

#### **4. Nachtrag nach § 16 Abs. 1 Wertpapierprospektgesetz (WpPG)**

**der**

**CPI Wiener Immobilien GmbH**

mit Sitz in Frankfurt am Main

zum bereits veröffentlichten einteiligen Wertpapierprospekt  
vom 30. November 2012 in Form des

1. Nachtrages vom 7. Januar 2013 sowie
2. Nachtrages vom 6. Februar 2013 sowie
3. Nachtrages vom 2. Oktober 2013

betreffend das öffentliche Angebot von

150.000 Stück Inhaber-Teilschuldverschreibungen 2012-2017  
im Nennbetrag von EUR 100,-- je Stück  
somit im Gesamtnennbetrag von EUR 15.000.000,--  
(WKN: A1RETS / ISIN: DE000A1RETS4)

und

150.000 Stück Inhaber-Teilschuldverschreibungen 2012-2019  
im Nennbetrag von EUR 100,-- je Stück  
somit im Gesamtnennbetrag von EUR 15.000.000,--  
(WKN: A1RETT / ISIN: DE000A1RETT2)

vom 11. Oktober 2013

## Widerrufsbelehrung

Nach § 16 Abs. 3 Wertpapierprospektgesetz können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrages eine auf den Erwerb oder die Zeichnung der Wertpapiere gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrages widerrufen, sofern der neue Umstand oder die Unrichtigkeit gemäß § 16 Abs. 1 WpPG vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots und vor der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist. Der Widerruf ist zu richten an die CPI Wiener Immobilien GmbH, Holzhausenstraße 19, 60322 Frankfurt am Main.

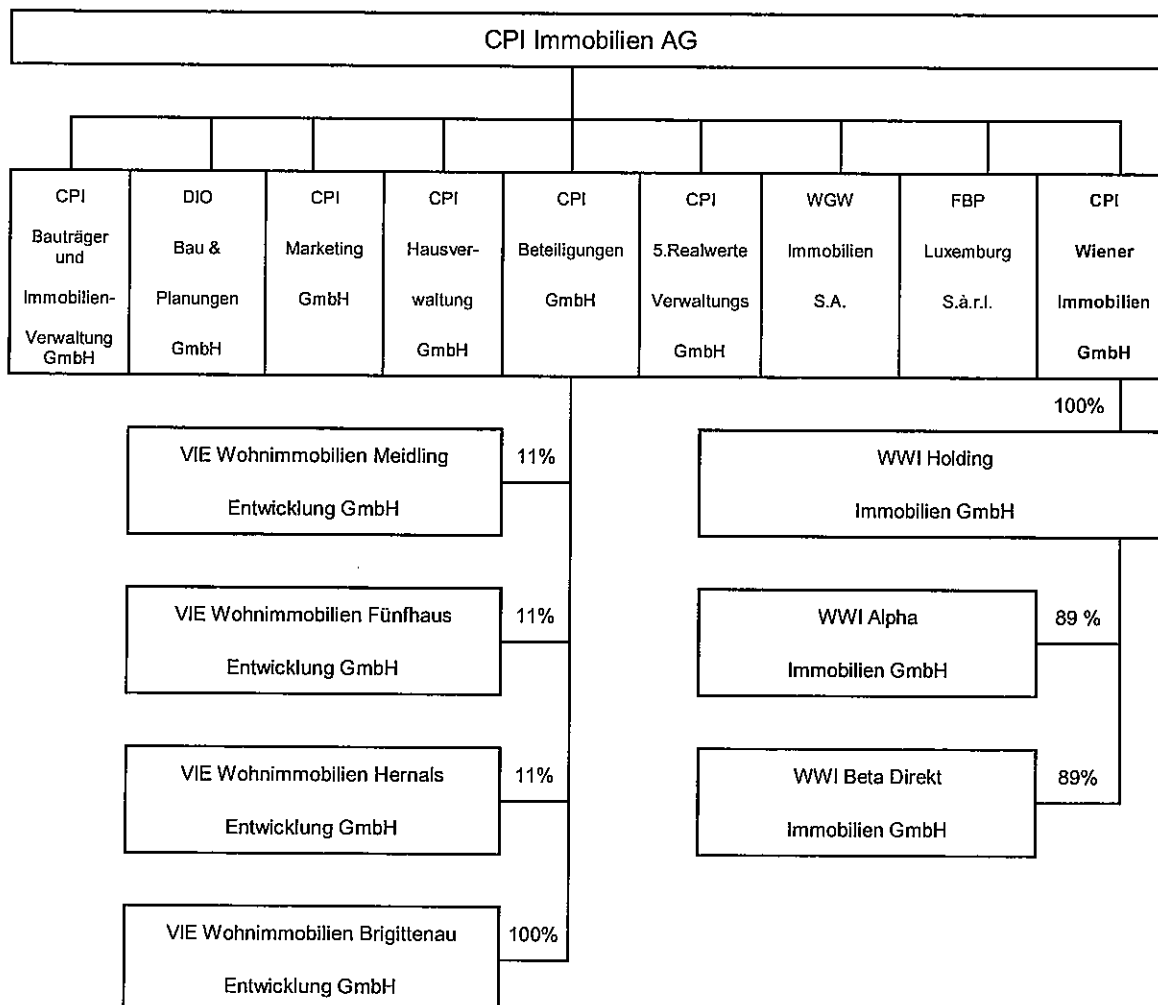
1.

### Kurze Beschreibung der CPI Immobiliengruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb der CPI Immobiliengruppe (Gliederungspunkte I - B. 5 -, und III.7.1.)

1.1.

Das jeweilige Organigramm auf den Seiten 6 und 32 des Wertpapierprospektes sowie der Seite 2 des Nachtrages vom 7. Februar 2013 wird durch das Organigramm in diesem Nachtrag ersetzt.

Das Organigramm stellt sich in der Zusammenfassung (Punkt B. 5) auf der Seite 6, auf der Seite 32 (Punkt III.7.1.) des Wertpapierprospektes sowie der Seite 2 des Nachtrages vom 7. Februar 2013 aufgrund der aktuellen Entwicklung wie folgt dar:



## 1.2.

**Die Seiten 34 und 35 des Wertpapierprospekts sowie die Seiten 2 und 3 des 2. Nachtrages vom 7. Februar 2013 werden durch die nachfolgenden Ausführungen ergänzt.**

Die Angaben zu der Anzahl der Tochterunternehmen von Absatz 2 Satz 4 auf Seite 34 wird dahin gehend aktualisiert, dass die CPI Immobilien AG aktuell über acht (ohne die Emittentin) Tochtergesellschaften, an der sie zu 100 % beteiligt ist, sowie über sieben Enkelgesellschaften, diese bei unterschiedlichen Beteiligungsverhältnissen zwischen 11% und 100%, verfügt.

Die Emittentin verfügt nunmehr selbst über ein Tochterunternehmen, an dem sie zu 100 % beteiligt ist und zwei Enkelunternehmen, an denen sie zu jeweils 89 % beteiligt ist.

Die Gründungen neuer Gesellschaften und die Änderungen bei bestehenden Gesellschaftsbeteiligungen werden wie folgt zusammengefasst:

### 1.2.1. Tochter- und Enkelgesellschaften der Emittentin

- WWI Holding Immobilien GmbH

Die CPI Immobilien AG hat am 14.02.2013 über die Emittentin die WWI Holding Immobilien GmbH gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere der Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen und Vermögen im eigenen und im fremden Namen (als Treuhänder), sowie der Ankauf, die Entwicklung, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien.

Diese Gesellschaft ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Emittentin. Sie ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien. Sie ist eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 393569 d. Die Stammeinlage der Gesellschaft beträgt EUR 40.000,00. Gesellschafterin ist zu 100 % der Stammeinlage die CPI Wiener Immobilien GmbH.

Die Gesellschaft fungiert insbesondere als Holding für nachstehend angeführte Tochtergesellschaften.

- WWI Alpha Immobilien GmbH

Diese am 14.02.2013 gegründete Gesellschaft ist eine 89 %ige Tochtergesellschaft der WWI Holding Immobilien GmbH. Sie ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien. Sie ist eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 394418 b. Die Stammeinlage der Gesellschaft beträgt EUR 40.000,00. Gesellschafterin ist zu 89% der Stammeinlage die WWI Holding Immobilien GmbH, an welcher die Emittentin zu 100% beteiligt ist.

Die Haupttätigkeit des Unternehmens ist im Sinne des Wertpapierprospektes die Refinanzierung der CPI Immobilien AG und die Finanzierung von Projekten innerhalb der CPI Immobiliengruppe.

Die operative Geschäftstätigkeit wurde im 2. Quartal 2013 aufgenommen. Die WWI Alpha Immobilien GmbH hat hierbei in Darlehen an die Muttergesellschaft der Emittentin, der CPI Immobilien AG investiert. Eigene Immobilien werden von der WWI Alpha Immobilien GmbH nicht gehalten.

- WWI Beta Direkt Immobilien GmbH

Diese am 14.02.2013 gegründete Gesellschaft ist eine 89 %ige Tochtergesellschaft der WWI Holding Immobilien GmbH. Sie ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien. Sie ist eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 394419 d. Die Stammeinlage der Gesellschaft beträgt EUR 40.000,00. Gesellschafterin ist zu 89 % der Stammeinlage die WWI Holding Immobilien GmbH, an welcher die Emittentin zu 100 % beteiligt ist.

Die Haupttätigkeit des Unternehmens ist im Sinne des Wertpapierprospektes der Erwerb, die Bewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien, insbesondere im Großraum Wien, Österreich.

Die operative Geschäftstätigkeit wurde im 3. Quartal 2013 aufgenommen. Es wurden mit Kaufvertrag vom 19.07.2013 im Gründerzeithaus Kranzgasse 7, 1150 Wien vier Eigentumswohnungen zu einem Kaufpreis von in Summe netto EUR 469.000,- zzgl. 20% Umsatzsteuer erworben. Im Gründerzeithaus Erdbergstraße 95, 1030 Wien wurden mit Kaufvertrag vom 19.07.2013 insgesamt sieben Eigentumswohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 477.600,- erworben.

- WWI Omega Immobilien GmbH

Diese am 21.06.2013 gegründete Gesellschaft war eine 100 %ige Tochtergesellschaft der WWI Holding Immobilien GmbH. Sie ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien. Sie ist eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 398483 f. Die Stammeinlage der Gesellschaft beträgt EUR 35.000,00. Gesellschafterin war zu 100 % der Stammeinlage die WWI Holding Immobilien GmbH, an welcher die Emittentin zu 100 % beteiligt ist.

Gegenstand des Unternehmens ist der Ankauf, die Entwicklung, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien.

Sämtliche Anteile an der WWI Omega Immobilien GmbH wurden mit Abtretungsvertrag vom 24.09.2013 abgetreten, sodass die Emittentin über die WWI Holding Immobilien GmbH keine Anteile an der Stammeinlage dieser Gesellschaft mehr hält.

#### **1.2.2. Tochter- und Enkelgesellschaften der Muttergesellschaft, CPI Immobilien AG**

- VIE Wohnimmobilien Meidling Entwicklung GmbH

Die CPI Beteiligungen GmbH hat 89 % ihrer Beteiligung an der VIE Wohnimmobilien Meidling Entwicklung GmbH im Zuge eines Immobilienshare-Deals zu einem konkreten, revitalisierten Gründerzeit-Objekt in Wien-Meidling abgetreten und ist nun zu 11 % der Stammeinlage als Gesellschafterin verblieben.

- VIE Wohnimmobilien Fünfhaus Entwicklung GmbH

Die CPI Beteiligungen GmbH hat 89 % ihrer Beteiligung an der VIE Wohnimmobilien Fünfhaus Entwicklung GmbH im Zuge eines Immobilienshare-Deals zu einem konkreten, revitalisierten Gründerzeit-Objekt in Wien-Fünfhaus abgetreten und ist nun zu 11 % der Stammeinlage als Gesellschafterin verblieben.

- VIE Wohnimmobilien Hernals Entwicklung GmbH

Die CPI Beteiligungen GmbH hat 89 % ihrer Beteiligung an der VIE Wohnimmobilien Hernals Entwicklung GmbH im Zuge eines Immobilienshare-Deals zu einem konkreten, revitalisierten Gründerzeit-Objekt in Wien-Hernals abgetreten und ist nun zu 11 % der Stammeinlage als Gesellschafterin verblieben.

- VIE Wohnimmobilien Brigittenau Entwicklung GmbH

Die CPI Beteiligungen GmbH hat am 24.09.2013 die VIE Wohnimmobilien Brigittenau Entwicklung GmbH als 100 %ige Tochtergesellschaft gegründet. Sie ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien. Die Eintragung in das Firmenbuch des Handelsgerichts Wien steht noch aus. Die Stammeinlage der Gesellschaft beträgt EUR 40.000,00. Gesellschafterin ist zu 100% der Stammeinlage die CPI Beteiligungen GmbH, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der CPI Immobilien AG.

Gegenstand des Unternehmens ist der Ankauf, die Entwicklung, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien, speziell Wohnimmobilien, insbesondere im 20. Wiener Gemeindebezirk. Konkret geplant ist der Ankauf und Ausbau des in der Baubewilligungsphase befindlichen Ausbaus zum Gründerzeit-Zinshaus Marchfeldstraße 13, 1200 Wien.

- CPI 4. Realwerte Verwaltungs GmbH

Die CPI Immobilien AG hat - analog zu den bislang gegründeten 1., 2. und 3. Realwerte Verwaltungs GmbHs nun auch ihre 100% Anteile an der Stammeinlage der CPI 4. Realwerte Verwaltungs GmbH zur Gänze veräußert.

- CPI 5. Realwerte Verwaltungs GmbH

Die CPI Immobilien AG hat am 26.04.2013 die CPI 5. Realwerte Verwaltungs GmbH als 100 %ige Tochtergesellschaft gegründet. Sie ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien. Sie ist eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 396757 t. Die Stammeinlage der Gesellschaft beträgt EUR 35.000,00. Gesellschafterin ist zu 100 % der Stammeinlage die CPI Immobilien AG.

Gegenstand des Unternehmens ist - analog zu den bislang gegründeten und zwischenzeitlich veräußerten 1., 2., 3. und 4. Realwerte Verwaltungs GmbHs - die Verwaltung und Entwicklung von Realwerten, insbesondere die Realisierung von Immobilien Projekten, der Ankauf und Verkauf von Immobilien und Immobilianteilen, die Durchführung von Maßnahmen, die den Wert von Immobilien steigern und die Veräußerung von Immobilien und Immobilianteilen, dies selbst und gemeinsam mit Partnern oder Investoren.

Die CPI 5. Realwerte Verwaltungs GmbH plant ebenfalls - analog zu den bislang gegründeten und zwischenzeitlich veräußerten 1., 2., 3. und 4. Realwerte Verwaltungs GmbHs - ein konkretes, revitalisiertes Gründerzeit-Objekt in Wien mit langfristigen partiarischen Darlehen privater Investoren ohne Inanspruchnahme von Kreditfinanzierungen zu kaufen.

- WGW Immobilien S.A.

Die CPI Immobilien AG hat am 17.06.2013 die WGW Immobilien S.A. als 100 %ige Tochtergesellschaft gegründet. Die WGW Immobilien S.A. ist eine offene Investmentgesellschaft, welche in Luxemburg als Investmentgesellschaft mit variablem Kapital („société d'investissement à capital variable“ oder „SICAV“) geführt wird. Die Gesellschaft besteht in der Form eines so genannten „Umbrella-Fonds“, sodass die Möglichkeit gegeben ist, Aktien in verschiedenen Teilfonds auszugeben. Die Gesellschaft ist im Handels- und Gesellschaftsregister in Luxemburg unter der Nummer B 178147 eingetragen.

Zurzeit besteht ausschließlich der „Teilfonds 1“ mit der Wertpapierkennnummer HAFX58 / LU0870039491, welcher ein geplantes Fondsvolumen von EUR 40 Mio. in Form von Inhaberaktien emittieren wird.

Anlageziel des WGW Immobilien - Teilfonds 1 ist es, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie einen kontinuierlichen Wertzuwachs zu erzielen. Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck überwiegend in Wohnzinshäuser und Zinshausprojekte in Wien oder im Wiener Umland investieren, die über Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden,

- FBP Luxemburg S.à.r.l.

Mit dem Gesellschaftsgründungsvertrag vom 12.08.2013 hat die CPI Immobilien AG in Luxemburg eine 100 %ige Tochtergesellschaft und zwar die FBP Luxemburg S.à.r.l. gegründet. Zweck dieser Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist die Anlageberatung der WGW Immobilien S.A. bei der Auswahl von Immobilien im Sinne des Veranlagungskonzeptes ihrer Fondsprodukte. Das Gesellschaftskapital beträgt bei Gründung EUR 12.500,00.

### 1.3.

Die Angaben auf Seite 33f. des Wertpapierprospekt (letzter Absatz; Seite 35, erster Absatz) wird ergänzt, dass die CPI Immobilien AG einen Großteil ihrer Einnahmen bzw. Umsätze auch in dem Geschäftsjahr 2012 durch Mieteinkünfte, Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien und Beteiligungserträgen aus den Tochtergesellschaften, die verschiedene Dienstleistungen im und rund um das Immobiliengeschäft erbringen, erzielte und es ist zu erwarten, dass die Emittentin auch im laufenden Geschäftsjahr 2013 einen Großteil ihrer Umsätze durch Einkünfte aus diesen Bereichen erzielen wird.

#### 1.4.

Die auf der Seite 36, Absatz 1, des Wertpapierprospekts aufgeführten wirtschaftlichen Kennzahlen der CPI Immobilien AG werden für das Geschäftsjahr 2012 wie folgt ergänzt.

Ausweislich des ungeprüften Jahresabschlusses der CPI Immobilien AG zum 31. Dezember 2012 verfügt die CPI Immobilien AG über ein Immobilienvermögen von EUR 80.072.325,73 und die CPI Immobiliengruppe von EUR 83.072.326,- (jeweils Buchwerte). Die Umsatzerlöse der CPI Immobilien AG betragen im Geschäftsjahr 2012 EUR 4.384.467,88 und die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 3.838.152,93 (inklusive Deckungsbeiträge aus Verkäufen von Immobilienvermögen in Höhe von EUR 3.818.488,93). Die kumulierten Umsatzerlöse der CPI Immobilien AG und ihrer 100 %-igen Tochtergesellschaften inklusive der Immobilienverkäufe aus den Beständen betragen netto EUR 49.903.624 (nach EUR 33.345.836 im Geschäftsjahr 2011, gemäß dem ungeprüften Jahresabschluss der CPI Immobilien AG zum 31. Dezember 2011). Die CPI Immobilien AG weist für das Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss von EUR 1.076.541,24 aus. Ausweislich des ungeprüften Jahresabschlusses der CPI Immobilien AG zum 31. Dezember 2011 betrug der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2011 EUR 1.132.101,97.

#### 2.

##### **Einstellung des öffentlichen Angebots der parallel angebotenen Inhaber Genussscheine**

Mit Beschluss vom 30. September 2013 wurde der Vertrieb und das Öffentliche Angebot der bis dahin parallel angeboten und in der Zusammenfassung unter B.13 (Seite 7f.) und E.2b (Seite 13 1. Absatz) sowie der Gliederungspunkte II.3.1. (Seite 22 Absatz 1, III.5.1.5. (Seite 30, Absatz 1), III. 18. (Seite 41f.) und IV.3.2. (Seite 45, Absatz 2) erwähnten Inhaber-Genussscheine eingestellt. Die entsprechenden Angaben entfallen ersatzlos.

#### 3.

##### **Aktualisierung der von Muttergesellschaft, CPI Immobilien AG, zu 31. Dezember 2012, ausgegebenen Anleihen und Genussscheine**

Die Angaben im Wertpapierprospekt zu den bei der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, aktuell bestehenden Anleihen und Genussscheine (Zusammenfassung in Punkt B.2b, Seite 13 Absatz 1 sowie Gliederungspunkt III.5.1.5, Absatz 1, Seite 30; IV.3.2., Seite 45 Absatz 2) des Wertpapierprospektes werden um die aktuellen Angaben zu 31. Dezember 2012 ergänzt.

Ausweislich des ungeprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 sind von der CPI Immobilien AG Genussrechte i.S. des § 174 AktG (Österreich) in Höhe von EUR 28.043.800 sowie nachrangige Genussrechte in Höhe von EUR 590.439,92 ausgegeben. Darüber hinaus wurden, gemäß des ungeprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012, Anleihen in Höhe von EUR 68.685.266,33 emittiert. Den Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus diesen Emissionen betragen zum 31. Dezember 2012 ca. EUR 97,3 Mio. Der Vorstand der CPI Immobilien AG geht weiterhin davon aus, dass ein Großteil der derzeit in der CPI Immobilien AG engagierten Investoren ihr Investment durchaus als langfristige Anlage sehen und unabhängig von Kündigungs- oder Beendigungsmöglichkeiten engagiert bleiben werden. Nach Einschätzung des Vorstandes der CPI Immobilien AG ist der teilweise Einsatz des Nettoemissionserlöses für die Refinanzierung ausreichend.

#### 4.

##### **Indirekte Beteiligungen der Emittentin an Immobilien**

Ergänzt werden die in der Zusammenfassung unter Punkt B.15 (Seite 8) sowie die den Gliederungspunkten III.6.1 (Seite 31) und IV.3.2. (Seite 44) des Wertpapierprospektes gemachten Angaben hinsichtlich des indirekten Erwerbs von Immobilien durch die Emittentin.

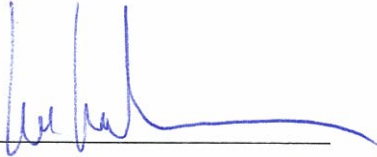
Bei dem indirekten Erwerb von Immobilien durch die 100 %igen Tochterunternehmen werden diese über einzelne Projektgesellschaften der Tochterunternehmen (Enkelgesellschaften der Emittentin) zu einer qualifizierten Mehrheit von mindestens 76 % gehalten. Dieser Umstand bringt bei sogenannten Share-Deals deutliche steuerliche Vorteile im Bereich der Grunderwerbssteuer bei Immobilientransaktionen mit sich im Vergleich zu Immobilientransaktionen bei Share-Deals mit einer 100 %igen Beteiligung.

5.

**Unterschrift des Geschäftsführers**

Der Nachtrag wird im Internet unter [www.wiener-immobilien.eu](http://www.wiener-immobilien.eu) sowie auf der Homepage der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, unter [www.cpi.co.at](http://www.cpi.co.at) zum download bereitgehalten.

Frankfurt am Main, den 11. Oktober 2013

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes followed by a long horizontal stroke that tapers to the right.

\_\_\_\_\_  
KR Mag. Ernst Kreihlsler

Geschäftsführer

CPI Wiener Immobilien GmbH