Vor Zeichnung dieser Veranlagung wird jedem Treugeber empfohlen seine persönliche steuerliche Situation mit einem Steuerberater zu besprechen.
<b>Kapitalcharakter des Investments</b>	Eigenkapital
<b>Maximalrisiko</b>	Totalverlust des eingesetzten Kapitals

### Allgemeine Hinweise zur IR21 der C&P GmbH & Co KG

Für die Veranlagung gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kapitalmarktprospekts der IR21 der C&P GmbH & Co KG (fortan „Gesellschaft“ genannt). Das Kapitalmarktprospekt kann bei der IR21 der C&P GmbH & Co KG, Brauquartier 2, 8055 Graz angefordert werden.

Die Veranlagung besteht aus einer Kommanditbeteiligung, welche mittelbar über eine Treuhänderin gehalten wird. Wenn Anleger eine Investitionsentscheidung treffen, haben sie sich auf ihre eigene Einschätzung des Angebotes, einschließlich der Vorteile und Risiken, die damit zusammenhängen, zu verlassen. Jede Entscheidung zum Kauf der Kommanditbeteiligung an der IR21 der C&P GmbH & Co KG sollte ausschließlich auf dem Kapitalmarktprospekt beruhen. Dieses kann im Internet über <https://www.cp-ag.at/unternehmen/investors-relations/> abgerufen werden. Zu bedenken ist dabei, dass jede Zusammenfassung oder Beschreibung rechtlicher Bestimmungen, gesellschaftsrechtlicher Strukturen oder von Vertragsverhältnissen, die in dieser Werbebroschüre enthalten sind, nur der Information dienen und nicht als Rechts- und Steuerberatung, betreffend die Auslegung oder Durchsetzbarkeit dieser Bestimmungen, angesehen werden können.

Die Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft ist von keiner Wertpapierkommission oder Aufsichtsbehörde in Österreich oder in sonstiger Weise empfohlen oder geprüft worden. Im Falle irgendwelcher Zweifel über den Inhalt oder die Bedeutung der in dieser Werbebroschüre enthaltenen Informationen, sollte man eine befugte und entsprechend sachverständige Person zurate ziehen, die auf die Beratung beim Erwerb von Veranlagungen spezialisiert ist. Sollten in dieser Werbebroschüre zukunftsorientierte Aussagen enthalten sein, so sind diese als unverbindlich anzusehen.

### Risikohinweis

Ist durch eine Kapitalanlage eine überdurchschnittliche Rendite erzielbar, so ist diese meist auch mit sehr großen Risiken verbunden. Das vorliegende Beteiligungsangebot ist jedenfalls als spekulative unternehmerische Veranlagung einzustufen, bei der auch ein Totalverlust und somit ein vollständiger Verlust des einbezahlten Kapitals des Anlegers ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden kann.

Weiters ist zu beachten, dass das Beteiligungsangebot auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung verfügbaren wirtschaftlichen Daten und der derzeit geltenden rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen erstellt wurde. Bei der Beteiligung handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung. Rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen können sich daher während der Laufzeit dieser Beteiligung ändern, mit der Folge, dass auch weitere rechtliche oder wirtschaftliche Risiken, die heute nicht erkennbar sind, auftreten können oder realisiert werden.

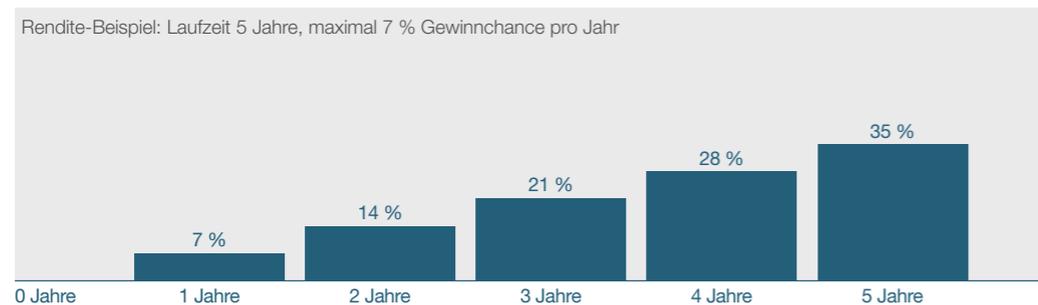
Wir empfehlen daher ausdrücklich, die detaillierten Risikohinweise zu diesem Beteiligungsangebot im Punkt 5.2 des Kapitalmarktprospekts zu lesen.

## HOHE ERTRAGSCHANCEN EINE EINMALIGE INVESTMENTCHANCE

Wo hat man heutzutage noch die Möglichkeit in Investments mit hohen Ertragschancen zu investieren? Zahlreiche Produkte finden sich am Markt die hohe Erträge bieten, meist jedoch sehr risikoreich sind. Mit IR21 ist es uns gelungen, eine optimale Mischung aus Risiko und Ertrag zu entwickeln.

Das eingesammelte Kapital wird unmittelbar oder mittelbar über Projektgesellschaften zur Finanzierung von Immobilienprojekten

verwendet. Es können sowohl Immobilien(-projekte) als auch Grundstücke angekauft und einer Projektentwicklung zugeführt werden. Ziel der IR21 ist es, in lukrative Standorte in Österreich zu investieren und in weiterer Folge damit gute Erträge zu realisieren.



Die C&P Immobilien AG gilt nach wie vor als österreichischer Marktführer im Bereich Anlegerwohnungen für Privatkunden, entwickelt sich jedoch auf Grund der **internationalen Ausrichtung** zu einem bedeutenden **Player im deutschsprachigen und europäischen Raum**. Die Weiterentwicklung auf Produktebene führt zu attraktiven neuen Produkten im Bereich touristischer Immobilienprojektentwicklung (**Vacation Properties**) und zu Innovationen im Bereich alternativer Wohnformen (**Serviced Apartments, CoLiving**). Das **Asset und Bestandsimmobilienportfolio** wurde ebenfalls auf ein bedeutendes Volumen von über **50 Mio. Euro** aufgebaut und so darf sich die C&P als stolzer Eigentümer eines attraktiven Immobilienportfolios bezeichnen. Durch eine – per 31.12.2019 abgeschlossene 3-jährige – Konsolidierungsphase mit der Überschrift „**Krisenvorbereitung**“ hat die C&P zwar keine Krise vorhergesehen, hat sich jedoch vorausschauend darauf vorbereitet und kann somit mit einer **starken Finanzstruktur**, einem soliden Fundament und einem hoch engagierten Mitarbeiter-team nicht nur Krisenzeiten ausgezeichnet meistern, sondern sich auf neue Herausforderungen und Chancen konzentrieren.

**Das Produkt IR21 gibt Investoren die Möglichkeit an der Wertschöpfung einer Immobilienentwicklung zu partizipieren. Seien Sie Teil davon, investieren Sie in den Anspruch auf mehr!**



**ING. MARKUS RITTER**  
VORSTANDSVORSITZENDER, CEO



## BEISPIELPROJEKT

# COPACABANA

## 8401 KALSDORF BEI GRAZ

Die Fertigstellung vom C&P Projekt „Lakeside Living I & II“ an der Copacabana in Kalsdorf bei Graz erfolgte im September 2020. Die insgesamt 165 Wohnungen – aufgeteilt auf 7 Wohngebäude – wurden nach 20-monatiger Bauzeit an zufriedene Eigentümer übergeben. Der Einzug der Mieter erfolgte mit Ende Oktober 2020.

Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 31 und 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche punkten mit einer hochwertigen Ausstattung sowie großzügigen Außenflächen in allen Wohnungen. Bewohnern steht ein privater Strandabschnitt direkt an der Copacabana zur Verfügung. Mit der C&P holen Sie sich Urlaubsfeeling nach Hause!

**Die Erfolgsstory Copacabana geht weiter: Mit IR21 investieren Sie in ein weiteres C&P Projekt am Areal der Copacabana und werden so ein Teil davon!**



### DIE FAKTEN

Wohnungsanzahl: 165

Wohnnutzfläche: rund 7.500 m<sup>2</sup>

Baustart: Februar 2019

Fertigstellung: September 2020



## DER C&P VORSTAND IM TEAM ERFOLGREICH

Jede(r) Einzelne leistet einen wichtigen Beitrag zum Erfolg unseres Unternehmens. Im Mittelpunkt unserer Mitarbeiterführung stehen daher Wertschätzung und Beständigkeit. Die Kultur unseres Unternehmens ist von flachen Hierarchien und offenen Kommunikationsformen geprägt. Eine Zusammenarbeit, die auf Vertrauen und Selbstbestimmtheit basiert, gibt unseren MitarbeiterInnen hervorragende Möglichkeiten zur persönlichen und beruflichen Weiterentwicklung. Als aufstrebendes Unternehmen investieren wir viel Energie und Know-how in die Aus- und Weiterbildung der gesamten Belegschaft. Mehrere Incentive-Veranstaltungen im Jahr fördern den Zusammenhalt und die Team-Kraft.

Wir sind besonders stolz auf die Loyalität unserer langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Damit bieten wir auch unseren Kunden Zuverlässigkeit und Beständigkeit, die sehr geschätzt wird.

**ING. THOMAS SCHOBER-PLANKL**  
VORSTAND, CFO

„Qualität beginnt damit, die Zufriedenheit des Kunden und des Mitarbeiters in das Zentrum des Denkens zu stellen.“

**ALBERT SACHER, MBA**  
VORSTAND, CSO

„Es macht mir Spaß den Expansionskurs voranzutreiben und das Team sowie die Projektpipeline wachsen zu sehen.“

**ING. MARKUS RITTER**  
VORSTANDSVORSITZENDER, CEO

„Ehrlichkeit und Verlässlichkeit – zwei Merkmale die man im gesamten C&P Team findet.“

**BMST. DI ANDREAS GRABNER**  
VORSTAND, COO

„Die Umsetzung unserer Projekte erfolgt in Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern, die den C&P Qualitätsanspruch mit uns teilen.“

## IMPRESSUM

### Medieninhaber

IR21 der C&P GmbH & Co KG  
Brauquartier 2  
8055 Graz  
ÖSTERREICH

Tel. +43 (0)5 0316 100 | Fax +43 (0)5 0316 105

office@cp-ag.at  
www.cp-ag.at

Firmenbuch  
FN 542206 m  
LG für ZRS Graz

Verlags- und Herstellungsort Graz,  
Druck- und Satzfehler vorbehalten

### Fotocredits

iStockphoto  
www.istockphoto.com

Fotolia  
de.fotolia.com

Photoworkers / Peter Riedler  
www.photoworkers.at

Version November 2020

immorealisation21

Mehr Infos  
zum Produkt



**IHR ANSPRECHPARTNER:**

