

---

# Verkaufsprospekt der 7x7fairzins GmbH

für das öffentliche Angebot von Nachrangdarlehen

[7x7 Aufbauplan](#)    [7x7 Anlageplan](#)    [7x7 Auszahlplan](#)

**Hinweis:**

Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.



---

## Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

die deutsche Wirtschaft läuft auf Hochtouren. Trotz ringsum anhaltender Krisen vermelden die Gazetten für Deutschland regelmäßig gute Nachrichten. Wirtschaftswachstum, Krisenerholung, Arbeitslosenquoten: es läuft. Sind rosige Zeiten für die Wirtschaft aber auch gleich rosige Zeiten für den Anleger? Aufgrund der langanhaltenden Niedrigzinspolitik ist dies leider nicht gegeben. Banken geben auf Einlagen teilweise negativen Strafzins und auch bei deutschen Staatsanleihen kann inzwischen ein Minus vor der Rendite stehen.

Ist das fair? Nicht wirklich! Gibt es Lösungen für den Anleger? Auf dem althergebrachten Finanzmarkt nicht in Sicht. Die positive wirtschaftliche Entwicklung schlägt nicht mehr durch. Wenn Geldanlagen jedoch nicht mehr funktioniert, muss etwas unternommen werden. Und wir von 7x7 sind Unternehmer: Die 7x7 Gruppe baut Immobilien, realisiert Solarparks, hält Unternehmensbeteiligungen – sozial und ökologisch nachhaltig. Als Investmentunternehmensgruppe tätigen wir Investitionen in Sachwerte, können damit Rendite erzielen und geben Anlegern die Chance, an möglichen Gewinnen teilzuhaben. Es gibt viele Wege, sich uns dabei anzuschließen. Im vorliegenden Verkaufsprospekt stellen wir Ihnen den über Nachrangdarlehen vor.

Mit der 7x7fairzins GmbH haben wir eine Gesellschaft gegründet, deren einziger Zweck die Emission jener Nachrangdarlehen ist. Die aufgenommenen Gelder gibt sie an ihre drei Schwesterunternehmen weiter. Die Schwestern investieren entsprechend ihrer Profession in Immobilien, Energie oder Unternehmensbeteiligungen. Und aus den Gewinnen dieser sollen wiederum die Zinsen gezahlt werden. Es ist ein klares System mit der Aussicht auf attraktive Verzinsung. Uns ermöglicht die 7x7fairzins GmbH, die Anlegergelder zielgerichtet zu unseren Projekten zu lenken. Ihnen, dem Anleger, ermöglicht sie die Nachvollziehbarkeit Ihres Investments.

Auf diese Weise erfüllt Investitionsvermögen seinen eigentlichen Zweck: Förderung der Wirtschaft und des Investierenden. Gehen Sie diesen Weg mit uns und Sie können faire Zinsen auf unseren unternehmerischen Erfolg erhalten. Wir freuen uns, mit Ihnen zusammenzuarbeiten.

Bonn, den 24. April 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreas Mankel'.

Andreas Mankel

Geschäftsführer der 7x7fairzins GmbH



## Inhalt

<b>VORWORT</b> .....	<b>2</b>
<b>INHALT</b> .....	<b>3</b>
<b>VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>ZUSAMMENFASSUNG DER VERMÖGENSANLAGEN „7X7 AUFBAUPLAN“, „7X7ANLAGEPLAN“ UND „7X7 AUSZAHLPLAN“</b> .....	<b>7</b>
<b>WICHTIGE HINWEISE FÜR DEN ANLEGER</b> .....	<b>10</b>
Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers .....	10
Weitere Kosten des Anlegers, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind .....	10
Provisionen .....	10
Emissionskosten .....	10
Verkaufsprospekt und Nachträge .....	11
<b>WESENTLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN DER VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG</b> .....	<b>12</b>
Zielgesellschaften .....	12
Immobilien, Standort, Markt .....	13
Erneuerbare Energien, Photovoltaik .....	13
Gesetze, Steuern .....	14
Kosten .....	14
Rückzahlung .....	14
Fazit .....	15
<b>AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN AUF DIE FÄHIGKEIT DER EMITTENTIN ZUR ZINS- UND RÜCKZAHLUNG DER VERMÖGENSANLAGEN</b> .....	<b>16</b>
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin (PROGNOSE) .....	16
Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin .....	27
Darstellung der Geschäftsaussichten .....	27
Auswirkungen der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der Emittentin, ihrer Verpflichtung zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen nachzukommen .....	29
Investitionen .....	29
Emissionsverlauf .....	29
Recht und Steuern .....	30
Erneuerbare-Energien-Markt (branchenspezifische Änderung und/oder Einflussgröße) .....	30
Immobilienmarkt (branchenspezifische Änderung und/oder Einflussgröße) .....	30
Exit-Szenarien .....	31
<b>RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGEN</b> .....	<b>33</b>
Allgemeiner Hinweis .....	33
Maximalrisiko .....	33
Prognose- und anlagegefährdende Risiken .....	33
Anlegergefährdende Risiken .....	47
Abschließender Risikohinweis .....	48
<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER 7X7FAIRZINS GMBH</b> .....	<b>49</b>
Geschäftstätigkeit der Emittentin .....	49
Geschäftstätigkeit der 7x7 Unternehmensgruppe .....	49
Geschäftsgang der Emittentin und Aussichten für das laufende Geschäftsjahr 2018 .....	49
Das Geschäftsmodell der 7x7 Unternehmensgruppe .....	50
Die 7x7 Produktwelt .....	50
Realisierte Projekte der 7x7 Unternehmensgruppe .....	52
Wichtige Verträge .....	54
<b>MARKTUMFELD</b> .....	<b>56</b>
Immobilien .....	56
Erneuerbare Energien .....	58
Unternehmensbeteiligungen .....	60



<b>ANLAGEZIEL, ANLAGEPOLITIK, ANLAGESTRATEGIE DER VERMÖGENSANLAGEN</b> .....	<b>62</b>
<b>ANLAGEOBJEKTE</b> .....	<b>63</b>
Finanzierungsverträge mit den Zielgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte der Emittentin) .....	65
Liquiditätsreserve .....	67
➤ Mittelbares Anlageobjekt 1: Projekt Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen (unmittelbares Anlageobjekt der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG) .....	67
➤ Mittelbares Anlageobjekt 2: Projekt Köln-Nippes: Studenten-Appartements (unmittelbares Anlageobjekt der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG) .....	69
Lieferungen und Leistungen .....	72
Weitere Projekte in Prüfung und Sichtung .....	72
Investitionsgrundsätze .....	73
Finanzierungs- und Investitionspläne (PROGNOSE) .....	75
<b>DIE VERMÖGENSANLAGEN (NACHRANGDARLEHEN)</b> .....	<b>95</b>
Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen .....	95
Hauptmerkmale der Anteile bzw. Nachrangdarlehen .....	96
Zinsrechte .....	97
Laufzeit der Vermögensanlagen, Kündigungsrechte .....	100
Rückzahlungsanspruch .....	101
Zahlungsvorbehalt .....	101
Zahlstelle oder Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen .....	101
Mitwirkungsrechte .....	102
Mitwirkungspflicht .....	102
Rangstellung .....	102
Liquidationserlös .....	102
Übertragbarkeit der Vermögensanlagen .....	102
Handelbarkeit der Vermögensanlagen .....	102
Bekanntmachungen .....	103
Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand .....	103
Einzelheiten der Zahlung des Zeichnungs- oder Erwerbspreises, insbesondere die Kontoverbindung .....	103
Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit .....	104
<b>DIE WESENTLICHEN GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION</b> .....	<b>105</b>
Allgemeiner Hinweis .....	105
Einkommensteuer .....	105
<b>DIE 7X7FAIRZINS GMBH</b> .....	<b>107</b>
Unternehmensangaben .....	107
Kompetenz des Managements .....	115
<b>WEITERE ANGABEN NACH DER VERMÖGENSANLAGEN-VERKAUFSPROSPEKTVERORDNUNG – VERMVERKPROSPV</b> .....	<b>117</b>
§ 4 Satz 2 Hs. 2 VermVerkProspV, § 12 Absatz 5 VermVerkProspV .....	117
§ 4 Satz 3 VermVerkProspV, § 12 Absatz 5 VermVerkProspV .....	117
§ 8 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV .....	117
§ 8 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV .....	117
§ 8 Absatz 1 Nr. 4 VermVerkProspV .....	117
§ 10 Absatz 2 VermVerkProspV .....	117
§ 10 Absatz 3 VermVerkProspV .....	117
§ 12 Absatz 6 VermVerkProspV .....	117
§ 14 VermVerkProspV .....	117
<b>ERÖFFNUNGSBILANZ DER 7X7FAIRZINS GMBH ZUM 04. MAI 2016</b> .....	<b>118</b>
<b>ZWISCHENÜBERSICHT DER 7X7FAIRZINS GMBH ZUM 28. FEBRUAR 2018</b> .....	<b>118</b>
Zwischenbilanz der 7x7fairzins GmbH zum 28. Februar 2018 .....	118
Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung der 7x7fairzins GmbH vom 01. Januar 2018 bis zum 28. Februar 2018 .....	119
<b>GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017 DER 7X7FAIRZINS GMBH</b> .....	<b>120</b>
<b>ABSCHLUSSPRÜFER</b> .....	<b>136</b>
<b>VORAUSSICHTLICHE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER 7X7FAIRZINS GMBH</b> .....	<b>137</b>
Voraussichtliche Vermögenslage der 7x7fairzins GmbH (PROGNOSE) .....	138





---

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögenslage der Emittentin .....	140
Voraussichtliche Ertragslage der 7x7fairzins GmbH (PROGNOSE) .....	141
Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Ertragslage .....	143
Voraussichtliche Finanzlage der 7x7fairzins GmbH (PROGNOSE) .....	144
Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Finanzlage .....	146
Planzahlen der Emittentin nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) – PROGNOSE.....	148
Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge .....	148
<b>NACHRANGDARLEHEN „7X7 AUFBAUPLAN“ DER 7X7FAIRZINS GMBH – BEDINGUNGEN ..</b>	<b>149</b>
<b>NACHRANGDARLEHEN „7X7 ANLAGEPLAN“ DER 7X7FAIRZINS GMBH – BEDINGUNGEN ..</b>	<b>152</b>
<b>NACHRANGDARLEHEN „7X7 AUSZAHLPLAN“ DER 7X7FAIRZINS GMBH – BEDINGUNGEN</b>	<b>155</b>
<b>GLOSSAR .....</b>	<b>158</b>
<b>INFORMATIONEN FÜR DEN VERBRAUCHER .....</b>	<b>161</b>
Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin/Prospektverantwortliche .....	161
Informationen über die Vermögensanlagen .....	161



## Verantwortlichkeitserklärung

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen mit den Emissionsbezeichnungen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ sowie Prospektverantwortliche ist ausschließlich die

**7x7fairzins GmbH**

**Sitz:** Bonn

**Geschäftsanschrift:**

Plittersdorfer Str. 81  
53173 Bonn

Die Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche, vertreten durch ihren Geschäftsführer, übernimmt für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die im Verkaufsprospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Bonn, 24. April 2018 (Datum der Prospektaufstellung)

---

Andreas Mankel  
Geschäftsführer  
7x7fairzins GmbH

### Hinweis:

Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlagen während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben werden.



## Zusammenfassung der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“

<b>Emittentin/ Anbieterin/Prospektverantwortliche</b>	7x7fairzins GmbH
<b>Rechtsform/Registergericht</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter HRB 22421
<b>Sitz/Geschäftsanschrift</b>	Bonn/Plittersdorfer Str. 81, 53173 Bonn
<b>Geschäftsführer</b>	Herr Andreas Mankel
<b>Geschäftstätigkeit</b>	Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin ist die Aufnahme von nachrangigen Darlehen sowie die verzinsliche Darlehensausgabe an Schwesterunternehmen der Emittentin im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz (KWG) zur Zwischenfinanzierung für Projekte in den Bereichen Erneuerbare Energien, Immobilien und Unternehmensbeteiligungen.
<b>Investitionsvorhaben/ Anlageobjekte</b>	<p>Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen sollen für die Vergabe von Finanzierungen in Form von Darlehen für Zielgesellschaften der 7x7 Unternehmensgruppe für deren Investitionen in Projekte im Bereich regenerativer Energieerzeugung (insbesondere Photovoltaikanlagen), Immobilien, Unternehmensbeteiligungen sowie zur Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt werden.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sollen die Nettoeinnahmen für die Begebung einer Finanzierung folgender Zielgesellschaften genutzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH &amp; Co. KG zur Realisierung der Projekte „Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“ und „Köln-Nippes: Studenten-Appartements“ sowie zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Anlageobjekte (Blind-Pool);</li><li>• 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH &amp; Co. KG zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Anlageobjekten;</li><li>• 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH &amp; Co. KG zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Anlageobjekten.</li></ul> <p>Daneben sollen 5% der im Jahr verfügbaren Liquidität zur Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt werden. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin in weitere, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Anlageobjekte investiert. Folglich handelt es sich um einen Semi-Blind-Pool. Hinsichtlich der zukünftigen, noch nicht feststehenden Investitionen stehen bestimmte Investitionsgrundsätze fest, die die Emittentin bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen hat. Eine Darstellung der Investitionsgrundsätze erfolgt im Kapitel „Investitionsgrundsätze“ auf Seite 72ff. des Verkaufsprospektes.</p>
<b>Art der Vermögensanlagen</b>	Verzinsliche Nachrangdarlehen mit den Emissionsbezeichnungen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“. Die Nachrangdarlehen beinhalten jeweils einen Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin sowie Zahlungsvorbehalte (§ 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ und „7x7 Anlageplan“ und § 6 der Bedingungen des „7x7 Auszahlplan“).
<b>Emissionsvolumen</b>	Euro 30.000.000,-, wovon alle drei Vermögensanlagen umfasst sind.
<b>Besteuerung</b>	Zinszahlungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.
<b>Handelbarkeit</b>	Abtretung mit Zustimmung der Gesellschaft möglich; kein Zweitmarkt für Handel.
<b>Erwerbspreis</b>	<p>Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers.</p> <p>7x7 Aufbauplan: Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 900,- (monatliche Rate in Höhe von mindestens Euro 25,- bei einer Mindestlaufzeit von 36 Monaten). Höhere Beträge sind einschränkungslos möglich.</p> <p>7x7 Anlageplan: Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 1.000,-. Höhere Beträge müssen durch 100 glatt teilbar sein.</p> <p>7x7 Auszahlplan: Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 750,-. Höhere Beträge müssen durch 750 glatt teilbar sein.</p>
<b>Agio</b>	<p>Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Ausgabeaufschlag (Agio) bei der Aufnahme von Nachrangdarlehen zu erheben. Soweit ein Ausgabeaufschlag erhoben wird, ist dieser von der Emittentin erfolgswirksam zu vereinnahmen. Im Rahmen der Rückzahlung der Nachrangdarlehen wird ein gezahlter Ausgabeaufschlag dem Anleger nicht erstattet.</p> <p>7x7 Aufbauplan: Ein Agio wird nicht erhoben.</p>



		7x7 Anlageplan: 3,5% des gezeichneten Anlagebetrages 7x7 Auszahlplan: 1,75% des gezeichneten Anlagebetrages
<b>Gewährungszeitpunkt</b>		Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung der ersten vollständigen Rate (bei 7x7 Aufbauplan) bzw. des Anlagebetrages (bei 7x7 Anlageplan und 7x7 Auszahlplan) auf dem Konto der Emittentin als gewährt. Ab diesem Zeitpunkt beginnt die Laufzeit der jeweiligen Vermögensanlagen und werden die Zinsen berechnet.
<b>Mindestlaufzeit Vermögensanlagen</b>	<b>der</b>	Die Mindestlaufzeit beträgt bei allen drei Vermögensanlagen 36 Monate ab dem Gewährungszeitpunkt. Somit haben die Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ sowie „7x7 Auszahlplan“ jeweils eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz (nachfolgend auch „VermAnlG“).
<b>Laufzeit der Kündigung</b>	<b>Vermögensanlagen,</b>	<p>7x7 Aufbauplan: Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ endet spätestens nach Ablauf von 14 Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Kündigung ist erstmals zum Ablauf der o.g. Mindestlaufzeit (36 Monate) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Nachfolgend ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zulässig.</p> <p>7x7 Anlageplan: Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ endet spätestens nach Ablauf von sieben Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Kündigung ist erstmals zum Ablauf der o.g. Mindestlaufzeit (36 Monate) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Nachfolgend ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zulässig.</p> <p>7x7 Auszahlplan: Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ endet spätestens nach Ablauf von sieben Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Kündigung ist erstmals zum Ablauf der o.g. Mindestlaufzeit (36 Monate) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Nachfolgend ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zulässig.</p> <p>Das Recht zur (außerordentlichen) Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon jeweils unberührt.</p>
<b>Übertragbarkeit</b>		Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den angebotenen Vermögensanlagen sowie der Vermögensanlagen selbst erfolgt durch Abtretung und bedarf der Zustimmung der Emittentin. Die Übertragung kann vollständig oder in Teilbeträgen erfolgen. Mindestbeträge sind nicht einzuhalten.
<b>Zinssatz</b>		7x7 Aufbauplan: 3,5% p. a. 7x7 Anlageplan: 3% - 5% p. a. (Stufenzins) 7x7 Auszahlplan: 3,27% p. a.
<b>Zinstermin</b>		<p>7x7 Aufbauplan: Die Zinsen werden von der Emittentin zum Ende eines jeden Kalenderquartals berechnet und zum 31. Dezember eines jeden Jahres - den Anlagebetrag erhöhend - wiederangelegt. Die sich daraus ergebenden Zinsen sind grundsätzlich am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage zusammen mit der Kapitalrückzahlung zur Zahlung fällig.</p> <p>7x7 Anlageplan: Die Zinsen werden zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres von der Emittentin berechnet und - den Anlagebetrag erhöhend - wiederangelegt. Die sich daraus ergebenden Zinsen sind grundsätzlich am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage zur Zahlung fällig.</p> <p>7x7 Auszahlplan: Die Zinsen werden zum Ende eines jeden Kalendermonats von der Emittentin berechnet und zusammen mit der monatlichen Rückzahlung ausgezahlt. Die Zinsen und die Rückzahlung sind grundsätzlich am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf eines jeden Monats zur Zahlung fällig.</p>
<b>Kapitalrückzahlung</b>		<p>7x7 Aufbauplan / 7x7 Anlageplan: Grundsätzlich zum valuierten Anlagebetrag am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit der jeweiligen Vermögensanlage .</p> <p>7x7 Auszahlplan: Die Zinsen und die Rückzahlung sind grundsätzlich am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf eines jeden Monats zur Zahlung fällig.</p>
<b>Zahlungsvorbehalt/Rangstellung</b>		Ein Anspruch der Anleger auf Zahlung von Zinsen sowie die Rückzahlung des Anlagebetrages besteht dann nicht, wenn durch einen solchen Anspruch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde (vgl. § 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ und „7x7 Anlageplan“ sowie § 6 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“). Die Forderungen aus den Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Der Anleger



**Zeichnungsfrist**

übernimmt insoweit Finanzierungsverantwortung.

Das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen beginnt gemäß § 9 Absatz 1 VermAnlG einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes. Die Zeichnungsfrist endet zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Zur Fortführung des öffentlichen Angebotes über die Dauer der zwölfmonatigen Gültigkeit des Verkaufsprospektes (ab Billigung) hinaus ist ein Fortführungsverkaufsprospekt rechtzeitig bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu hinterlegen sowie zu veröffentlichen. Die Emittentin plant, das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen über die Dauer der Gültigkeit hinaus anhand von Fortführungsverkaufsprospekten aufrechtzuerhalten, so dass die Nachrangdarlehen über die Jahre 2018 bis 2020 eingeworben werden. Die Emittentin ist durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen, z.B. bei Vollplatzierung.



## Wichtige Hinweise für den Anleger

### Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers

Neben der Verpflichtung, den vereinbarten Anlagebetrag zu leisten, ist der Erwerber der Vermögensanlagen nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere haftet er nicht und es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen.

Ein Anspruch der Anleger auf Zahlung von Zinsen sowie die Rückzahlung des Anlagebetrages besteht dann nicht, wenn durch einen solchen Anspruch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde (vgl. § 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ und „7x7 Anlageplan“ auf Seiten 149f., 153 bzw. § 6 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“ auf Seite 155 des Verkaufsprospektes). Die Forderungen aus den Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Für den Anleger kann dies zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen (vgl. hierzu die im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ unter „Zahlungsvorbehalte“ auf Seite 44 sowie „Rangstellung“ auf Seite 44f des Verkaufsprospektes ausführlich beschriebene Auswirkung für den Anleger). Der Anleger übernimmt insoweit Finanzierungsverantwortung.

### Weitere Kosten des Anlegers, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind

Bei Erwerb der Vermögensanlagen hat der Anleger – in Abhängigkeit von der gewählten Vermögensanlage – neben dem Erwerbspreis ein Agio zu leisten. Bei Erwerb der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3,5% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten. Bei Erwerb der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ hat der Anleger ein Agio in Höhe von 1,75% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten. Bei Erwerb der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ wird kein Agio erhoben.

Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Vermögensanlagen trägt der Anleger.

Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten sind vom Anleger zu tragen.

Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden.

Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind.

### Provisionen

Die Gesamthöhe der Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, betragen bei Vollplatzierung (Euro 30 Mio.) Euro 1.469.676,-. Das entspricht ca. 4,90% in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen.

### Emissionskosten

Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die erfolgsabhängigen Platzierungsprovisionen (Abschluss- und Bestandsprovision) in Höhe von Euro 1.469.676,- und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlagen, das Marketing und die Gewinnung von Finanzvertrieben. Sie berücksichtigen die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen sowie die den Prognosen zugrundeliegende Hinterlegung und Veröffentlichung von Fortführungsverkaufsprospekten. Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospektaufstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa Euro 225.000,- an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung brutto voraussichtlich Euro 1.694.676,-.



## Verkaufsprospekt und Nachträge

### Prospektdatum

Datum der Prospektaufstellung ist der 24. April 2018.

### Nachtrag nach § 11 VermAnlG

Soweit während der Zeichnungsfrist der Vermögensanlagen neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben auftreten oder festgestellt werden, die für die Beurteilung der Emittentin oder der angebotenen Vermögensanlagen von wesentlicher Bedeutung sind, so hat die Anbieterin/Emittentin von Gesetzes wegen diese Veränderungen unverzüglich in einem Nachtrag zum Verkaufsprospekt zu veröffentlichen.

### Veröffentlichungspflicht nach § 11a VermAnlG

Die Emittentin der Vermögensanlagen ist nach Beendigung des öffentlichen Angebotes der Vermögensanlagen verpflichtet, jede Tatsache, die sich auf sie oder die von ihr emittierten Vermögensanlagen unmittelbar bezieht und nicht öffentlich bekannt ist, unverzüglich zu veröffentlichen, wenn sie geeignet ist, die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber dem Anleger erheblich zu beeinträchtigen. Die Verpflichtung entfällt mit vollständiger Tilgung der Vermögensanlagen.

### Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, die Vermögensanlagen- Informationsblätter, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden

Der Verkaufsprospekt, etwaige Nachträge, die Vermögensanlagen-Informationsblätter sowie der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden zur kostenlosen Ausgabe bei der Zahlstelle 7x7fairzins GmbH, Plittersdorfer Str. 81, 53173 Bonn, bereitgehalten. Weitere Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, die Vermögensanlagen-Informationsblätter, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden, wurden nicht eingerichtet.

## Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung

Bei den vorliegenden Vermögensanlagen handelt es sich um Nachrangdarlehen mit fester Verzinsung und dem Recht auf Rückzahlung des eingezahlten Anlagebetrages. Eine Beendigung der Vermögensanlagen ist durch Kündigung frühestens zum Ablauf einer Mindestlaufzeit der Vermögensanlagen von 36 Monaten möglich. Bei Kündigung hat der Anleger einen Anspruch auf die bis dahin entstandenen Zinsen sowie auf Rückzahlung des von ihm eingezahlten Anlagebetrages.

Wesentliche Bedingung für Zinszahlungen an die Anleger sowie die Rückzahlung ist die Aufrechterhaltung der Liquidität der Emittentin. Die angebotenen Vermögensanlagen sind mit einem qualifizierten Rangrücktritt ausgestattet, d. h. der Anspruch auf Zinszahlungen und/oder Rückzahlung des Anlagebetrages besteht nicht, wenn durch einen solchen Anspruch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde (vgl. § 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ bzw. § 6 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“). In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung und/oder Rückzahlung des Anlagebetrages. Der Anspruch lebt jeweils wieder auf, wenn der Vorbehalt weggefallen ist. Liegt der Zahlungsvorbehalt nicht mehr vor, erfolgt eine Nachzahlung der Zinsen zum nächsten Zinstermin und die Rückzahlung des Anlagebetrages innerhalb von drei Bankarbeitstagen. Gelingt es der Emittentin nicht, ihre Liquidität aufrechtzuerhalten, könnten die Ansprüche der Anleger auf Zins- und Rückzahlung gefährdet sein.

Aufgrund dessen ist eine wesentliche Grundlage für die laufenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen die planmäßige Investition der Emittentin in Anlageobjekte und das damit verbundene Erreichen des Anlageziels der Vermögensanlagen, nachhaltige und langfristige (Zins-) Erträge aus Finanzierungsverträgen zu erzielen. Zur Erreichung des Anlageziels der Vermögensanlagen plant die Emittentin die Vergabe von Finanzierungen für Zielgesellschaften der 7x7 Unternehmensgruppe, die die ihnen überlassenen Mittel in Projekte aus dem Bereich der regenerativen Energieerzeugung, Immobilien sowie Unternehmensbeteiligungen investieren werden.

### Zielgesellschaften

Wesentliche Bedingung für die Erzielung von langfristigen Einnahmen aus Unternehmensfinanzierungen und die damit jeweils verbundene bedingungsgemäße Zins- und Rückzahlung an die Anleger ist gleichzeitig auch die Aufrechterhaltung der Liquidität der Zielgesellschaften, in die die Emittentin investiert. Damit ist die Emittentin unmittelbar von der Entwicklung der Zielgesellschaften und mittelbar vom Anlageerfolg der Zielgesellschaften abhängig. Wesentliche Bedingung für die Erzielung der Erträge aus den Finanzierungsverträgen und die damit verbundenen bedingungsgemäßen Zahlungen an die Anleger (Zinsen/Rückzahlungen) ist, dass die Finanzierungsverträge entsprechend den Vorstellungen der Emittentin abgeschlossen werden und sich die Zielgesellschaften, an die Finanzierungen vergeben werden, in der Geschäftstätigkeit und somit in der Erzielung von entsprechenden Ergebnissen für Zahlungen an die Emittentin prognosegemäß entwickeln. Voraussetzung für eine positive Entwicklung der mit den Zielgesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträge ist, dass die Zielgesellschaften ihr jeweiliges operatives Geschäft sorgfältig wahrnehmen und Investitionen tätigen, die sich positiv auf deren Geschäftstätigkeit und somit mittelbar auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken. Die Zielgesellschaften werden in verschiedene Bereiche investieren, von denen die wichtigsten unter Berücksichtigung der wesentlichen Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung sowohl der Emittentin als auch der Zielgesellschaften, in den darauffolgenden Abschnitten „Immobilien“ und „Erneuerbare Energien, Photovoltaik“ dargestellt werden.

Die Vermögens- und Finanzlage der Emittentin ist ebenfalls davon abhängig, dass die Zielgesellschaften ihre Verpflichtungen (insbesondere die Zahlung von Zinsen) aus den abzuschließenden Finanzierungsverträgen erfüllen. Im Falle ausbleibender Zahlungen an die Emittentin würde diese nicht über ausreichendes Kapital verfügen, um ihre Verpflichtungen (insbesondere die Zahlung von Zinsen an die Anleger) zu erfüllen. Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen beruht auf dem Grundsatz der Diversifikation. D.h., das Portfolio der Emittentin soll aus mehreren Finanzierungsverträgen mit verschiedenen Zielgesellschaften und somit verschiedenen Projekten bestehen. Dadurch soll eine ausgeglichene Ertragslage für die Emittentin geschaffen werden, um so die Zins- und Rückzahlungsansprüche an die Anleger zu erfüllen. Sollten die geplanten





Investitionen nicht getätigt und erfolgreich durchgeführt werden, kann es zu geringeren oder negativen wirtschaftlichen Ergebnissen der Emittentin kommen, was wiederum zur Gefährdung der Ansprüche der Anleger auf Zins- und Rückzahlung führen kann.

### **Immobilien, Standort, Markt**

Weitere wesentliche Bedingung für die Erzielung von Erträgen aus dem Erwerb und Verwertung von Immobilien und/oder Grundstücken und die damit verbundene bedingungsgemäße Zins- und Rückzahlung an die Anleger ist die Qualität der Immobilien und/oder Grundstücke, die Entwicklung der Standorte und der Nachfrage nach entsprechenden Immobilien und/oder Grundstücken. Handelt es sich beispielsweise um eine Immobilie und/oder ein Grundstück in einem strukturstarken Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht regelmäßig eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Vermietung oder des Erwerbs. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es wiederum möglich, die Immobilie und/oder das Grundstück mit entsprechenden Aufschlägen zu veräußern. In den von der 7x7 Unternehmensgruppe (hier: 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG) bevorzugten Investitionsstandorten - Rhein-Ruhr, Berlin-Brandenburg, Rhein-Main, Stuttgart, Bremen/Oldenburg sowie Hamburg - existieren positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den jeweiligen Zielgesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele.

Die Qualität einer Immobilie kann sich während der Realisierung jedoch auch abweichend von den Planungen negativ verändern, wodurch eine Vermietung und/oder Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend könnte/n die Emittentin und/oder die Zielgesellschaften nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag erzielen, so dass die Zahlungsansprüche der Emittentin gefährdet sein können. Auch kann sich während der Realisierung eines Immobilienprojektes die Nachfrage an entsprechenden – von der Emittentin und/oder den Zielgesellschaften favorisierten - Immobilien aufgrund eines Überangebots an diesen Immobilien negativ entwickeln, wodurch ebenfalls eine Vermietung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag erzielen, so dass die Zahlungsansprüche der Emittentin gefährdet sein können.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes ist fortwährenden Veränderungen ausgesetzt. Dadurch besteht einerseits die Chance für die Emittentin und/oder die Zielgesellschaft/en, Immobilienobjekte/-projekte auszuwählen, die eine höhere Akzeptanz und Nachfrage als andere am Immobilienmarkt erlangen, so dass eine positive Ertragsentwicklung erreicht wird. Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Immobilienmarkt - z.B. durch neue Produkte/Objekte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern - lassen sich nicht voraussehen. Aber auch der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existierende Immobilienmarkt lässt positive Rückschlüsse auf die Erreichung des Anlageziels der Vermögensanlagen und somit auf das Erreichen der bedingungsgemäßen Zahlungen an die Anleger (Zinsen/Rückzahlungen) zu. Begriffe wie Eurokrise, Realzinsfälle oder auch die schwankenden Kapitalmärkte beschäftigen nicht nur die Medien, sondern auch Investoren. Insbesondere institutionelle Anleger aus dem In- und Ausland wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Family Offices sehen Immobilien nach wie vor als wichtigen Baustein für die Vermögensstruktur in unruhigen Zeiten. Die niedrigen Zinsen für Immobilientransaktionen in Deutschland verstärken hierbei die Attraktivität zusätzlich bei nationalen und internationalen Kaufinteressenten.

Sollte sich die Auswahl der Zielgesellschaften und/oder der Immobilienprojekte durch die Emittentin dennoch als ungünstig herausstellen und negativ entwickeln, so können Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger gefährdet sein. Entsprechendes gilt, sollte sich der Immobilienmarkt negativ entwickeln.

### **Erneuerbare Energien, Photovoltaik**

Der Energieverbrauch steigt weltweit stetig und deutlich an. Damit verbunden sind einerseits eine Verknappung der Energie-Ressourcen und andererseits ein Anstieg der umweltbelastenden Emissionen. Und doch ist der Strom aus unserem alltäglichen Leben, ob im Privathaushalt oder in der Industrie, nicht wegzudenken.

Die Vorräte an den fossilen Rohstoffen Erdöl, Erdgas und Kohle gehen seit Jahren rapide zurück, so dass die derzeitig noch vorhandenen Ressourcen in voraussichtlich einigen Jahrzehnten verbraucht sein werden. Dazu kommt, dass sie wesentliche Ursache für die Freisetzung von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) sind. Der wachsende CO<sub>2</sub>-Anteil in der Stratosphäre ist verantwortlich für die Verstärkung des Treibhauseffekts. Eine Energiegewinnung aus Kernkraft stellt keine Alternative für eine dauerhafte Versorgung der Menschheit dar. Spätestens seit der Fukushima-Katastrophe in Japan hat ein entsprechendes Umdenken auch in der Politik eingesetzt.

Demgegenüber steht die Energiegewinnung aus Sonne, Wind, Wasser oder Biomasse praktisch unbegrenzt zur Verfügung und kann die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich verringern. Daher ist die Stromgewinnung aus Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien ökonomisch und ökologisch sinnvoll.

Für den wirtschaftlichen Erfolg von Photovoltaikanlagen ist insbesondere die Einstrahlungsintensität der Sonne entscheidend. Allerdings, so zeigen es Vergleichsdaten, kommt es auch auf die Qualität der Anlagemodule sowie auf eine zielgerichtete Betriebsführung der Anlagen an. Die 7x7 Unternehmensgruppe kann hier auf ein umfassendes Know-how sowohl bei der Errichtung als auch bei der Betriebsführung von Photovoltaikanlagen zurückgreifen. Sollte sich der Erneuerbare-Energien-Markt negativ entwickeln, so kann dies zu geringeren oder negativen wirtschaftlichen Ergebnissen der Zielgesellschaft(en) und dadurch der Emittentin führen, wodurch wiederum die Ansprüche der Anleger auf Zins- und Rückzahlung gefährdet sein können.

## Gesetze, Steuern

Änderungen in den Gesetzen können die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich positiv oder negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Zielgesellschaften und/oder der Emittentin auswirken. Dies gilt insbesondere für die Rahmenbedingungen für Immobilien- sowie Erneuerbare-Energien-Projekte. Aber auch Änderungen in den Steuergesetzen können Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Anlageobjekte der Emittentin nehmen.

Bei Aufrechterhaltung der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden gesetzlichen und steuerlichen Grundlagen und Bedingungen können die getroffenen Prognosen erreicht werden und dazu führen, dass die Zins- und Rückzahlungen geleistet werden können. Bei negativer Auswirkung von Gesetzesänderungen und/oder Änderungen steuerlicher Grundlagen auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin können die Ansprüche der Anleger auf Zins- und Rückzahlungen dagegen gefährdet sein.

## Kosten

Weitere wesentliche Grundlage für die laufenden Zinszahlungen und die Rückzahlung an die Anleger ist die Einhaltung der Annahmen zu Kosten der Emittentin und/oder der Zielgesellschaften. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen der Emittentin für Investitionen besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste/n die Emittentin und/oder die Zielgesellschaften möglicherweise durch Aufnahme von Fremdkapital schließen. Es bestünde das Risiko, dass Verträge mit finanzierenden Banken nicht zustande kommen oder nur zu Konditionen, die erhebliche Kosten (z.B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Dadurch würden erhebliche Kosten für die Emittentin entstehen, wodurch diese wiederum geringere Ergebnisse erzielen würde.

## Rückzahlung

Nach Planungen der Emittentin kommt für die Bedienung der Rückzahlungsansprüche insgesamt der Einsatz folgender Mittel in Betracht: liquide Überschüsse des operativen Geschäfts, Rückführung investierter Gelder, Refinanzierungsmittel aus Darlehen von Banken und Mittel aus der Fortführung der öffentlichen Angebote aufgrund planmäßiger Hinterlegung und Veröffentlichung von Fortführungsverkaufsprospekten und Mittel aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu etwaigen Refinanzierungen durch Kreditinstitute getroffen werden. Die Art der Finanzierung der Rückzahlung steht über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen noch nicht fest. Maßgeblich für die Wahl der Art der Finanzierung zur Rückzahlung der Nachrangdarlehen ist die Verfassung



der Märkte, insbesondere des Kredit-, Erneuerbare Energien-, Immobilien- und Kapitalmarktes, sowie die wirtschaftliche Situation der Emittentin zum Zeitpunkt der Rückzahlungen.

**Beispiel 1:** Wenn der Markt für Erneuerbare Energien und/oder der Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung günstig ist und die Emittentin genügend liquide Mittel aus ihrer operativen Geschäftstätigkeit erwirtschaften kann, ist es wirtschaftlich sinnvoll, die Rückzahlungen aus den Einnahmen der Geschäftstätigkeit/liquiden Überschüssen des operativen Geschäfts zu bedienen und auf Refinanzierung durch Kreditinstitute zu verzichten. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

**Beispiel 2:** Wenn die Kreditmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen günstig sind, ist es wirtschaftlich sinnvoll, zukünftige Finanzierungen über Banken zu realisieren. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

**Beispiel 3:** Wenn der Markt für Erneuerbare Energien und/oder der Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen keine interessanten Projekte bieten, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Dann können Finanzierungsverträge aufgelöst und/oder die Erneuerbare-Energie- und/oder Immobilienprojekte veräußert werden. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

**Beispiel 4:** Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Markt für Erneuerbare Energien und/oder am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt aus den Mitteln aus der Fortführung der öffentlichen Angebotes aufgrund planmäßiger Hinterlegung und Veröffentlichung von Fortführungsverkaufsprospekten.

## Fazit

Wenn die vorstehenden wesentlichen Grundlagen und Bedingungen eingehalten werden, sind nach Einschätzung der Emittentin die Voraussetzungen zur Zahlung der Verzinsung und der Rückzahlung der Vermögensanlagen gegeben.

Bei Nichteinhaltung einer oder mehrerer der beschriebenen wesentlichen Grundlagen und Bedingungen kann es zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen der Emittentin kommen, was wiederum zu geringeren Zins- und Rückzahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust zzgl. Agio führen kann. Eine ausführliche Risikodarstellung einschließlich der Konsequenzen befindet sich im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 33ff. des Verkaufsprospektes.



## Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen

### Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin (PROGNOSE)

Alle Wertangaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rundungsdifferenzen kommen.

#### Vermögenslage der Emittentin (PROGNOSE)

	31. Dezember 2018 Euro	31. Dezember 2019 Euro	31. Dezember 2020 Euro	31. Dezember 2021 Euro	31. Dezember 2022 Euro	31. Dezember 2023 Euro	31. Dezember 2024 Euro	31. Dezember 2025 Euro
<b>AKTIVA</b> (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)								
<b>A. Umlaufvermögen</b>								
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
Darlehen an verb. Unternehmen (Projektierer)	6.379.154	12.854.297	19.338.114	19.283.701	19.256.615	19.248.663	19.254.584	14.952.623
Guthaben bei Kreditinstituten	313.884	657.232	966.278	926.342	884.024	839.244	791.921	596.791
<b>B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>								
	192.733	154.691	80.711	0	0	0	0	0
	6.885.771	13.666.220	20.385.103	20.210.043	20.140.639	20.087.907	20.046.505	15.549.414



	31. Dezember 2026 Euro	31. Dezember 2027 Euro	31. Dezember 2028 Euro	31. Dezember 2029 Euro	31. Dezember 2030 Euro	31. Dezember 2031 Euro	31. Dezember 2032 Euro	31. Dezember 2033 Euro	31. Dezember 2034 Euro
<b>AKTIVA</b> (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)									
<b>A. Umlaufvermögen</b>									
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
Darlehen an verb. Unternehmen (Projektierer)	10.991.069	8.060.886	8.889.856	9.982.164	11.131.613	12.341.365	9.480.579	6.258.038	3.030.116
Guthaben bei Kreditinstituten	407.143	77.334	318.375	350.213	382.050	413.888	286.538	148.575	18.779
<b>B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>									
	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	11.398.212	8.138.220	9.208.231	10.332.377	11.513.663	12.755.253	9.767.117	6.406.613	3.048.895



<b>PASSIVA</b> (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)	31. Dezember 2018 Euro	31. Dezember 2019 Euro	31. Dezember 2020 Euro	31. Dezember 2021 Euro	31. Dezember 2022 Euro	31. Dezember 2023 Euro	31. Dezember 2024 Euro	31. Dezember 2025 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>								
Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Gewinn/Verlustvortrag	-87.142	-217.731	-179.692	-105.710	18.767	128.949	250.205	376.451
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-130.591	38.040	73.981	124.477	110.182	121.256	126.246	122.086
Nicht gedeckter Fehlbetrag	192.733	154.691	80.711	0	0	0	0	0
<b>B. Rückstellungen</b>								
	14.764	21.270	27.511	26.704	25.850	24.946	23.990	20.051
<b>C. Verbindlichkeiten</b>								
Sonstige Verbindlichkeiten	6.871.007	13.644.950	20.357.592	20.139.572	19.960.840	19.787.757	19.621.064	15.005.826
	6.885.771	13.666.220	20.385.103	20.210.043	20.140.639	20.087.907	20.046.505	15.549.414



PASSIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)	31. Dezember 2026 Euro	31. Dezember 2027 Euro	31. Dezember 2028 Euro	31. Dezember 2029 Euro	31. Dezember 2030 Euro	31. Dezember 2031 Euro	31. Dezember 2032 Euro	31. Dezember 2033 Euro	31. Dezember 2034 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>									
Gezeichnetes Kapital	25.000	525.000	525.000	525.000	525.000	525.000	525.000	525.000	905.000
Gewinn/Verlustvortrag	498.537	621.734	783.498	956.015	1.150.862	1.369.917	1.615.176	1.826.835	1.998.101
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	123.197	161.764	172.516	194.847	219.055	245.259	211.658	171.267	134.793
Nicht gedeckter Fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Rückstellungen</b>									
	16.643	13.785	14.429	15.071	15.714	16.358	13.786	10.999	11.000
<b>C. Verbindlichkeiten</b>									
Sonstige Verbindlichkeiten	10.734.835	6.815.937	7.712.788	8.641.444	9.603.032	10.598.719	7.401.497	3.872.512	1
	11.398.212	8.138.220	9.208.231	10.332.377	11.513.663	12.755.253	9.767.117	6.406.613	3.048.895



## Erläuterungen der Vermögenslage der Emittentin

### **Aktiva**

Das Anlagevermögen weist keine Eintragungen aus. Das Umlaufvermögen weist den Bestand an liquiden Mitteln aus, die als Bankguthaben geführt werden, sowie die Forderungen gegenüber den Zielgesellschaften aus den geschlossenen Finanzierungsverträgen. Ferner ist der für die Jahre 2018 bis 2020 prognostizierte anfallenden nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag ausgewiesen.

### **Passiva**

Im Eigenkapital wurden das Stammkapital und das prognostizierte Bilanzergebnis der Emittentin ausgewiesen. Dabei setzt sich das Bilanzergebnis aus dem jeweiligen Jahresergebnis und dem Gewinn- und/oder Verlustvortrag zusammen.

Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag in den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 ist darauf zurückzuführen, dass für die Gründung der Gesellschaft und die Konzeption der vorliegenden Vermögensanlagen Kosten angefallen sind und anfallen werden. Diese Kosten sind jedoch einkalkuliert und werden prognosegemäß aus den zukünftigen Erträgen der Investitionen der Emittentin ausgeglichen. Der Fehlbetrag soll nach den Prognosen im Geschäftsjahr 2021 ausgeglichen werden.

Unter den Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen das Kapital aus Nachrangdarlehen ausgewiesen, die mit diesem Verkaufsprospekt angeboten werden. Die Planungen sehen die Einzahlung der Nachrangdarlehen mit einem Emissionsvolumen von ca. Euro 7,2 Mio. im Jahr 2018, von ca. Euro 7,4 Mio. im Jahr 2019 sowie von ca. Euro 7,6 Mio. im Jahr 2020 vor. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Platzierungen der Vermögensanlagen in den vorgenannten Jahren jeweils in Höhe von ca. Euro 10 Mio. erfolgen sollen. Diese Beträge stehen der Emittentin durch die laufenden Einzahlungen der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ und die laufenden Rückzahlungen der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ jedoch nie zur selben Zeit als Liquidität zur Verfügung. Da sich beispielsweise die Liquidität aus der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ aufgrund der Ratenzahlungen erst mit der Zeit aufbaut, steht diese nicht sofort zur Verfügung. Dieser Umstand wurde insoweit berücksichtigt, als das in den Prognosen ein entsprechender Abschlag vorgenommen wurde. Mit der vollständigen Platzierung rechnet die Emittentin bis einschließlich 2020, wenn und soweit nach Ablauf der zwölfmonatigen Gültigkeit des vorliegenden Verkaufsprospektes (ab Billigung) dieselben Vermögensanlagen durch planmäßige Hinterlegung und Veröffentlichung von Fortführungsverkaufsprospekten weiter öffentlich angeboten werden.

Die obige Erläuterung enthält nur die wichtigsten Positionen der voraussichtlichen Vermögenslage. Im Übrigen wird auf die Erläuterung auf der Seite 139 verwiesen.





Ertragslage der Emittentin (PROGNOSE)

	01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 Euro	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 Euro	01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 Euro	01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 Euro	01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 Euro	01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 Euro	01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 Euro	01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 Euro	01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2026 Euro
<b>A. Umsatzerlöse</b>									
Erlöse Projektierer	446.541	899.801	1.353.668	1.349.859	1.347.963	1.347.406	1.347.821	1.046.684	769.375
Agio	183.750	183.750	183.750	0	0	0	0	0	0
	630.291	1.083.551	1.537.418	1.349.859	1.347.963	1.347.406	1.347.821	1.046.684	769.375
<b>B. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>									
Prospekt	-37.500	-37.500	0	0	0	0	0	0	0
Jahresabschluss	-6.762	-13.271	-19.511	-18.705	-17.850	-16.946	-15.990	-12.050	-8.643
Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
Marketing / Konzeption	-75.697	0	0	0	0	0	0	0	0
Vermittlungsprovision	-325.000	-335.000	-345.000	-20.000	-10.000	0	0	0	0
Bestandsprovision	-16.905	-33.177	-48.777	-46.761	-44.625	-42.365	-39.976	-30.126	-21.607
Geschäftsführung & Verwaltung	-71.000	-139.343	-204.865	-196.398	-187.426	-177.932	-167.898	-126.528	-90.750
Zinsen	-216.806	-465.539	-750.037	-819.376	-858.663	-864.312	-870.703	-647.107	-431.271
Gewerbesteuer	0	-190	-53.932	-70.586	-69.043	-72.181	-73.802	-60.698	-49.361
Körperschaftsteuer	0	-6.813	-22.794	-34.760	-31.938	-34.470	-35.649	-32.572	-30.750
Solidaritätszuschlag	0	-375	-1.254	-1.912	-1.757	-1.896	-1.961	-1.791	-1.691
Sonstige Kosten (nicht abzugsf. USt.)	-3.212	-6.304	-9.268	-8.885	-8.479	-8.049	-7.595	-5.724	-4.105
	-760.881	-1.045.511	-1.463.437	-1.225.382	-1.237.781	-1.226.151	-1.221.575	-924.597	-646.178
<b>C. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>									
	-130.591	38.040	73.981	124.477	110.182	121.256	126.246	122.086	123.197



	01. Januar 2027 bis 31. Dezember 2027 Euro	01. Januar 2028 bis 31. Dezember 2028 Euro	01. Januar 2029 bis 31. Dezember 2029 Euro	01. Januar 2030 bis 31. Dezember 2030 Euro	01. Januar 2031 bis 31. Dezember 2031 Euro	01. Januar 2032 bis 31. Dezember 2032 Euro	01. Januar 2033 bis 31. Dezember 2033 Euro	01. Januar 2034 bis 31. Dezember 2034 Euro	Gesamt Euro
<b>A. Umsatzerlöse</b>									
Erlöse Projektierer	564.262	622.290	698.752	779.213	863.896	663.641	438.063	212.108	14.751.341
Agio	0	0	0	0	0	0	0	0	551.250
	564.262	622.290	698.752	779.213	863.896	663.641	438.063	212.108	15.302.591
<b>B. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>									
Prospekt	0	0	0	0	0	0	0	0	-112.213
Jahresabschluss	-5.786	-6.429	-7.071	-7.714	-8.357	-5.786	-3.000	-3.000	-183.870
Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-136.000
Marketing / Konzeption	0	0	0	0	0	0	0	0	-75.000
Vermittlungsprovision	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.035.000
Bestandsprovision	-14.464	-16.071	-17.679	-19.286	-20.893	-14.464	-7.500	0	-434.676
Geschäftsführung & Verwaltung	-60.750	-67.500	-74.250	-81.000	-87.750	-60.750	-31.500	0	-1.825.638
Zinsen	-223.279	-253.994	-285.799	-318.731	-352.831	-246.717	-129.241	0	-7.734.406
Gewerbesteuer	-48.029	-52.434	-59.861	-67.828	-76.369	-62.058	-45.397	-34.490	-896.261
Körperschaftsteuer	-37.385	-40.086	-45.389	-51.123	-57.314	-48.776	-38.610	-30.166	-578.596
Solidaritätszuschlag	-2.056	-2.205	-2.496	-2.812	-3.152	-2.683	-2.124	-1.659	-31.823
Sonstige Kosten (nicht abzugsf. USt.)	-2.748	-3.054	-3.359	-3.664	-3.970	-2.748	-1.425	0	-82.588
	-402.498	-449.774	-503.904	-560.158	-618.636	-451.982	-266.796	-77.315	-13.082.556
<b>C. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>									
	161.764	172.516	194.847	219.055	245.259	211.658	171.267	134.793	2.220.035



### **Erläuterungen der Ertragslage der Emittentin**

In den ausgewiesenen Umsatzerlösen sind die Erträge (Zinsen und Rückzahlung) der Emittentin aus den (mittelbar) finanzierten Projekten enthalten. Von den ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen basiert in den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 ein Großteil auf den Vertriebsprovisionen für die Platzierung der Nachrangdarlehen. Ferner wurden sonstige Aufwendungen wie Geschäftsführungsvergütung, Beratungs-, Emissions- und Marketingkosten sowie Kosten für Buchhaltung und Erstellung sowie Prüfung von Jahresabschlüssen ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Zinsen stellen die an die Anleger der Emittentin auszahlenden oder wiederangelegten Zinsen dar. Auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Nachrangdarlehen zahlt die Emittentin je nach gewählter Vermögensanlage Zinsen in Höhe 3% p. a. bis maximal 5% p.a. an die Anleger. Diese wurden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Die Zinszahlungen an die Anleger sind von der Erfüllung der Pflichten der Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe aus den zu schließenden Finanzierungsverträgen sowie der Generierung von Umsatzerlösen aus deren Projekten abhängig.

Die obige Erläuterung enthält nur die wichtigsten Positionen der voraussichtlichen Ertragslage. Im Übrigen wird auf die Erläuterung auf der Seite 142 verwiesen.



## Darstellung der Finanzlage der Emittentin (PROGNOSE)

	01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024	01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2026
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	214.286	428.571	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	3.500.000	3.500.000	3.500.000	0	0	0	0	0	0
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	3.500.000	3.500.000	3.500.000	0	0	0	0	0	0
4 Rückzahlung von Projektierern	0	2.073.225	2.778.219	6.359.218	6.536.955	6.978.277	5.575.378	5.231.603	3.961.554
5 Erlöse Projektierer	446.541	899.801	1.353.668	1.349.859	1.347.963	1.347.406	1.347.821	1.046.684	769.375
6 Agio	183.750	183.750	183.750	0	0	0	0	0	0
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuflüsse gesamt	7.844.576	10.585.347	11.958.495	8.351.934	8.527.775	8.968.540	7.566.056	6.921.144	5.373.786
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-3.349.056	-4.487.893	-4.862.570	-3.310.023	-3.417.681	-3.659.420	-2.930.182	-488.062	0
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	-2.073.225	-2.778.219	-3.010.162	-2.049.062	-2.115.707	-2.265.356	-1.813.922	-302.133	0
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-956.873	-1.282.255	-1.389.306	-945.721	-976.480	-1.045.549	-837.195	-139.446	0
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-313.871	-657.219	-966.265	-926.329	-884.011	-839.231	-791.908	-596.778	-407.130
5 Prospekt	-72.500	-37.500	0	0	0	0	0	0	0
6 Jahresabschluss	-3.500	-6.762	-13.271	-19.511	-18.705	-17.850	-16.946	-15.990	-12.050
7 Testat	-3.500	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
8 Marketing/Konzeption	-75.000	0	0	0	0	0	0	0	0
9 Vermittlungsprovision	-325.000	-335.000	-345.000	-20.000	-10.000	0	0	0	0
10 Bestandsprovision	-16.905	-33.177	-48.777	-46.761	-44.625	-42.365	-39.976	-30.126	-21.607
11 Geschäftsführung & Verwaltung	-71.000	-139.343	-204.865	-196.398	-187.426	-177.932	-167.898	-126.528	-90.750
12 Zinsen Nachrangdarlehen	-107.710	-200.404	-277.583	-231.021	-182.915	-133.211	-81.858	-1.322.306	-1.294.830
Ausgaben gesamt	-7.368.140	-9.965.772	-11.125.797	-7.752.825	-7.845.549	-8.188.913	-6.687.886	-3.029.369	-1.834.368
<b>C. Liquidität</b>									
1 Vortrag Jahresanfang	149	313.871	657.219	966.265	926.329	884.011	839.231	791.908	596.778
2 Einnahmen aus Finanzierungsplan	7.844.576	10.585.347	11.958.495	8.351.934	8.527.775	8.968.540	7.566.056	6.921.144	5.373.786
3 Ausgaben aus Investitionsplan (ohne Cashreserve)	-7.054.269	-9.308.553	-10.159.532	-6.826.496	-6.961.538	-7.349.682	-5.895.978	-2.432.591	-1.427.238
4 Rückzahlung an Nachrangdarlehensgeber	-452.374	-919.765	-1.402.670	-1.449.231	-1.497.338	-1.547.041	-1.598.394	-4.582.897	-4.050.289
5 Verbindlichkeiten (inkl. kurzfr. Darlehen)	-21.000	0	0	0	0	0	0	0	0
6 MwSt. (inkl. nicht abzugsfähige USt.)	-3.212	-6.304	-9.268	-8.885	-8.479	-8.049	-7.595	-5.724	-4.105
7 Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-7.378	-77.979	-107.258	-102.738	-108.547	-111.412	-95.062	-81.802
Stand am Jahresende	313.871	657.219	966.265	926.329	884.011	839.231	791.908	596.778	407.130





	01. Januar 2027 bis 31. Dezember 2027	01. Januar 2028 bis 31. Dezember 2028	01. Januar 2029 bis 31. Dezember 2029	01. Januar 2030 bis 31. Dezember 2030	01. Januar 2031 bis 31. Dezember 2031	01. Januar 2032 bis 31. Dezember 2032	01. Januar 2033 bis 31. Dezember 2033	01. Januar 2034 bis 31. Dezember 2034	Gesamt
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857	428.571	214.286	0	9.000.000
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	0	0	0	0	0	0	0	0	10.500.000
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	0	0	0	0	0	0	0	0	10.500.000
4 Rückzahlung von Projektierern	2.930.182	1.444.935	2.021.274	2.401.220	3.293.488	4.074.664	3.304.160	3.227.922	62.192.274
5 Erlöse Projektierer	564.262	622.290	698.752	779.213	863.896	663.641	438.063	212.108	14.751.341
6 Agio	0	0	0	0	0	0	0	0	551.250
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	500.000	0	0	0	0	0	0	380.000	880.000
Zuflüsse gesamt	4.637.301	2.710.082	3.362.883	3.823.290	4.800.240	5.166.876	3.956.508	3.820.030	108.374.865
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	0	-1.193.800	-1.634.631	-1.864.101	-2.364.201	-637.286	-42.850	0	-34.241.755
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	0	-739.019	-1.011.914	-1.153.967	-1.463.553	-394.510	-26.526	0	-21.197.277
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	0	-341.086	-467.037	-532.600	-675.486	-182.082	-12.243	0	-9.783.359
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-77.321	-318.362	-350.200	-382.037	-413.875	-286.525	-148.562	-18.766	-8.378.388
5 Prospekt	0	0	0	0	0	0	0	0	-110.000
6 Jahresabschluss	-8.643	-5.786	-6.429	-7.071	-7.714	-8.357	-5.786	-3.000	-177.370
7 Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-131.500
8 Marketing/Konzeption	0	0	0	0	0	0	0	0	-75.000
9 Vermittlungsprovision	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.035.000
10 Bestandsprovision	-14.464	-16.071	-17.679	-19.286	-20.893	-14.464	-7.500	0	-434.676
11 Geschäftsführung & Verwaltung	-60.750	-67.500	-74.250	-81.000	-87.750	-60.750	-31.500	0	-1.825.638
12 Zinsen Nachrangdarlehen	-1.285.035	0	0	0	0	-872.511	-872.511	-872.511	-7.734.406
Ausgaben gesamt	-1.454.213	-2.689.624	-3.570.139	-4.048.063	-5.041.472	-2.464.485	-1.155.478	-902.277	-85.124.369
<b>C. Liquidität</b>									
1 Vortrag Jahresanfang	407.130	77.321	318.362	350.200	382.037	413.875	286.525	148.562	
2 Einnahmen aus Finanzierungsplan	4.637.301	2.710.082	3.362.883	3.823.290	4.800.240	5.166.876	3.956.508	3.820.030	
3 Ausgaben aus Investitionsplan (ohne Cashreserve)	-1.376.892	-2.371.261	-3.219.940	-3.666.025	-4.627.597	-2.177.961	-1.006.916	-883.511	
4 Rückzahlung an Nachrangdarlehensgeber	-3.500.000	0	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	
5 Verbindlichkeiten (inkl. kurzfr. Darlehen)	0	0	0	0	0	0	0	0	
6 MwSt. (inkl. nicht abzugsfähige USt.)	-2.748	-3.054	-3.359	-3.664	-3.970	-2.748	-1.425	0	
7 Steuern vom Einkommen und Ertrag	-87.471	-94.726	-107.746	-121.763	-136.836	-113.517	-86.130	-66.315	
Stand am Jahresende	77.321	318.362	350.200	382.037	413.875	286.525	148.562	18.766	



### Erläuterungen der Finanzlage der Emittentin

Unter der Position „Nachrangdarlehen“ ist der jährliche Zufluss durch das über die Nachrangdarlehen insgesamt eingeworbene Kapital (Fremdkapital) der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ in dem geplanten Emissionsvolumen von insgesamt Euro 30.000.000,- ausgewiesen.

Die unter „Erlöse Projektierer“ und „Agio“ ausgewiesenen Beträge umfassen die Erträge aus den Investitionen in Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe (Zielgesellschaften) und das von Anlegern der Vermögensanlagen „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ zu zahlende Agio.

Als „Investitionen in Anlageobjekte“ wurden die geplanten Investitionen in die jeweils genannten Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe ausgewiesen, die plangemäß ab dem Geschäftsjahr 2018 erfolgen und sich nach Rückzahlung durch die Zielgesellschaften wiederholen. Hierzu ist der Abschluss von Finanzierungsverträgen geplant.

Die Prognosen gehen davon aus, dass die beiden Vermögensanlagen „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ in den Jahren 2018 bis 2020 jeweils in Höhe von Euro 3,5 Mio. eingezahlt werden (zusammen somit Euro 21 Mio.). Die Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ soll prognosegemäß im Jahr 2018 in Höhe von Euro 214.286,-, im Jahr 2019 in Höhe von weiteren Euro 428.571,- und im Jahr 2020 in Höhe von weiteren Euro 642.857,- (zusammen von 2018 bis 2020 somit Euro 1.285.714,-) eingezahlt werden. Diese Beträge stehen der Emittentin durch die laufenden Ein- und Auszahlungen der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“ und „7x7 Auszahlplan“ jedoch nie zur selben Zeit als Liquidität zur Verfügung. Ferner zählen zu dem Investitionsplan die Zinsen auf die Nachrangdarlehen.

Unter Berücksichtigung der Liquidität zum Anfang eines jeden Jahres sowie den aufgezeigten geplanten Zu- und Abflüssen wird der geplante Liquiditätsbestand zum Jahresende ausgewiesen.

Die für die Rückzahlung der Nachrangdarlehen notwendigen Mittel sollen vorrangig durch die Beendigung der Finanzierungsverträge mit den Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe oder aus den laufenden Einnahmen generiert werden. Da die Finanzierungsverträge zur Zwischenfinanzierung von Projektentwicklungen genutzt werden, orientieren sich deren geplante Laufzeiten an der durchschnittlichen Dauer der entsprechenden Projektentwicklung. Diese reichen von einem Jahr im Bereich Photovoltaikanlagen bis hin zu zehn Jahren im Bereich Unternehmensbeteiligungen. Nach Fertigstellung und Refinanzierung eines Projektes zahlt die entsprechende Zielgesellschaft das Darlehen an die Emittentin zurück und nimmt ein neues Darlehen für ein neues Projekt auf. Da die Emittentin das ausgeliehene Kapital regelmäßig wieder zurückerhält, sind auch teilweise Beendigungen ab dem Jahr 2021, ab dem Kündigungen der Nachrangdarlehen erstmals erfolgen können, möglich. Insoweit ist die Rückzahlung der Nachrangdarlehen von der Erfüllung der Pflichten durch die Vertragspartner der Emittentin abhängig.



## Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin

Nach Bedienung sämtlicher geplanten Aufwendungen (inklusive der Zinszahlungen) und Investitionen stehen der Emittentin für den dargestellten Zeitraum zum Ende eines jeden Geschäftsjahres nach den Prognosen ausreichende liquide Mittel zur Verfügung. Nach den Planungen erfolgen für die Geschäftsjahre 2018 bis 2034 die Zinszahlungen daher auch vertragsgemäß.

Mit Ausnahme der Geschäftsjahre 2017 und 2018, in denen die Emittentin einen Jahresfehlbetrag erwirtschaftet(e), werden plangemäß Jahresüberschüsse im abgebildeten Zeitraum generiert. Die Ursachen für das negative Jahresergebnis liegt insbesondere in den Emissionskosten, die im Wesentlichen platzierungsabhängig und damit plangemäß vorrangig im Jahr 2018 zu zahlen sind und den Kosten für die Konzeption der Vermögensanlagen, die teilweise bereits im Jahr 2017 fällig waren.

Auf die Fähigkeit, Zinszahlungen sowie Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger zu leisten, könnten sich Abweichungen der geplanten Einnahmen der Emittentin (Umsatzerlöse) auswirken. Eine Ursache hierfür könnte in geringeren Erträgen aus Investitionen in Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe liegen. Geringere Einnahmen könnten auch entstehen, wenn die Emittentin die geplanten Investitionen nicht oder nicht im geplanten Umfang vornehmen kann. Die Ursache könnte darin liegen, dass die Zielgesellschaften nicht ausreichend Anlagen akquirieren können. Ebenso ist der tatsächliche Abschluss von Finanzierungsverträgen zu den entsprechenden Konditionen wesentliche Voraussetzung für den Eintritt der prognostizierten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin. Bei Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Investitionsvorhaben der Emittentin und ebenso der Zielgesellschaften oder bei einer negativen Entwicklung von sowohl unmittelbaren als auch mittelbaren Anlageobjekten könnte die Geschäftstätigkeit der Emittentin nachhaltig gestört werden. Die prognostizierten Einnahmen seitens der Emittentin könnten nicht realisiert werden. Dadurch kann es zu einer Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlagen kommen.

Auswirkungen auf die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger könnten auch unplanmäßige Kosten, Aufwendungen oder höhere Steuern haben. In einem solchen Fall müsste die Emittentin diese Kosten und Aufwendungen ebenfalls aus den generierten Einnahmen leisten, so dass in einem solchen Fall nicht genügend Mittel für die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger zur Verfügung stehen. Hingegen hätte eine Platzierung der Nachrangdarlehen, die hinter den Planungen zurückbleibt, nur geringe Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin, die Zinszahlung zu leisten. Bereits mit den ersten Mittelzuflüssen können ertragswirksame Investitionen vorgenommen werden.

Die Nachrangdarlehen können erstmals nach Ablauf einer Mindestlaufzeit von 36 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt gekündigt werden. Bei einer Zeichnung der Nachrangdarlehen im Jahr 2018 ist daher eine erstmalige Kündigung im Jahr 2021 möglich. Bei einer Zeichnung in 2018 können somit ab 2021 erstmals Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden. Für die Rückzahlung der Nachrangdarlehen kommt der Einsatz folgender Mittel in Betracht: liquide Überschüsse des operativen Geschäfts, Mittel aus der Fortführung der öffentlichen Angebote aufgrund planmäßiger Hinterlegung und Veröffentlichung von Fortführungsverkaufsprospekten und Mittel aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen. Die Art der Finanzierung der Rückzahlung steht über die gesamte Laufzeit aller Vermögensanlagen noch nicht fest. Eine Gefährdung der Rückzahlung der Vermögensanlagen würde dann eintreten, wenn liquide Mittel nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang aus den genannten Quellen generiert werden können.

Sofern sämtliche Investitionen entsprechend den Planungen abgeschlossen und somit die prognostizierten Einnahmen generiert werden und keine unplanmäßigen Kosten, Aufwendungen oder Steuern von der Emittentin getragen werden müssen, ist die Emittentin nach den vorliegenden Prognosen in der Lage, die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger zum jeweiligen Fälligkeitspunkt zu bedienen.

## Darstellung der Geschäftsaussichten

Die Platzierung der Nachrangdarlehen erstreckt sich plangemäß auf die Geschäftsjahre 2018, 2019 und 2020, so dass ein Mittelzufluss aus dieser Emission in Höhe von Euro 7.214.286,- im Jahr 2018, in Höhe von Euro



7.428.571,- im Jahr 2019 und in Höhe von Euro 7.642.857,- im Jahr 2020 geplant ist (PROGNOSE). Die Emittentin plant mittelbare Investitionen in Projekte von Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe durch Finanzierungen derselben in Höhe von insgesamt Euro 6.379.154,- im Geschäftsjahr 2018, in Höhe von Euro 8.548.367,- im Geschäftsjahr 2019 sowie in Höhe von Euro 9.262.038,- im Geschäftsjahr 2020 (PROGNOSE). Bis zum Ende der Laufzeit betragen die voraussichtlichen revolvingierenden Investitionen in die Zielgesellschaften Euro 65.222.391,- (PROGNOSE). Die hierzu eingesetzten Mittel stammen aus den Nachrangdarlehen und Mittelrückflüssen.

Die Rückzahlungen der Zielgesellschaften an die Emittentin sollen plangemäß bereits ab 2019 in Höhe von Euro 2.073.225,- erfolgen und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 62.192.274,- betragen (PROGNOSE). Sobald eine Zwischenfinanzierung an die jeweilige Zielgesellschaft ausgelaufen ist, werden die Zielgesellschaften das Darlehen an die Emittentin zurückzahlen und die Emittentin ein neues Darlehen aus diesen Geldern vergeben, wodurch die in den Planzahlen ersichtliche hohe Summe an insgesamt getilgten Darlehen zustande kommt.

Aus diesen Investitionen resultieren prognostizierte Zinseinnahmen (Umsatzerlöse) von ca. Euro 446.541,- im Jahr 2018, von ca. Euro 899.801,- im Geschäftsjahr 2019 sowie ca. Euro 1.353.668,- im Jahr 2020 (PROGNOSE). Bis zum Ende der Laufzeit betragen die prognostizierten Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen Euro 14.751.341,- (PROGNOSE).

Auf die Nachrangdarlehen sind an die Anleger über die Laufzeit der Vermögensanlagen Zinsen in Höhe von insgesamt ca. Euro 7.734.406,- zu zahlen (PROGNOSE). Die Zinseinnahmen und die Zinszahlungen reduzieren sich mit der Beendigung der Investitionen in Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe und mit den Kündigungen von Anlegern.

Die Anbieterin geht davon aus, dass das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen aufrecht erhalten bleiben.

Das Energiekonzept der Bundesregierung sieht vor, dass bis zum Jahr 2020 mindestens 35% des Stroms durch Erneuerbare Energien erzeugt werden sollen. Danach strebt die Bundesregierung folgende Entwicklung an: 50% bis 2030, 65% bis 2040, 80% bis 2050. Diese Ziele wurden in der Vergangenheit durch Studien als realisierbar eingestuft und in der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), das am 01. Januar 2012 in Kraft getreten ist, als Mindestziele verankert, die spätestens innerhalb der jeweiligen Dekade erreicht werden sollen. So schätzt die Bundesregierung in ihrem an die EU gemeldeten Nationalen Aktionsplan für Erneuerbare Energien für 2020 sogar einen Anteil der Erneuerbaren Energien am Gesamtstrombedarf von 38,6%. In Folge der Reaktorkatastrophe im japanischen Fukushima hat die Bundesregierung die Restrisiken der Kernenergie neu bewertet. Mit dem rechtsverbindlichen Beschluss zum vollständigen Ausstieg aus der Kernenergie bis spätestens 2022 hat die Bundesregierung die Voraussetzung für eine rasche und konsequente Energiewende geschaffen, durch welche die Erneuerbaren Energien zur tragenden Säule der künftigen Energieversorgung werden.

Bereits im Jahr 2015 konnte der Anteil der Erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung in Deutschland auf 30,1% gesteigert werden. Seit der Einführung des EEG ist der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch (insgesamt in Deutschland verbrauchte elektrische Energie) von rund sechs Prozent im Jahr 2000 nach ersten vorläufigen Angaben auf 32,3 Prozent im Jahr 2016 gestiegen; bis zum Jahr 2025 sollen 40 bis 45 Prozent des in Deutschland verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien stammen.<sup>1</sup>

Das EEG regelt die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz und garantiert deren Erzeugern feste Einspeisevergütungen. Mit dem EEG erhalten Anlagenbetreiber für eine Dauer von mindestens 20 vollen Betriebsjahren eine festgelegte Einspeisevergütung für ihren erzeugten Strom. Die Netzbetreiber sind zu dessen vorrangiger Abnahme verpflichtet. Diese Vergütungs- und Abnahmeprämien ermöglichen eine gute Prognostizierbarkeit der Einnahmen der jeweiligen Zielgesellschaft, was sich positiv auch auf das operative Geschäft der Emittentin auswirkt.

<sup>1</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/erneuerbare-energien.html>





Denn aus ihren Investitionen erzielt die Emittentin Umsatzerlöse, welche sich bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen auf Euro 14.751.341,- belaufen (PROGNOSE).

Die geplanten Erträge der Emittentin müssen die Tragung der Verwaltungskosten der Emittentin sowie die Zinszahlungen an den Anleger über die Laufzeit der Vermögensanlagen decken. In den dargestellten Geschäftsjahren 2019 bis 2034 werden prognosegemäß ausreichende Einnahmen durch die Emittentin erzielt, um die entsprechenden Zinsen auf sämtliche von der Emittentin angebotenen Nachrangdarlehen zu leisten.

## **Auswirkungen der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der Emittentin, ihrer Verpflichtung zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen nachzukommen**

Aus Sicht der Anbieterin werden alle wesentlichen Einflussfaktoren für die Emittentin in Zukunft konstant bleiben. Hierzu zählen insbesondere der Markt, auf dem die Emittentin aktiv ist, sowie das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld. Auf dieser Basis wurde auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ermittelt. Insoweit wird hinsichtlich der konkreten Geschäftsaussichten inklusive des prognostizierten Emissions- und Investitionsverlaufs auf die Darstellung im vorherigen Kapitel „Geschäftsaussichten“ verwiesen.

Treten die geplanten Geschäftsaussichten und damit auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ein, sind Zins- und Rückzahlungen auf die Nachrangdarlehen nicht gefährdet.

Eine Vielzahl von Faktoren kann sich positiv aber auch negativ auf diese Geschäftsaussichten auswirken. Nachfolgend werden die Geschäftsaussichten dargestellt, die Einfluss auf die Zins- und Rückzahlung der Nachrangdarlehen haben können.

### **Investitionen**

Die Emittentin plant mittelbare Investitionen in Projekte von Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe durch Finanzierungen derselben in Höhe von insgesamt Euro 6.379.154,- im Geschäftsjahr 2018, in Höhe von Euro 8.548.367,- im Geschäftsjahr 2019 sowie in Höhe von Euro 9.262.038,- im Geschäftsjahr 2020 (PROGNOSE). Bis zum Ende der Laufzeit betragen die voraussichtlichen revolvingierenden Investitionen in die Zielgesellschaften Euro 65.222.391,- (PROGNOSE).

Die Bonität der Emittentin hängt entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zins- und Rückzahlungen an die Anleger zu bedienen. Hierbei ist die Auswahl der jeweiligen Anlageobjekte entscheidend. Einerseits muss es der Emittentin gelingen, ausreichende Anlageobjekte zu generieren, die den Investitionskriterien entsprechen. Andererseits können sich Anlageobjekte besser oder schlechter als erwartet darstellen, was zu einer Erhöhung oder Verringerung der Fähigkeit der Emittentin führen kann, Zinsen und die Rückzahlung zu leisten.

Bei den mittelbaren Investitionen in Projekte von Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe könnte die Geschäftstätigkeit der Emittentin nachhaltig gestört werden, wenn ein Projekt ausfällt, hieraus also nicht die Rückzahlung der investierten Mittel erwirtschaftet werden kann. Der Auswahl der Projekte kommt somit eine hohe Bedeutung zu.

Sofern die Zielgesellschaften, denen die Emittentin eine Finanzierung gewährt, ihren Verpflichtungen zur Zahlung von Zins- und Rückzahlung nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommt, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zinszahlungen und/oder Rückzahlungen der Vermögensanlagen können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

### **Emissionsverlauf**



Die Platzierung der Nachrangdarlehen erstreckt sich plangemäß auf die Geschäftsjahre 2018, 2019 und 2020, so dass ein Mittelzufluss aus dem öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen in Höhe von Euro 7.214.286,- im Jahr 2018, in Höhe von Euro 7.428.571,- im Jahr 2019 und in Höhe von Euro 7.642.857,- im Jahr 2020 geplant ist (PROGNOSE). Der Kapitalzufluss der Emittentin aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen hat folgenden Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen zu leisten:

Für die geplanten Investitionen ist ein genügender Zufluss aus den Nachrangdarlehen erforderlich. Nur mit genügendem Zufluss von Anlegergeldern und den entsprechenden Investitionen können die Einnahmen in geplantem Umfang nachhaltig generiert werden. Allerdings hat ein verminderter Zufluss auch zur Folge, dass die Zins- und Rückzahlungspflicht der Emittentin geringer als erwartet ausfällt. Gleichzeitig reduzieren sich die platzierungsabhängigen Emissionskosten (Provisionen). Unabhängig davon ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der fixen Emissionskosten (Initiierung der Vermögensanlagen, Marketing und Gewinnung der Finanzvertriebe) der Kapitalzufluss aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen ausschließlich zur Deckung dieser Emissionskosten ausreicht und die Emittentin zur Zins- und Rückzahlung nicht fähig ist.

## Recht und Steuern

Änderungen in den Gesetzen können die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich positiv oder negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Auch Änderungen in den Steuergesetzen können Einfluss auf die Fähigkeit nehmen, Zinsen und Rückzahlung zu leisten. So kann beispielsweise die Erhöhung oder Senkung der Körperschaftsteuer eine Veränderung in der Steuerlast der Emittentin auslösen, was je nach Änderungsrichtung zu höheren oder niedrigeren Nachsteuerergebnissen führt. Der Umfang der Beeinflussung und die Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zinszahlung und Rückzahlung der Vermögensanlagen der Höhe nach hängt von der konkreten Änderung der Rahmenbedingungen ab und kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht kalkuliert werden.

## Erneuerbare-Energien-Markt (branchenspezifische Änderung und/oder Einflussgröße)

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt stark von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung der Energieerzeugung aus Erneuerbaren Energien ab. Einfluss auf diesen Markt können insbesondere folgende Faktoren haben:

- Erhöhung oder Verschlechterung der allgemeinen Akzeptanz in der Bevölkerung für die durch die Projekte geförderten Systeme und verwendeten Komponenten;
- Entwicklung neuer Technologien, die effizienter sind;
- Verbesserung oder Verschlechterung der staatlichen Förderung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien, z.B. aufgrund des Erneuerbare-Energien-Gesetzes;
- Beschleunigung oder Verzögerung von Genehmigungsverfahren durch Genehmigungs- oder Umweltbehörden.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte nachhaltig gestört werden, wenn sich während der Realisierung eines Projektes durch die jeweilige Zielgesellschaft die Nachfrage an entsprechenden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien aufgrund von effizienteren Erneuerbaren Energie-Anlagen negativ entwickelt oder aufgrund einer Verschlechterung der staatlichen Förderungen die Einnahmen aus den Anlagen geringer ausfallen. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag erzielen.

## Immobilienmarkt (branchenspezifische Änderung und/oder Einflussgröße)



Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt außerdem von den Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Immobilienmarktes ab. Hinsichtlich des Immobilienmarktes steigt derzeit aufgrund der Zuwanderung in den letzten Jahren die Bevölkerungszahl in der Bundesrepublik. Gleichzeitig steigt die Anzahl der Privathaushalte und auch die Zahl der Single-Haushalte nimmt stetig zu. Zudem steigen Wohnflächenansprüche. Der demografische Wandel in Deutschland macht sich bemerkbar. Die derzeit noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. In den von der jeweiligen Zielgesellschaft bevorzugten Investitionsstandorten – z.B. Rhein-Ruhr, Berlin-Brandenburg, Rhein-Main, Stuttgart, Bremen/Oldenburg, Hamburg – existieren derzeit positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den Zielgesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Sofern die Investitionen der Emittentin nicht erfolgreich verlaufen oder ganz ausfallen, kann dies die Fähigkeit der Emittentin zur Bedienung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger betreffen.

### Nachhaltiges Bauen (branchenspezifische Änderungen und/oder Einflussgröße)

Die 7x7 Unternehmensgruppe hat sich weiterhin die Errichtung nachhaltiger Immobilien zum Ziel gesetzt. Sie möchte den Immobilienmarkt mit dem für Erneuerbare Energien verbinden und damit nachhaltige Gebäude schaffen. Zwar gibt es inzwischen schon Vorzeigeprojekte wie Ökosiedlungen oder nachhaltige Gebäude, der Markt ist jedoch bei Weitem noch nicht erschlossen. Im Jahr 2015 wurden in Deutschland ungefähr 650 Gebäude mit international anerkannten Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet. Damit liegt Deutschland hinter Großbritannien und Frankreich zwar trotzdem auf Platz drei im europäischen Vergleich. (vgl. Statista, 2016: Anzahl (Bestands)Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten nach Ländern in Europa im Jahr 2015, zu finden unter: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/236693/umfrage/gebäude-mit-nachhaltigkeitszertifikaten-nach-laendern-in-europa/>, letzter Aufruf 21.04.2016) Es ist aber damit zu rechnen, dass der Markt noch weit mehr Möglichkeiten bietet. Durch technische Innovationen werden Erneuerbare Energien nicht nur immer effizienter, sondern auch preisgünstiger. Es ist daher davon auszugehen, dass der Preis für nachhaltige Gebäude in Zukunft weiter sinken wird (vgl. Dörrenberg, Nelson, Rakau, 2010: Nachhaltige Gebäude. Von der Nische zum Standard; in: Aktuelle Themen 483. Energie und Klimawandel, Frankfurt a.M.: Deutsche Bank Research).

Sinkende Preise sind jedoch nicht der einzige nachfragesteigernde Effekt, der sich auf diesen Markt auswirken wird. Für viele Menschen ist die Nutzung grüner Technologien nicht nur eine Geldfrage, sondern in erster Linie eine Frage der Einstellung. Trotz der bekannten Kosten steht weiterhin die Mehrheit der Deutschen hinter der Energiewende. Die grüne Energierevolution ist keine Reform „von oben“, sondern im besten Sinne eine Graswurzelbewegung (vgl. Crome, 2015: Energiewende-Umfrage. Viel Zustimmung, Dialog weiterhin wichtig; zu finden unter: <http://www.energiedialog.nrw.de/energiewende-umfrage-viel-zustimmung-dialog-weiterhin-wichtig/>, letzter Aufruf 21.04.2016). Es ist davon auszugehen, dass eine breite Masse an potenziellen Interessenten den Markt der nachhaltigen Gebäude bevölkert. Rein medial ist das Interesse am Thema sehr groß. Allein für die Begriffe „e-building“, „green building“ und „nachhaltiges Bauen“ wurden nach eigener Recherche der Anbieterin bei der Internetsuchmaschine Google am 10. März 2016 über eine Million Sucheinträge gefunden. Diesem öffentlichen Interesse an klimapolitisch wertvollen Vorhaben trägt schlussendlich auch der Staat Rechnung. Inzwischen existieren zahlreiche Fördermöglichkeiten, die die Errichtung oder Sanierung von Gebäuden mit grünen Charakteristika unterstützen.

Zusammengefasst eröffnet der deutsche Immobilienmarkt vielfältige Möglichkeiten, um Immobilienprojekte jeglicher Art zu realisieren. Ob Wohn- oder Nutzgebäude, konventionell oder als Green Building: Chancen sind reichlich vorhanden und bieten den Zielgesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Sofern die Investitionen der Emittentin nicht erfolgreich verlaufen oder ganz ausfallen, kann dies die Fähigkeit der Emittentin zur Bedienung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger betreffen.

### Exit-Szenarien

Die Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ haben jeweils eine bestimmte Laufzeit (sieben bis maximal 14 Jahre). Eine Kündigung während dieser Laufzeiten ist frühestens



zum Ablauf der Mindestlaufzeit möglich, die ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt (Tag der Zurverfügungstellung des Anlagebetrages bzw. der ersten vollständigen Rate auf dem Konto der Emittentin) beginnt. Die Dauer der Mindestlaufzeit beträgt bei allen Vermögensanlagen 36 Monate, wobei eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten ist. Bei einer Zeichnung von Nachrangdarlehen im Jahr 2018 können somit erstmals im Jahr 2021 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden. Für die Rückzahlung der Vermögensanlagen kommt insgesamt der Einsatz folgender Mittel in Betracht: liquide Überschüsse des operativen Geschäfts, Rückführung investierter Gelder (Auflösung der Finanzierungsverträge), Refinanzierungsmittel aus Darlehen von Banken und Mittel aus der Fortführung der öffentlichen Angebotes aufgrund planmäßiger Hinterlegung und Veröffentlichung von Fortführungsverkaufsprospekten. Welche Mittel zum Einsatz kommen und wie sich diese zusammensetzen, steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die Auswahl der Mittel ist abhängig von den Konditionen, die sich der Emittentin zum Rückzahlungszeitpunkt bieten.

Maßgeblich für die Wahl der Art der Finanzierung zur Rückzahlung der Nachrangdarlehen ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Kredit-, Erneuerbare Energien-, Immobilien- und Kapitalmarktes, sowie die wirtschaftliche Situation der Emittentin zum Zeitpunkt der Rückzahlungen.

**Beispiel 1:** Wenn der Markt für Erneuerbare Energien und/oder der Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung günstig ist und die Emittentin genügend liquide Mittel aus ihrer operativen Geschäftstätigkeit erwirtschaften kann, ist es wirtschaftlich sinnvoll, die Rückzahlungen aus den Einnahmen der Geschäftstätigkeit/liquiden Überschüssen des operativen Geschäfts zu bedienen und auf Refinanzierung durch Kreditinstitute zu verzichten. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

**Beispiel 2:** Wenn die Kreditmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen günstig sind, ist es wirtschaftlich sinnvoll, zukünftige Finanzierungen über Banken zu realisieren. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

**Beispiel 3:** Wenn der Markt für Erneuerbare Energien und/oder der Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen keine interessanten Projekte bietet, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Dann können Finanzierungsverträge aufgelöst und/oder die Erneuerbare-Energie- und/oder Immobilienprojekte veräußert werden. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

**Beispiel 4:** Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Markt für Erneuerbare Energien und/oder am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt aus den Mitteln aus der Fortführung der öffentlichen Angebotes aufgrund planmäßiger Hinterlegung und Veröffentlichung von Fortführungsverkaufsprospekten.

Sollten über die aufgezeigten Wege nicht ausreichende Mittel generiert werden können, wäre die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung beeinträchtigt.



## Risiken der Vermögensanlagen

### Allgemeiner Hinweis

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Vermögensanlagen der 7x7fairzins GmbH, welche mit Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgenden Risiken vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Verkaufsprospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die vom Anleger erworbene/n Vermögensanlage/n seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und sein Anlagebetrag nur einen unwesentlichen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen. Eine gesetzliche oder anderweitige Sicherung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche besteht nicht.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Vermögensanlagen dargestellt, die für die Bewertung der Vermögensanlagen von wesentlicher Bedeutung sind, sowie die Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, die kalkulierten Ergebnisse zu erwirtschaften. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben können. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die prognostizierten Ergebnisse der Emittentin haben. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### Maximalrisiko

Über den Totalverlust der Vermögensanlagen (zzgl. Agio) hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des sonstigen Vermögens der Anleger bis hin zu deren Privatinsolvenz. Sofern die Anleger den Erwerb der Vermögensanlagen teilweise oder vollständig fremdfinanzieren, haben sie den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus den Vermögensanlagen erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlagen sind von den Anlegern im Falle fehlender Rückflüsse aus ihrem sonstigen Vermögen zu begleichen. Die betreffenden Anleger könnten somit nicht nur einen Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio erleiden, sondern müssten das zur Finanzierung der Vermögensanlagen aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus ihrem sonstigen Vermögen leisten. Dies könnte zur Privatinsolvenz (maximales Risiko) der Anleger führen.

### Prognose- und anlagegefährdende Risiken

Zunächst werden die prognose- und anlagegefährdenden Risiken dargestellt.

Bei den prognosegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die zu Geschäftsergebnissen der Emittentin führen können, die geringersind als die im Verkaufsprospekt abgebildeten Prognosen, und damit zu geringeren Zinszahlungen an den Anleger führen können.

Bei den anlagegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die entweder die Anlageobjekte und/oder die gesamten Vermögensanlagen gefährden und somit bis zum Totalverlust des Anlagebetrages des Anlegers zzgl. Agio führen können, wobei Agio bei den Vermögensanlagen „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ erhoben und bei der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ nicht erhoben wird.

### Geschäftstätigkeit der Emittentin und/oder der Zielgesellschaften



### **Finanzierungsgesellschaft**

Da die Emittentin als Finanzierungsgesellschaft für mehrere Zielgesellschaften tätig wird, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass

- die aus den Finanzierungsverträgen geplanten Erlöse aus Verzinsungen nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft der Zielgesellschaften nicht den Erwartungen entspricht;
- die in die Zielgesellschaften investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von eventuellen Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt geringere Ergebnisse aus Finanzierungsverträgen ergeben können.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung plant die Emittentin die Vergabe von Finanzierungen an gruppenangehörigen Gesellschaften. Eine konkrete Ausgestaltung der Finanzierungsverträge ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vorhanden. Bei Abschluss eines Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Nachrangdarlehen werden die Ansprüche der Emittentin auf Zinszahlungen und Rückzahlung aufgrund der Vereinbarung einer qualifizierten Nachrangabrede allerdings entfallen, wenn bei den Zielgesellschaften durch Zahlung der Zinsen oder eine Rückzahlung des Darlehensbetrages ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde. In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung oder Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages an die Emittentin. Insoweit bestünde für die Anleger faktisch ein doppelter Zahlungsvorbehalt, weil nicht nur eine Vergabe von Nachrangdarlehen von den Anlegern an die Emittentin, sondern auch seitens der Emittentin an konzerninterne Zielgesellschaften mit einem Zahlungsvorbehalt erfolgen würde.

Bei Eintritt eines Risikos oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu geringeren Ergebnissen der Emittentin kommen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### **Beteiligungen an anderen Gesellschaften**

Da die Emittentin als Finanzierungsgesellschaft tätig ist und zumindest die Zielgesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG Beteiligungen an kleinen und mittelständischen Unternehmen (insbesondere Start-Ups) beabsichtigt, können sich Risiken dadurch ergeben, dass

- die aus dem Beteiligungsvertrag geplanten Ergebnisse der Zielgesellschaft nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft des jeweiligen mittelbaren Anlageobjektes nicht den Erwartungen entsprochen hat;
- die in das Unternehmen investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von evtl. Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt geringere Ergebnisse aus einer Beteiligung ergeben können.

Bei Eintritt eines Risikos oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu geringeren Ergebnissen der Zielgesellschaft und in der Folge zu geringeren Ergebnissen der Emittentin kommen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an deren Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### **Immobilien**

Aufgrund der immobilienbezogenen Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG sind die Ergebnisse der Emittentin mittelbar von der Entwicklung der Immobilienprojekte der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG sowie der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können branchenspezifische Risiken dadurch eintreten, dass

- durch eine Angebotsverknappung von Immobilienobjekten und eine damit verbundene Erhöhung der prognostizierten Kaufpreise die Zielgesellschaft 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG aufgrund höherer als in den Planungen vorgesehenen Aufwendungen geringere Ergebnisse erwirtschaftet;
- Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren könnten, was zu geringeren Ergebnissen der Zielgesellschaft führen könnte;

- aufgrund einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und/oder ungünstigere Finanzierungsbedingungen sich für die Zielgesellschaft Investitionshemmnisse ergeben könnten, wodurch die Zielgesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften würde;
- die Standorte, in die investiert wurde, sich aufgrund zwischenzeitlich verschlechterter Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkenden Faktoren negativ entwickeln könnten, wodurch die Zielgesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften würde;
- sich ferner Entwertungen der Immobilien aus Lärm und/oder Immissionsbelästigungen ergeben könnten. Dies könnte auf Seiten der Zielgesellschaft zu Ausfällen von Mieteinnahmen und/oder geringeren Veräußerungserlösen führen, wodurch sie geringere Ergebnisse erwirtschaften würde;
- zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Qualität der geplanten Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) nicht vorhersehbar ist, wodurch das Risiko besteht, dass sich für Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Aufgrund dessen würde die Zielgesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften;
- sich die Marktsituation an den Investitionsstandorten durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Dies könnte sich negativ auf den Wert der Immobilien auswirken. Es besteht dadurch das Risiko, dass die Zielgesellschaft nicht die geplanten Mieteinnahmen und/oder Veräußerungserlöse erzielt und somit geringere Ergebnisse erwirtschaftet;
- bei den Objekten Mängel (Baumängel, Mängel in der Strom- und/oder Wärmeversorgung) auftreten könnten, die die Zielgesellschaft zu vertreten hat. Die Zielgesellschaft wäre dann für die Beseitigung dieser Mängel verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen. Es besteht somit das Risiko, dass aufgrund höherer als der geplanten Aufwendungen geringere Ergebnisse durch die Zielgesellschaft erzielt werden;
- sich Veräußerungen von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen realisieren lassen und dadurch geringere als die geplanten Veräußerungserlöse erzielt würden.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen der jeweiligen Zielgesellschaft und dadurch auch der Emittentin kommen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger der Emittentin bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### **Objekt-/Projektauswahl**

Die Ergebnisse der Emittentin hängen von der Auswahl der Anlageobjekte und deren Entwicklung auf allen Investitionsebenen ab. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte auf der Ebene der Emittentin und/oder ungünstige Projekte auf der Ebene der Zielgesellschaften ausgewählt werden und die ausgewählten Anlageobjekte und/oder Projekte sich negativ entwickeln. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### **Erneuerbare-Energien-Projekte**

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG auf dem Gebiet der Erneuerbaren Energien sind die Ergebnisse der Emittentin mittelbar von der Entwicklung der Erneuerbare-Energien-Projekte der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG sowie der Entwicklung des Erneuerbare-Energien-Marktes (insbesondere Solarbranche) abhängig. Dies gilt deshalb, weil Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien, vor allem Photovoltaikanlagen (im Folgenden auch „Anlagen“ genannt), im Fokus der Geschäftstätigkeit der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG stehen werden.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der nachfolgend aufgezählten Risiken könnte es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der Zielgesellschaft 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG kommen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann





wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Risiken aus der Projektentwicklung und -realisierung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die für die Errichtung der Anlagen kalkulierten Kostenrahmen/Budgets und/oder vereinbarte Zeitpläne und/oder vereinbarten Spezifikationen bei der Durchführung der Aufträge nicht eingehalten werden (z.B. Bauverzögerungen aufgrund schlechter Witterungsverhältnisse, geringere Stromerlöse aufgrund verspäteter Inbetriebnahme). Sollte es nicht möglich sein, dadurch entstehende zusätzliche Kosten auf den jeweiligen Vertragspartner umzulegen oder sollte sich die Wirtschaftlichkeit von Projekten nachteilig verändern, würde die Zielgesellschaft geringere wirtschaftliche Ergebnisse erzielen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Standortrisiko

Die Standorte für den Erwerb, die Errichtung und/oder den Betrieb der Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien müssen den jeweiligen Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb solcher Anlagen genügen. Es besteht das Risiko, dass Standorte ausgewählt werden, die z.B. nicht über erforderliche Wetterverhältnisse verfügen, deren Eignung für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien nicht gegeben ist oder sich im Laufe der Zeit verändert. Dies könnte zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen der Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Inbetriebnahme - Verzögerungen in der Fertigstellung

Die bauliche Fertigstellung der Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien ist auch abhängig von den Witterungsbedingungen. Bei lang anhaltender schlechter Witterungslage kann sich die Fertigstellung verzögern, was zu einer verspäteten Inbetriebnahme der Anlagen führen kann. Andererseits besteht auch die Möglichkeit, dass beauftragte Lieferanten ihre Leistungen aus nicht vorhersehbaren Gründen nicht termingerecht oder nicht spezifikationskonform erbringen. Durch eine verspätete Inbetriebnahme könnten geplante Umsätze nicht oder nur verspätet erreicht werden, so dass dadurch die wirtschaftlichen Ergebnisse geringer als geplant ausfallen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen. Gleiches gilt für den Fall, dass Komponenten für die Errichtung der Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien nicht termingerecht verfügbar sind.

#### Betreiberrisiko

Im Rahmen des Betriebs der Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien unterliegt die Zielgesellschaft den damit verbundenen Risiken, insbesondere der Haftung als Anlagenbetreiber gegenüber Dritten, sowie den allgemeinen, landesüblichen gesetzlichen Verkehrssicherungspflichten. Etwaige daraus resultierende Schadenersatzverpflichtungen, die nicht durch Versicherungsentschädigungen ausgeglichen werden, sind von der Zielgesellschaft zu tragen. Hierdurch können ihre wirtschaftlichen Ergebnisse geringer als geplant ausfallen mit der Folge, dass auch Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Wirkungsgrad und Degradation bei Photovoltaikanlagen

Die maximale mögliche Leistung von Photovoltaikanlagen wird als Peak-Leistung (auch „Nennwert“) als Wp (Wattpeak) definiert. Hersteller von Solarmodulen geben in der Regel aufgrund unvermeidlicher fertigungsbedingter Abweichungen den Nennwert mit einer Schwankungsbreite an. Zudem gewährleisten Solarmodulhersteller i.d.R. während der ersten zehn Jahre nach Installation der Solarmodule eine nominale





Ausgangsleistung von insgesamt 90% und für die folgenden 15 Jahre von mindestens 80% der nominalen Ausgangsleistung.

Es besteht das Risiko, dass die in der Prognoserechnung zugrunde gelegte Peak-Leistung der Photovoltaikmodule unterschritten wird, jedoch zeitweise oder dauerhaft noch in der vom jeweiligen Hersteller gewährleisteten Bandbreite liegt und somit keine Gewährleistungsrechte bestehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen aufgrund von fehlerhaften Planungen, höheren Leistungsverlusten, nicht optimal eingestellten Wechselrichtern und/oder nicht optimal zueinander passenden Bauteilen (Mismatching) nicht eingehalten werden kann. Es besteht auch das Risiko einer Verschlechterung des Wirkungsgrades der eingesetzten Photovoltaikmodule durch Verschmutzung, Schneebedeckung, Bewuchs und Verschattungen.

Photovoltaikanlagen unterliegen generell einem Alterungsprozess (sog. Degradation), d. h. die Leistungsfähigkeit der Module reduziert sich im Laufe der Betriebszeit. Es besteht das Risiko, dass die Degradation der Photovoltaikanlagen höher ausfällt als kalkuliert.

All diese Risiken könnten zu einer Verminderung des prognostizierten Stromertrags führen, was sich wiederum negativ auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Zielgesellschaft auswirken würde mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Verfügbarkeit und Lebensdauer

Die technische Verfügbarkeit der Photovoltaikanlagen sowie im Allgemeinen der Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien kann aufgrund von Abschaltungen und Betriebsunterbrechungen vorübergehend oder dauerhaft eingeschränkt sein, sodass weniger Strom erzeugt werden kann. Auch kann eine Verschlechterung der Witterungsbedingungen, z.B. durch Vereisung und/oder Verschattung, die Produktion negativ beeinträchtigen. Ferner könnten die Anlagen aus technischen Gründen nicht über die prognostizierte Lebensdauer für ihren bestimmungsgemäßen Gebrauch nutzbar sein. Dies kann dazu führen, dass entweder zusätzliche Kosten für Ersatz oder Aufrüstung der Anlagen anfallen oder aber der Betrieb der Anlagen vorzeitig beendet werden muss. Der Eintritt dieser Ereignisse (einzeln oder kumulativ) könnte sich negativ auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Zielgesellschaft auswirken mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Reparatur- und Instandhaltungskosten

Der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen) ist mit Kosten für den laufenden Betrieb, insbesondere für Reparaturen und Instandhaltung, verbunden. Für die technische und kaufmännische Betriebsführung sowie Wartung der Anlagen plant die Zielgesellschaft den Abschluss von Verträgen mit anderen Unternehmen mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nach Vertragsende keinen Dienstleister oder nur einen Dienstleister zu deutlich schlechteren Konditionen für die technische und kaufmännische Betriebsführung sowie die Wartungstätigkeiten gewinnen kann. Für den Fall, dass die eingeplanten Mittel aufgrund von hohen außerplanmäßigen Kosten nicht zur Gänze ausreichen sollten, gehen die zusätzlichen Kosten zulasten der wirtschaftlichen Ergebnisse der Zielgesellschaft mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Netzanbindung

Bei Vollausslastung des Stromnetzes kann die Einspeisekapazität kurzzeitig eingeschränkt werden, so dass die erzeugte Menge an Strom nicht oder nur teilweise abgesetzt werden kann. Auch können Unregelmäßigkeiten oder Unterbrechungen im Umspannwerk und/oder über die Infrastruktur sowie Störungen und Ausfälle im Stromversorgungsnetz auftreten, die weder vom Netzbetreiber zu vertreten sind noch durch Versicherungen abgedeckt werden. Es besteht dann das Risiko, dass die Zielgesellschaft keine oder nur eine nach der Höhe begrenzte Entschädigung erhält. Dieser Umstand kann zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen der

Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Trasse

Um den durch die jeweiligen Erneuerbare-Energien-Anlagen erzeugten Strom nutzen zu können, wird dieser durch eine Stromtrasse zu einem Umspannwerk geleitet. Es besteht das Risiko, dass bei eventuell notwendigen Reparaturarbeiten an der Stromtrasse Anlagen ausgeschaltet werden müssen. Dies würde zu einer Verminderung der Einnahmen und somit auch der Wirtschaftlichkeit der Anlage/n führen. Dieser Umstand kann zu geringeren Geschäftsergebnissen der Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Grundstücke

Um Grundstücke als Standorte für Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien nutzen zu können, sollen mit den jeweiligen Eigentümern primär Pacht- und Nutzungsverträge über die jeweilige Projektlaufzeit vereinbart werden, wobei auch Kaufverträge nicht ausgeschlossen sind. Es besteht dabei das Risiko, dass eine juristische Anfechtbarkeit solcher Verträge zu Verzögerungen bei der Realisierung und Finanzierung der Projekte führt und die Zielgesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaftet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund von unbekanntem Altlasten, Bodenveränderungen oder aus anderen Gründen Erdarbeiten erforderlich werden, die zu vorübergehenden oder dauerhaften Betriebseinschränkungen der Anlagen und zu nicht kalkulierten Aufwendungen führen können. Dies gilt auch für Grundstücke Dritter, soweit für den Betrieb der Anlagen oder der Netzeinspeisung erforderliche Leitungen durch diese Grundstücke geführt worden sind.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass Nachbargrundstücke veräußert werden und neue Grundstückseigentümer im Falle fehlender oder nicht ausreichender grundbuchrechtlicher Absicherung der Rechte berechtigt sind, die Entfernung etwaiger Leitungen aus ihrem Grundstück zu fordern. Hierdurch besteht das Risiko, dass der Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft eingeschränkt sein kann und zusätzliche Kosten für eine etwaige Neuverlegung der Leitungen auf anderen Grundstücken entstehen, wodurch die Zielgesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften würde mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Rückbau

Nach Beendigung der Nutzung der Anlagen bestünde bei gepachteten Grundstücken grundsätzlich die Verpflichtung des Rückbaus für die Zielgesellschaft. Die genaue Höhe der Kosten für den Rückbau steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Sollten die Rückbaukosten höher als prognostiziert ausfallen, könnten sich die wirtschaftlichen Ergebnisse der Zielgesellschaft verringern mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Einspeisevergütung und staatliche Regelungen

Die Geschäftstätigkeit der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG wird wesentlich durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) beeinflusst. Das Gesetz regelt u.a. die Höhe und Dauer von Einspeisevergütungen sowie die Verpflichtung der Energieversorger, den Strom beispielsweise einer Photovoltaikanlage zu einem festen Preis abzunehmen. Sollten daran gesetzgeberische Änderungen vorgenommen werden, welche Dauer und Höhe der Einspeisevergütungen deutlich verringern, kann dies die Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Anlagen gefährden. Sollten Änderungen der bestehenden gesetzlichen Regelungen die Rahmenbedingungen deutlich verschlechtern, könnte dies zu geringeren Ergebnissen der Zielgesellschaft führen. Insbesondere eine Abschaffung der gesetzlichen Mindestvergütungen könnte die Grundlage der Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft entziehen und diese zwingen, den Geschäftsbetrieb



einzustellen. Diese Umstände würden zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen führen. Sollten die erforderlichen technischen und betrieblichen Vorgaben des EEG nicht fristgerecht erfüllt werden, könnte die Zielgesellschaft nur teilweise, zu schlechteren Bedingungen oder gar nicht von der Einspeisevergütung profitieren. Aufgrund solcher Umstände – allein oder kumulativ – könnten sich ihre Einnahmen vermindern mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Subvention anderer Technologien

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch staatliche oder andere Organisationen andere Technologien als die von der Zielgesellschaft favorisierten Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien gefördert werden. In diesen Fällen kann der Betrieb derartiger Anlagen unwirtschaftlich werden, was zu nachteiligen Auswirkungen auf die Ertragslage der Zielgesellschaft führen kann. Dies könnte sich negativ auf das Ergebnis der Zielgesellschaft auswirken mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Preisrisiko

Der durch die Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien, insbesondere die Photovoltaikanlagen, erzeugte Strom soll verkauft werden. Das erfolgt aufgrund vertraglich festgesetzter Preise und/oder aufgrund des jeweils aktuellen Marktpreises. Es besteht das Risiko, dass der Marktpreis sinkt oder aber die vertraglich festgelegten Preise unter dem Marktpreis liegen. Es besteht dadurch das Risiko, dass nicht die angestrebten Ergebnisse für die Zielgesellschaft erwirtschaftet werden können mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Behördliche Anordnungen

Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien ist regelmäßig von behördlichen Genehmigungen abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass notwendige Genehmigungen für einzelne Projekte versagt werden.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass Genehmigungs- oder Umweltbehörden während der Betriebsphase der Anlagen nachträgliche Auflagen oder Einschränkungen in Bezug auf die erteilten behördlichen Genehmigungen beschließen, die zu vorübergehenden oder dauerhaften Betriebseinschränkungen der jeweiligen Anlagen und zu nicht kalkulierten Aufwendungen führen können.

Gleiches gilt für rechtskräftige Einsprüche gegen erteilte Genehmigungen. Dies würde zu geringeren Ergebnissen für die Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Markt

Die Zielgesellschaft 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG ist auf dem Markt der Erneuerbaren Energien tätig. Dieser Markt unterliegt einem ständigen Wandel und Neuerungen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die allgemeine Akzeptanz in der Bevölkerung für die Projekte der Zielgesellschaft (Erwerb, Errichtung, Betrieb von Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien inkl. der Veräußerung des so erzeugten Stroms) sinkt. Es kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass neuere Technologien entwickelt werden, die wesentlich effizienter als die von der Zielgesellschaft eingesetzten Technologien sind. Sowohl dies als auch die allgemeinen Veränderungen auf dem Erneuerbare-Energien-Markt könnten negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft haben. Dies könnte zu geringeren Ergebnissen der Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.



#### Insolvenz von Vertragspartnern

In dem Falle, dass einer oder mehrere wesentliche Vertragspartner insolvent werden, besteht das Risiko, dass bestimmte Leistungen nicht erbracht werden und neue Verträge mit anderen Anbietern abgeschlossen werden müssen. Der Abschluss neuer Verträge sowie die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen würden weitere Aufwendungen verursachen, die die Ergebnisse der beteiligten Gesellschaften verringern könnten. Darüber hinaus wäre die Zielgesellschaft möglicherweise gezwungen, höhere Vergütungen an die neuen Vertragspartner zu zahlen. Dies könnte zu geringeren Ergebnissen der Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Regressansprüche

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vertragspartner im Falle von Schäden an den errichteten Anlagen ihre Verpflichtungen aus Gewährleistungen und Garantien nicht erfüllen können oder die Ansprüche aus anderen Gründen nicht durchsetzbar sind.

Sollten technische Mängel an den Anlagen auftreten, liegt die Beweislast dafür, dass diese zum Erwerbzeitpunkt bereits bestanden, bei der Zielgesellschaft. Entsprechendes gilt im Hinblick auf Garantien, die Dritte, wie z.B. Solarmodulhersteller, zu Gunsten der Zielgesellschaft abgegeben haben.

Es besteht das Risiko, dass notwendige Nachweise, z.B. für eine Verschlechterung des Wirkungsgrads der Solarmodule, nicht geführt und daher mögliche Schadensersatzansprüche nicht durchgesetzt werden können.

Sollten für die Herstellung des vertragsgemäßen Zustands zusätzliche Kosten entstehen, würde dies zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen der Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Anspruchsverjährung und -durchsetzung

Es besteht das Risiko, dass Sach- oder Rechtsmängel im Zusammenhang mit den Anlagen erst nach Ablauf der Verjährungsfrist erkannt werden und zu diesem Zeitpunkt nicht mehr geltend gemacht werden können. Dies könnte zu geringeren Ergebnissen der Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Versicherungsschutz

Es besteht das Risiko, dass Schäden an den Anlagen auftreten, die nicht versichert oder versicherbar sind. Bei versicherten Schadensfällen sind vereinbarte Selbstbehalte und ggf. höhere Beitragsleistungen nach dem Eintritt eines Versicherungsfalles von der Zielgesellschaft zu tragen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Versicherer eine Einstandspflicht ablehnt, so dass ein Rechtsstreit gegen den Versicherer angestrengt werden muss. Nach einem Schadensfall kann der Versicherungsschutz durch Kündigung des Versicherers entfallen, so dass die Anlagen nicht oder nicht vollumfänglich versichert wären. Dies könnte zu geringeren Ergebnissen der Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### Höhere Gewalt

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Anlagen betreffen. Jedes dieser Ereignisse kann die wirtschaftlichen Ergebnisse der Anlagen mindern. Dies könnte zu geringeren Ergebnissen der Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### Wettbewerbsreaktionen

Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Markt, z.B. durch neue Produkte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern, lassen sich nicht vorhersehen. Dadurch wäre eine negative Verschiebung der Zielgesellschaft am Markt möglich, was zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen derselben führen könnte mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### Haftung

Das Tätigkeitsfeld der Zielgesellschaft erstreckt sich auch auf die Errichtung und/oder den Betrieb von Photovoltaikanlagen sowie anderen Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien. Sollten bei diesen Anlagen technische Mängel auftreten, die die Zielgesellschaft zu vertreten hat, so wäre diese für die Beseitigung dieser Fehler verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen. Diese zusätzlichen Aufwendungen könnten sich negativ auf ihr Geschäftsergebnis der auswirken mit der Folge, dass Zahlungen aus dem Finanzierungsvertrag an die Emittentin geringer ausfallen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen der Emittentin an ihre Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### Gesetzesänderungen

Die gesetzlichen und sonstigen Rahmenbedingungen hinsichtlich der tariflichen Einspeisevergütungen für Strom aus Erneuerbaren Energien oder der Genehmigungsfähigkeit solcher Anlagen können sich während der Laufzeit der Vermögensanlagen nachteilig verändern. Aufgrund dessen besteht dann das Risiko, dass Projekte im Bereich Photovoltaikanlagen und/oder anderer Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien nicht mehr in ausreichender Anzahl, nur zu geringeren Gewinnmargen oder gar nicht mehr entwickelt und realisiert werden. Dadurch könnten die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin und damit auch für den Anleger nicht erwirtschaftet werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin und/oder die Zielgesellschaften aufgrund solcher Ereignisse gezwungen wäre, ihr Geschäftsmodell zu ändern oder einzelne geschäftliche Aktivitäten einzustellen. Dies würde zu geringeren Ergebnissen der Zielgesellschaften und/oder der Emittentin führen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agios führen.

### Semi-Blind-Pool

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen nicht alle Anlagenobjekte fest. Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Anlageobjekte ab. Hier besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Anlageobjekte sich negativ entwickeln. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### Fremdfinanzierung der Emittentin

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist eine Fremdfinanzierung der Investitionen durch die Emittentin nicht vorgesehen. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht jedoch das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste die Emittentin möglicherweise durch Aufnahme von Fremdkapital schließen. Es besteht das Risiko, dass Verträge mit finanzierenden Banken nicht zustande kommen oder nur zu Konditionen, die erhebliche Kosten (z.B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Dadurch würden erhebliche Kosten für die Emittentin entstehen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Ferner besteht das Risiko, dass abgeschlossene Finanzierungsverträge vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.



## Fremdfinanzierung der Zielgesellschaften

Die Finanzierung der einzelnen Projekte, in welche die Zielgesellschaften zu investieren planen, kann teilweise über Fremdfinanzierungen erfolgen. Sollten Zahlungen gegenüber den Kreditinstituten ausbleiben, besteht das Risiko, dass abgeschlossene Finanzierungsverträge über sämtliche oder einzelne Finanzierungen vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Dadurch würden erhebliche Kosten für die jeweils betroffenen Zielgesellschaften entstehen. Es besteht das Risiko, dass die Zielgesellschaften und dadurch mittelbar die Emittentin geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

## Planungsunsicherheiten

Die Kalkulationen für die Emittentin berücksichtigen die Erwartungen der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der kalkulierten Entwicklung der prognostizierten Ergebnisse Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste durch Aufnahme von Fremdkapital, Reduzierung der Liquiditätsreserve oder durch andere Mittel der Emittentin geschlossen werden. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

## Bilanzielle Überschuldung der Emittentin

Für die Geschäftsjahre 2018 bis einschließlich 2020 weist die Emittentin einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von insgesamt Euro 192.733,- aus. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass in den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 keine Zahlungen an die Anleger erfolgen können. Für die kommenden Geschäftsjahre besteht die Gefahr, dass keine Zahlungen an die Anleger erfolgen können, wenn und soweit der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag nicht plangemäß ausgeglichen werden kann. Wird der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag nicht plangemäß ausgeglichen, kann dies zum vollständigen oder teilweisen Ausbleiben der Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen. Insoweit wird auf das Risiko „Zahlungsvorbehalte“ auf Seite 44 des Verkaufsprospektes und die dort aufgeführten Risiken hingewiesen.

## Liquidität

Das Erreichen der Geschäftsziele sowie die Angaben zu der Kapitalrückzahlung haben die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität zur Voraussetzung. Die Liquidität der Emittentin hängt entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen des Anlagebetrages an die Anleger zu bedienen. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Anlageobjekte sich negativ entwickeln. Dies könnte zu geringeren Ergebnissen bei der Emittentin führen, so dass sie nicht über die erforderliche Liquidität verfügt. Ebenso können geringere Ergebnisse und mangelnde Liquidität bei der Emittentin dazu führen, dass sie anstehende Zahlungsverpflichtungen nicht, nicht uneingeschränkt und/oder nicht fristgerecht ihren Vertragspartnern und/oder Gläubigern gegenüber erfüllen kann. Dies kann für den Anleger zu geringeren Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

## Schlüsselpersonen

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Emittentin besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.



## Vertrieb der Vermögensanlagen

Der Kapitalzufluss der Emittentin ist von der Platzierung der Vermögensanlagen abhängig. Es besteht das Risiko, dass im Falle einer niedrigen Platzierung nicht genügend Kapital für die geplanten Investitionen in Anlageobjekte zur Verfügung steht, so dass die Emittentin geringere oder keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

## Kürzungsmöglichkeit

Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit und ohne Angabe von Gründen, Zeichnungen von Anlegern zu kürzen. Insoweit besteht das Risiko, dass der Anlagebetrag des Anlegers geringer ausfällt, so dass der Anleger geringere als die bei der Zeichnung erwarteten Zinszahlungen erhält.

## Vorzeitige Beendigung der Platzierung

Des Weiteren ist die Emittentin durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnungsfrist zu verkürzen und/oder zu verlängern. Stellt die Emittentin die Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen vor der Zeichnung der gesamten Tranche ein, steht ihr nicht das den Kalkulationen zu Grunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass geplante Investitionen nicht erfolgen können und die Emittentin geringere oder keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

## Widerrufsrechte

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts bei Verbraucherverträgen (§ 355 BGB) durch Anleger besteht aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung von bereits eingezahlten Anlagebeträgen das Risiko, dass es zu erheblichen Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt, so dass geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden können. In einem solchen Fall könnten die Ergebnisse der Emittentin erheblich von der Prognose abweichen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen. In dem Fall, dass mehrere Anleger gleichzeitig ihre Zeichnung wirksam widerrufen, besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig werden könnte. Dies kann zu einem Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

## Interessenkonflikte – Hinweise auf besondere Umstände

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Andreas Mankel, zugleich Geschäftsführer und Gesellschafter in anderen Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe ist. So ist Herr Andreas Mankel

- Geschäftsführer der 7x7fairzins GmbH;
- Vorstand und Mehrheitsaktionär der 7x7invest AG, der Muttergesellschaft der Emittentin sowie Alleingesellschafterin der Zielgesellschaften 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG sowie der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG;
- Geschäftsführer und Gesellschafter der 7x7management GmbH, der Komplementärin der Schwestergesellschaften der Emittentin 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG sowie der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG. Weiterhin hat die Emittentin mit der 7x7management GmbH einen Konzeptionsvertrag geschlossen, welcher die Konzeption des Nachrangdarlehen-Verkaufsprospektes zum Leistungsinhalt hat;





- Alleingesellschafter sowie Mitglied der Geschäftsführung (zusammen mit Herrn Christoph Schwedes) der 7x7energie GmbH, die für die 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG als Projektentwicklerin tätig wird;
- Alleingesellschafter sowie Geschäftsführer der 7x7management GmbH, die für die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG als Projektentwicklerin tätig wird, Management-Dienstleistungen für die Emittentin erbringt sowie Unternehmensbewertungen für die Schwestergesellschaften der Emittentin durchführt;
- Geschäftsführer und Gesellschafter der 7x7finanz GmbH, die neben anderen Vertriebspartnern den Vertrieb der in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen übernehmen wird und die ihrerseits 10% der GmbH-Anteile an der Effecta GmbH hält, mit der die Emittentin einen Vertriebsvertrag zum Zwecke der Platzierung der mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen geschlossen hat;
- Geschäftsführer und Gesellschafter der facesso GmbH, die seitens der 7x7management GmbH mit der Konzeption der vorliegenden Vermögensanlagen sowie der Verkaufsprospekterstellung beauftragt wurde;
- Geschäftsführer und Gesellschafter der 7x7verwaltung GmbH, die für die Emittentin die Buchhaltung sowie allgemeine Verwaltungsaufgaben übernimmt.

Darüber hinaus ist

- Herr Gerhard Heidenreich Prokurist bei der Emittentin, der 7x7invest AG, der 7x7management GmbH sowie allen anderen Gesellschaften der 7x7 Unternehmensgruppe;
- Herr Michael Klöpfer Prokurist bei der 7x7management GmbH sowie bei der Zielgesellschaft 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG;
- Herr Michael Klöpfer gleichzeitig stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der 7x7invest AG, der Muttergesellschaft der Emittentin;
- Herr Ulrich Gerhardt Bereichsleiter der Unternehmensbeteiligungen der 7x7 Unternehmensgruppe und gleichzeitig auch der Aufsichtsratsvorsitzende der 7x7invest AG.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### Zahlungsvorbehalte

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt ein Zahlungsvorbehalt. Anleger haben gegen die Emittentin nur dann einen Anspruch auf die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen, wenn durch diesen Anspruch ein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Emittentin (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) nicht herbeigeführt werden würde. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätsslage abhängig.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens eines solchen Zahlungsvorbehaltes keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Wird der Zahlungsvorbehalt nicht beseitigt, hat dies den Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio für den Anleger zur Folge.

### Rangstellung

Die Anleger können nicht von der Emittentin verlangen, dass ihre Zins- und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen vorrangig ausgezahlt werden, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen der Anleger stehen, auch nicht gegenüber Anlegern aus weiteren, von der Emittentin ausgegebenen anderen Finanzierungstiteln.



Im Falle der Liquidation der Emittentin treten die nachrangigen Ansprüche im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über die Emittentin kann der Anleger seine Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. Zahlungen an den Anleger aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio zur Folge.

### **Mitwirkungs- und Vermögensrechte**

Das Nachrangdarlehen begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin. Es gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung oder Vermögensrechte in Bezug auf die Emittentin, so dass der Anleger Geschäftsführungsmaßnahmen nicht beeinflussen kann. Insoweit besteht das Risiko, dass von den Gesellschaftern Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Den Anlegern stehen keine Mitwirkungsrechte in Bezug auf die Änderung der gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Emittentin (Gesellschaftsvertrag) zu, so dass eine Änderung des Gesellschaftsvertrags, insbesondere eine etwaige Neuausrichtung bei der Geschäftstätigkeit, nicht der Zustimmung der Anleger bedarf. In diesem Fall könnte die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin erheblich von den Prognosen abweichen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### **Verwässerung**

Die Emittentin ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den angebotenen Nachrangdarlehen der Anleger steht oder im Rang vorgeht. Ein Bezugsrecht besteht in diesem Fall für die Anleger nicht. Es besteht das Risiko, dass durch die Aufnahme weiteren Kapitals die Höhe der Zinszahlungen geringer als kalkuliert ausfallen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

### **Bindungsfrist des Kapitals und Kündigung**

Eine Kündigung der Vermögensanlagen ist jeweils frühestens zum Ablauf der Mindestlaufzeit von 36 Monaten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Es besteht das Risiko, dass der Anleger nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Ferner besteht das Risiko, dass im Zeitpunkt der Kündigung die Emittentin nicht über die entsprechende Liquidität verfügt, so dass die Rückzahlung des Anlagebetrages an den Anleger sich zeitlich verzögert oder ganz ausfällt.

### **Handelbarkeit**

Die Übertragbarkeit sowie die freie Handelbarkeit der angebotenen Vermögensanlagen sind stark eingeschränkt. Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Vermögensanlagen sowie die Vermögensanlagen selbst sind durch Abtretung mit Zustimmung der Emittentin möglich.

Darüber hinaus gibt es derzeit keinen organisierten Markt, an dem die angebotenen Vermögensanlagen der Emittentin gehandelt werden. Eine Veräußerung der Vermögensanlagen ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder ggf. durch Vermittlung der Emittentin möglich. Dabei besteht das Risiko, dass eine Veräußerung nicht oder nur mit erheblichen Verzögerungen und/oder nur mit einem geringeren Erlös möglich ist.



Es besteht daher das Risiko, dass der Anleger im Falle der Veräußerung nicht seinen Anlagebetrag als Verkaufserlös erzielen kann und/oder dieser nicht ausreicht, um vorgenommene Fremdfinanzierungen zu bedienen oder eventuelle Steuerzahlungen zu leisten. Im Falle, dass sich kein Käufer findet, besteht das Risiko, dass der Anleger erst nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlagen aus der Emittentin ausscheidet, so dass sein Kapital langfristig gebunden ist.

### **Steuern**

Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### **Gesetz**

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Es besteht die Möglichkeit, dass auf Grund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### **Prognosen**

Dieser Verkaufsprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen in Form von Prognosen, die mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese beruhen auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Annahmen, Marktbeobachtungen und Erwartungen der Anbieterin. Es handelt sich bei den Prognosen um subjektive Einschätzungen der Anbieterin und nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen und Vorhersagen oder feststehende Tatsachen. Die Prognosen können sich als unzutreffend erweisen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### **Keine Einlagensicherung und keine staatliche Kontrolle**

Die Nachrangdarlehen unterliegen keiner Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht das Risiko, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Nachrangdarlehen nicht bedient werden. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Nachrangdarlehen unterliegen des Weiteren keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Insoweit überwacht keine staatliche Behörde die Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung der Emittentin. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### **Aufsichtsrecht**

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlagen anordnen kann. Es besteht dadurch das Risiko, dass geplante Investitionen nicht erfolgen können und die Emittentin geringere oder keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann wiederum zu geringeren und/oder ausbleibenden Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen. Ferner besteht das Risiko, dass im Zeitpunkt der Rückabwicklung die Emittentin nicht über die



entsprechende Liquidität verfügt, so dass die Rückzahlung des Anlagebetrages an den Anleger sich zeitlich verzögert und/oder ganz ausfällt.

### Quellenangaben

Sofern in diesem Verkaufsprospekt Angaben von Dritten verwendet wurden, wurden diese entsprechend kenntlich gemacht. Eine Überprüfung dieser Angaben durch die Anbieterin ist nicht erfolgt. Es besteht das Risiko, dass diese von dritter Seite übernommenen Angaben zum Teil oder in Gänze unrichtig, unvollständig oder auch in dem hier gebrauchten Zusammenhang irreführend sind. Eine solche Unrichtigkeit könnte sich negativ auf die Ergebnisse der Emittentin auswirken. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

### Rating

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde für die Emittentin weder ein Rating zur Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit noch ein Emissionsrating in Bezug auf die angebotenen Nachrangdarlehen durchgeführt. Eine Beurteilung der angebotenen Vermögensanlagen ist ausschließlich anhand dieses Verkaufsprospektes und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen über die Emittentin möglich. Es besteht insoweit das Risiko, dass diese Informationen und die Sachkunde des einzelnen Anlegers nicht ausreichen, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall könnte die vom Anleger gezeichnete Vermögensanlage geringere Rückflüsse als erwartet aufweisen.

### Beratung

Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen des vorliegenden Verkaufsprospektes getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen und/oder Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der angebotenen Vermögensanlagen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall könnte die gezeichnete Vermögensanlage geringere Rückflüsse als vom Anleger erwartet aufweisen.

## Anlegergefährdende Risiken

Die nachfolgenden Abschnitte stellen die Risiken dar, die nicht nur zu einem Verlust des Anlagebetrages des Anlegers führen können, sondern darüber hinaus auch zu einer Privatinsolvenz des Anlegers.

### Fremdfinanzierung

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Vermögensanlagen ganz oder teilweise durch Fremdmittel (z.B. Bankdarlehen) zu finanzieren. Bei einer Fremdfinanzierung erhöht sich die Risikostruktur der Vermögensanlagen. Der Anleger ist unabhängig von Auszahlungen aus den Vermögensanlagen und/oder dem Totalverlust seines Anlagebetrages zzgl. Agio verpflichtet, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### Steuern und Gesetz

Trotz des Rückwirkungsverbot es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachrangdarlehen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die kalkulierten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe oder die Rückzahlung der Nachrangdarlehen besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlustes des Anlagebetrages zzgl. Agio durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.



### **Abschließender Risikohinweis**

In dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ werden nach Kenntnis der Anbieterin alle zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen vollständig dargestellt.



## Geschäftstätigkeit der 7x7fairzins GmbH

### Geschäftstätigkeit der Emittentin

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin ist die Aufnahme von nachrangigen Darlehen sowie die verzinsliche Darlehensausgabe an Schwesterunternehmen der Emittentin im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG zur Zwischenfinanzierung für Projekte in den Bereichen Erneuerbare Energien, Immobilien und Unternehmensbeteiligungen. Die Projekte sollen von den dazu jeweils seitens der Emittentin festgelegten Zielgesellschaften der 7x7 Unternehmensgruppe durchgeführt werden.

### Geschäftstätigkeit der 7x7 Unternehmensgruppe

„Alles aus einer Hand“. So oder so ähnlich ließe sich die Herangehensweise beschreiben, mit der das Ziel der 7x7 Unternehmensgruppe, sozial und/oder ökologisch nachhaltige Projekte durch Anlegergelder zu realisieren, erreicht wird. Teils aus der Gründungsvision stammend, teils aus Erfahrungen der ersten Jahre gewachsen, ist es die Ambition der Unternehmensgruppe, so viele Tätigkeiten der Wertschöpfungskette wie möglich intern zu erbringen: Von der Idee eines Projektes über die Projektierung bis hin zum Vertrieb der selbst erstellten Kapitalprodukte – beworben über die firmeninterne Marketingabteilung.

Viele Herausforderungen benötigen viele Kanäle, in denen sie bearbeitet werden können. Insgesamt besteht die 7x7 Unternehmensgruppe daher aus 15 Einzelgesellschaften, ergänzt durch zwei Publikums-KGs. Die KGs gehören qua Definition nicht zur Gruppe, sondern den Anlegern, sind jedoch aus der Gruppe heraus entstanden und werden von dieser verwaltet. Jede Gesellschaft verfügt dabei über ihren eigenen Zweck: Eine Gesellschaft realisiert Erneuerbare-Energien-Projekte – eine andere Gesellschaft überwacht und wartet die entstandenen Solaranlagen. Eine Gesellschaft bietet Finanz- und Vorsorgeberatung inklusive Vertriebs der gruppeninternen Kapitalprodukte an – eine andere Gesellschaft ist die 7x7 Marketingagentur, die die nötige Aufmerksamkeit dafür schafft. So steht jede Gesellschaft für einen anderen Aspekt der Unternehmensgruppe.

In den ersten sieben Jahren seit Bestehen der Gruppe wurden bei mehr als 1.000 Investoren über Euro 45.000.000,- Anlegergelder aufgenommen. Bei den Investoren handelt es sich ebenso um private wie auch um institutionelle Anleger. Mit diesen Geldern wiederum wurden über 20 Projekte mit Volumina von Euro 50.000,- bis zu Euro 11.100.000,- umgesetzt. Im Jahr 2016 wurden aus den Erträgen dieser Projekte insgesamt Euro 1.593.538,- an Zinsen und Ausschüttungen gezahlt, was einem durchschnittlichem Zins von 3,69% gleichkommt. Aber auch die sozial-ökologischen Ergebnisse sind nicht zu vernachlässigen. Im Jahr 2016 waren zum Beispiel Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 17.791 kWp installiert. Dadurch konnten 7.606 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden und umgerechnet knapp 2.817 Vierpersonenhaushalte mit grünem Strom versorgt werden.

### Geschäftsgang der Emittentin und Aussichten für das laufende Geschäftsjahr 2018

Die Emittentin ist mit Eintragung ins Handelsregister im August 2016 gegründet worden. Die Geschäftsjahre 2016 und 2017 waren zunächst von der Planung und Strukturierung der Geschäftstätigkeit, der Investitionsvorhaben sowie der hier angebotenen Nachrangdarlehen gekennzeichnet.

Für das Geschäftsjahr 2018 gehen die Planungen von einem ersten Mittelzufluss aus den Vermögensanlagen in Höhe von insgesamt ca. Euro 7.214.286,- aus. Parallel dazu wird die Emittentin im Jahr 2018 entsprechend dem tatsächlichen Mittelzufluss Investitionen in unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Anlageobjekte“ auf Seite 63ff des Verkaufsprospektes) in Höhe von insgesamt Euro 6.693.025,- vornehmen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung befindet sich die Emittentin noch in der Phase der Sondierung von möglichen weiteren Anlageobjekten, so dass keine abschließende Aussage zu allen Anlageobjekten getroffen werden kann. Es handelt sich um einen Semi-Blind-Pool. Die feststehenden Anlageobjekte werden im Abschnitt „Anlageobjekte“ auf Seite 63ff des Verkaufsprospektes dargestellt.

Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.



## Das Geschäftsmodell der 7x7 Unternehmensgruppe

Das Geschäftsmodell der 7x7 Unternehmensgruppe wird bestimmt durch die Philosophie des Geldwert-Sachwert-Tauschs. Ob in Zeiten niedriger Zinsen oder galoppierender Inflation, Sachwerte bilden das Grundgerüst einer gesunden Wirtschaft. Für den Kapitalgeber bedeutet dies: mit einer langfristigen Geldanlage in produktive Sachwerte und nachhaltige Projekte investieren, dafür regelmäßig faire Zinsen erhalten und zugleich seine finanziellen Lebensziele erreichen können. Da die Anlageziele der Gesellschaften der 7x7 Unternehmensgruppe sehr individuell sind, haben die Finanzexperten der 7x7 Unternehmensgruppe im Laufe der letzten Jahre verschiedene Ausprägungen ein- und derselben Anlageform entwickelt: des sogenannten Nachrangdarlehens. Es handelt sich um eine unternehmerische Kapitalbeteiligung, mit der sich der Anleger an den Risiken und Chancen des jeweiligen Unternehmens und seiner Projekte beteiligt.

Mehr als 1.000 Anleger haben seit 2009 bei der 7x7 Unternehmensgruppe Kapital angelegt. Sie haben Nachrangdarlehen, Kommanditbeteiligungen, Anleihen sowie Aktien im Wert von mehr als Euro 45 Millionen gezeichnet. Im Zuge des Kleinanlegerschutzgesetzes unterliegen auch Nachrangdarlehen der Verkaufsprospektpflicht. Für den Anleger bedeutet ein Verkaufsprospekt: mehr Information, mehr Transparenz, mehr Orientierung. Vor allem erfährt er etwas über die Sachwerte, in die die 7x7 Unternehmensgruppe ihr Kapital investiert. Dies geschieht in drei Bereichen: Immobilien, Erneuerbare Energien und Unternehmensbeteiligungen.

### Immobilienprojekte

Es werden vornehmlich Sachwerte errichtet, mit denen Grundbedürfnisse wie Essen, Trinken oder Wohnen befriedigt werden können: also vor allem Einzelhandels- und Wohnimmobilien. Es geht aber auch um gesellschaftlich relevante Sachwerte, die wohnortnahe Arbeitsplätze und Raum für Bildung und Erziehung schaffen: etwa durch den Bau von Kindertagesstätten, privaten Schulen oder Studentenwohnheimen.

### Projekte mit Erneuerbaren Energien

Hier geht es um den Bau und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien wie zum Beispiel Solar- oder Windparks und Biogasanlagen. Die Kapitalgeber profitieren von den Erträgen der Anlagen und beteiligen sich an Projekten mit nachhaltiger Wirkung – und an der Energiewende.

### Unternehmensbeteiligungen

Die 7x7 Unternehmensgruppe investiert im Sinne der Kapitalanleger in junge, innovative Unternehmen, die einen gesellschaftlichen Nutzen stiften, etwa indem sie Arbeitsplätze und neuen Wohnraum schaffen, nachhaltige Mobilität fördern, Natur und Umwelt schonen oder der Gesundheit dienen. Die Firmen können also z.B. in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft, Baugewerbe, Energie und Wasser, Umwelt, aber auch in IT und Medizintechnik tätig sein.

### Die 7x7 Produktwelt

Die 7x7 Unternehmensgruppe arbeitet beständig daran, ihren Kunden passende Produkte zur Erreichung ihrer finanziellen Lebensziele anzubieten. Außer den im vorliegenden Verkaufsprospekt beschriebenen Nachrangdarlehen wurden durch die Gesellschaften der 7x7 Unternehmensgruppe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits andere Vermögensanlagen und Wertpapiere ausgegeben, während einige noch in Planung sind (siehe folgende Tabelle).





Die von der 7x7 Unternehmensgruppe sich aktuell im Vertrieb befindlichen sowie geplanten Vermögensanlagen und Wertpapiere

Produkt / Emittentin	Eigenschaften	Beschreibung	Investitionen in	Verfügbar ab / bis
<b>Aktuell</b>				
7x7 Nachrangdarlehen / 7x7fairzins GmbH	Kurz- bis langfristig, renditeträchtig, flexibel	<p><b>Laufzeit der Vermögensanlage:</b> 7-14 Jahre (min. 36 Monate)</p> <p><b>Emissionsvolumen:</b> Euro 30.000.000,-</p> <p><b>Zinsen:</b> 3% - 5% p. a.</p> <p><b>Mindestzeichensumme:</b> 7x7 Aufbauplan: Euro 900,- (monatliche Rate in Höhe von mindestens Euro 25,- bei einer Mindestlaufzeit von 36 Monaten). Höhere Beträge sind einschränkungslos möglich. 7x7 Anlageplan: Euro 1.000,-. Höhere Beträge müssen durch 100 glatt teilbar sein. 7x7 Auszahlplan: Euro 750,-. Höhere Beträge müssen durch 750 glatt teilbar sein.</p> <p><b>Besonderheit:</b> Produkt ist aufgeteilt in drei unterschiedliche Tranchen</p> <p><b>Kündigung:</b> Nach Mindestlaufzeit mit sechs Monaten Kündigungsfrist zu jedem Monatsende</p>	<p>Alle 7x7-Projektsparten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immobilien</li> <li>- Erneuerbare Energien</li> <li>- Beteiligungen</li> </ul>	Sofort / Gültigkeit des vorliegenden Prospekts
7x7 Energieanleihe 2027 / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	Langfristig, besichert, flexibel	<p><b>Laufzeit:</b> 10 Jahre (bis 31.12.2027)</p> <p><b>Emissionsvolumen:</b> Euro 10.000.000,-</p> <p><b>Zinsen:</b> 4,5% p. a.</p> <p><b>Mindestzeichensumme:</b> Euro 5.000,-</p> <p><b>Besonderheit:</b> Notierung im Telefonhandel</p> <p><b>Kündigung:</b> Keine vorzeitige Kündigung</p>	Erneuerbare-Energien-Projekte in Form von Solaranlagen	Sofort / 30.11.2018
<b>Zukünftig geplant</b>				
7x7 Umweltanleihen / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	Mittelfristig, besichert, flexibel	<p><b>Laufzeit:</b> 5 Jahre</p> <p><b>Emissionsvolumen:</b> Euro 20.000.000,-</p> <p><b>Zinsen:</b> 3,5% p. a.</p> <p><b>Mindestzeichensumme:</b> Euro 5.000,-</p> <p><b>Besonderheit:</b> Geplante Notierung im Telefonhandel</p> <p><b>Kündigung:</b> Keine vorzeitige Kündigung</p>	Nachhaltige Immobilienprojekte kombiniert mit Erneuerbaren Energien – sog. eBuildings	Voraussichtlich 4. Quartal 2018 / 1 Jahr nach Prospektbilligung
7x7 Stammaktien/ 7x7invest AG	Kurz- bis langfristig, renditeträchtig, flexibel	<p><b>Laufzeit:</b> unbegrenzt</p> <p><b>Emissionsvolumen:</b> steht noch nicht fest</p> <p><b>Dividendenhöhe:</b> Nicht im Vorhinein bestimmbar</p> <p><b>Kaufpreis:</b> steht noch nicht fest</p> <p><b>Besonderheit:</b> Geplante Notierung im Telefonhandel</p> <p><b>Kündigung:</b> Keine vorzeitige Kündigung</p>	<p>Alle 7x7-Projektsparten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immobilien</li> <li>- Erneuerbare Energien</li> <li>- Beteiligungen</li> </ul>	voraussichtlich 4. Quartal 2018 / 1 Jahr nach Prospektbilligung

## Realisierte Projekte der 7x7 Unternehmensgruppe

Nachfolgend werden beispielhafte Projekte der 7x7 Unternehmensgruppe als Beleg für die Erfahrungen in der jeweiligen Branche aufgeführt.

### Villa Löwenherz – KiTa und traumapädagogisches Zentrum Dortmund

Projekttyp	Funktionsgebäude mit Wohngruppe, Kindertagesstätte und Facharztpraxis
Standort	44145 Dortmund
Mietfläche	1.610 m <sup>2</sup>
Projektvolumen	Euro 1.426.270,-
Bruttojahresmiete	Euro 127.284,-
Fertigstellung	Dezember 2014
Projektnehmerin	7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG

In Dortmund hat die 7x7 Unternehmensgruppe eine alte Stadtvilla zu einem modernen Therapie- und Betreuungszentrum für Kinder umgebaut und vermietet es an entsprechende Träger. Es handelt sich dabei zum einen um eine gemeinnützige GmbH, die eine Schnittstelle zwischen Jugendhilfe und Kinderpsychiatrie darstellt. Das Ziel dieser Arbeit ist die emotionale Stabilisierung von Kindern mit traumatischen Erfahrungen. Ein weiterer Mieter ist eine evangelische Kirche in Dortmund, die auf der zweiten Gebäudeebene eine Kindertagesstätte betreibt.

Neben dem vorgestellten Objekt in Dortmund hat die 7x7 Unternehmensgruppe im Ruhrgebiet eine weitere Kindertagesstätte in der Stadt Oberhausen errichtet, die ebenfalls der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG gehört. Durch den Bau und die Vermietung derartiger Funktionsgebäude ermöglicht es die 7x7 Unternehmensgruppe den Anlegern, durch Investitionen in die soziale Stadtinfrastruktur nicht nur für sich, sondern auch für die Nutzer dieser Einrichtungen Erträge zu erzielen. Weitere Funktionsgebäude der 7x7 Unternehmensgruppe ermöglichen barrierefreies Arbeiten und altersgerechtes Wohnen.

### Einzelhandelsmarkt Rommerskirchen

Projekttyp	Einzelhandelsimmobilie
Standort	41569 Rommerskirchen
Mietfläche	1.125 m <sup>2</sup>
Projektvolumen	Euro 1.636.875,-
Laufzeit Mietvertrag	15 Jahre + 3x5 Jahre
PV-Dachanlage (Leistung)	174 kWp
Fertigstellung	November 2011
Projektnehmerin	7x7invest AG (Übertragung auf die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG in Durchführung)

Innerhalb von nur 13 Monaten wurde mit dem Projekt in Rommerskirchen der dritte Einzelhandelsmarkt der 7x7 Gruppe geplant und gebaut. Auf dem Dach ist eine 174 kWp-Photovoltaik-Anlage installiert, deren Stromertrag im ersten Halbjahr 2015 im Durchschnitt 11,4 % über der Prognose von 913 kWh/kWp lag.

Die Verbindung von Nahversorgung und Erneuerbaren Energien ist ein inzwischen eingeübtes Produkt der 7x7 Unternehmensgruppe. Inzwischen sind sieben Märkte in NRW nach diesem Konzept errichtet worden bzw. befinden sich im Bau. Die Einzelhandelsmärkte werden derart geplant, dass sie sich nicht in Großstädten, sondern in kleinstädtischen und/oder strukturschwachen Gegenden befinden. Auf diese Weise werden renditestarke Projekte realisiert, die einen aktiven Beitrag zur Strukturhaltung leisten. Der Markt in Rommerskirchen gehört zur Zeit noch der 7x7invest AG, wird jedoch in Kürze gruppenintern an die 7x7



Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG übertragen. Bis auf einen Markt, der direkt an private Investoren verkauft wurde, und zwei weitere Märkte, die einer von der 7x7 Unternehmensgruppe gegründeten Kommanditgesellschaft gehören, werden in Zukunft alle Einzelhandelsimmobilien für die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG errichtet.

### Solarpark Eschenburg-Hirzenhain

Projekttyp	Photovoltaikgroßanlage auf Freifläche
Standort	35713 Eschenburg-Hirzenhain, Sperlingstraße
Grundstücksgröße	32.000 m <sup>2</sup>
Projektvolumen	Euro 2.279.440,-
Gelände	Konversionsfläche (ehemaliges Industriegelände)
Installierte Leistung	2140,3 kWp
Jahresertrag	1.926.000 kWh
Spezifischer Jahresertrag	960 kWh/kWp
Fertigstellung	Dezember 2014
Projektnehmerin	7x7 Energiewerte Deutschland I. GmbH & Co. KG

Im Dezember 2014 ging in Eschenburg-Hirzenhain der zweite Solarpark, vom gruppenangehörigen Unternehmen 7x7energie GmbH projektiert, ans Netz. Auf einer Fläche von ca. 32.000 m<sup>2</sup> – das entspricht in etwa vier Fußballfeldern – wurden 10.000 Module mit je 250 Watt verbaut. Die Leistung des Solarparks beläuft sich auf 2.140,3 kWp. Pro Jahr produziert die Anlage etwa 1.926.000 Kilowattstunden Strom, damit könnten ganzjährig ungefähr 440 Haushalte mit Strom aus Sonnenenergie versorgt werden. Jahr für Jahr spart der Solarpark somit ca. 1.350 Tonnen Kohlendioxid ein.

Ein Teil des Parks im Volumen von Euro 1,3 Millionen ist ein Asset der 7x7 Energiewerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, die restlichen Anteile wurden an Direktinvestoren verkauft. Die 7x7 Unternehmensgruppe als Ganzes hat inzwischen sechs Photovoltaik-Dachanlagen und fünf großflächige Solarparks fertig gestellt. Bis auf den Solarpark Eschenburg-Hirzenhain wurden diese jedoch entweder komplett an Privatinvestoren verkauft oder für eine Kommanditgesellschaft, die 7x7 Bürgerenergie I. GmbH & Co. KG, gebaut, deren Anteile als Kapitalprodukt ebenfalls von der 7x7 Unternehmensgruppe vertrieben werden. Mit dem Bau von Photovoltaikgroßanlagen unterstützt die 7x7 Unternehmensgruppe aktiv die Energiewende und damit die Abkehr von konventionellen, tendenziell eher umweltschädlichen Energieformen hin zu umweltfreundlichen Energieträgern.

### Die Schuhleister GmbH & Co. KG

Projekttyp	Unternehmensbeteiligung im Crossoverbereich, Medizintechnik / Mode
Unternehmen	Die Schuhleister GmbH & Co. KG
Projektvolumen	Euro 600.000,-
Investitionszeitpunkt	Ende 2016 bis Ende 2017
Projektnehmerin	7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG

Orthopädische Schuhe in Deutschland sind teuer und nicht schick. Was sich im ersten Moment wie ein Luxusproblem anhört, beschreibt in Wahrheit einen interessanten, noch unerschlossenen Markt. Es gibt viele Berufsgruppen, die auf gutes Schuhwerk angewiesen sind: Postboten sind viel zu Fuß unterwegs, Friseure müssen viel stehen etc. Passende orthopädische Schuhe sind jedoch häufig Einzelstücke und müssen dementsprechend bezahlt werden. Sollen es zudem optisch ansprechende Schuhe sein (beispielsweise für Personal in gehobener Gastronomie), erhöht sich der Preis dementsprechend. Gäbe es eine Möglichkeit, derartige Schuhe preisgünstig herstellen zu lassen, würde sich ein erhebliches Marktpotenzial aufbauen.

Die Firma Die Schuhleister GmbH & Co. KG mit Sitz in Köln hat diese Marktlücke erkannt und, ausgehend von Forschungen der Sporthochschule Köln, ein Verfahren entwickelt, mit dem diese gefüllt werden kann: Mittels

eines 3D-Scanners werden die Füße der Kunden erfasst und über einen 3D-Drucker passende Leisten für die Schuherstellung erstellt. Werden gleichzeitig orthopädische Einlagen benötigt, können diese direkt mitfabriziert werden. Auch wenn sich diese Vorgehensweise ebenfalls für Privatkunden eignet, sind Firmenkunden besonders interessant für die Schuhleister. Große Firmen bieten häufig viele Arbeitsplätze, die hohe Ansprüche an die Bewegungsapparate ihrer Beschäftigten stellen. Wer im Beruf viel geht oder steht, braucht Schuhwerk, das diese Belastungen abfedert. Für derartige Kunden haben die Schuhleister eine Kooperation mit einem ungarischen Schuhproduzenten ins Leben gerufen. Den Großkunden bieten die Schuhleister den Service, mit entsprechenden Scannern in die Unternehmen zu kommen, die Füße der Beschäftigten einzulesen und über den Schuhproduzenten kostengünstige Maßschuhe anfertigen zu lassen.

Die 7x7 Gruppe förderte das Start-up mit einer Unternehmensbeteiligung (Erwerb von Geschäftsanteilen) in Höhe von EUR 600.000,-.

## Wichtige Verträge

### Vertriebsvertrag

Mit Vertrag vom 23. März 2017 hat die Emittentin mit der Effecta GmbH einen Vertriebsvertrag zum Zwecke der Platzierung (u.a.) der mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen geschlossen. Die Einwerbung von Nachrangdarlehen soll durch die Gewinnung von Anlegergeldern für Vermögensanlagen mit den Emissionsbezeichnungen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ vollzogen werden. Die Auftragnehmerin Effecta GmbH übernimmt als Vermittlerin den Vertrieb der Nachrangdarlehen der Emittentin. Die Auftragnehmerin kann und wird sich bei der Erfüllung dieser Aufgaben zur Gänze oder für Teilaufgaben Dritter bedienen. Weder die Effecta GmbH noch deren Vertriebspartner sind zur Abgabe von für die Emittentin bindenden Erklärungen berechtigt und können auch nicht entsprechend bevollmächtigt werden. Als vertraglich gebundener Vermittler und somit unter dem Haftungsdach der Effecta GmbH im Sinne des § 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz wird die 7x7finanz GmbH mit dem Vertrieb der vorgenannten Vermögensanlagen der 7x7fairzins GmbH betraut. Die sich aus dem Vertriebsvertrag zwischen der Emittentin und der Effecta GmbH ergebenden Pflichten sind deshalb auch für die 7x7finanz GmbH anzuwenden.

Hierzu gehören insbesondere

- die Leistung der für eine sorgfältige und gewissenhafte Vermittlung der potenziellen Anleger erforderlichen Aufklärungen und Nachweise,
- Aufklärung der Anleger anhand des Verkaufsprospektes über die wirtschaftlichen und anderen Folgen einer Zeichnung der Vermögensanlagen,
- die vollständige, richtige und verständliche Erläuterung der damit verbundenen Risiken sowie
- die Erfassung und Berücksichtigung der maßgeblichen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Anlegers.

Zu den Pflichten der Emittentin gehören insbesondere:

- die rechtzeitige Zurverfügungstellung aller für die Durchführung des Finanzierungsvorhabens notwendigen Unterlagen und Informationen,
- die Zurverfügungstellung aller Informationen in Textform, die für die Vermittlung oder eine Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind, während der Dauer des Vertriebs der Vermögensanlagen oder der Dauer des Vertriebsvertrages,
- die unverzügliche Zurverfügungstellung von auf eigene Kosten aktualisierten Unterlagen, insbesondere Nachträge,
- Unterrichtung und Nachweis gegenüber der Effecta GmbH in geeigneter Form über die Annahme von übermittelten Zeichnungsscheinen und die Erfüllung der Pflichten der Emittentin aus dem mit dem Anleger geschlossenen Nachrangdarlehensvertrag



- Unterrichtung der Effecta GmbH über den Eingang von Widerrufen sowie Nachweis etwaiger Widerrufserklärung in geeigneter Form.

Die Höhe der Vertriebsprovision beträgt bei vollständiger Einwerbung nachrangiger Darlehen durch die Effecta GmbH wie folgt:

Vermögensanlage	Abschlussprovision		Bestandsprovision
	Provision	Zzgl. Agio	
7x7 Aufbauplan	1% (aufgeteilt auf 36 Monatsraten)	0%	0,25% p. a. (auf valuierten Betrag 31.12.)
7x7 Anlageplan	1%	3,5%	0,25% p. a. (auf valuierten Betrag 31.12.)
7x7 Auszahlplan	1%	1,75%	0,25% p. a. (auf valuierten Betrag 31.12.)

Bei nur teilweiser Nachrangdarlehensvermittlung entsteht der Provisionsanspruch anteilig. Der Provisionsanspruch bezogen auf die eingezahlten Nachrangdarlehen inklusive des Anspruches aus der Einzahlung des Agios in Höhe von 5% bezogen auf die gezeichneten Nachrangdarlehen entsteht pro rata temporis, jeweils wöchentlich unter der Bedingung, dass die Widerrufsfrist des beitretenden Anlegers abgelaufen ist.

Der Vertriebsvertrag endet bei vollständiger Platzierung der Nachrangdarlehen der Emittentin, ohne dass es einer Kündigung bedarf, oder durch einvernehmliche Erklärung der Vertragsparteien. Der Vertrag ist von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf in jedem Falle der Schriftform und einer Begründung. Geldwäsche- und datenschutzrechtliche Vorgaben sind einzuhalten.

### Konzeptionsvertrag

Die Emittentin hat die 7x7management GmbH mit Vertrag vom 23. August 2016 mit der Konzeption eines Nachrangdarlehen-Verkaufsprospektes beauftragt. Leistungsinhalt ist insbesondere das Erarbeiten sämtlicher Informationen, Planungen und Unterlagen, die für die Erstellung und Billigung eines Verkaufsprospektes für die prospektgegenständlichen Vermögensanlagen und damit für die Anlageentscheidung potenzieller Investoren notwendig sind. 7x7management GmbH ist berechtigt, entsprechende Unteraufträge zu vergeben. Die 7x7management GmbH hat ihrerseits die facesso GmbH mit der Prospekterstellung beauftragt. Insbesondere hat sich die Auftragnehmerin bei der rechtlichen Konzeption und Prospekterstellung, der steuerlichen Konzeption entsprechender Dienstleister zu bedienen, die aufgrund ihrer berufsrechtlichen Vorgaben die benannten Dienstleistungen erbringen dürfen. Hierfür erhält die 7x7management GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von Euro 19.500,-. Die Haftung der 7x7management GmbH aus diesem Vertrag ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Jegliche Haftung für indirekte und/oder Folgeschäden, insbesondere wegen Vermögensschäden, ist ausdrücklich ausgeschlossen. Das Vertragsverhältnis endet, wenn die vertraglich festgelegten Leistungen und die vereinbarte Vergütung vollständig erbracht wurden. Einer Kündigung bedarf es insoweit nicht.

## Marktumfeld

### Immobilien

Der Immobilien- und Wohnungsmarkt gehört nicht nur nach wie vor zu den elementaren Wirtschaftszweigen Deutschlands. Immobilien gewinnen als Kapitalanlage in Zeiten von Niedrigzinsen sogar immer mehr an Bedeutung und betragen mittlerweile 87% des deutschen Anlagevermögens. Speziell das Grundstücks- und Wohnungswesen gilt als florierende Branche in Deutschland – 2011 machte es mit Euro 266 Mrd. 12% der gesamten Bruttowertschöpfung aus (vgl. BMVBS, 2013). Die aktuell nach wie vor niedrigen Zinsen für Immobilientransaktionen in Deutschland verstärken hierbei die Attraktivität zusätzlich bei nationalen und internationalen Kaufinteressenten. Allein im Jahr 2016 wurden in Deutschland laut Schätzungen des Immobilienverbandes IVD in gewerbliche und private Immobilien im Wert von Euro 240,5 Mrd. investiert. Das ist der höchste Wert seit Beginn der Erfassung im Jahr 1988.

Die durchschnittliche europäische Eigentümerquote liegt bei ca. 70%. Deutschland hingegen liegt mit seiner Quote von 45% deutlich darunter und sogar auf einer der letzten Stellen. Deutschland stellt trotz der Bedeutung von Immobilien als Kapitalanlagen eindeutig einen Mietermarkt dar (vgl. Brühl, 2013). Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung („BBSR“) wird sich dies auch in den nächsten Jahrzehnten kaum verändern (vgl. BBSR, 2016).

**Raum zum Leben schaffen.** Aktuell leben 81,3 Mio. Menschen in Deutschland. Für die nächsten Jahrzehnte prognostiziert das statistische Bundesamt kontinuierlich sinkende Bevölkerungszahlen, etwa 80 Mio. in 2020 bzw. 77 Mio. in 2030. Doch trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen steigt die Nachfrage nach Wohnraum stetig. Dies hat mehrere Gründe. Der Trend zu Single- oder Zwei-Personen-Haushalten nimmt stetig zu. 2014 waren bereits 75% aller deutschen Haushalte nur von einer oder zwei Personen bewohnt. Zudem wird immer mehr Wohnraum pro Person nachgefragt. Gemäß des BBSR lag die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 noch bei 44 m<sup>2</sup>, 2030 wird sie bereits bei ca. 48 m<sup>2</sup> liegen. Auch die Anzahl an Haushalten sowie der Neubedarf an Wohnungen werden weiter steigen. Eine Prognose des BBSR ergab, dass bis 2020 durchschnittlich 230.000 neue Wohnungen pro Jahr nachgefragt werden (vgl. BBSR, 2016). Analog zur Überschussnachfrage an Wohnungen werden die Mietpreise steigen. Diese Entwicklung ist besonders in Ballungsräumen zu beobachten. Die Nachfrage nach Wohnraum ist gerade in diesen Gebieten häufig überproportional zum Angebot. Mittels Anlageprodukten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist eine Grundmotivation der 7x7 Unternehmensgruppe.

**Altersgerechtes Wohnen ermöglichen.** Das statistische Bundesamt bestätigt, dass die Anzahl der „Menschen über 80“ im Jahr 2020 um knapp 50% und im Jahr 2060 sogar um ca. 125% höher sein wird im Vergleich zu 2008 (vgl. Statistisches Bundesamt, 2009). Gemäß statistischem Bundesamt besitzt Deutschland die älteste Bevölkerung in Europa und die zweitälteste auf der Welt. Diese Situation wirkt sich nicht nur auf Sozialversicherungsmaßnahmen des Staates oder die Politik aus, sondern auch auf den Immobilienmarkt. Der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum ist und bleibt groß. Laut Bundesregierung standen 2015 rund 700.000 seniorengerechte Wohnungen zur Verfügung, es wären jedoch 2,7 Millionen notwendig gewesen (vgl. Bundesregierung, 2015). Dieses wachsende Marktsegment wird die Emittentin durch mittelbare Finanzierung altersgerechter Wohnungen oder auch Mehrgenerationenhäuser bedienen und damit einen Beitrag leisten, um die Versorgungslücke zu schließen.

**Für Kinder, Schüler und Studenten investieren.** Trotz des Bevölkerungsrückgangs sind freie Plätze in Kindertagesstätten selten. Immer mehr Kinder wachsen mit zwei berufstätigen Eltern auf, weshalb die Fremdbetreuung in Kinderhort oder -krippe zunehmend wichtig wird (vgl. Statistisches Bundesamt, 2016). Eine (faktische) Garantie auf einen Kitaplatz gibt es bisher trotzdem nicht. Aber nicht nur Eltern sondern auch junge Erwachsene sehen sich mit Unterkunftsengpässen konfrontiert. Es ist ein konstanter Anstieg der Erstsemesterstudenten zu erkennen. Immer mehr Schulabgänger entscheiden sich für ein Hochschulstudium anstelle eines Ausbildungsplatzes (vgl. Statistisches Bundesamt, 2016a). Damit erhöht sich auch der Andrang auf Zimmer in Wohngemeinschaften oder Studentenwohnheimen. Ob Kindertagesstätte, Schülerbetreuungscentren oder Studentenwohnungen – passende Räumlichkeiten werden gebraucht. Genannte Zwecke sind sichere Anlässe für neue Immobilienprojekte.

**Arbeitsplätze und Nahversorgung an wohnortnahen Standorten erhalten.** Laut Institut der deutschen Wirtschaft haben viele ostdeutsche Regionen mit Landflucht von knapp 20% zu kämpfen (vgl. Institut der deutschen Wirtschaft, 2013). Im Westen sieht es kaum besser aus. Immer mehr Leute wollen weg vom Land und rein in die Stadt. Sie erhoffen sich damit kürzere Wege zur Arbeit oder zu Einrichtungen der öffentlichen Nahversorgung. Ziehen mehr und mehr Menschen in die Stadt, wird es auf dem Land immer weniger Arztpraxen, Supermärkte oder Schulen geben. Diese Institutionen sind jedoch für die zurückgebliebenen Einwohner auf dem Land weiterhin essentiell wichtig. Durch den Bau und Kauf gewerblicher Immobilien sollen Arbeitsplätze und Infrastruktur in der Nähe von Wohngebieten geschaffen und erhalten werden. Damit kann der Landflucht entgegengewirkt werden.

**Der Markt nachhaltigen Bauens.** Rund 30% der globalen Treibhausgasemissionen stammen aus dem Immobiliensektor und tragen damit erheblich zum Klimawandel bei. Zudem werden ungefähr 40% der weltweit gewonnenen Energie für die Belüftung, Beleuchtung und Beheizung von Gebäuden verbraucht. Doch eine hohe Energieverwendung zeichnet sich nicht nur in der Benutzung der Gebäude ab, sondern viel mehr noch in der Verbrennung fossiler Energieträger während der Bauphase (vgl. Freiheit, 2012). Gebäude bereits von Anfang an nachhaltig zu bauen, kann erheblich zur Bekämpfung der Erderwärmung beitragen. Die Errichtung dieser Art von Immobilien hat sich die 7x7 Unternehmensgruppe zum Ziel gesetzt. Sie möchte den Immobilienmarkt mit dem für Erneuerbare Energien verbinden und damit nachhaltige Gebäude schaffen. Zu der nachhaltigen Errichtung und Ausstattung solcher Gebäude gehören etwa Photovoltaikanlagen auf dem Dach, Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung oder Energiespeicher zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Energie. Zwar gibt es inzwischen schon Vorzeigeprojekte wie Ökosiedlungen oder einzelne Gebäude, der Markt ist jedoch bei Weitem noch nicht erschlossen. Im Jahr 2015 wurden in Deutschland ungefähr 650 Gebäude mit international anerkannten Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet. Damit liegt Deutschland hinter Großbritannien und Frankreich zwar auf Platz drei im europäischen Vergleich (vgl. Statista, 2016). Es ist aber damit zu rechnen, dass der Markt noch weit mehr Möglichkeiten bietet. Durch technische Innovationen werden Erneuerbare Energien nicht nur immer effizienter, sondern auch preisgünstiger. Es ist daher davon auszugehen, dass der Preis für nachhaltige Gebäude in Zukunft weiter sinken wird (vgl. Dörrenberg, Nelson, Rakau, 2010). Sinkende Preise sind jedoch nicht der einzige nachfragesteigernde Effekt, der sich auf den Markt auswirken wird. Für viele Menschen ist die Nutzung grüner Technologien nicht nur eine Geldfrage, sondern in erster Linie eine Frage der Einstellung. Trotz der bekannten Kosten steht weiterhin die Mehrheit der Deutschen hinter der Energiewende. Die grüne Energiewende ist keine Reform „von oben“, sondern im besten Sinne eine Graswurzelbewegung (vgl. Crome, 2015). Es ist anzunehmen, dass eine breite Masse an potenziellen Interessenten den Markt der nachhaltigen Gebäude bevölkert. Rein medial ist das Interesse am Thema sehr groß. Allein für die Begriffe „e-building“, „green building“ und „nachhaltiges Bauen“ wurden bei einer namhaften Internetsuchmaschine am 10. März 2016 über eine Million Sucheinträge gefunden (eigene Recherche). Diesem öffentlichen Interesse an klimapolitisch wertvollen Vorhaben trägt schlussendlich auch der Staat Rechnung. Inzwischen existieren zahlreiche Fördermöglichkeiten, die die Errichtung oder Sanierung von Gebäuden mit grünen Charakteristika unterstützen.

Zusammengefasst eröffnet der deutsche Immobilienmarkt vielfältige Möglichkeiten, um Immobilienprojekte jeglicher Art zu realisieren. Ob Wohn- oder Nutzgebäude, konventionell oder als Green Building: Chancen sind reichlich vorhanden.

#### Quellen:

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), 2016: Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030; zu finden unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html?nn=445310>, letzter Aufruf 21.04.2016.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung), 2013: Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland; Berlin: BMVBS.

Brühl, 2013: Warum die Deutschen mieten statt kaufen; auf: SZ.de, zu finden unter: <http://www.sueddeutsche.de/geld/immobilien-warum-die-deutschen-mieten-statt-kaufen-1.1645266>, letzter Aufruf 21.04.2016.

Bundesregierung, 2015: Barrierefreies und barrierearmes Wohnen im Quartier. Antwort der Bundesregierung auf die Drucksache 18/3882; Bundestagdrucksache 18/4148.



Crome, 2015: Energiewende-Umfrage. Viel Zustimmung, Dialog weiterhin wichtig; zu finden unter:

<http://www.energiedialog.nrw.de/energiewende-umfrage-viel-zustimmung-dialog-weiterhin-wichtig/>, letzter Aufruf 21.04.2016.

Dörrenberg, Nelson, Rakau, 2010: Nachhaltige Gebäude. Von der Nische zum Standard; in: Aktuelle Themen 483. Energie und Klimawandel, Frankfurt a.M.: Deutsche Bank Research.

Freiheit, 2012: Für eine Balance zwischen Umwelt und Wirtschaft. Nachhaltige Immobilien schaffen langfristig Mehrwert; in: BVI-Magazin 03/2012, Berlin: BVI Service GmbH.

Institut der deutschen Wirtschaft, 2013: Leerstand. Städteboom & Landflucht; in: Immobilien-Monitor 03/2013, zu finden unter:

<http://www.iwkoeln.de/infodienste/iw-kurzberichte/beitrag/leerstand-staedteboom-landflucht-127489>, letzter Aufruf 21.04.2016.

Statista, 2016: Anzahl (Bestands)Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten nach Ländern in Europa im Jahr 2015, zu finden unter:

<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/236693/umfrage/gebäude-mit-nachhaltigkeitszertifikaten-nach-laendern-in-europa/>, letzter Aufruf 21.04.2016.

Statistisches Bundesamt, 2009: Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Ergebnisse der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung; in: Bevölkerungsforschung, Fachserie 1, Reihe 1.3, Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.

Statistisches Bundesamt, 2016: Kinder in Tageseinrichtungen. Bundesländer, Stichtag, Altersgruppen; zu finden unter: [https://www-](https://www-genesis.destatis.de/genesis/online.jsessionid=5123C8098F8BC81BD7C7773F42C2D8C3.tomcat_GO_2_3?operation=previous&levelindex=2)

[genesis.destatis.de/genesis/online.jsessionid=5123C8098F8BC81BD7C7773F42C2D8C3.tomcat\\_GO\\_2\\_3?operation=previous&levelindex=2](https://www-genesis.destatis.de/genesis/online.jsessionid=5123C8098F8BC81BD7C7773F42C2D8C3.tomcat_GO_2_3?operation=previous&levelindex=2) &levelid=1461245735652&step=2, letzter Aufruf 21.04.2016.

Statistisches Bundesamt, 2016a: Studienanfänger/-innen. Erstes Fachsemester nach Bundesländer; zu finden unter:

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/BildungForschungKultur/Hochschulen/Tabellen/StudierendeErstesFSBundeslaender.html>, letzter Aufruf 21.04.2016.

## Erneuerbare Energien

Es ist inzwischen ein Allgemeinplatz, dass Erneuerbare Energien in Deutschland nicht nur offensiv gefördert wurden, sondern immer noch werden. Der Begriff der Energiewende begleitet die Deutschen seit Jahren. Der Weg von einer konventionellen Energieversorgung aus Kernenergie und fossilen Energieträgern hin zu einem Mix aus überwiegend Erneuerbaren Energien und möglichst sauberen fossilen Brennstoffen ist jedoch noch lange nicht am Ende. In der Vergangenheit wurden zwar große Fortschritte erzielt. Der Anteil Erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch der Deutschen ist von 6% im Jahr 2000 auf 32,6% im Jahr 2015 angewachsen. Die Politik hat jedoch weiterhin ehrgeizige Ziele: Bis 2025 soll der Anteil grüner Energien auf 40-45% angewachsen sein, um dann bis 2035 mit 55-60% den vorläufigen Höhepunkt erreicht zu haben (vgl. BMWi, 2016).

Angesichts solch ambitionierter Zahlen gibt es immer wieder Stimmen, die das Ende der Energiewende beschwören wollen. Technologien werden als überteuert oder ineffizient abgestempelt, die staatliche Förderung als Eingriff in den freien Markt gegeißelt. Politik und die Mehrheit der Gesellschaft lassen sich von derartigen Befürchtungen allerdings nicht verunsichern. Alleine von 2014 bis 2015 ist der Anteil grünen Stroms in Deutschland um über 5% angewachsen. Der Gestaltungswille hin zur Energiewende ist ungebrochen.

Für die 7x7energie GmbH ist vor allem die Solarenergie interessant. Die Gruppe verfügt über technisch versiertes Personal, das weitreichende Erfahrungen in der Planung und Realisierung von Photovoltaik-Projekten besitzt. So wurden alleine im Auftrag der 7x7 Unternehmensgruppe bereits fünf Solarparks und verschiedene Dachanlagen fertiggestellt. Momentan nimmt der aus Sonnenenergie erzeugte Strom einen Marktanteil von ungefähr 6% in Deutschland ein. Dies ist gleichbedeutend mit ca. 20% des insgesamt erzeugten Stroms aus Erneuerbaren Energien. Der Marktanteil von 6% wird auch in Zukunft analog zum Gesamtanteil des grünen Stroms weiter steigen (vgl. BMWi, 2016a); denn Strom aus Solarenergie wird vom Staat weiterhin attraktiv gefördert.

Die aktuelle Förderung der Solarenergie ist dreigeteilt: Dachanlagen, Freiflächenanlagen (Solarparks), ausschreibungspflichtige Freiflächenanlagen. Förderung bedeutet bezugnehmend auf die Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie vor allem, dass der Staat dem Produzenten einen bestimmten Abnahmepreis garantiert. Für alle drei genannten Förderungen gilt: wenn die Förderhöhe einmal bestätigt wurde, wird der erzeugte Strom garantiert 20 Jahre lang zu dieser abgenommen. Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage lässt sich daher langfristig berechnen (vgl. BMWi, 2016a). Die Unterschiede in den Förderungen sind, dass kleinere Anlagen eine höhere Förderung bekommen und Solarparks ab einer bestimmten Größe (Leistung über 0,75 Megawatt) an öffentlichen Ausschreibungen mit limitierten Volumina teilnehmen müssen – nicht alle, die bauen wollen,

werden bauen können (vgl. BMWi, 2016). Bei diesen Ausschreibungen wird die Förderhöhe über das Gebot bestimmt: die Anlagenbetreiber bekommen so viel Förderung, wie sie bieten, und die günstigsten bekommen den Zuschlag. In den anderen Fällen werden im Gegensatz dazu die Fördersätze im Voraus staatlich festgelegt. Diese Förderung nimmt laufend ab: je mehr Solaranlagen insgesamt gebaut wurden, desto weniger Förderung für die Zukunft. In den letzten Bezugszeiträumen wurde jedoch weniger gebaut als geplant (vgl. BMWi, 2016b). Die Förderung für nicht ausschreibungspflichtige Flächenanlagen liegt daher seit September 2015 noch mindestens bis Mitte 2017 bei 8,91 c/kWh (Cent pro Kilowattstunde) und damit nur geringfügig niedriger als bei den letzten Großprojekten der 7x7 Unternehmensgruppe im Jahr 2015 (vgl. Bundesnetzagentur, 2017).

Die 7x7energie GmbH spezialisiert sich vornehmlich auf Flächenanlagen, sprich Solarparks. Solche Parks dürfen in Deutschland nur noch auf Autobahn- und Schienenrandstreifen, versiegelten Flächen oder Konversionsflächen (zum Beispiel ehemalige Deponien oder Militäranlagen) gebaut werden. Es wird also nicht – wie beizeiten kritisiert – Natur für Strom geopfert (vgl. BMWi, 2015). Zurzeit hat die 7x7energie GmbH mindestens 15 geeignete Freiflächen für Parks verschiedener Größe im Blick (Investitionssummen von 0,6 Mio. Euro bis 8,1 Mio. Euro). Aufgrund der Größe der geplanten Parks wird die 7x7 Unternehmensgruppe sich auch an öffentlichen Ausschreibungen beteiligen. Aber ebenso sind Anlagen bis zu einer Leistung von 0,75 MW attraktive Anlageobjekte: sie benötigen keine Ausschreibungen, aufgrund der geringeren Größe finden sich leichter geeignete Flächen, durch den relativ geringen Preis sind sie für viele Direktinvestoren interessant und können daher gewinnbringend erstellt und veräußert werden.

Vielen negativen Stimmen zum Trotz, die das Ende der Energiewende oder der Photovoltaik im Speziellen ausrufen, gab es bei der letzten Ausschreibungsrunde für geförderte Großanlagen mehr Interessenten als letztlich Begünstigte – es gibt reichlich Anbieter für Solarstrom (vgl. Bundesnetzagentur, 2017a). Die staatliche Förderung hingegen ist ein Beleg für die Nachfrage nach Strom aus Sonnenenergie. Wo Anbieter auf Nachfrage treffen, existiert ein Markt. Der Markt für Solarenergie ist demnach keineswegs am Ende. Dass trotz der Förderungen die staatlich geplanten Ausbauziele nicht erreicht wurden, zeigt sogar, dass der Markt weiterhin viele Möglichkeiten bietet, um gewinnbringend in Solarenergie zu investieren.

#### Quellen:

BMWi (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie), 2015: Ausschreibungen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Wer am wenigsten fordert, wird gefördert, Berlin: BMWi.

BMWi (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie), 2016: EEG-Novelle 2016. Kernpunkte des Kabinettsbeschlusses vom 8.6.2016, zu finden unter: [https://www.bmwi.de/BMWi/Redaktion/PDF/E/eeg-novelle-2016-kernpunkte-des-kabinettsbeschlusses\\_property=pdf,bereich=bmwi2012,sprache=de,rwb=true.pdf](https://www.bmwi.de/BMWi/Redaktion/PDF/E/eeg-novelle-2016-kernpunkte-des-kabinettsbeschlusses_property=pdf,bereich=bmwi2012,sprache=de,rwb=true.pdf), letzter Aufruf 19.07.2016.

BMWi (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie), 2016a: Erneuerbare Energien auf einen Blick; zu finden unter: <http://www.bmwi.de/DE/Themen/Energie/Erneuerbare-Energien/erneuerbare-energien-auf-einen-blick.html>, letzter Aufruf: 21.04.2016.

BMWi (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie), 2016b: Erneuerbare Energien in Deutschland. Daten zur Entwicklung im Jahr 2015; Berlin: BMWi.

Bundesnetzagentur (Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen), 2017: Datenmeldungen und EEG-Vergütungssätze für Photovoltaikanlagen; zu finden unter: [http://www.bundesnetzagentur.de/cln\\_1422/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Unternehmen\\_Institutionen/ErneuerbareEnergien/Photovoltaik/DatenMeldgn\\_EEG-VergSaetze/DatenMeldgn\\_EEG-VergSaetze\\_node.html;jsessionid=D24AD0F3DE3CE6B9733A9BAAF0B979EA#doc405794bodyText4](http://www.bundesnetzagentur.de/cln_1422/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Unternehmen_Institutionen/ErneuerbareEnergien/Photovoltaik/DatenMeldgn_EEG-VergSaetze/DatenMeldgn_EEG-VergSaetze_node.html;jsessionid=D24AD0F3DE3CE6B9733A9BAAF0B979EA#doc405794bodyText4), letzter Aufruf: 09.03.2017.

Bundesnetzagentur (Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen), 2017a: Hintergrundpapier. Ergebnisse der EEG Ausschreibung für Solaranlagen vom 02. Februar 2017 Stand 10.02.2017; zu finden unter: [https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Energie/Unternehmen\\_Institutionen/ErneuerbareEnergien/EEG\\_Ausschreibungen\\_2017/Hintergrundpapiere/Hintergrundpapier\\_01\\_02\\_2017.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Energie/Unternehmen_Institutionen/ErneuerbareEnergien/EEG_Ausschreibungen_2017/Hintergrundpapiere/Hintergrundpapier_01_02_2017.pdf?__blob=publicationFile&v=3), letzter Aufruf 09.03.2017.

Hennersdorf, 2016: Atomausstieg. Die 54-Milliarden-Euro-Rechnung; in: Wirtschafts Woche, zu finden unter: <http://www.wiwo.de/technologie/forschung/atomausstieg-die-54-milliarden-euro-rechnung/13017890.html>, letzter Aufruf: 21.04.2016.

Salcher, 2015: Speichertechnologien. Schlüssel zur Energiewende; zu finden unter: <http://news.kpmg.de/speichertechnologien-schluesel-zur-energiewende/>, letzter Aufruf: 21.04.2016.

## Unternehmensbeteiligungen

Obwohl die Nachfrage nach Beteiligungskapital in Deutschland insgesamt gesehen zwar relativ niedrig ist, nur 8% aller deutschen Unternehmen erachten es für wichtig, sind es bei forschungsintensiven und jüngeren Unternehmen jeweils rund 13%. Bereits gefestigte Unternehmen haben eine andere Finanzierungslogik als junge Start-ups (vgl. Bauer und Metzger, 2015).

Solch innovative Unternehmensgründungen sind jedoch volkswirtschaftlich besonders wichtig. Sie sorgen für technischen Fortschritt, für Wettbewerb und überdurchschnittliches Beschäftigungs- und Einkommenswachstum. Start-ups greifen neue Technologien häufig als erste auf und entwickeln daraus marktgängige Produkte. Etablierte Unternehmen werden durch Gründer besonders herausgefordert, selbst effizient und innovativ zu bleiben. Diese Unternehmen haben daher eine besondere Bedeutung für die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Volkswirtschaft. Start-ups haben allerdings zum Teil auch erhebliche Finanzierungsprobleme, da ihre Erfolgs- und Wachstumschancen schwerer zu beurteilen sind als bei etablierten Unternehmen. Kapital über Unternehmensbeteiligungen einzusammeln, sogenanntes Private Equity, ist für sie eine sinnvolle und wichtige Finanzierungsalternative, um Wachstumspotenziale zu nutzen und den hohen Kapitalbedarf zu decken (vgl. VC-Magazin.de, 2014).

Für Investoren bietet sich daher die Möglichkeit, über Beteiligungskapital am Nutzen von Unternehmensbeteiligungen und -gründungen teilzuhaben – ohne selbst Gründer sein zu müssen. Das für den deutschen Markt bedeutsame Kapital wird Venture Capital (Wagniskapital) genannt, wodurch ausgedrückt wird, dass Gründungen zwar ein erhöhtes Risiko haben, dafür aber auch erhöhte Chancen bieten. Investiert wird zumeist über einen Venture Capital Fonds, der sich stellvertretend für die Anleger am Unternehmen beteiligt. Venture Capital Investoren werden dabei Mitgesellschafter mit allen dazugehörigen Rechten und Pflichten. Sie erwerben aber nicht, wie oft vermutet wird, die Mehrheit an dem Unternehmen – Venture Capital Gesellschaften wollen ganz bewusst, dass die Existenzgründer die Mehrheit am Unternehmen halten (vgl. Für-Gründer.de, 2016).

Die Nachfrage nach Beteiligungskapital hängt eng mit der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung zusammen. Die deutsche Volkswirtschaft hat sich von den Krisenjahren seit 2007 wieder erholt. Die krisenbedingte Unsicherheit ist einem Konjunkturoptimismus gewichen. Vor allem die Binnenwirtschaft hat gute bis sehr gute Aussichten. Daher steigt auch die Zahl der innovativen Gründer. 2013 zum Beispiel gründeten 96.000 Personen ein Unternehmen mit der Überzeugung, eine überregionale Marktneuheit einzuführen. Dies sind doppelt so viele wie zwei Jahre zuvor. Trotzdem läuft die deutsche Gründerszene internationalen Spitzennationen, wie etwa den USA, hinterher und landet auf einem der hintersten Plätze. In Deutschland trifft eine real existierende Nachfrage nach Venture Capital auf ein zu niedriges Angebot. Als Grund für das niedrige Angebot wird vielfach angenommen, dass risikoreiches Unternehmertum nicht zum Wesenskern der deutschen Ausbildung gehört. Andere Nationen hätten ein anderes Verhältnis zu unternehmerischem Risiko und seien eher bereit, Risiken im Anbetracht von Marktchancen in Kauf zu nehmen (vgl. VC-Magazin.de, 2014).

Ein nennenswerter Markt für außerbörsliches Beteiligungskapital entstand erstmals in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre. So hat sich zwischen 1995 und der Jahrtausendwende das jährlich neu investierte Marktvolumen auf rund 4,5 Mrd. Euro verneunfacht. Im Jahr 2015 wurden insgesamt 5,34 Mrd. Euro von Beteiligungsgesellschaften in Deutschland investiert. Der Wert scheint somit in den letzten zehn Jahren relativ stabil geblieben zu sein. Tatsächlich sind die Investitionen in Unternehmensbeteiligungen in Deutschland jedoch starken Schwankungen ausgesetzt: So wurden im Jahr 2014 über 7 Mrd. Euro investiert und damit ein Drittel mehr als in Folgejahr 2015. Speziell im Venture Capital-Bereich investierten Beteiligungsgesellschaften 2015 dagegen mit 0,78 Mrd. Euro 16 % mehr als im Vorjahr und damit so viel wie seit 2008 nicht mehr. Die Bewertung des aktuellen „Marktes“ ist aufgrund der Schwankungen also nicht ohne weiteres möglich. Er orientiert sich jedoch grob an der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (vgl. Bundesverband Deutscher Kapitalbeteiligungsgesellschaften, 2016; vgl. Bauer und Metzger, 2015).

Generell gilt für den Bereich Unternehmensbeteiligungen jedoch mehr als bei Immobilien und Erneuerbaren Energien, dass der „Markt“ an sich und die sich daraus ergebenden Chancen schwer zu beziffern sind. Letztlich handelt es sich bei Beteiligungen immer um Einzelfälle, die unabhängig voneinander betrachtet und bewertet werden müssen. Die gute binnenwirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren führt jedoch dazu, dass immer mehr potenzielle Investitionsmöglichkeiten zur Betrachtung bereit stehen. Das Mangelangebot an



Venture-Capital -Gebern wiederum stellt Unternehmungen wie die 7x7-Gruppe in günstiges Licht, da hierdurch die Auswahl an möglichen Beteiligungen größer wird (vgl. Bauer und Metzger, 2015).

**Quellen:**

Bauer und Metzger, 2015: Beteiligungsmarkt in Deutschland. Lücken bei Venture Capital; in: Fokus Volkswirtschaft, Nr.98; Frankfurt: KfW Research.

Bundesverband Deutscher Kapitalbeteiligungsgesellschaften, 2016: BVK-Statistik. Das Jahr 2015 in Zahlen - vorläufige Ergebnisse; zu finden unter [http://www.bvkap.de/sites/default/files/page/20150222\\_bvk-statistik\\_das\\_jahr\\_in\\_zahlen2015\\_final.pdf](http://www.bvkap.de/sites/default/files/page/20150222_bvk-statistik_das_jahr_in_zahlen2015_final.pdf), letzter Aufruf: 21.04.2016.

Für-Gründer.de, 2016: Private Equity. Venture Capital für Existenzgründer und Start-ups; zu finden unter: <https://www.fuer-gruender.de/kapital/eigenkapital/venture-capital/>, letzter Aufruf: 21.04.2016.

VC-Magazin.de, 2014: Wissenstransfer und Wachstumsfinanzierung – die Schlüssel zur Zukunft. Volkswirtschaftliche Bedeutung von Venture Capital; zu finden unter: <http://www.vc-magazin.de/allgemein/volkswirtschaftliche-bedeutung-von-venture-capital/>, letzter Aufruf: 21.04.2016.

## Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen sollen für die Vergabe von Finanzierungen in Form von Darlehen für Zielgesellschaften der 7x7 Unternehmensgruppe für deren Investitionen in Projekte im Bereich regenerativer Energieerzeugung (insbesondere Photovoltaikanlagen), Immobilien, Unternehmensbeteiligungen sowie zur Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sollen die Nettoeinnahmen für die Begebung einer Finanzierung folgender Zielgesellschaften genutzt werden:

- 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG zur Realisierung der Projekte „Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“ und „Köln-Nippes: Studenten-Appartements“. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt das geplante Finanzierungsvolumen insgesamt voraussichtlich Euro 34.241.755,-, wobei weitere Finanzierungen nicht ausgeschlossen sind;
- 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehender Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt das geplante Finanzierungsvolumen insgesamt voraussichtlich Euro 9.783.359,-, wobei weitere Finanzierungen nicht ausgeschlossen sind;
- 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehender Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt das geplante Finanzierungsvolumen insgesamt voraussichtlich Euro 21.197.227,-, wobei weitere Finanzierungen nicht ausgeschlossen sind.

Daneben sollen ca. 5% der im Jahr verfügbaren Liquidität zur Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt werden. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht genutzt. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin in weitere, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Anlageobjekte investiert. Folglich handelt es sich um einen Semi-Blind-Pool. Hinsichtlich der zukünftigen, noch nicht feststehenden Investitionen stehen bestimmte Parameter fest, die die Emittentin bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen hat. Eine Darstellung der Investitionsgrundsätze erfolgt im Kapitel „Investitionsgrundsätze“ auf Seite 72ff des Verkaufsprospektes.

Anlageziel der Vermögensanlagen ist es, durch die Vergabe von Darlehen an mehrere Zielgesellschaften - zwecks Realisierung von Projekten in den Bereichen der regenerativen Energieerzeugung (insbesondere Photovoltaikanlagen), der Immobilien sowie der Unternehmensbeteiligungen - Zinserträge zu erzielen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen sieht langfristige Investitionen in vorgenannte Zielgesellschaften vor und besteht darin, mit diesen Finanzierungsverträge abzuschließen. Im Rahmen der Ausgestaltung der Finanzierungsverträge wird gemäß der Anlagepolitik auf die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen Rücksicht genommen. Insbesondere sollen aus dem Rückfluss der Finanzierungsverträge die Ansprüche der Anleger auf Zinsen sowie Rückzahlungen der angebotenen Vermögensanlagen bedient werden. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin bereits eine Entscheidung dahingehend getroffen, dass die (mittelbare) Finanzierung von Projekten über die Vergabe von Darlehen an die Zielgesellschaften erfolgen soll. Dabei handelt es sich ausschließlich um Gesellschaften der 7x7 Unternehmensgruppe.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik aus der Vergabe von Finanzierungen gewinnbringende Ergebnisse aus der Realisierung von Projekten aus dem Bereich der regenerativen Energieerzeugung, Immobilien und Unternehmensbeteiligung und somit aus der Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften zu erzielen. Die Emittentin wird die ihr zur Verfügung stehenden liquiden Mittel nicht nur in ein Projekt investieren, sondern mittelbar ein Portfolio aus verschiedenen Projekten aufbauen, um so stabile Einnahmen zu erzielen.

Für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission auf der Ebene der Emittentin allein ausreichend. Jedoch hat die Emittentin bereits im Jahr 2016 ein Darlehen in Höhe von Euro 3.000,- bei der 7x7invest AG zur Begleichung von Kosten im Rahmen der Konzeptionierung der Vermögensanlagen (z.B. Steuerberatungskosten) aufgenommen (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Erläuterung des Finanzierungs- und Investitionsplans der Emittentin – Finanzierungsplan – Nachrangdarlehen“



auf Seite 77f des Verkaufsprospektes). Auf Basis des Darlehensvertrages vom 09. Dezember 2016 hat die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Darlehen in Höhe von insgesamt Euro 21.000,- aufgenommen.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik und der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sind nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Gesellschaftsvertrag entsprechend zu ändern, wozu eine qualifizierte Mehrheit der Gesellschafter notwendig ist. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik.

## Anlageobjekte

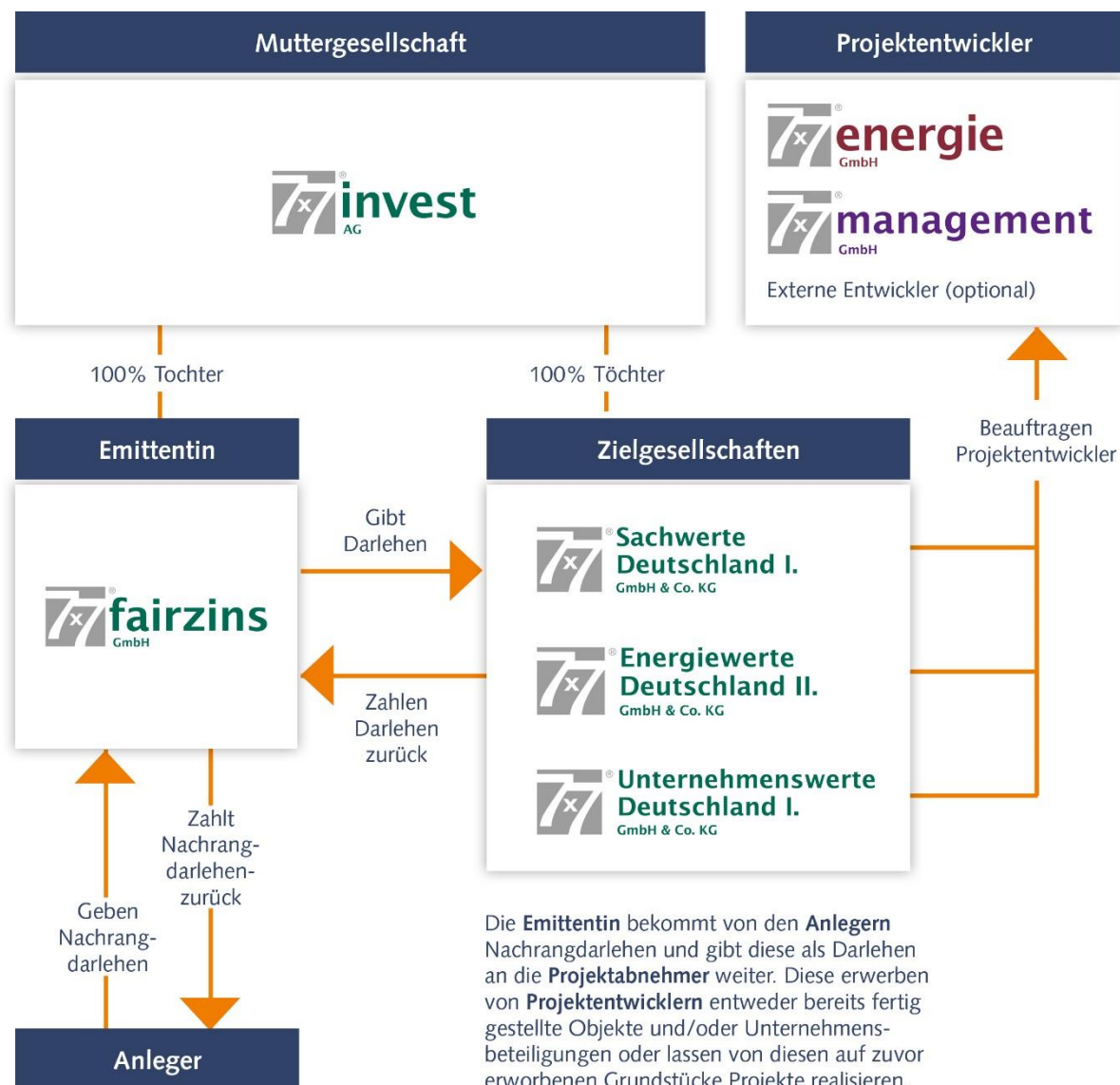
Die schönsten Statistiken bringen nichts, wenn nicht deutlich wird, was mit den Anlegergeldern passiert. Im Folgenden wird daher beschrieben, wie die Anlegergelder aus den prospektierten Nachrangdarlehen verwendet werden.

Jeder Anleger, der 7x7 Nachrangdarlehen zeichnet, legt sein Geld bei der 7x7fairzins GmbH an. Diese ist eine in 2016 gegründete Gesellschaft der 7x7 Unternehmensgruppe und wurde eigens für die Zwecke der vorliegenden Emission gegründet. Ihr Mutterunternehmen ist die 7x7invest AG. Zusammen mit vier anderen Schwestergesellschaften, der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, der 7x7 Energiewerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, bilden diese sechs Gesellschaften den Bereich der Emittenten innerhalb der Unternehmensgruppe. Jede Gesellschaft hat dabei andere Funktionen, wie die nachfolgende Übersicht zeigt.

Gesellschaft	Funktion 1	Funktion 2
7x7invest AG	Mutterunternehmen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG	Emission von Aktien*
7x7fairzins GmbH	Emission von Nachrangdarlehen	Verteilung von Liquidität
7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	Projektnehmerin für Immobilienprojekte	Emission von Anleihen
7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	Projektnehmerin für Erneuerbare-Energien-Projekte	Emission von Anleihen*
7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	Projektnehmerin für Unternehmensbeteiligungen	Emission von Nachrangdarlehen via Crowdfunding*

\*geplant (Teilweise wurden von den genannten Gesellschaften noch andere Emissionen durchgeführt. In der Zukunft sind jedoch nur noch die genannten geplant.)

Hat ein Anleger der 7x7fairzins GmbH ein Nachrangdarlehen gewährt, stehen ihm dafür grundsätzlich Zinsen zu. Diese Zinsen plant die 7x7fairzins GmbH zu erwirtschaften, indem sie die Anlegergelder als Darlehen an drei ihrer o.g. Schwesterunternehmen (Zielgesellschaften) weitergibt. Diese Zielgesellschaften sollen die Gelder plangemäß verwenden, um renditeträchtige Vorhaben gemäß ihrer Geschäftstätigkeit – selbst oder durch Einbeziehung weiterer (gruppenangehöriger) Unternehmen – zu realisieren. Aus den laufenden Erträgen sollen die Darlehen an die 7x7fairzins GmbH zurückgezahlt werden, so dass diese Zins- und Rückzahlungen an ihre Anleger leisten kann. Der nachstehenden Grafik kann die geplante Finanzierungsstruktur der beteiligten Unternehmen entnommen werden.



Die **Emittentin** bekommt von den **Anlegern** Nachrangdarlehen und gibt diese als Darlehen an die **Projektnehmer** weiter. Diese erwerben von **Projektentwicklern** entweder bereits fertig gestellte Objekte und/oder Unternehmensbeteiligungen oder lassen von diesen auf zuvor erworbenen Grundstücke Projekte realisieren. Aus den Erträgen der Projekte werden Zinsen an die Anleger gezahlt.

Die so realisierten Projekte sollen von den Zielgesellschaften vornehmlich gehalten werden. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Projekte oder Teile von Projekten veräußert werden (z.B. Eigentumswohnungen oder Solarparks). Generell sieht es das Geschäftsmodell jedoch vor, Projekte zu realisieren, die laufende Erträge generieren, um daraus die laufenden Kosten zu begleichen. In der Regel werden die Zielgesellschaften daher Grundstücke kaufen und/oder pachten und Projektentwickler dafür bezahlen, auf diesen Grundstücken etwas zu errichten, oder von den Projektentwicklern bereits fertig gestellte Objekte erwerben. Die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG hingegen wird ihre Projektentwickler für das Angebot einer neuen Beteiligung entlohnen.

Generell ist den Zielgesellschaften nicht vorgeschrieben, wen sie als Projektentwickler beauftragen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen zwei gruppeninterne Gesellschaften fest, die regelmäßig als Projektentwickler auftreten und auch in diesem Verkaufsprospekt dargestellte Anfangsprojekte realisieren werden (siehe nachfolgende Tabelle). Es könnten jedoch genauso gut Gesellschaften außerhalb der 7x7 Gruppe als Projektentwickler beauftragt werden.



Projektnehmerin	Branche	Vornehmlicher Projektentwickler	Leistung der Projektentwickler
7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	Immobilien	Externe Dienstleister	Projektscouting und Regie der Erstellung
7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	Erneuerbare Energien	7x7energie GmbH	Projektscouting und Regie der Erstellung
7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	Unternehmensbeteiligung	7x7management GmbH	Projektscouting und Unternehmensbewertung

Soweit mit gruppeninternen Projektentwicklern zusammengearbeitet wird, umfasst die Tätigkeit der Projektentwickler das Scouting geeigneter Flächen, die Entwicklung des eigentlichen Projektplans und die Vergabe der konkreten Herstellung an externe Bauunternehmen etc. Eigene Bauunternehmen o.Ä. besitzt die 7x7 Unternehmensgruppe nicht. Im Fall der Unternehmensbeteiligungen umfasst die Leistung des Projektentwicklers das Scouting von erfolgsversprechenden Unternehmen und die Bewertung eben dieser.

## Finanzierungsverträge mit den Zielgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte der Emittentin)

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung plant die Emittentin die Vergabe von Finanzierungen an die gruppenangehörigen Gesellschaften

- 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG,
- 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG sowie
- 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG

(zusammen auch „Zielgesellschaften“ genannt) zu vergeben.

Aufgrund des Anlageziels und der Anlagepolitik der Vermögensanlagen handelt es sich bei den jeweils abzuschließenden Finanzierungsverträgen um unmittelbare Anlageobjekte und bei den Projekten der Zielgesellschaften um mittelbare Anlageobjekte der Emittentin.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin noch keine Finanzierungsverträge mit den Zielgesellschaften abgeschlossen. Es bestehen auch keine Vorverträge.

Eine konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Finanzierungsverträge ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ebenfalls nicht vorhanden. Jedoch hat die Emittentin bereits eine Entscheidung dahingehend getroffen, dass die Finanzierung über die Vergabe von Darlehen an unternehmensangehörige Zielgesellschaften im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG<sup>2</sup> erfolgen soll. Die Finanzierungsverträge werden zum entsprechenden Zeitpunkt individuell ausgestaltet und wurden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht geschlossen. Im Rahmen der Ausgestaltung der Finanzierungsverträge wird die Emittentin auf die Konditionen der angebotenen Nachrangdarlehen Rücksicht nehmen. Insbesondere sollen aus dem Rückfluss der Finanzierungsverträge die Ansprüche der Anleger auf Zinsen sowie Rückzahlungen der Nachrangdarlehen bedient werden. Nach den Planungen sind aus der Darlehensvergabe Einnahmen in Höhe von 7% p. a. des jeweils investierten Kapitals vorgesehen.

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Darlehen sind wesentliche Hauptmerkmale (Rechte und Pflichten), dass die Emittentin verpflichtet ist, der jeweiligen Zielgesellschaft einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die jeweilige Zielgesellschaft,

<sup>2</sup> § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG lautet: „Als Kreditinstitut gelten vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 nicht Unternehmen, die Bankgeschäfte ausschließlich mit ihrem Mutterunternehmen oder ihren Tochter- oder Schwesterunternehmen betreiben“



der Emittentin den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuerstatten.

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Nachrangdarlehen gilt dies entsprechend. Der weitere Inhalt von Darlehen, insbesondere die Rangstellung der Rückzahlungsansprüche, ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Emittentin zu der jeweiligen Zielgesellschaft ausschließlich aus dem jeweiligen Vertrag ergeben, in dem Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Nachrangigkeit des Rückzahlungsanspruchs, Zahlungsvorbehalte, Laufzeit etc. geregelt sind.

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Nachrangdarlehen werden die Ansprüche der Emittentin auf Zinszahlungen und Rückzahlung aufgrund der Vereinbarung einer qualifizierten Nachrangabrede allerdings entfallen, wenn bei den Zielgesellschaften durch Zahlung der Zinsen oder eine Rückzahlung des Darlehensbetrages ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde. In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung oder Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages an die Emittentin. Der Anspruch der Emittentin auf Zahlung der Zinsen oder Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages lebt wieder auf, wenn der Zahlungsvorbehalt nachträglich beseitigt wurde. Liegt der Zahlungsvorbehalt nicht mehr vor, hat die Zahlung der Zinsen zum nächsten Zinstermin und die Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages innerhalb von drei Bankarbeitstagen zu erfolgen. Wird der Zahlungsvorbehalt nicht beseitigt, erfolgt keine Rückzahlung an die Emittentin.

Die 7x7fairzins GmbH wird die aufgenommenen Nachrangdarlehen an ihre Schwesterunternehmen verteilen. Die Schwesterunternehmen werden die Gelder als Zwischenfinanzierungen verwenden, um Projekte zu realisieren, bevor sie diese mit Geldern aus anderen Quellen endfinanzieren.

Da die Schwesterunternehmen die aufgenommenen Darlehen nach jeder Projektfinanzierung an die Emittentin zurückzahlen, um dann wieder neue Darlehen aufzunehmen, vergibt die 7x7fairzins GmbH während der Laufzeit der Vermögensanlagen ein Vielfaches des eigentlichen Volumens der Vermögensanlagen. Dies ist jedoch immer durch Rückzahlungen gedeckt. Wenn eine Zwischenfinanzierung ausläuft, zahlt die Zielgesellschaft den Betrag an die 7x7fairzins GmbH zurück. Da die jeweilige Zielgesellschaft nach Beendigung einer Zwischenfinanzierung ein neues Projekt anfängt, welches ebenfalls wieder zwischenfinanziert werden muss, nimmt die Zielgesellschaft ein neues Darlehen bei der 7x7fairzins GmbH auf. Das neue Darlehen ist unter anderem aus den vorher beschriebenen Rückzahlungen gedeckt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Mittel aus dem vorliegenden Angebot von Vermögensanlagen über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen für 7% an die Zielgesellschaften ausgeliehen sind. Es wird dabei aufgrund der unterschiedlichen Projekte der Zielgesellschaften von unterschiedlich langen Laufzeiten der Zwischenfinanzierungen ausgegangen:

- 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG = 3 Jahre;
- 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG = 1 Jahr;
- 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG = 10 Jahre.

Die drei Zielgesellschaften werden den Planungen nach anteilig Darlehen von der Emittentin zur Verfügung gestellt bekommen. Wenn Euro 30 Millionen aus den Vermögensanlagen vollständig aufgenommen werden können, soll die jährliche Liquidität den Zielgesellschaften jedes Jahr als Darlehen zur Zwischenfinanzierung von Projekten in folgender Aufteilung ausgeliehen werden (PROGNOSE):

- 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG = 52,5%;
- 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG = 32,5%;
- 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG = 15%.

Beispiel: Im Jahr 2018 sollen Euro 6.379.154,- von der Emittentin in die Zielgesellschaften investiert werden. Davon entfallen Euro 3.349.056,- auf die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, Euro 2.073.225,- auf die 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und Euro 956.873,- auf die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht oder stand weder der Prospektverantwortlichen und Anbieterin, der 7x7fairzins GmbH, noch der Gründungsgesellschafterin und der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, der 7x7invest AG, sowie dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin,

Herrn Andreas Mankel, das Eigentum an den unmittelbaren Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen desselben zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den unmittelbaren Anlageobjekten zu.

Es bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der unmittelbaren Anlageobjekte.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der unmittelbaren Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, nicht gegeben.

Behördliche Genehmigungen sind nicht erforderlich und liegen daher nicht vor.

Die Emittentin hat noch keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Es existieren keine Bewertungsgutachten.

## Liquiditätsreserve

Um auch unvorhergesehene Kosten bedienen zu können, ist bei der Emittentin die Bildung einer Liquiditätsreserve vorgesehen. Die Liquiditätsreserve beträgt jeweils rund 5% der in dem Jahr für Investitionen verfügbaren Liquidität der Emittentin. Die Liquiditätsreserve kann sich grundsätzlich sowohl aus den Nettoeinnahmen aus den Vermögensanlagen als auch aus den laufenden Erträgen speisen, wobei am Anfang der Laufzeit der Vermögensanlagen die Wahrscheinlichkeit höher ist, dass sie direkt aus den Nettoeinnahmen gebildet wird. Folglich handelt es sich auch bei der Liquiditätsreserve auch um ein (unmittelbares) Anlageobjekt der Emittentin.

### ➤ Mittelbares Anlageobjekt 1: Projekt Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen (unmittelbares Anlageobjekt der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG)

#### Beschreibung des Projektes

Projekttyp	Funktionsgebäude mit betreuter Senioren-WG für pflegebedürftige Menschen und seniorengerechten Eigentumswohnungen
Standort	58640 Iserlohn
Projektfläche	ca. 3.001 m <sup>2</sup>
Projektvolumen	ca. Euro 1.500.000,-
Voraussichtliche Fertigstellung	Frühjahr 2019
Projektnehmerin	7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG
Realisierungsgrad	Kaufvertrag (Grundstück) und Mietvertrag liegen vor. Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 27. April 2017 erteilt. Verkauf der Wohnungen ist gestartet.

Iserlohn, die größte Stadt des Sauerlandes, bekommt Zuwachs. In direkter Nachbarschaft zur örtlichen Freien evangelischen Gemeinde entsteht das Neubauprojekt „Wir in Barendorf“. Im unteren Geschoss wird das Haus von einem Verein als Mieter für eine Wohngruppe älterer, zum Teil pflegebedürftiger Menschen genutzt. Im Obergeschoss mitsamt schöner Aussicht entstehen sechs individuelle, barrierefreie Eigentumswohnungen. Durch die Gemeinde als Nachbar und die Wohngruppe unten ergibt sich eine ruhige Umgebung für die Bewohner der Eigentumswohnungen. Eine Nachbarschaft, die auch für Hilfe bereitsteht. Viele Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe sorgen für ein ständiges Angebot an Aktivitäten. Im nahen Museumsdorf werden Vorführungen, Ateliernächte, Iserlohner Chöre, ein Weihnachtsmarkt u.a.m. angeboten.



Auf dem ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück sollen im Erdgeschoss des Gebäudes Räume für eine Wohngruppe von zwölf pflegebedürftigen Menschen und im Obergeschoss 6 oder 8 kleinere Wohnungen (Eigentumswohnungen) errichtet werden. Im Untergeschoss sind Stellplätze, Keller- und Nebenräume geplant. Die Wohngruppe bleibt im Besitz der 7x7 Unternehmensgruppe und wird vermietet, die Wohnungen werden verkauft. Der Baukörper wird als KfW-Effizienzhaus 55 konzipiert. Die Planungen für das voraussichtlich Euro 1,5 Mio. teure Immobilienprojekt sind weit fortgeschritten, der Baubeginn soll im ersten Quartal 2018 erfolgen und die Fertigstellung zum Frühjahr 2019 erwartet. Durch die Verortung des Projekts im zukunftssträchtigen Markt des altersgerechten Wohnens kann eine lukrative Projektrendite von geschätzten 8% realisiert werden.

Die Emittentin plant, der Zielgesellschaft 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG im Rahmen eines zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht näher ausgestalteten Finanzierungsvertrages Kapital in Form von Darlehen für das beschriebene Projekt zur Verfügung zu stellen.

### **Eigentum, dingliche Berechtigung der angabepflichtigen Personen**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht oder stand weder der Prospektverantwortlichen und Anbieterin, der 7x7fairzins GmbH, noch der Gründungsgesellschafterin und der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, der 7x7invest AG, das Eigentum an dem mittelbaren Anlageobjekt der Emittentin „Projekt Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“ oder an wesentlichen Teilen desselben zu. Der 7x7fairzins GmbH und der 7x7invest AG steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an dem mittelbaren Anlageobjekt der Emittentin „Projekt Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“ zu.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Andreas Mankel, steht als Mehrheitsaktionär der 7x7invest AG, die wiederum Alleingesellschafterin der Zielgesellschaft 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG ist, mittelbar das Eigentum an den von der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG erworbenen und etwaig zu erwerbenden Anlageobjekten zu. Darüber hinaus steht oder stand dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung das Eigentum am mittelbaren Anlageobjekt der Emittentin „Projekt Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“ oder an wesentlichen Teilen desselben nicht zu. Dieser Person steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung am mittelbaren Anlageobjekt der Emittentin „Projekt Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“ zu.

### **Dingliche Belastungen**

In Abt. II des Grundbuches von Iserlohn des Amtsgerichts Iserlohn sind keine Eintragungen enthalten. In Abt. III des vorgenannten Grundbuches ist eine am 28. November 2016 bestellte (Brief-)Grundschuld in Höhe von Euro 750.000,- nebst 18% Jahreszinsen auf die im Grundbuch von Iserlohn des AG Iserlohn Blatt 16810 eingetragenen Grundstücke Flur 99, Flurstücke 776, 779, 783, 790 und 793 zugunsten der 7x7treuhand GmbH eingetragen. Bei den - dem Kaufvertrag zugrundeliegenden und den in der Grundschuldbestellung genannten - Grundstücken handelt es sich um dieselben Grundstücke. Die im Kaufvertrag benannten Grundstücke [Grundbuch von Iserlohn, Blatt 2327A (Flur 99, Flurstücke 776, 779, 790 und 793) und Blatt 13516 (Flur 99, Flurstück 783)] bzw. die entsprechenden Flurstücke wurden am 25. August 2016 auf das Blatt 16810 übertragen. Darüber hinaus liegen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der mittelbaren Anlageobjekte vor.

### **Beschränkungen**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des mittelbaren Anlageobjektes, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlagen, nicht gegeben.

### **Genehmigung**



Für die Realisierung des Neubaus wurde seitens der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG ein Bauantrag am 15. Dezember 2016 bei der Gemeinde Barendorf gestellt. Behördliche Genehmigung vom 27. April 2017 liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vor.

### Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des mittelbaren Anlageobjektes

Das oben beschriebene, unbebaute und im Grundbuch von Iserlohn, Blatt 2327A (Flur 99, Flurstücke 776, 779, 790 und 793) und Blatt 13516 (Flur 99, Flurstück 783) eingetragene Grundstück wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 07. Juni 2016 durch die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG zu einem Kaufpreis von Euro 215.000,- erworben.

Darüber hinaus wurde zwischen der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG und dem Mieter, welcher ein eingetragener Verein nach dem deutschen Recht ist, am 14. November 2016 ein Mietvertrag über die Vermietung der Räumlichkeiten zum Betrieb einer seniorengerechten Wohngemeinschaft inklusive Pflegeeinrichtung mit allen dazugehörigen Leistungen geschlossen. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe der Mieträume an den Mieter und ist begrenzt auf zehn Jahre mit dreimaliger Verlängerungsoption des Mieters.

Die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des mittelbaren Anlageobjektes geschlossen.

### Bewertungsgutachten

Ein Bewertungsgutachten liegt nicht vor.

## ➤ Mittelbares Anlageobjekt 2: Projekt Köln-Nippes: Studenten-Appartements (unmittelbares Anlageobjekt der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG)

### Beschreibung des Projektes

Projekttyp	Mehrstöckige Mietimmobilie für Studenten
Standort	50733 Köln
Projektfläche	ca. 340 m <sup>2</sup> Nettanutzfläche, 4-5 Stockwerke
Projektvolumen	ca. Euro 3.000.000,-
Voraussichtliche Fertigstellung	2019
Projektnehmerin	7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG
Realisierungsgrad	Kaufvertrag (Grundstück) wurde per 15. Dezember 2015 geschlossen. Für die Realisierung des Projektes läuft aktuell die Baugenehmigungsphase bei der Stadt Köln, die Erteilung der Baugenehmigung wird im ersten Quartal 2018 erwartet.

Köln ist seit jeher eine der beliebtesten Städte Deutschlands. Wie in anderen Ballungsgebieten Deutschlands ist es daher auch in Köln inzwischen schwierig geworden, Wohnraum zu finden. Besonders Studenten auf Wohnungssuche bekommen die angespannte Situation zu spüren. Der 7x7 Unternehmensgruppe ist es gelungen, mitten in der Metropole ein zurzeit noch unbebautes Grundstück zu erwerben, auf dem Projekte realisiert werden können. Auf dem Gelände, welches momentan noch eine Gastwirtschaft beherbergt, werden in Zukunft moderne Studentenwohnungen entstehen.

Auf 340 m<sup>2</sup> Nettanutzfläche werden in 4-5 Stockwerken voraussichtlich 10 Studentenwohnungen Platz finden. Es wird sich um Mietwohnungen im Bestand der 7x7 Unternehmensgruppe handeln. Die Wohnungen sollen barrierefrei und dank eines Aufzugs für jeden zu erreichen sein. Das Projektvolumen von ca. Euro 3 Mio. soll nach Fertigstellung voraussichtlich zu einem großen Teil über staatliche Fördermittel finanziert werden, sodass die Anlegergelder für neue Projekte direkt wieder frei werden. Gute Marktaussichten für Studentenwohnungen sprechen für die Wirtschaftlichkeit des Projekts: die Kosten werden im Voraus kalkuliert, die Mietnachfrage ist



hoch. Nachdem der Baubeginn für das Frühjahr 2018 geplant ist, soll das Projekt im Laufe des Jahres 2019 abgeschlossen werden. Die Emittentin plant, der Zielgesellschaft 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG im Rahmen eines zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht näher ausgestalteten Finanzierungsvertrages Kapital in Form von Darlehen für das beschriebene Projekt zur Verfügung zu stellen.

### **Eigentum, dingliche Berechtigung der angabepflichtigen Personen**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht oder stand weder der Prospektverantwortlichen und Anbieterin, der 7x7fairzins GmbH, noch der Gründungsgesellschafterin und der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, der 7x7invest AG, das Eigentum an dem mittelbaren Anlageobjekt der Emittentin „Projekt Köln-Nippes: Studenten-Appartements“ oder an wesentlichen Teilen desselben zu. Der 7x7fairzins GmbH und der 7x7invest AG steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an dem mittelbaren Anlageobjekt der Emittentin „Projekt Köln-Nippes: Studenten-Appartements“ zu.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Andreas Mankel, steht als Mehrheitsaktionär der 7x7invest AG, die wiederum Alleingesellschafterin der Zielgesellschaft 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG ist, mittelbar das Eigentum an den von der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG erworbenen und etwaig zu erwerbenden Anlageobjekten zu. Darüber hinaus steht oder stand dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung das Eigentum am mittelbaren Anlageobjekt der Emittentin „Projekt Köln-Nippes: Studenten-Appartements“ oder an wesentlichen Teilen desselben nicht zu. Dieser Person steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung am mittelbaren Anlageobjekt der Emittentin „Projekt Köln-Nippes: Studenten-Appartements“ zu.

### **Dingliche Belastungen**

Es besteht eine dingliche Belastung des mittelbaren Anlageobjektes dahingehend, dass bezüglich des im Grundbuch von Nippes (Amtsgericht Köln), Blatt 15204, verzeichneten Grundbesitzes in der Abteilung III eine Buchgrundschuld in Höhe von Euro 207.500,- für die Kreissparkasse Köln eingetragen ist. Bei der in Abteilung III eingetragenen Buchgrundschuld handelt es sich um eine Belastung des Vorbesitzers. Sie wird jedoch von der Kaufpreiszahlung abgelöst und vom Erwerber (hier: 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG) laut Grundstücksvertrag ausdrücklich nicht übernommen. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des mittelbaren Anlageobjektes.

### **Beschränkungen**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des mittelbaren Anlageobjektes, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlagen, nicht gegeben.

### **Genehmigung**

Für die Realisierung des Projektes wurde seitens der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG am 18. Dezember 2016 ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung bei der Stadt Köln gestellt. Die Erteilung der Baugenehmigung wird im ersten Quartal 2018 erwartet.

### **Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des mittelbaren Anlageobjektes**

Das im Grundbuch von Nippes (Amtsgericht Köln), Blatt 15204, Flur 88, Flurstück 2577/191 eingetragene Grundstück wurde mit notariellem Grundstückskaufvertrag mit Auflassung vom 15. Dezember 2015 durch die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG zu einem Kaufpreis von Euro 400.000,- erworben. Der schuldrechtliche Teil der notariellen Vertragsurkunde ist aufschiebend bedingt wirksam, bis die Erteilung der Baugenehmigung erfolgt ist. Für die Realisierung des Projektes läuft aktuell die Baugenehmigungsphase bei der Stadt Köln, die Erteilung der Baugenehmigung wird im ersten Quartal 2018 erwartet.



Die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des mittelbaren Anlageobjektes geschlossen.

### **Bewertungsgutachten**

Ein Bewertungsgutachten liegt nicht vor.



## Lieferungen und Leistungen

Die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, 7x7fairzins GmbH, bietet die Vermögensanlagen öffentlich an.

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, 7x7invest AG, erbringt keine Lieferungen und Leistungen.

Das nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Andreas Mankel, erbringt im Rahmen der Geschäftsführung der Anbieterin und Prospektverantwortlichen, 7x7fairzins GmbH, Lieferungen und Leistungen. Weiterhin erbringt er Lieferungen und Leistungen als

- Geschäftsführer der 7x7management GmbH, der Komplementärin der Zielgesellschaften 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG, sowie der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG,
- Mitglied der Geschäftsführung der Projektentwicklerin 7x7energie GmbH,
- Geschäftsführer der 7x7management GmbH ist, die (neben der 7x7energie GmbH) als Projektentwicklerin für die Emittentin tätig wird, Management-Dienstleistungen für die Emittentin erbringt sowie Unternehmensbewertungen für die Schwestergesellschaften der Emittentin durchführt,
- Geschäftsführer der 7x7finanz GmbH, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlagen beauftragt werden soll,
- Geschäftsführer der facesso GmbH, die mit der Konzeption der vorliegenden Vermögensanlagen sowie der Verkaufsprospekterstellung beauftragt wurde sowie
- Geschäftsführer der 7x7verwaltung GmbH, die für die Emittentin die Buchhaltung sowie allgemeine Verwaltungsaufgaben übernimmt.

Darüber hinaus erbringen die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennenden Personen, die Anbieterin und Prospektverantwortliche, 7x7fairzins GmbH, die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, 7x7invest AG, das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Andreas Mankel, keine Lieferungen und Leistungen.

## Weitere Projekte in Prüfung und Sichtung

Da die Emittentin und/oder die Zielgesellschaften weitere Investitionen in andere, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Projekte beabsichtigt/beabsichtigen, handelt es sich um einen Semi-Blind-Pool. Das heißt, dass neben den dargestellten Anlageobjekten bei Bedarf weitere Projekte sowohl durch die Emittentin als auch durch die Zielgesellschaften realisiert werden können. Jedoch bestehen auch hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte, zu berücksichtigende Parameter (vgl. hierzu den Prospektabschnitt „Investitionsgrundsätze“ auf Seite 72ff des Verkaufsprospektes), die sowohl seitens der Emittentin als auch seitens der jeweiligen Zielgesellschaft einzuhalten wären.

Weitere Investitionsprojekte befinden sich im Zustand der Prüfung und/oder Sichtung. Diese werden nachfolgend dargestellt. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weitere Anlageobjekte nicht feststehen, können diesbezüglich weder auf Ebene der Emittentin noch auf Ebene der Zielgesellschaften keine weiteren Aussagen zu Verträgen, Beschreibungen der Anlageobjekte, Art der Investitionen etc. getroffen werden. Die Emittentin prüft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mögliche weitere Anlageobjekte gemäß ihrer Investitionsgrundsätze hinsichtlich der Aufnahme ins Portfolio.

## Immobilienprojekte in Prüfung:

- Ein (Klinik-/)Wohnprojekt mit Kita, Region: Rhein-Ruhr
- Ein Wohnbauprojekt, Region: Rhein-Ruhr
- Ein Wohnprojekt in einer denkmalgeschützten Villa, Region: Rhein-Ruhr
- Ein Portfolio mit fünf SB Märkten, überregional verteilt



### Immobilienprojekte in Sichtung:

- Ein Wohnbauprojekt altersgerechtes Wohnen, Region: Berlin-Brandenburg
- Ein (Wohn-)Bauprojekt mit Gebäuden unterschiedlicher Nutzung: Kita, Demenz-Wohnungen und Single-Wohnung, Region: Berlin-Brandenburg
- Ein Grundstück mit Wohn- und Geschäftshaus, Nutzung noch offen, Region: Berlin-Brandenburg
- Ein Grundstück mit Hotel, Region: Rhein-Ruhr
- Ein Neubauprojekt, Nutzung noch offen, Region: Rhein-Ruhr
- Ein Neubauprojekt: Energiewohnbausiedlung, Region: Rhein-Ruhr

### Erneuerbare Energien (Flächen für Solarparks):

- 4 Flächen unter 2 Hektar (ha)
- 3 Flächen über 2 ha und unter 10 ha
- 2 Flächen über 10 ha

### Investitionsgrundsätze

Die Entscheidung über Anlageobjekte wird jeweils auf Grundlage bestimmter Auswahlkriterien getroffen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die dargestellten Investitionsgrundsätze streng genommen auf die mittelbaren Anlageobjekte beziehen, d.h. diejenigen, die direkt durch die Zielgesellschaften realisiert werden. Die Emittentin trägt durch die Möglichkeit der Verweigerung von entsprechenden Finanzierungsverträgen gegenüber den Zielgesellschaften die Entscheidung, welche konkreten Projekte mit dem Mittelzufluss aus den vorliegenden Vermögensanlagen finanziert werden. Die Zielgesellschaften sind jedoch frei in ihrer Entscheidung, Projekte ohne Finanzierung durch die 7x7fairzins GmbH anzugehen. Die 7x7fairzins GmbH orientiert sich jedoch bei Ihren Investitionsentscheidungen an den nachfolgenden Investitionsgrundsätzen. Im Folgenden werden diese Grundsätze für die drei Investitionsbereiche beschrieben.

### Immobilienprojekte

Im Bereich Immobilien werden als Investitionskriterien vier Zielbereiche definiert:

1. Lebensraum für Familien schaffen: bezahlbarer Wohnraum auch in Ballungsräumen, Eigentum statt Miete
2. Altersgerechtes Wohnen: Entwicklung und Bau von altersgerechten Wohnungen, Ermöglichung neuer Wohnformen wie Senioren-WGs und Mehrgenerationenwohnen
3. Entwicklungsraum für Kinder, Schüler und Studenten: Bau von Kindertagesstätten, Schulen, Studentenwohnheimen etc.

Arbeitsplätze und Nahversorgung an wohnortnahen Standorten: Bau oder Kauf gewerblicher Immobilien für Einzelhandel und Büros.

Dabei bevorzugt die Emittentin Projekte in folgenden Regionen:

Metropolregionen	Einzelgebiete
Rhein-Ruhr	Kassel
Berlin-Brandenburg	Bodensee
Rhein-Main	Siegen
Stuttgart	
Bremen/Oldenburg	
Hamburg	

## Projekte mit Erneuerbaren Energien

Hinsichtlich der in der Auswahl befindlichen sowie etwaigen zukünftigen Anlageobjekte bestehen folgende allgemeine Investitionsparameter:

- die Anlageobjekte sollen auf die Stromerzeugung vorrangig mittels Photovoltaik abzielen, wobei andere Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien nicht ausgeschlossen sind;
- der Standort der Anlagen soll in Deutschland liegen;
- etwaig erforderliche Genehmigungen, wie z.B. eine Baugenehmigung bei Freiflächen, sind Voraussetzung;
- Vorliegen einer Netzanschlusszusage sowie eines zugewiesenen Einspeisepunktes des jeweils zuständigen Netzbetreibers/Energieversorgungsunternehmens;
- die Anlagen erfüllen die Voraussetzungen für die Erlangung der gesetzlichen Einspeisevergütung;
- Vorliegen eines statischen Gutachtens von einem externen Gutachter;
- Vorliegen der für den Betrieb der Anlage erforderlichen Nutzungsrechte an Grund und Boden;
- Vorliegen mindestens eines Ertrags- und Einstrahlungsgutachtens von externen Gutachtern;
- Verwendung nur qualitativ hochwertiger Komponenten mit langfristigen Garantien von bekannten Herstellern;
- Abschluss von Wartungs- und Betriebsführungsverträgen mit nachweislich erfahrenen Generalübernehmern;
- die Standorte für den Erwerb, die Errichtung und/oder den Betrieb der Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen) müssen den Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb solcher Anlagen genügen.

## Unternehmensbeteiligungen

Die 7x7 Gruppe investiert in Unternehmen,

- deren Produkte einen Nutzen stiften und Grundbedürfnisse wie Essen, Trinken, Gesundheit oder Wohnen befriedigen,
- die mit ihren Produkten Arbeitsplätze schaffen, Mobilität fördern, Natur und Umwelt schonen und
- die im Umfeld der Erneuerbaren Energien tätig sind.

Dies führt zum folgenden Branchenfokus:

- Land- und Forstwirtschaft,
- Maschinen- und Anlagenbau, Baugewerbe,
- Energie, Gas, Wasser, Umwelt, Cleantech,
- Software, IT, Kommunikationstechnologie, Medien sowie
- Medizintechnik, Healthcare.

Im Umkehrschluss bedeutet dies auch, dass es Ausschlusskriterien gibt: vom umweltschädigenden Verhalten bis hin zur nachteiligen Wirkung der Unternehmensprodukte auf die physische und psychische Gesundheit der Verbraucher.

Nach genauer Prüfung der Unternehmenssituation sollen diese Unternehmen eine positive Geschäftsentwicklung sowie eine klare Wertsteigerung erwarten lassen.



## Finanzierungs- und Investitionspläne (PROGNOSE)

Die nachfolgenden Investitions- und Finanzierungspläne stellen beispielhaft in der Form einer Prognose die Mittelverwendung sowie die Mittelherkunft sowohl auf der Ebene der Emittentin als auch auf der Ebene der Zielgesellschaften dar.

Auf der Ebene der Emittentin besteht die Mittelverwendung in der Ausreichung von Finanzierungen an Zielgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist konkret die Vergabe von Darlehen an die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, die 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG geplant.

Auf der Ebene der Zielgesellschaften besteht die Mittelverwendung in der Investition in Projekte im Bereich der regenerativen Energieerzeugung, in Immobilienobjekte und in Unternehmensbeteiligung/en, die mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgewiesen werden (mittelbare Anlageobjekte).

Die für noch nicht feststehende Projekte im Rahmen des Semi-Blindpool-Konzeptes vorgesehenen Mittel werden ausschließlich in der Mittelverwendung auf der Ebene der Emittentin ausgewiesen.

Der Semi-Blindpool-Charakter ermöglicht eine abschließende Betrachtung der Mittelverwendung auf Ebene weiterer Zielgesellschaften zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht. Da es sich um einen Semi-Blind-Pool handelt, können auf Ebene weiterer Zielgesellschaften keine Aussagen zu den voraussichtlichen Gesamtkosten in einer Aufgliederung, die insbesondere Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie sonstige Kosten ausweist, getroffen werden. Aus demselben Grund können auf Ebene der weiteren Zielgesellschaften auch keine Aussagen zu der geplanten Finanzierung in einer Gliederung, die Eigen- und Fremdmittel, untergliedert nach Zwischenfinanzierungs- und Endfinanzierungsmittel, gesondert ausweist, sowie zu Konditionen und Fälligkeiten von Eigen- und Fremdmitteln und Fremdkapitalquote getroffen werden.



Finanzierungs- und Investitionsplan der Emittentin (PROGNOSE)

	01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024	01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2026
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	214.286	428.571	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	3.500.000	3.500.000	3.500.000	0	0	0	0	0	0
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	3.500.000	3.500.000	3.500.000	0	0	0	0	0	0
4 Rückzahlung von Projektierern	0	2.073.225	2.778.219	6.359.218	6.536.955	6.978.277	5.575.378	5.231.603	3.961.554
5 Erlöse Projektierer	446.541	899.801	1.353.668	1.349.859	1.347.963	1.347.406	1.347.821	1.046.684	769.375
6 Agio	183.750	183.750	183.750	0	0	0	0	0	0
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuflüsse gesamt	7.844.576	10.585.347	11.958.495	8.351.934	8.527.775	8.968.540	7.566.056	6.921.144	5.373.786
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-3.349.056	-4.487.893	-4.862.570	-3.310.023	-3.417.681	-3.659.420	-2.930.182	-488.062	0
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	-2.073.225	-2.778.219	-3.010.162	-2.049.062	-2.115.707	-2.265.356	-1.813.922	-302.133	0
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-956.873	-1.282.255	-1.389.306	-945.721	-976.480	-1.045.549	-837.195	-139.446	0
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-313.871	-657.232	-966.278	-926.342	-884.024	-839.244	-791.921	-596.791	-407.143
5 Prospekt	-72.500	-37.500	0	0	0	0	0	0	0
6 Jahresabschluss	-3.500	-6.762	-13.271	-19.511	-18.705	-17.850	-16.946	-15.990	-12.050
7 Testat	-3.500	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
8 Marketing/Konzeption	-75.000	0	0	0	0	0	0	0	0
9 Vermittlungsprovision	-325.000	-335.000	-345.000	-20.000	-10.000	0	0	0	0
10 Bestandsprovision	-16.905	-33.177	-48.777	-46.761	-44.625	-42.365	-39.976	-30.126	-21.607
11 Geschäftsführung & Verwaltung	-71.000	-139.343	-204.865	-196.398	-187.426	-177.932	-167.898	-126.528	-90.750
12 Zinsen Nachrangdarlehen	-107.710	-200.404	-277.583	-231.021	-182.915	-133.211	-81.858	-1.322.306	-1.294.830
Ausgaben gesamt	-7.368.140	-9.965.785	-11.125.810	-7.752.838	-7.845.562	-8.188.926	-6.687.899	-3.029.382	-1.834.381

Alle quantitativen Wertangaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rundungsdifferenzen kommen.



	01. Januar 2027 bis 31. Dezember 2027	01. Januar 2028 bis 31. Dezember 2028	01. Januar 2029 bis 31. Dezember 2029	01. Januar 2030 bis 31. Dezember 2030	01. Januar 2031 bis 31. Dezember 2031	01. Januar 2032 bis 31. Dezember 2032	01. Januar 2033 bis 31. Dezember 2033	01. Januar 2034 bis 31. Dezember 2034	Gesamt
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857	428.571	214.286	0	9.000.000
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	0	0	0	0	0	0	0	0	10.500.000
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	0	0	0	0	0	0	0	0	10.500.000
4 Rückzahlung von Projektierern	2.930.182	1.444.935	2.021.274	2.401.220	3.293.488	4.074.664	3.304.160	3.227.922	62.192.274
5 Erlöse Projektierer	564.262	622.290	698.752	779.213	863.896	663.641	438.063	212.108	14.751.341
6 Agio	0	0	0	0	0	0	0	0	551.250
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	500.000	0	0	0	0	0	0	380.000	880.000
Zufüsse gesamt	4.637.301	2.710.082	3.362.883	3.823.290	4.800.240	5.166.876	3.956.508	3.820.030	108.374.865
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	0	-1.193.800	-1.634.631	-1.864.101	-2.364.201	-637.286	-42.850	0	-34.241.755
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	0	-739.019	-1.011.914	-1.153.967	-1.463.553	-394.510	-26.526	0	-21.197.277
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	0	-341.086	-467.037	-532.600	-675.486	-182.082	-12.243	0	-9.783.359
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-77.334	-318.375	-350.213	-382.050	-413.888	-286.538	-148.575	-18.779	-8.378.596
5 Prospekt	0	0	0	0	0	0	0	0	-110.000
6 Jahresabschluss	-8.643	-5.786	-6.429	-7.071	-7.714	-8.357	-5.786	-3.000	-177.370
7 Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-131.500
8 Marketing/Konzeption	0	0	0	0	0	0	0	0	-75.000
9 Vermittlungsprovision	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.035.000
10 Bestandsprovision	-14.464	-16.071	-17.679	-19.286	-20.893	-14.464	-7.500	0	-434.676
11 Geschäftsführung & Verwaltung	-60.750	-67.500	-74.250	-81.000	-87.750	-60.750	-31.500	0	-1.825.638
12 Zinsen Nachrangdarlehen	-1.285.035	0	0	0	0	-872.511	-872.511	-872.511	-7.734.406
Ausgaben gesamt	-1.454.226	-2.689.637	-3.570.152	-4.048.076	-5.041.485	-2.464.498	-1.155.491	-902.290	-85.124.577

Alle quantitativen Wertangaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rundungsdifferenzen kommen.



## Erläuterung des Finanzierungs- und Investitionsplans der Emittentin

### Finanzierungsplan

#### Nachrangdarlehen

Unter dieser Position ist das durch die Nachrangdarlehen insgesamt eingeworbene Kapital (Fremdkapital) der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ in dem geplanten Emissionsvolumen von insgesamt Euro 30.000.000,- ausgewiesen, wobei eine strikte Aufteilung auf die drei angebotenen Vermögensanlagen zwar nicht vorgesehen ist; die Prognosen gehen jedoch davon aus, dass die beiden Vermögensanlagen „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ in den Jahren 2018 bis 2020 jeweils in Höhe von Euro 3,5 Mio. eingezahlt werden (zusammen somit Euro 21 Mio.). Die Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ soll prognosegemäß im Jahr 2018 in Höhe von Euro 214.286,-, im Jahr 2019 in Höhe von weiteren Euro 428.571,- und im Jahr 2020 in Höhe von weiteren Euro 642.857,- (zusammen von 2018 bis 2020 somit Euro 1.285.714,-) eingezahlt werden.

Bei den Nachrangdarlehen handelt es sich um Fremdkapital. Die Vermögensanlage und der Anlagebetrag werden vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt. Der Anlagebetrag beträgt bei der Vermögensanlage

- „7x7 Aufbauplan“ mindestens Euro 900,- (monatliche Rate in Höhe von mindestens Euro 25,- bei einer Mindestlaufzeit von 36 Monaten). Höhere Beträge sind einschränkungslos möglich;
- „7x7 Anlageplan“ mindestens Euro 1.000,-. Höhere Beträge müssen durch 100 glatt teilbar sein;
- „7x7 Auszahlplan“ mindestens Euro 750,-. Höhere Beträge müssen durch 750 glatt teilbar sein.

Neben dem Erwerbspreis haben die Anleger bei der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ ein Agio in Höhe von 3,5% und bei der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ ein Agio in Höhe von 1,75% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten. Bei der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ wird ein Agio nicht erhoben.

Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung der ersten vollständigen Rate (bei 7x7 Aufbauplan) bzw. des Anlagebetrages (bei 7x7 Anlageplan und 7x7 Auszahlplan) auf dem Konto der Emittentin als gewährt (Gewährungszeitpunkt). Ab diesem Zeitpunkt beginnt die Laufzeit der jeweiligen Vermögensanlagen und werden die Zinsen berechnet. Die Mindestlaufzeit beträgt bei allen drei Vermögensanlagen 36 Monate ab dem Gewährungszeitpunkt. Somit haben die Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ sowie „7x7 Auszahlplan“ jeweils eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ endet spätestens nach Ablauf von 14 Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ endet spätestens nach Ablauf von sieben Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ endet spätestens nach Ablauf von sieben Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die ordentliche Kündigung ist erstmals jeweils zum Ablauf der Mindestlaufzeit von 36 Monaten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Nachfolgend ist eine ordentliche Kündigung jeweils unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zulässig. Das Recht zur (außerordentlichen) Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Der Anleger hat während der Laufzeit des Nachrangdarlehens gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Zahlung eines Zinses bezogen auf den valutierten Anlagebetrag. Die Zinshöhe beträgt bei

- „7x7 Aufbauplan“: 3,5% p. a., wobei die Zinsen von der Emittentin zum Ende eines jeden Kalenderquartals berechnet und zum 31. Dezember eines jeden Jahres - den Anlagebetrag erhöhend - wiederangelegt werden. Die sich daraus ergebenden Zinsen sind grundsätzlich am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage zusammen mit der Kapitalrückzahlung zur Zahlung fällig;
- „7x7 Anlageplan“: 3% - 5% p. a. (Stufenzins), wobei die Zinsen zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres von der Emittentin berechnet und - den Anlagebetrag erhöhend - wiederangelegt werden. Die sich daraus ergebenden Zinsen sind grundsätzlich am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage zur Zahlung fällig;
- „7x7 Auszahlplan“: 3,27% p. a., wobei die Zinsen zum Ende eines jeden Kalendermonats von der Emittentin berechnet und zusammen mit der monatlichen Rückzahlung ausgezahlt werden. Die Zinsen und die





Rückzahlung sind grundsätzlich am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf eines jeden Monats zur Zahlung fällig.

Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen ist bei den Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“ und „7x7 Anlageplan“ grundsätzlich zum valuierten Anlagebetrag am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit der jeweiligen Vermögensanlage und bei der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ grundsätzlich am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf eines jeden Monats zur Zahlung fällig.

Ein Anspruch der Anleger auf Zahlung von Zinsen sowie die Rückzahlung des Anlagebetrages besteht dann nicht, wenn durch einen solchen Anspruch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde (vgl. § 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ und „7x7 Anlageplan“ sowie § 6 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“). Die Forderungen aus den Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Der Anleger übernimmt insoweit Finanzierungsverantwortung. Hinsichtlich der Konditionen und Fälligkeiten wird im Übrigen auf die Darstellung im folgenden Kapitel „Die Vermögensanlagen (Nachrangdarlehen)“ auf Seite 94ff des Verkaufsprospektes verwiesen.

Neben den Nachrangdarlehen wird die Emittentin weiteres Fremdkapital über Bankdarlehen für die geplanten Investitionen nutzen. Die Emittentin hat bereits im Jahr 2016 ein Darlehen in Höhe von Euro 3.000,- bei der 7x7invest AG aufgenommen. Dem Darlehen liegt ein Darlehensvertrag vom 09. Dezember 2016 zugrunde, welcher der Emittentin ursprünglich die Möglichkeit bot, ein variables Darlehen auf Anforderung bis zu einer Höhe von Euro 30.000,- aufzunehmen. Dieses Volumen wurde durch eine vertragliche Abänderung des ursprünglichen Darlehensvertrages auf bis zu Euro 100.000,- erhöht. Auf Basis des Darlehensvertrages vom 09. Dezember 2016 hat die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Darlehen in Höhe von insgesamt Euro 21.000,- aufgenommen. Das Darlehen diene der Begleichung von Kosten im Rahmen der Konzeptionierung der Vermögensanlagen (z.B. Steuerberatungskosten). Das Darlehen hat eine unbefristete Laufzeit und ist im Soll und Haben nach der Staffelmethode mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen. Zinsen auf den Darlehensbetrag sind jeweils für das abgelaufene Kalenderjahr zu zahlen und spätestens jeweils am fünften Werktag nach Ablauf des Jahres zur Zahlung fällig. 7x7invest AG ist zur außerordentlichen Kündigung des Darlehens berechtigt, wenn die 7x7fairzins GmbH mit Zinszahlungen für zwei Kalendervierteljahre in Rückstand gerät oder wenn aus einem anderen, in ihren Verantwortungsbereich fallenden Grund, die Fortsetzung des Darlehensverhältnisses unter Berücksichtigung aller Umstände der 7x7invest AG nicht zugemutet werden kann. Die Kündigung wegen Zahlungsrückstandes ist unter den genannten Voraussetzungen zum Ende eines Kalendervierteljahres zulässig, wobei eine Kündigungsfrist von sechs Wochen einzuhalten ist. Außerdem behält sich die 7x7invest AG das Recht vor, das Darlehen jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende zu kündigen.

Darüber hinaus ist keine End- und Zwischenfinanzierung über Fremdkapital geplant und auch nicht verbindlich zugesagt.

Über die Laufzeit der Vermögensanlagen betrachtet sehen die Prognosen somit die Aufnahme von Fremdkapital in Form von Nachrangdarlehen in Höhe von insgesamt Euro 30 Mio. sowie in Form von Darlehen in Höhe von bis zu Euro 100.000,- vor, was zusammen mangels bilanziellen Eigenkapitals einer angestrebten Fremdkapitalquote von 100% entspricht.

Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung von Investitionen kann ein sogenannter (positiver) Hebeleffekt entstehen. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in % bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse können zu höheren Auszahlungen an die Anleger führen.

Ein negativer Hebeleffekt tritt dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Dies könnte zu einer Minderung der Auszahlungen an die Anleger führen.

#### Rückzahlung von Projektierern

Die Rückzahlungen der Zielgesellschaften an die Emittentin sollen plangemäß bereits ab 2018 in Höhe von Euro 2.072.468,- erfolgen und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 62.267.366,- betragen (PROGNOSE). Sobald eine Zwischenfinanzierung an die jeweilige Zielgesellschaft ausgelaufen ist, werden die Zielgesellschaften das Darlehen an die Emittentin zurückzahlen und die Emittentin ein neues Darlehen aus diesen Geldern vergeben, wodurch die in den Planzahlen ersichtliche hohe Summe an insgesamt getilgten Darlehen zustande kommt.

#### Erlöse Projektierer

Aus der Vergabe von Darlehen an die Zielgesellschaften resultieren Zinseinnahmen (Umsatzerlöse) von ca. Euro 446.541,- im Jahr 2018, von weiteren ca. Euro 899.801,- im Geschäftsjahr 2019 sowie weiteren ca. Euro 1.353.668,- im Jahr 2020 (PROGNOSE). Bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen betragen die Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen Euro 14.751.341,- (PROGNOSE).

#### Agio

Die Einnahmen aus der Erhebung des Ausgabeaufschlags (Agio) ist bei allen Vermögensanlagen unterschiedlich hoch, jedoch wird dieses bei allen Vermögensanlagen auf die Platzierungsphase 2018 bis einschließlich 2020 und somit unter Berücksichtigung der planmäßigen Hinterlegung und Veröffentlichung von Fortführungsverkaufprospekten erstreckt und beträgt pro Geschäftsjahr Euro 183.750,- und somit insgesamt Euro 551.250,- (PROGNOSE).

#### Stammeinlage/Kapitalerhöhung

Die Emittentin verfügt über ein Stammkapital von Euro 25.000,-. Das Kapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig eingezahlt, wurde jedoch im Jahr 2016 bereits größtenteils in eine Anleihe einer unternehmensangehörigen Gesellschaft investiert, welche im April 2017 an eine andere unternehmensangehörige Gesellschaft veräußert wurde, so dass im Finanzierungsplan der Emittentin kein Ausweis von Euro 25.000,- erfolgt ist. Die Emittentin plant im Jahr 2027 eine Kapitalerhöhung in Höhe von weiteren Euro 500.000,- sowie eine weitere Kapitalerhöhung im Jahr 2034 in Höhe von Euro 380.000,- (Liquiditätserhaltung), so dass die Emittentin laut Finanzierungsplans bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen über ein Stammkapital von insgesamt Euro 905.000,- verfügt.

### **Investitionsplan**

#### Investitionen in Anlageobjekte

In dieser Position werden die geplanten Investitionen in die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG ausgewiesen. Bei einem geplanten Zufluss aus den Vermögensanlagen in Höhe von Euro 30 Mio. belaufen sich die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten dieser Investitionen über die Laufzeit der Vermögensanlagen unter Berücksichtigung der Re-Investitionen auf insgesamt Euro 65.222.391,-.

#### Emissionsabhängige Kosten

Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Erstellung und den Druck des Verkaufsprospektes nebst Begleitmaterial, Werbung zur Vertriebs- und Anlegergewinnung sowie Provisionen für Finanzvertriebe fallen Kosten in Höhe von insgesamt ca. Euro 1.694.676,- an.

#### Geschäftsführung und Verwaltung

Ausgewiesen sind die über die Laufzeit der Vermögensanlagen anfallenden Kosten für die Geschäftsführung und Verwaltung der Emittentin in Höhe von insgesamt Euro 1.826.238,-.



#### Zinsen Nachrangdarlehen

Ausgewiesen sind die an die Anleger der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ seitens der Emittentin zu zahlenden Zinsen, welche nach den Prognosen im Geschäftsjahr 2018 Euro 107.710,- und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 7.734.406,- betragen (PROGNOSE).

#### Sonstige laufende Kosten

Unter sonstigen laufenden Kosten sind Rechts- und Beratungskosten, Büromaterialkosten, die bei der zuständigen IHK anfallenden Kosten sowie die Nebenkosten des Geldverkehrs ausgewiesen.

#### Liquiditätsreserve (Cashreserve)

Um auch unvorhergesehene Kosten bedienen zu können, ist eine Liquiditätsreserve vorgesehen. Die Liquiditätsreserve beträgt jeweils rund 5% der in dem Jahr für Investitionen verfügbaren Liquidität der Emittentin.



## Finanzierungs- und Investitionsplan der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH &amp; Co. KG (PROGNOSE)

	01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024	01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2026
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Darlehen 7x7fairzins	3.349.056	4.487.893	4.862.570	3.310.023	3.417.681	3.659.420	2.930.182	488.062	0
2 Eigenkapital	2.106.616	937.500	1.050.000	1.755.000	1.237.500	937.500	1.845.000	1.312.500	930.000
3 Fremdkapital (Anleihen / Nachrangdarlehen)	20.000.000	0	0	17.000.000	5.000.000	27.000.000	0	0	0
4 Fremdkapital (Bankfinanzierungen)	5.754.170	6.592.679	6.780.000	7.260.000	11.910.000	7.200.000	11.010.000	7.860.000	4.560.000
5 Mieteinnahmen	318.842	1.944.568	2.885.298	3.900.723	5.558.766	6.592.768	8.155.323	9.305.063	10.017.458
6 Zinseinnahmen	10.698	4.908	6.227	8.420	6.018	6.272	11.281	6.797	9.347
7 Veräußerungserlöse	3.860.699	5.300.199	7.115.199	10.092.699	11.892.699	14.645.199	16.610.199	17.750.199	18.290.199
Einnahmen gesamt	35.400.080	19.267.746	22.699.293	43.326.864	39.022.663	60.041.159	40.561.984	36.722.620	33.807.004
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	-22.779.336	-16.070.179	-18.503.679	-28.933.429	-22.703.429	-31.530.679	-28.049.179	-23.575.179	-20.061.179
2 Investitionen in Anlageobjekte / Iserlohn Barendorf: Grundstück	-107.500	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Investitionen in Anlageobjekte / Iserlohn Barendorf: Bauwerk	-1.392.500	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Investitionen in Anlageobjekte / Köln-Nippes: Grundstück	-500.000	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Investitionen in Anlageobjekte / Köln-Nippes: Bauwerk	-2.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Raumkosten	-3.188	-19.446	-28.853	-39.007	-55.588	-65.928	-81.553	-93.051	-100.175
7 Versicherung/-beiträge	-5.101	-31.113	-46.165	-62.412	-88.940	-105.484	-130.485	-148.881	-160.279
8 Reparatur/Instandhaltung	-1.913	-11.667	-17.312	-23.404	-33.353	-39.557	-48.932	-55.830	-60.105
9 Rechts-/Steuerberatung	-4.783	-29.169	-43.279	-58.511	-83.381	-98.892	-122.330	-139.576	-150.262
10 Jahresabschluss/Testat	-10.000	-19.446	-28.853	-39.007	-55.588	-65.928	-81.553	-93.051	-100.175
11 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
12 Geschäftsführungsvergütung	-173.360	-179.922	-187.272	-283.557	-292.220	-382.782	-395.697	-404.885	-411.395
13 Verwaltungsvergütung	-173.360	-179.922	-187.272	-283.557	-292.220	-382.782	-395.697	-404.885	-411.395
14 Nebenkosten des Geldverkehrs	-20.119	-1.945	-2.885	-3.901	-5.559	-6.593	-8.155	-9.305	-10.017
15 Abschlussprovision	-600.000	0	0	-510.000	-150.000	-810.000	0	0	0
16 Bestandsprovision	-56.648	-56.648	-56.648	-86.648	-86.648	-116.648	-116.648	-116.648	-116.648
17 Zinsen Darlehen 7x7fairzins	-234.434	-548.586	-888.966	-886.234	-811.319	-727.099	-700.510	-495.437	-239.277
18 Zinsen FK (Anleihen / Nachrangdarlehen)	-909.067	-909.067	-909.067	-1.414.067	-1.439.067	-1.869.067	-1.869.067	-1.869.067	-1.869.067
19 Zinsen FK (Bankfinanzierungen)	-245.556	-461.485	-628.883	-799.712	-1.099.181	-1.245.907	-1.492.334	-1.629.304	-1.656.780
20 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	0	0	0	-3.349.056	-4.487.893	-4.862.570	-3.310.023	-3.417.681	-3.659.420
21 Tilgung FK (Anleihen / Nachrangdarlehen)	-5.000.000	0	0	-5.000.000	-5.000.000	-15.000.000	0	0	0
22 Tilgung FK (Bankfinanzierungen)	-529.190	-830.668	-1.150.111	-1.498.082	-2.012.015	-2.369.304	-2.989.249	-3.460.249	-3.754.281
Ausgaben gesamt	-35.247.254	-19.350.462	-22.680.446	-43.271.784	-38.697.599	-59.680.418	-39.792.612	-35.914.227	-32.761.655



	01. Januar 2027 bis 31. Dezember 2027	01. Januar 2028 bis 31. Dezember 2028	01. Januar 2029 bis 31. Dezember 2029	01. Januar 2030 bis 31. Dezember 2030	01. Januar 2031 bis 31. Dezember 2031	01. Januar 2032 bis 31. Dezember 2032	01. Januar 2033 bis 31. Dezember 2033	01. Januar 2034 bis 31. Dezember 2034	Gesamt
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Darlehen 7x7fairzins	0	1.193.800	1.634.631	1.864.101	2.364.201	637.286	42.850	0	34.241.755
2 Eigenkapital	1.755.000	1.702.500	1.867.500	3.090.000	2.985.000	2.790.000	2.790.001	2.790.002	31.881.619
3 Fremdkapital (Anleihen / Nachrangdarlehen)	12.000.000	0	0	12.000.000	0	0	0	0	93.000.000
4 Fremdkapital (Bankfinanzierungen)	2.160.000	8.700.000	8.040.000	8.520.000	16.500.000	14.160.000	11.520.000	26.700.000	165.226.849
5 Mieteinnahmen	10.410.548	11.697.096	12.906.744	14.193.776	16.579.066	18.669.940	20.422.649	21.931.742	175.490.369
6 Zinseinnahmen	8.753	8.191	6.625	18.584	11.878	10.029	14.053	23.176	171.255
7 Veräußerungserlöse	20.465.199	22.475.199	24.605.199	28.730.199	32.270.199	35.150.199	37.550.199	41.825.199	348.628.875
Einnahmen gesamt	46.799.499	45.776.785	49.060.698	68.416.659	70.710.344	71.417.453	72.339.751	93.270.119	848.640.722
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	-32.918.679	-33.627.679	-36.344.679	-53.357.179	-52.643.179	-50.835.179	-49.795.179	-66.142.679	-587.870.695
2 Investitionen in Anlageobjekte / Iserlohn Barendorf: Grundstück	0	0	0	0	0	0	0	0	-107.500
3 Investitionen in Anlageobjekte / Iserlohn Barendorf: Bauwerk	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.392.500
4 Investitionen in Anlageobjekte / Köln-Nippes: Grundstück	0	0	0	0	0	0	0	0	-500.000
5 Investitionen in Anlageobjekte / Köln-Nippes: Bauwerk	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.500.000
6 Raumkosten	-104.105	-116.971	-129.067	-141.938	-165.791	-186.699	-204.226	-219.317	-1.754.904
7 Versicherung/-beiträge	-166.569	-187.154	-206.508	-227.100	-265.265	-298.719	-326.762	-350.908	-2.807.846
8 Reparatur/Instandhaltung	-62.463	-70.183	-77.440	-85.163	-99.474	-112.020	-122.536	-131.590	-1.052.942
9 Rechts-/Steuerberatung	-156.158	-175.456	-193.601	-212.907	-248.686	-280.049	-306.340	-328.976	-2.632.356
10 Jahresabschluss/Testat	-104.105	-116.971	-129.067	-141.938	-165.791	-186.699	-204.226	-219.317	-1.761.715
11 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-20.400
12 Geschäftsführungsvergütung	-507.680	-519.597	-532.670	-638.300	-659.195	-678.725	-698.255	-717.785	-7.663.295
13 Verwaltungsvergütung	-507.680	-519.597	-532.670	-638.300	-659.195	-678.725	-698.255	-717.785	-7.663.295
14 Nebenkosten des Geldverkehrs	-10.411	-11.697	-12.907	-14.194	-16.579	-18.670	-20.423	-21.932	-195.290
15 Abschlussprovision	-360.000	0	0	-360.000	0	0	0	0	-2.790.000
16 Bestandsprovision	-146.648	-146.648	-146.648	-176.648	-176.648	-176.648	-176.648	-176.648	-2.133.010
17 Zinsen Darlehen 7x7fairzins	-34.164	-83.566	-197.990	-328.477	-410.405	-340.591	-213.104	-47.610	-7.187.769
18 Zinsen FK (Anleihen / Nachrangdarlehen)	-2.349.067	-2.349.067	-2.349.067	-2.829.067	-2.829.067	-2.829.067	-2.829.067	-2.829.067	-34.249.140
19 Zinsen FK (Bankfinanzierungen)	-1.606.329	-1.745.204	-1.849.650	-1.951.121	-2.263.573	-2.464.624	-2.548.009	-3.034.451	-26.722.103
20 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	-2.930.182	-488.062	0	0	-1.193.800	-1.634.631	-1.864.101	-2.364.201	-33.561.619
21 Tilgung FK (Anleihen / Nachrangdarlehen)	0	0	0	0	0	0	0	0	-30.000.000
22 Tilgung FK (Bankfinanzierungen)	-3.840.557	-4.386.823	-4.978.910	-5.669.424	-7.170.753	-8.588.123	-9.869.534	-13.208.489	-76.305.762
Ausgaben gesamt	-45.805.997	-44.545.874	-47.682.074	-66.772.954	-68.968.599	-69.310.368	-69.877.864	-90.511.954	-830.872.142

Alle quantitativen Wertangaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rundungsdifferenzen kommen.





## Erläuterungen des Finanzierungs- und Investitionsplans der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG

### Finanzierungsplan

#### Darlehen 7x7fairzins GmbH

Nach den Planungen wird die Emittentin über die Laufzeit der Vermögensanlagen Finanzierungen in Höhe von insgesamt Euro 34.241.755,- in Form von mehreren Darlehen an die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG vergeben. Die erste Rückzahlung der Zielgesellschaft an die Emittentin soll plangemäß bereits ab 2021 in Höhe von Euro 3.349.056,- erfolgen und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 33.561.619,- betragen (PROGNOSE). Das Konzept sieht insoweit vor, dass, sobald eine Zwischenfinanzierung an die Zielgesellschaft ausgelaufen ist, die Zielgesellschaften das Darlehen an die Emittentin zurückzahlen und die Emittentin ein neues Darlehen aus diesen Geldern vergeben wird, wodurch die im Ergebnis hohe Summe an insgesamt getilgten Darlehen zustande kommt.

Eine konkrete Ausgestaltung des Finanzierungsvertrages ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vorhanden. Der Vertrag wird zum entsprechenden Zeitpunkt individuell ausgestaltet. Nach den Planungen der Emittentin soll die Finanzierung über Darlehen zu einem Zinssatz von 7% p. a. bezogen auf den jeweils gewährten Darlehensbetrag sowie einer maximalen Laufzeit von voraussichtlich drei Jahren erfolgen.

#### Eigenkapital

Das ausgewiesene Eigenkapital stellt das Kommanditkapital der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG dar, welches seitens der alleinigen Kommanditistin 7x7invest AG gezeichnet wurde.

#### Fremdkapital (Anleihen/Nachrangdarlehen)

Zur Finanzierung der geplanten Projekte sollen seitens der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG neben Mitteln aus den in diesem Verkaufsprospekt dargestellten Nachrangdarlehen sowie Bankdarlehen bei Bedarf auch Einnahmen aus anderen Vermögensanlagen- und Wertpapieremissionen der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG (z.B. Inhaberteilschuldverschreibung) in Höhe von ca. Euro 93.000.000,- eingesetzt werden. Hierbei wird es sich sowohl um Zwischen- als auch um Endfinanzierungen handeln. Die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG hat bisher Inhaberschuldverschreibungen als Private Placement begeben, die eine Laufzeit bis zum 31. März 2021 aufweisen, mit 4% p. a. verzinst werden und mit einem Emissionsvolumen von Euro 5 Mio. vollplatziert wurden, d.h. nicht mehr vertrieben werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden weitere Inhaberteilschuldverschreibungen mit einem Emissionsvolumen in Höhe von Euro 5 Mio. als Private Placement begeben, die eine Laufzeit bis zum 31. Mai 2022 und eine Verzinsung in Höhe von 4% p. a. aufweisen (vgl. Position „3 Fremdkapital (Anleihen/Nachrangdarlehen“ des Finanzierungsplans der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG auf Seite 81f des Verkaufsprospektes). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde diese in Höhe von Euro 2.520.000,- gezeichnet. Es handelt sich bei beiden um eine Zwischenfinanzierung.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann keine finale Aussage über die Konditionen und Fälligkeiten der Finanzierungen aus Einnahmen aus weiteren Vermögensanlagen- und Wertpapieremissionen der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG getroffen werden. Es ist jedoch geplant, dass die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG im Jahr 2018 mindestens weitere Inhaberteilschuldverschreibungen mit einem Emissionsvolumen von bis zu Euro 20.000.000,-, einem Zinssatz in Höhe von 4% p. a. und einer Laufzeit von 5 Jahren begibt (PROGNOSE).

#### Fremdkapital (Bankfinanzierungen)

Daneben soll zur Realisierung der Projekte „Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“ und „Köln-Nippes: Studenten-Appartements“ sowie weiterer, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehender Immobilienprojekte, weiteres Fremdkapital als Endfinanzierung in Form von Bankdarlehen in Höhe von Euro 165.226.849,- genutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann keine Aussage über die Konditionen und Fälligkeiten der Bankfinanzierungen getroffen werden, da bisher keine Fremdmittel in Form von End- oder Zwischenfinanzierung aufgenommen oder verbindlich zugesagt wurden.



Daneben wird die Zielgesellschaft 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG kein weiteres Fremdkapital für Investitionen nutzen.

#### Fremdkapitalquote, Hebeleffekt

Die Prognosen sehen insgesamt die Aufnahme von Fremdkapital über Bankfinanzierungen durch die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG in Höhe von voraussichtlich Euro 165.226.849,- vor, wobei ein großer Teil davon am Ende der Laufzeit der vorliegenden Nachrangdarlehen bereits getilgt sein soll. Hinzu kommen Finanzierungen über die Aufnahme von Nachrangdarlehen und Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt Euro 127.241.755,-. Somit beträgt die Gesamtsumme aller durch die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG aufgenommenen bzw. aufzunehmenden Fremdmittel Euro 292.468.603,-. Dies entspricht am Ende der Laufzeit der vorliegenden Nachrangdarlehen einer angestrebten Fremdkapitalquote von 80,23%. Die angestrebte Fremdkapitalquote zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt 88,61%.

Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung einer Investition kann ein sogenannter (positiver) Hebeleffekt entstehen. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in % bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse können zu höheren Auszahlungen an die Anleger führen.

Ein negativer Hebeleffekt tritt dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Dies könnte zu einer Minderung der Auszahlungen an die Anleger führen.

#### Mieteinnahmen, Zinseinnahmen, Veräußerungserlöse

Ausgewiesen sind die aus den Investitionen der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG resultierenden und prognostizierten Einnahmen aus Vermietung und Veräußerung sowie Zinseinnahmen. Bis auf gewisse Mieteinnahmen, die bereits jetzt erzielt werden, beziehen sich die Zahlen auf Kalkulationen. Ein Teil der Mieteinnahmen wird durch die benannten Bauprojekte erzielt. Zu weiteren Mieteinnahmen und Veräußerungserlösen kann durch die Semi-Blindpoolkonstruktion jedoch keine weitere Angabe gemacht werden. Die Zinseinnahmen entstehen durch die verzinsten Liquidität am Jahresende.

#### **Investitionsplan**

##### Investitionskosten

In dem Investitionsplan sind die Aufwendungen der Zielgesellschaft 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG für die Realisierung der Projekte ausgewiesen. Darunter fallen insbesondere die Investitionskosten für die bereits feststehenden Anlageobjekte der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG in Höhe von insgesamt Euro 4.500.000,-. Die Investitionskosten sind je Anlageobjekt ausgewiesen und fallen prognosegemäß bereits im Geschäftsjahr 2018 an. Ebenfalls ausgewiesen sind die voraussichtlichen Kosten für die noch nicht feststehenden Anlageobjekte der Zielgesellschaft (Blind-Pool), die mit Euro 587.870.695,- über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen den Großteil der Investitionskosten der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG bilden sollen.

##### Anschaffungsnebenkosten

Die ebenfalls ausgewiesenen Anschaffungsnebenkosten umfassen Raum-, Versicherungs-, Reparatur- sowie Instandhaltungskosten. Weiterhin wurden die Kosten für die Rechts- und Steuerberatung sowie Jahresabschlusskosten, Komplementär- und Geschäftsführungsvergütung ausgewiesen.

##### Provisionen

Ausgewiesen sind ferner die Abschluss- und die Bestandsprovision, die über den prognostizierten Zeitraum von 2018 bis einschließlich 2034 insgesamt Euro 4.923.010,- betragen sollen.





#### Zinsen, Tilgung

Schließlich wurden die Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, die im Rahmen der Aufnahme von Fremdkapital und/oder anderer Vermögensanlagen und/oder Wertpapiere anfallen, jeweils gesondert ausgewiesen.



## Finanzierungs- und Investitionsplan der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH &amp; Co. KG (PROGNOSE)

	01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024	01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2026
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Darlehen 7x7fairzins	2.073.225	2.778.219	3.010.162	2.049.062	2.115.707	2.265.356	1.813.922	302.133	0
2 Eigenkapital	2.100.000	1.125.000	285.000	1.725.000	300.000	360.000	285.000	120.000	360.000
3 Fremdkapital (Anleihen)	10.000.000	5.000.000	0	10.000.000	5.000.000	0	0	5.000.000	0
4 Einspeisevergütung	0	1.166.745	1.788.203	1.942.338	2.891.112	3.050.678	3.242.598	3.392.566	3.451.525
5 Zinseinnahmen	8.632	15.818	16.903	18.813	21.528	23.687	26.557	26.889	30.368
6 Veräußerungserlöse	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000
Einnahmen gesamt	18.234.858	14.138.783	9.153.269	19.788.213	14.381.348	9.752.721	9.421.078	12.894.589	7.894.893
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	-17.000.000	-10.500.000	-4.900.000	-14.500.000	-5.000.000	-5.400.000	-4.900.000	-3.800.000	-5.400.000
2 Raumkosten (Pacht)	0	-35.002	-53.646	-58.270	-86.733	-91.520	-97.278	-101.777	-103.546
3 Versicherung/-beiträge	0	-29.169	-44.705	-48.558	-72.278	-76.267	-81.065	-84.814	-86.288
4 Reparatur/Instandhaltung	0	-17.501	-26.823	-29.135	-43.367	-45.760	-48.639	-50.888	-51.773
5 Rechts-/Steuerberatung	0	-17.501	-26.823	-29.135	-43.367	-45.760	-48.639	-50.888	-51.773
6 Jahresabschluss/Testat	-10.000	-11.667	-17.882	-19.423	-28.911	-30.507	-32.426	-33.926	-34.515
7 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
8 Geschäftsführungsvergütung	-84.700	-127.575	-129.570	-211.645	-213.745	-216.265	-218.260	-219.100	-221.620
9 Verwaltungsvergütung	-84.700	-127.575	-129.570	-211.645	-213.745	-216.265	-218.260	-219.100	-221.620
10 Sonstige Betriebskosten	0	-46.670	-71.528	-77.694	-115.644	-122.027	-129.704	-135.703	-138.061
11 Abschlussprovision	-300.000	-150.000	0	-300.000	-150.000	0	0	-150.000	0
13 Zinsen 7x7fairzins	-145.126	-194.475	-210.711	-143.434	-148.100	-158.575	-126.975	-21.149	0
14 Zinsen FK (Anleihen)	-450.000	-625.000	-625.000	-1.075.000	-1.075.000	-1.075.000	-1.075.000	-1.075.000	-1.075.000
15 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	0	-2.073.225	-2.778.219	-3.010.162	-2.049.062	-2.115.707	-2.265.356	-1.813.922	-302.133
16 Tilgung FK (Anleihen)	0	0	0	0	-5.000.000	0	0	-5.000.000	0
Ausgaben gesamt	-18.075.726	-13.956.561	-9.015.678	-19.715.302	-14.241.151	-9.594.854	-9.242.801	-12.757.468	-7.687.529



	01. Januar 2027 bis 31. Dezember 2027	01. Januar 2028 bis 31. Dezember 2028	01. Januar 2029 bis 31. Dezember 2029	01. Januar 2030 bis 31. Dezember 2030	01. Januar 2031 bis 31. Dezember 2031	01. Januar 2032 bis 31. Dezember 2032	01. Januar 2033 bis 31. Dezember 2033	01. Januar 2034 bis 31. Dezember 2034	Gesamt
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Darlehen 7x7fairzins	0	739.019	1.011.914	1.153.967	1.463.553	394.510	26.526	0	21.197.277
2 Eigenkapital	450.000	525.000	540.000	555.000	525.000	420.000	615.000	660.000	10.950.000
3 Fremdkapital (Anleihen)	0	15.000.000	0	0	15.000.000	0	0	5.000.000	70.000.000
4 Einspeisevergütung	3.641.457	3.879.727	4.157.872	4.443.041	4.735.190	5.009.912	5.559.037	5.552.084	57.904.087
5 Zinseinnahmen	29.886	28.032	29.224	30.840	38.323	38.328	41.188	42.109	467.128
6 Veräußerungserlöse	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	68.901.000
Einnahmen gesamt	8.174.344	24.224.778	9.792.010	10.235.849	25.815.065	9.915.751	10.294.751	15.307.193	229.419.492
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	-6.000.000	-6.500.000	-6.600.000	-6.700.000	-6.500.000	-5.800.000	-7.100.000	-7.400.000	-124.000.000
2 Raumkosten (Pacht)	-109.244	-116.392	-124.736	-133.291	-142.056	-150.297	-166.771	-166.563	-1.737.123
3 Versicherung/-beiträge	-91.036	-96.993	-103.947	-111.076	-118.380	-125.248	-138.976	-138.802	-1.447.602
4 Reparatur/Instandhaltung	-54.622	-58.196	-62.368	-66.646	-71.028	-75.149	-83.386	-83.281	-868.561
5 Rechts-/Steuerberatung	-54.622	-58.196	-62.368	-66.646	-71.028	-75.149	-83.386	-83.281	-868.561
6 Jahresabschluss/Testat	-36.415	-38.797	-41.579	-44.430	-47.352	-50.099	-55.590	-55.521	-589.041
7 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-20.400
8 Geschäftsführungsvergütung	-224.770	-228.445	-232.225	-236.110	-239.785	-242.725	-247.030	-251.650	-3.545.220
9 Verwaltungsvergütung	-224.770	-228.445	-232.225	-236.110	-239.785	-242.725	-247.030	-251.650	-3.545.220
10 Sonstige Betriebskosten	-145.658	-155.189	-166.315	-177.722	-189.408	-200.396	-222.361	-222.083	-2.316.163
11 Abschlussprovision	0	-450.000	0	0	-450.000	0	0	-150.000	-2.100.000
13 Zinsen 7x7fairzins	0	-51.731	-70.834	-80.778	-102.449	-27.616	-1.857	0	-1.483.809
14 Zinsen FK (Anleihen)	-1.075.000	-1.175.000	-1.175.000	-1.175.000	-1.275.000	-1.275.000	-1.275.000	-1.275.000	-17.850.000
15 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	0	0	-739.019	-1.011.914	-1.153.967	-1.463.553	-394.510	-26.526	-21.197.277
16 Tilgung FK (Anleihen)	0	-15.000.000	0	0	-15.000.000	0	0	-5.000.000	-45.000.000
Ausgaben gesamt	-8.017.337	-24.158.584	-9.611.816	-10.040.923	-25.601.437	-9.729.157	-10.017.097	-15.107.455	-226.570.876

Alle quantitativen Wertangaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rundungsdifferenzen kommen.



## Erläuterungen des Finanzierungs- und Investitionsplans der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG

### Finanzierungsplan

#### Darlehen 7x7fairzins GmbH

Nach den Planungen wird die Emittentin über die Laufzeit der Vermögensanlagen eine Finanzierung in Höhe von Euro 21.197.277,- in Form eines revolving Nachrangdarlehens an die 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG vergeben. Eine konkrete Ausgestaltung des Finanzierungsvertrages ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vorhanden. Der Vertrag wird zum entsprechenden Zeitpunkt individuell ausgestaltet. Nach den Planungen der Emittentin soll die Finanzierung über konzernprivilegierte Darlehen zu einem Zinssatz von 7% p. a. bezogen auf den jeweils gewährten Darlehensbetrag sowie einer Laufzeit von voraussichtlich einem Jahr erfolgen.

#### Eigenkapital

Das ausgewiesene Eigenkapital stellt das Kommanditkapital der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG dar, welches seitens der alleinigen Kommanditistin 7x7invest AG gezeichnet wurde.

#### Fremdkapital (Anleihen)

Zur Finanzierung der geplanten Projekte können seitens der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG neben Mitteln aus den in diesem Verkaufsprospekt dargestellten Nachrangdarlehen bei Bedarf auch Einnahmen aus anderen Vermögensanlagen- und Wertpapieremissionen der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG (z.B. Inhaberschuldverschreibung) in Höhe von ca. Euro 70 Mio. eingesetzt werden. Hierbei wird es sich sowohl um Zwischen- als auch um Endfinanzierungen handeln.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden Inhaberteilschuldverschreibungen als Private Placement mit einem Emissionsvolumen von bis zu Euro 5.000.000,-, einem Zinssatz in Höhe von 3,5% p. a. und einer Laufzeit von 3 Jahren begeben (Platzierungsstand: Euro 138.000,-). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann keine finale Aussage über die Konditionen und Fälligkeiten anderer Vermögensanlagen und Wertpapiere getroffen werden. Es ist jedoch eine weitere Inhaberschuldverschreibung als Private Placement mit einem Emissionsvolumen von bis zu Euro 10.000.000,-, einem Zinssatz in Höhe von 4,5% p. a. und einer Laufzeit von 10 Jahren geplant (Prognose).

Alle genannten Inhaberteilschuldverschreibungen sind Bestandteil der o.g. gesamten Finanzierung von Euro 70 Mio., was sich aus dem Finanzierungsplan der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG auf Seite 86f des Verkaufsprospektes, dort die Position „3 Fremdkapital (Anleihen)“ ergibt.

Daneben wird die Zielgesellschaft 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG kein weiteres Fremdkapital für Investitionen nutzen.

#### Fremdkapitalquote, Hebeleffekt

Die Prognosen sehen insgesamt die Aufnahme von Fremdkapital durch die 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG in Höhe von voraussichtlich Euro 91.197.277,- Mio. vor, was zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung einer angestrebten Fremdkapitalquote von 89,28% und am Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen und nach entsprechender Tilgung einer angestrebten Fremdkapitalquote von 69,54% entspricht.

Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung einer Investition kann ein sogenannter (positiver) Hebeleffekt entstehen. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in % bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse können zu höheren Auszahlungen an die Anleger führen.

Ein negativer Hebeleffekt tritt dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Dies könnte zu einer Minderung der Auszahlungen an die Anleger führen.



Einspeisevergütung, Zinseinnahmen, Veräußerungserlöse

Ausgewiesen sind die aus den Investitionen der 7x7 Energiewerte Deutschland I. GmbH & Co. KG resultierenden und prognostizierten Einnahmen aus Erneuerbare-Energien-Projekten (Einspeisevergütung) sowie Zinseinnahmen. Bis auf gewisse Einspeisevergütungen, die bereits jetzt erzielt werden, beziehen sich die Zahlen auf Kalkulationen. Ein Teil der Mieteinnahmen wird durch bereits bestehende Solarparks erzielt. Zu weiteren Einspeisevergütungen und Veräußerungserlösen kann durch die Blindpoolkonstruktion jedoch keine weitere Angabe gemacht werden. Die Zinseinnahmen entstehen durch die verzinste Liquidität am Jahresende.

### **Investitionsplan**

Investitionskosten

In dem Investitionsplan sind die Aufwendungen der Zielgesellschaft 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG für die Realisierung noch nicht feststehender Projekte ausgewiesen, die plangemäß über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen Euro 124.000.000,- betragen.

Anschaffungsnebenkosten

Die ebenfalls ausgewiesenen Anschaffungsnebenkosten umfassen Raum-, Versicherungs-, Reparatur- sowie Instandhaltungskosten. Weiterhin wurden die Kosten für die Rechts- und Steuerberatung sowie Jahresabschlusskosten, Komplementär- und Geschäftsführungsvergütung ausgewiesen.

Abschlussprovision

Ausgewiesen ist ferner die Abschlussprovision, die über den prognostizierten Zeitraum von 2018 bis einschließlich 2034 insgesamt Euro 2.100.000,- betragen soll.

Zinsen, Tilgung

Schließlich wurden die Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG, die im Rahmen der Aufnahme von Fremdkapital und/oder anderer Vermögensanlagen und/oder Wertpapiere anfallen, jeweils gesondert ausgewiesen.





## Finanzierungs- und Investitionsplan der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH &amp; Co. KG (PROGNOSE)

	01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024	01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2026
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Darlehen 7x7fairzins	956.873	1.282.255	1.389.306	945.721	976.480	1.045.549	837.195	139.446	0
2 Darlehensaus-/rückzahlungen	133.500	133.500	0	0	0	0	0	0	0
3 Zinseinnahmen	372	3.453	4.983	5.891	4.037	46.896	72.886	47.580	1.111.379
4 Veräußerungserlöse	0	0	0	0	0	0	0	0	21.640.555
Einnahmen gesamt	1.090.745	1.419.208	1.394.288	951.611	980.518	1.092.444	910.081	187.026	22.751.934
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	-1.000.000	-1.200.000	-1.100.000	-600.000	-600.000	0	0	0	-7.000.000
2 Rechts-/Steuerberatung	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
3 Jahresabschluss/Testat	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
4 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
5 Geschäftsführungsvergütung	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750
6 Verwaltungsvergütung	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750
7 Zinsen Darlehen 7x7fairzins	-66.981	-156.739	-253.990	-320.191	-388.544	-461.733	-520.336	-530.098	-530.098
8 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	-1.085.431	-1.375.189	-1.372.440	-938.641	-1.006.994	-480.183	-538.786	-548.548	-7.548.548



	01. Januar 2027 bis 31. Dezember 2027	01. Januar 2028 bis 31. Dezember 2028	01. Januar 2029 bis 31. Dezember 2029	01. Januar 2030 bis 31. Dezember 2030	01. Januar 2031 bis 31. Dezember 2031	01. Januar 2032 bis 31. Dezember 2032	01. Januar 2033 bis 31. Dezember 2033	01. Januar 2034 bis 31. Dezember 2034	Gesamt
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Darlehen 7x7fairzins	0	341.086	467.037	532.600	675.486	182.082	12.243	0	9.783.359
2 Darlehensaus-/rückzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	267.000
3 Zinseinnahmen	1.153.742	1.146.793	1.118.265	1.082.483	1.085.018	1.908.507	1.904.311	1.914.430	12.611.025
4 Veräußerungserlöse	0	0	0	0	0	41.860.137	0	0	63.500.692
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>1.153.742</b>	<b>1.487.879</b>	<b>1.585.302</b>	<b>1.615.084</b>	<b>1.760.504</b>	<b>43.950.725</b>	<b>1.916.554</b>	<b>1.914.430</b>	<b>86.162.076</b>
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	0	0	0	0	0	-30.000.000	0	0	-41.500.000
2 Rechts-/Steuerberatung	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-63.750
3 Jahresabschluss/Testat	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-170.000
4 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-20.400
5 Geschäftsführungsvergütung	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-29.750
6 Verwaltungsvergütung	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-29.750
7 Zinsen Darlehen 7x7fairzins	-530.098	-553.974	-586.666	-623.948	-671.232	-683.978	-684.835	-684.835	-8.248.277
8 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	0	-956.873	-1.282.255	-1.389.306	-945.721	-976.480	-1.045.549	-837.195	-7.433.378
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>-548.548</b>	<b>-1.529.297</b>	<b>-1.887.371</b>	<b>-2.031.704</b>	<b>-1.635.403</b>	<b>-31.678.908</b>	<b>-1.748.834</b>	<b>-1.540.480</b>	<b>-57.495.306</b>

Alle quantitativen Wertangaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rundungsdifferenzen kommen.





## Erläuterungen des Finanzierungs- und Investitionsplans der Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG

### Finanzierungsplan

#### Darlehen 7x7fairzins GmbH

Nach den Planungen wird die Emittentin über die Laufzeit der Vermögensanlagen eine Finanzierung in Höhe von Euro 9.783.359,- in Form eines Nachrangdarlehens an die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG vergeben. Eine konkrete Ausgestaltung des Finanzierungsvertrages ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vorhanden. Der Vertrag wird zum entsprechenden Zeitpunkt individuell ausgestaltet. Nach den Planungen der Emittentin soll die Finanzierung über konzernprivilegierte Darlehen zu einem Zinssatz von 7% p. a. bezogen auf den jeweils gewährten Darlehensbetrag sowie einer Laufzeit von voraussichtlich zehn Jahren erfolgen.

Zur Finanzierung der geplanten Projekte können seitens der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG neben Mitteln aus den in diesem Verkaufsprospekt dargestellten Nachrangdarlehen bei Bedarf auch Einnahmen aus anderen Vermögensanlagen- und Wertpapieremissionen der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG (z.B. Nachrangdarlehen aus Crowdfunding) eingesetzt werden. Hierbei wird es sich sowohl um Zwischen- als auch um Endfinanzierungen handeln. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht nicht fest, ob und ggf. in welcher Höhe die Zielgesellschaft weitere Einnahmen aus anderen Vermögensanlagen- und Wertpapieremissionen zur Realisierung der Projekte verwenden wird. Deswegen kann auch zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage über die Konditionen und Fälligkeiten etwaiger Fremdmittel getroffen werden.

Daneben wird die Zielgesellschaft kein weiteres Fremdkapital für Investitionen nutzen.

Die Prognosen sehen insgesamt die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von voraussichtlich Euro 9.783.359,- Mio. vor, was zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung einer angestrebten Fremdkapitalquote von 97,51% und am Ende der Laufzeit durch entsprechende Tilgung einer angestrebten Fremdkapitalquote von 90,38% entspricht. Die Mittel aus dem Crowdfunding (z.B. Nachrangdarlehen) sind in der Berechnung der Fremdkapitalquote nicht enthalten, da das Crowdfunding nicht fest geplant ist, sondern lediglich eine Möglichkeit bei Bedarf darstellt. Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung einer Investition kann ein sogenannter (positiver) Hebeleffekt entstehen. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in Prozent bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse können zu höheren Auszahlungen an die Anleger führen.

Ein negativer Hebeleffekt tritt dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Dies könnte zu einer Minderung der Auszahlungen an die Anleger führen.

#### Zinseinnahmen, Veräußerungserlöse

Ausgewiesen sind die aus den Investitionen der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG resultierenden und prognostizierten Einnahmen aus Unternehmensbeteiligungen, die diese später mit Gewinn wieder zu veräußern plant. Bis auf gewisse Veräußerungserlöse, für die bereits die Investitionen getätigt wurden, beziehen sich die Zahlen auf geplante Investitionen. Die Höhe der veranschlagten Veräußerungserlöse basiert auf Kalkulationen. Zu weiteren Investitionen kann durch die Semi-Blindpoolkonstruktion jedoch keine weitere Angabe gemacht werden. Die Zinseinnahmen entstehen durch die verzinsten Liquidität am Jahresende.

### Investitionsplan

#### Investitionskosten

In dem Investitionsplan sind die Aufwendungen der Zielgesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG für die Realisierung ihrer Anlageobjekte ausgewiesen.

In dem Investitionsplan sind zum anderen die Aufwendungen der Zielgesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG für die Realisierung noch nicht feststehender Projekte (Blind-Pool) ausgewiesen, die plangemäß über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen Euro 41.500.000,- betragen, wobei im Jahr



2018 davon Investitionen in Höhe von Euro 1,0 Mio., in dem Jahr 2019 in Höhe von weiteren Euro 1,2 Mio., in dem Jahr 2020 in Höhe von weiteren Euro 1,1 Mio. und in den Jahren 2021 und 2022 jeweils in Höhe von weiteren Euro 600.000,- geplant sind. Außerdem kalkuliert die Emittentin im Jahr 2026 mit weiteren Investitionen in Höhe von Euro 7 Mio. sowie im Jahr 2032 mit weiteren Euro 30 Mio.

#### Anschaffungsnebenkosten

Die ebenfalls ausgewiesenen Anschaffungsnebenkosten umfassen die Kosten für die Rechts- und Steuerberatung sowie Jahresabschlusskosten, Komplementär- und Geschäftsführungs- sowie die Verwaltungsvergütung ausgewiesen.

#### Zinsen, Tilgung

Schließlich wurden die Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG gegenüber der Emittentin ausgewiesen. Der Tilgungsbeginn ist für das Jahr 2028 vorgesehen.



## Die Vermögensanlagen (Nachrangdarlehen)

### Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen

#### Art der angebotenen Vermögensanlagen

Mit diesem Verkaufsprospekt werden Vermögensanlagen in Form von Nachrangdarlehen mit den Emissionsbezeichnungen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ zum Erwerb angeboten. Die Nachrangdarlehen sind mit unterschiedlichen Laufzeiten und Zinssätzen ausgestaltet.

Nachrangdarlehen sind eine Darlehensform, bei der die Forderungen aus dem Darlehen gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die Emittentin im Rang zurücktreten. Die Ansprüche aus den Nachrangdarlehen, insbesondere die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des valutierten Anlagebetrages, stehen darüber hinaus unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Die Ansprüche aus den Nachrangdarlehen auf Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des Anlagebetrages leben wieder auf, wenn der Vorbehalt weggefallen ist. In diesem Fall sind die Zins- und die Rückzahlung drei Monate nach dem Fälligkeitstag vorzunehmen. Die Forderungen aus den Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.

#### Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt Euro 30.000.000,-. Der Gesamtbetrag ist nicht auf die angebotenen Vermögensanlagen aufgeteilt.

#### **7x7 Aufbauplan**

Bei einem Mindestanlagebetrag von Euro 900,- (mindestens Euro 25,- monatlich multipliziert mit einer Ratenzahlungsdauer von mindestens 36 Monaten) und einem Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 30 Mio. werden von der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ maximal 33.333 einzelne Nachrangdarlehen begeben. Dabei unterstellt die Berechnung der Anzahl der maximal angebotenen Nachrangdarlehen, dass nur eine Vermögensanlage (hier: 7x7 Aufbauplan) gezeichnet wird.

#### **7x7 Anlageplan**

Bei einem Mindestanlagebetrag von Euro 1.000,- und einem Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 30 Mio. werden von der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ maximal 30.000 einzelne Nachrangdarlehen begeben. Dabei unterstellt die Berechnung der Anzahl der maximal angebotenen Nachrangdarlehen, dass nur eine Vermögensanlage (hier: 7x7 Anlageplan) gezeichnet wird.

#### **7x7 Auszahlplan**

Bei einem Mindestanlagebetrag von Euro 750,- und einem Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 30 Mio. werden von der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ maximal 40.000 einzelne Nachrangdarlehen begeben. Dabei unterstellt die Berechnung der Anzahl der maximal angebotenen Nachrangdarlehen, dass nur eine Vermögensanlage, hier 7x7 Auszahlplan, gezeichnet wird.

#### Erwerbspreis der angebotenen Vermögensanlagen

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Ausgabeaufschlag (Agio) bei der Aufnahme von Nachrangdarlehen zu erheben. Soweit ein Ausgabeaufschlag erhoben wird, ist dieser von der Emittentin erfolgswirksam zu vereinnahmen. Im Rahmen der Rückzahlung der Nachrangdarlehen wird ein gezahlter Ausgabeaufschlag dem Anleger nicht erstattet.



### **7x7 Aufbauplan**

Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 900,- (mindestens Euro 25,- monatlich bei einer Ratenzahlungsdauer von mindestens 36 Monaten).

Bei Erwerb der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ hat der Anleger neben dem Erwerbspreis kein Agio zu leisten.

### **7x7 Anlageplan**

Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 1.000,-.

Bei Erwerb der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ hat der Anleger neben dem Erwerbspreis ein Agio in Höhe von 3,5% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten.

### **7x7 Auszahlplan**

Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 750,-.

Bei Erwerb der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ hat der Anleger neben dem Erwerbspreis ein Agio in Höhe von 1,75% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten.

## **Rechtliche Grundlagen des Angebotes**

Rechtsgrundlage für die mit den Nachrangdarlehen verbundenen Rechte sind §§ 488ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Hiernach ist der Anleger verpflichtet, der Emittentin einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die Emittentin, dem Anleger den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Nachrangdarlehen zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Nachrangdarlehen, insbesondere die Rangstellung der Rückzahlungsansprüche, ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Anleger zu der Emittentin ausschließlich aus den im Verkaufsprospekt auf Seite 148 bis Seite 156 abgedruckten Bedingungen der Nachrangdarlehen ergibt, in denen Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Mindestlaufzeiten, Nachrangigkeit des Rückzahlungsanspruchs, Zahlungsvorbehalte, Laufzeit der Vermögensanlagen etc. geregelt sind.

Die Anlage des Anlegers erfolgt unmittelbar bei der Emittentin und nicht über einen Treuhänder.

## **Gewährungszeitpunkt**

Die Vermögensanlagen gelten am Tag der Zurverfügungstellung

- der ersten vollständigen Rate (bei „7x7 Aufbauplan“) bzw.
- des Anlagebetrages (bei „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“)

auf dem Konto der Emittentin als gewährt und sind ab diesem Zeitpunkt zinsberechtig. Der Gewährungszeitpunkt stellt auch den Beginn der Laufzeit der Vermögensanlagen dar.

## **Hauptmerkmale der Anteile bzw. Nachrangdarlehen**

Die Anleger erwerben keine Anteile an der Emittentin, sondern gewähren dieser Nachrangdarlehen. Da die Anleger keine GmbH-Anteile erwerben, werden sie auch keine Gesellschafter der Emittentin. Folglich haben sie ganz andere Rechte und Pflichten als die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Rechte und Pflichten der zukünftigen Anleger werden in dem folgenden Abschnitt „Hauptmerkmale der Nachrangdarlehen zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ und die Rechte und Pflichten der Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden in dem Abschnitt „Hauptmerkmale der GmbH-Anteile der Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Abweichende Rechte und Pflichten)“ auf der Seite 96 dargestellt.

## Hauptmerkmale der Nachrangdarlehen zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)

- Erbringung des gezeichneten Anlagebetrages;
- Eintragung in das Anlegerregister (§ 2 Abs. 2 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“);
- Mitteilungspflicht über Änderung der Stammdaten (§ 2 Abs. 2 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“);
- Bedingtes Zinsrecht (§ 4 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“);
- Bedingter Rückzahlungsanspruch (§ 5 Abs. 2 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und § 4 Abs. 2 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“);
- Recht auf Übertragung (§ 5 Abs. 3 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und § 4 Abs. 3 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“);
- Pflicht zur Tragung der mit der Übertragung der Nachrangdarlehen verbundenen Kosten (§ 5 Abs. 3 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und § 4 Abs. 3 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“);
- Kündigungsrecht (§ 6 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und § 5 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“);
- Pflicht zur Zahlung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist (§ 8 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und § 7 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“).

## Hauptmerkmale der GmbH-Anteile der Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Abweichende Rechte und Pflichten)

- Erbringung der Stammeinlage;
- Informations- und Kontrollrecht;
- Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung;
- Recht auf Ergebnisbeteiligung; kein Recht auf Zahlung jährlicher Zinsen;
- Recht auf Zahlung von Abfindungsguthaben bei Ausscheiden;
- Recht zur Übertragung der GmbH-Anteile;
- Bestellung/Abberufung des/der Mitglieds/er der Geschäftsführung oder Prokuristen;
- Feststellung des Jahresabschlusses und Bestimmung über die Verwendung des Ergebnisses;
- Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- Erhöhung des Stammkapitals;
- Auflösung der Gesellschaft.

Ehemalige Gesellschafter der Emittentin existieren nicht.

## Zinsrechte

### Zinssatz und Zinszahlungen

Der Anleger hat während der Laufzeit der Vermögensanlagen – beginnend mit dem Gewährungszeitpunkt (Tag der Zurverfügungstellung des Anlagebetrages bzw. der ersten vollständigen Rate auf dem Konto der

Emittentin) - gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Zahlung eines Zinses bezogen auf den valutierten (eingezahlten) Anlagebetrag.

Der Zins beträgt

- bei der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“: 3,5% p. a. bezogen auf den valutierten Anlagebetrag;
- bei der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“: 3% p. a. des valutierten Anlagebetrages für das erste Jahr der Laufzeit, 4% p. a. des valutierten Anlagebetrages für das zweite Jahr der Laufzeit und 5% p. a. des valutierten Anlagebetrages ab dem dritten Jahr der Laufzeit, wobei die Zinsen von der Emittentin wie folgt berechnet werden:

$$z = K_{alt} * \left( \left( \frac{x}{360} * \left( \frac{i_1}{100} + 1 \right) \right) + \left( \frac{y}{360} * \left( \frac{i_2}{100} + 1 \right) \right) \right)$$

Dabei steht „z“ für Zinsen, „K<sub>alt</sub>“ für das jeweils zur Verfügung gestellte Kapital am Anfang des Kalenderjahres, „i<sub>1</sub>“ und „i<sub>2</sub>“ für die in das Kalenderjahr fallenden Zinssätze der Laufzeitjahre und x und y für die anteiligen Tage der in das Kalenderjahr fallenden Laufzeitjahre.

- bei der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“: 3,27% p. a. bezogen auf den valutierten und sich unter Berücksichtigung der monatlichen Zins- und Rückzahlungen ergebenden Anlagebetrag. Die monatliche Zins- und Rückzahlung an den Anleger führt dazu, dass der ursprünglich gezeichnete Anlagebetrag kontinuierlich sinkt und der zu zahlende Zinssatz anhand des jeweils übrig bleibenden Betrages berechnet wird (vgl. nachstehende Tabelle 3 mit Beispielsberechnung zu „7x7 Auszahlplan“).

## Beispielsrechnungen

Beispielhafte Entwicklung der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ bei monatlicher Einzahlung von Euro 25,- und einer maximalen Laufzeit von sieben Jahren (PROGNOSE)

Jahr	Guthaben zu Jahresbeginn (in €)	Einzahlungen (in €)	Zinsgutschriften (in €)	neues Guthaben am Jahresende (in €)
1	-	300,00	5,69	305,69
2	305,69	300,00	16,39	622,08
3	622,08	300,00	27,46	949,54
4	949,54	300,00	38,92	1.288,46
5	1.288,46	300,00	50,78	1.639,24
6	1.639,24	300,00	63,06	2.002,30
7	2.002,30	300,00	75,77	2.378,07
8	2.378,07	300,00	88,92	2.766,99
9	2.766,99	300,00	102,53	3.169,52
10	3.169,52	300,00	116,62	3.586,14
11	3.586,14	300,00	131,20	4.017,34
12	4.017,34	300,00	146,29	4.463,63
13	4.463,63	300,00	161,91	4.925,54
14	4.925,54	300,00	178,08	5.403,62
<b>Gesamtsummen</b>		<b>4.200,00</b>	<b>1.203,62</b>	<b>5.403,62</b>



Beispielhafte Entwicklung der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ bei einem Anlagebetrag von Euro 1.000,- (Prognose):

Jahr	Zinssatz	angelegtes Kapital zu Jahresbeginn (in €)	Zinsen (in €)	Kapitalzuwachs gesamt (in €)	Kapital inkl. Zinsen am Jahresende (in €)	Rendite p.a.
1	3%	1.000,00	30,00	30,00	1.030,00	3,00%
2	4%	1.030,00	41,20	71,20	1.071,20	3,50%
3	5%	1.071,20	53,56	124,76	1.124,76	4,00%
4	5%	1.124,76	56,24	181,00	1.181,00	4,25%
5	5%	1.181,00	59,05	240,05	1.240,05	4,40%
6	5%	1.240,05	62,00	302,05	1.302,05	4,50%
7	5%	1.302,05	65,10	367,15	1.367,15	4,57%
<b>Gesamtsummen</b>			<b>367,15</b>	<b>367,15</b>	<b>1.367,15</b>	<b>4,57%</b>

Beispielrechnung für einen 7x7 Anlageplan im zweiten Laufzeitjahr (Prognose):

Zeichnungsdatum: 01. Juli 2018  
 Zeichnungssumme: Euro 10.000,-  
 Zinsberechnung für: 31. Dezember 2019

Am 01. Januar 2019 beträgt der durch Zinswiederanlage erhöhte Darlehensbetrag Euro 10.150,-.

Bis zum 30. Juni 2019 wird das Darlehen prognosegemäß mit 3% verzinst.

Ab dem 01. Juli 2019 wird das Darlehen prognosegemäß mit 4% verzinst.

$$z = 10.150 * \left( \left( \frac{180}{360} * \left( \frac{3}{100} + 1 \right) \right) + \left( \frac{180}{360} * \left( \frac{4}{100} + 1 \right) \right) \right) - 10.150$$

Beispielhafte Entwicklung der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ bei einem Anlagebetrag in Höhe von Euro 750,- (Prognose)

Jahr	Guthaben zu Jahresbeginn (in €)	Tilgung (in €)	Zinsen (in €)	jährliche Rate (Zinsen + Tilgung in €)	neues Guthaben am Jahresende (in €)
1	750,00	96,92	23,08	120,00	653,08
2	653,08	100,14	19,86	120,00	552,94
3	552,94	103,46	16,54	120,00	449,48
4	449,48	106,89	13,11	120,00	342,59
5	342,59	110,44	9,56	120,00	232,15
6	232,15	114,11	5,89	120,00	118,04
7	118,04	117,90	2,10	120,00	0,14
<b>Gesamtsummen</b>		<b>749,86</b>	<b>90,14</b>	<b>840,00</b>	<b>0,14</b>

Im Beispielfalle einer Zeichnung in Höhe des Mindestanlagebetrages von Euro 750,- beträgt die insgesamt geleistete Summe (Zinsen und Rückzahlung) bei maximaler Laufzeit von sieben Jahren prognosegemäß Euro 840,-.





## Zinstermin

### **7x7 Aufbauplan**

Die Zinsen werden zum Ende eines jeden Kalenderquartals von der Emittentin berechnet und - den Anlagebetrag erhöhend - wiederangelegt. Die Zinsen sind am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit zur Zahlung fällig (Fälligkeitstag). Sind Zinsen für einen kürzeren Zeitraum als ein volles Kalenderjahr zu zahlen, werden sie nach der Methode 30/360 berechnet. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung werden die Vermögensanlagen nicht verzinst.

### **7x7 Anlageplan**

Die Zinsen werden zum Ende eines jeden Kalenderquartals von der Emittentin berechnet und zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres - den Anlagebetrag erhöhend - wiederangelegt. Während des Zeitraums zwischen Zinsberechnung bis zur Wiederanlage des Zinsbetrages wird dieser Betrag nicht verzinst. Die Zinsen sind am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit zur Zahlung fällig (Fälligkeitstag). Sind Zinsen für einen kürzeren Zeitraum als ein volles Kalenderjahr zu zahlen, werden sie nach der Methode 30/360 berechnet. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung wird die Vermögensanlage nicht verzinst.

### **7x7 Auszahlplan**

Die Zinsen werden zum Ende eines jeden Kalendermonats von der Emittentin berechnet und zusammen mit der monatlichen Rückzahlung ausgezahlt. Die Zinsen einschließlich Rückzahlung sind am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Sind Zinsen für einen kürzeren Zeitraum als ein volles Kalenderjahr zu zahlen, werden sie nach der Methode 30/360 berechnet. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung werden die Vermögensanlagen nicht verzinst.

## Laufzeit der Vermögensanlagen, Kündigungsrechte

Die Laufzeit der Vermögensanlagen beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet spätestens nach Ablauf der nachstehend genannten Zeiträume, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

- Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ endet spätestens nach Ablauf von 14 Jahren.
- Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ endet spätestens nach Ablauf von sieben Jahren.
- Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ endet spätestens nach Ablauf von sieben Jahren.

Somit haben die Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ sowie „7x7 Auszahlplan“ jeweils eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz.

Eine Kündigung der Vermögensanlagen während der Laufzeit ist grundsätzlich möglich. Sie kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf der festgelegten Mindestlaufzeit gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach zusammenhängenden 36 Monaten. Nachfolgend ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zulässig.

Daher können die Vermögensanlagen bei einer Zeichnung im Jahr 2018 und einem Gewährungszeitpunkt z.B. am 05. Juli 2018 erstmals zum 05. Juli 2021 ordentlich gekündigt werden.

Erfolgt zu dem jeweiligen Termin keine ordentliche Kündigung, so können die Vermögensanlagen nachfolgend jeweils zum Ablauf eines jeden weiteren Monats gekündigt werden, also im dargestellten Beispiel zum 05. August 2021, zum 05. September 2021, zum 05. Oktober 2021 usw.

Möchte der Anleger z.B. zum 05. Juli 2021 ordentlich kündigen, so muss er aufgrund der Kündigungsfrist von sechs Monaten bis spätestens zum 05. Januar 2021 gegenüber der Emittentin die ordentliche Kündigung erklärt haben.

Das Recht zur (außerordentlichen) Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.



Die Kündigung des Anlegers hat in Textform (z.B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die der Emittentin durch Bekanntmachung in Textform (z.B. Brief, Fax oder E-Mail) an die im Anlegerregister zuletzt erfasste/n Anschrift/Kontakt Daten des Anlegers zu erfolgen.

## Rückzahlungsanspruch

Der Anleger hat gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung des valutierten Anlagebetrages.

Bei den Vermögensanlagen „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Aufbauplan“ erfolgt die Rückzahlung des valutierten Anlagebetrages am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit der jeweiligen Vermögensanlage, bei einer Kündigung zum 05. Juli 2021 also am 14. Juli 2021.

Bei der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ erfolgt die Rückzahlung anteilig am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf eines jeden Monats (ab Gewährungszeitpunkt). Bei Zeichnung des Mindestanlagebetrages von Euro 750,- erfolgt die Zahlung an den Anleger aus dem Nachrangdarlehen „7x7 Auszahlplan“ in Höhe von Euro 10,- (oder dem Vielfachen), so dass am Ende der maximalen Laufzeit der Vermögensanlage (hier: sieben Jahre) ein Betrag von Euro 840,- (oder dem Vielfachen) ausgezahlt wird. Vielfaches entspricht dabei dem zur Verfügung gestellten Anlagebetrag geteilt durch den Mindestanlagebetrag. In der monatlichen Zahlung in Höhe von Euro 10,- sind auch die monatlich anfallenden Zinsen enthalten.

- Einzahlung:

Mindesteinzahlung\*Faktor des Vielfachen

$750\text{€} * x$

- Rückzahlung:

Gesamt: (Mindesteinzahlung + 90€)\*Faktor des Vielfachen

Gesamt:  $(750\text{€} + 90\text{€}) * x$

Monat:  $(1/\text{maximale Laufzeit in Monaten}) * ((\text{Mindesteinzahlung} + 90\text{€}) * \text{Faktor des Vielfachen})$

Monat:  $(1/84) * (750\text{€} + 90\text{€}) * x$

- Rückzahlung im Fall von Kündigung vor Ablauf der 84 Monate:

$(\text{restliche Laufzeit in Monaten} / \text{Gesamtlaufzeit in Monaten}) * \text{Einzahlung}$

$(r/84) * (750\text{€} * x)$

## Zahlungsvorbehalt

Der Anspruch des Anlegers auf Zinszahlungen sowie Rückzahlung des Anlagebetrages entfällt, wenn bei der Emittentin durch Zahlung der Zinsen oder einer Rückzahlung des Anlagebetrages ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde (vgl. § 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ bzw. § 6 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“). In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung und/oder Rückzahlung des valutierten Anlagebetrages.

Der Anspruch des Anlegers auf Zahlung der Zinsen sowie Rückzahlung des Anlagebetrages lebt wieder auf, wenn der Zahlungsvorbehalt nachträglich beseitigt wurde. Dabei ist regelmäßig von der Emittentin das Bestehen des Zahlungsvorbehaltes zu prüfen. Liegt der Zahlungsvorbehalt nicht mehr vor, sind Zins- und Rückzahlung drei Monate nach dem Fälligkeitstag vorzunehmen. Wird der Zahlungsvorbehalt nicht beseitigt, erfolgt keine Rückzahlung an den Anleger.

## Zahlstelle oder Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen

Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die 7x7fairzins GmbH (Geschäftsanschrift: Plittersdorfer Str. 81, 53173 Bonn) in eigener Durchführung. Die Emittentin ist berechtigt,



weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen. Weitere Zahlstellen oder Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, wurden nicht eingerichtet.

## Mitwirkungsrechte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt die Vertretung der Emittentin allein dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin. Dem Anleger werden keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte wie Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung gewährt.

## Mitwirkungspflicht

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, sind die Anleger verpflichtet, Änderungen des Namens (z.B. infolge einer Heirat), der Wohnanschrift oder anderer für die Verwaltung der Vermögensanlagen relevanter Daten (wie z.B. Kontoverbindung) der Emittentin unverzüglich anzuzeigen. Die Emittentin ist berechtigt, Zins- und Rückzahlung mit befreiender Wirkung an die im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.

## Rangstellung

Die Ansprüche aus den Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ einschließlich Zinszahlungen begründen unmittelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Forderungen gegen die Emittentin. Die Forderungen aus den Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung plant die Emittentin die Vergabe von Finanzierungen an gruppenangehörigen Gesellschaften. Eine konkrete Ausgestaltung der Finanzierungsverträge ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vorhanden. Bei Abschluss eines Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Nachrangdarlehen werden die Ansprüche der Emittentin auf Zinszahlungen und Rückzahlung aufgrund der Vereinbarung einer qualifizierten Nachrangabrede allerdings entfallen, wenn bei den Zielgesellschaften durch Zahlung der Zinsen oder eine Rückzahlung des Darlehensbetrages ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde. In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung oder Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages an die Emittentin. Insoweit bestünde für die Anleger ein doppelter Nachrang, weil nicht nur eine Vergabe von Nachrangdarlehen von den Anlegern an die Emittentin, sondern auch seitens der Emittentin an konzerninterne Zielgesellschaften erfolgen würde.

## Liquidationserlös

Die Anleger haben keine Rechte an den Vermögensgegenständen und Rechten der Emittentin und sind auch nicht am Liquidationserlös der Emittentin beteiligt.

## Übertragbarkeit der Vermögensanlagen

Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Vermögensanlagen sowie die Vermögensanlagen selbst sind mit Zustimmung der Emittentin durch Abtretung möglich. Die Übertragung kann vollständig oder in Teilbeträgen erfolgen. Mindestbeträge sind nicht einzuhalten. Im Falle des Todes des Anlegers treten die Erben an dessen Stelle.

## Handelbarkeit der Vermögensanlagen

Da der Anleger die Vermögensanlagen mit der Emissionsbezeichnung „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ auf Dritte übertragen kann, sind sie auch handelbar. Derzeit gibt es keinen öffentlichen Markt, an dem die Nachrangdarlehen der Emittentin gehandelt werden. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder gegebenenfalls durch Vermittlung der Emittentin/Anbieterin möglich. Ferner bedarf die Übertragung der Zustimmung der Emittentin. Aufgrund der vorgenannten



Voraussetzungen der Übertragung sowie des Fehlens eines öffentlichen Marktes ist die Handelbarkeit stark eingeschränkt.

## **Bekanntmachungen**

Die Anleger betreffende Bekanntmachungen erfolgen in Textform (z.B. Brief, Fax oder E-Mail) an die im Anlegerregister der Emittentin zuletzt erfasste/n Anschrift/Kontaktdaten des Anlegers.

## **Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand**

Hinsichtlich des anzuwendenden Rechts sowie des Gerichtsstandes gelten die gesetzlichen Regelungen.

## **Einzelheiten der Zahlung des Zeichnungs- oder Erwerbspreises, insbesondere die Kontoverbindung**

### **Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt**

Für den Erwerb der Vermögensanlagen mit den Emissionsbezeichnungen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ ist die Übermittlung des vollständig ausgefüllten und von dem Anleger eigenhändig unterschriebenen Zeichnungsscheins Voraussetzung. Die Zeichnung der Vermögensanlagen durch den Anleger wird mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die 7x7fairzins GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer, wirksam.

Die Annahme durch die Geschäftsführung der Emittentin setzt einen vollständigen und richtig ausgefüllten Zeichnungsschein voraus, insbesondere muss der Anleger angeben, wie hoch sein Anlagebetrag sein soll.

Auf dem Zeichnungsschein bestätigt der Anleger u. a., dass er den Verkaufsprospekt inkl. der Informationen für den Verbraucher mit der Widerrufsbelehrung einschließlich etwaiger Nachträge, das jeweilige Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie eine Durchsicht des Zeichnungsscheins erhalten hat.

Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die 7x7fairzins GmbH, Plittersdorfer Str. 81, 53173 Bonn.

## **Einzahlungen, Zahlungsweise**

Die Überweisung des Erwerbspreises zzgl. eines etwaigen Agios erfolgt auf das Konto der 7x7fairzins GmbH bei der Postbank Frankfurt, IBAN: DE12 1001 0010 0894 6161 07, BIC: PBNKDEFF. Im Verwendungsbereich hat der Anleger seinen Namen und Vornamen sowie - je nach Wahl der Vermögensanlage - „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und/oder „7x7 Auszahlplan“ anzugeben. Das Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ ist durch den Anleger mittels Ratenzahlung auf das o.g. Konto zur Verfügung zu stellen, wobei die monatliche Rate mindestens Euro 25,- beträgt (d.h. Euro 25,- monatlich x Ratenzahldauer von mindestens 36 Monaten = Erwerbspreis beträgt mindestens Euro 900,-).

Der Erwerbspreis ist innerhalb von vierzehn Tagen fällig, wobei die Frist nach Zugang des von der Emittentin angenommenen Zeichnungsscheins beim Anleger beginnt.

Die Anleger erhalten über den Eingang der Zahlungen (Zurverfügungstellung auf dem Konto) eine Mitteilung von der Emittentin.

## **Anlegergruppe**

Die Vermögensanlagen sind für Privatkunden im Sinne des § 67 Abs. 3 Wertpapierhandelsgesetz geeignet, die über umfangreiche Kenntnisse und/oder Erfahrungen in Vermögensanlagen verfügen und Verluste bis zu 100 Prozent des eingesetzten Kapitals tragen können, wobei eine Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers nicht ausgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang wird auf das den Anleger betreffende Maximalrisiko



verwiesen, welches im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 33 des Verkaufsprospektes ausführlich dargestellt ist. Die Vermögensanlagen sind geeignet für Personen mit hoher Risikobereitschaft und hoher Renditeerwartung und nicht geeignet für Personen, deren Anlageziel der Erhalt des investierten Kapitals und der Aufbau einer Altersvorsorge ist.

Die Vermögensanlagen sind für Anleger geeignet, die zur Vermögensoptimierung über einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont verfügen. Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ endet insoweit spätestens nach Ablauf von 14 Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Laufzeit der Vermögensanlagen „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ endet jeweils spätestens nach Ablauf von sieben Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Kündigung ist bei allen drei Vermögensanlagen erstmals zum Ablauf einer Mindestlaufzeit von 36 Monaten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Nachfolgend ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zulässig.

Der Anleger sollte an einer mittel- bis langfristigen Anlage in Erneuerbaren Energien, Immobilien und Unternehmensbeteiligungen interessiert sein. Die Entwicklung der Beteiligung wird maßgeblich durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung des Marktes für Erneuerbare Energien, den Erfolg der jeweiligen Investitionen sowie durch Entscheidungen der Emittentin beeinflusst.

Der Anleger sollte wirtschaftlich in der Lage sein, Verluste, die sich aus den Vermögensanlagen ergeben können, zu tragen. Dabei muss sich der Anleger der im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ (Seite 33 bis 48) dargestellten Risiken bewusst sein.

Es wird empfohlen, individuellen fachlichen Rat durch eine unabhängige Beratung einzuholen.

## **Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit**

Das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen mit den Emissionsbezeichnungen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ beginnt gemäß § 9 Absatz 1 VermAnlG einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes. Die Zeichnungsfrist endet zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Zur Fortführung des öffentlichen Angebotes über die Dauer der zwölfmonatigen Gültigkeit des Verkaufsprospektes (ab Billigung) hinaus ist ein Fortführungsverkaufsprospekt rechtzeitig bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu hinterlegen sowie zu veröffentlichen. Die Emittentin plant, das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen über die Dauer der Gültigkeit hinaus anhand von Fortführungsverkaufsprospekten aufrechtzuerhalten, so dass die Nachrangdarlehen über die Jahre 2018 bis 2020 eingeworben werden.

Die Emittentin ist durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen (z.B. bei Vollplatzierung). Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit und ohne Angaben von Gründen, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

# Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption

## Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlagen. Grundlage der Ausführungen in diesem Abschnitt, sowie im gesamten Verkaufsprospekt ist das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (24. April 2018) geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Verwaltungsanweisungen, aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte) der Bundesrepublik Deutschland. Zur Darstellung der steuerlichen Konzeption werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger nicht mit der Verwendung dieser Fachausdrücke vertraut sein, sollten zum Verständnis des Textes entsprechend qualifizierte Berater (z.B. Steuerberater) in Anspruch genommen werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen gelten für im Inland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Anleger, die der Emittentin ein Nachrangdarlehen als Anleger gewähren und die Vermögensanlagen im Privatvermögen halten. Zählen die Vermögensanlagen dagegen zum Betriebsvermögen des Anlegers, ergeben sich abweichende steuerliche Rechtsfolgen, die in diesem Abschnitt nicht dargestellt werden. Ebenfalls werden keine Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen getroffen, die sich bei Anlegern ergeben, die ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Bei den nachfolgenden Ausführungen ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahmen- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

## Einkommensteuer

### Einkunftsart

Durch die Einzahlung des Anlagebetrages überlässt der Anleger dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung. Aus dieser Nutzungsüberlassung fließt dem Anleger während der Laufzeit der Vermögensanlagen ein Entgelt, die Zinsen, zu. Die Zinszahlungen rechnen daher steuerlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EstG) und unterliegen damit der Einkommensteuer.

### Abgeltungsteuer

Die Zinsen des Anlegers werden von der Abgeltungsteuer (§ 32d EstG) erfasst. Bei der Abgeltungsteuer handelt es sich um einen besonderen Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Abgeltungsteuersatz beträgt dabei einheitlich 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlags von 5,5% und eventueller Kirchensteuer. Der abgeltende Steuersatz ist auf die Bruttoeinnahmen anzuwenden.

Bei den angebotenen Nachrangdarlehen wird ein Steuerabzug von der Emittentin nicht vorgenommen. Weder die Emittentin noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger. An den Anleger kommt folglich der gesamte Zinsbetrag zur Auszahlung. Die Zinsen hat der Anleger in seiner Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der persönlichen Veranlagung erfolgt die Besteuerung der Zinseinnahmen grundsätzlich mit dem Abgeltungsteuersatz.

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % haben jedoch die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Abs. 6 EstG). Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25 % liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

## Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Anleger die Vermögensanlage im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer seit dem 01. Januar 2009 als Einkunft aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer (§ 20 Abs. 2 Nr. 7 EstG). Zur Höhe der Abgeltungsteuer sowie zum Verfahren des Steuerabzugs wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Eine Verrechnung von Verlusten mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten sowie ein Verlustrücktrag (Verlustabzug nach § 10d EstG) sind ausgeschlossen. Verluste können jedoch grundsätzlich mit allen Einkünften aus Kapitalerträgen verrechnet werden.

## Sparer-Pauschbetrag

Die Einnahmen (Zinsen bzw. Veräußerungsgewinne, die der Abgeltungsteuer unterliegen) bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich Euro 801,- (Euro 1.602,- bei zusammen veranlagten Eheleuten) nicht übersteigen (§ 20 Abs. 9 EstG). Tatsächlich angefallene Werbungskosten, selbst wenn sie den Sparer-Pauschbetrag übersteigen, können nicht geltend gemacht werden.

## Sonstige Steuern

Der Erwerb von Nachrangdarlehen durch Erbfall oder Schenkung unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Voraussetzung dafür ist, dass der Erblasser zur Zeit seines Todes bzw. der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer ein Inländer im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (§ 2 ErbStG) ist.

Familienangehörige und Verwandte können Freibeträge in Anspruch nehmen und damit ggf. eine Besteuerung vermeiden. Die Höhe der möglichen Freibeträge sowie der anwendbare Steuersatz bestimmen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber.

Der Erwerb und die Veräußerung von Nachrangdarlehen unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Ebenso ist der Abzug einer eventuell anfallenden Vorsteuer grundsätzlich ausgeschlossen.

**Anleger sollten sich auf jeden Fall durch einen Steuerberater beraten lassen.**





## Die 7x7fairzins GmbH

### Unternehmensangaben

#### Firma, Sitz, Geschäftsanschrift

Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet

**7x7fairzins GmbH.**

Sitz der Gesellschaft ist Bonn (Geschäftsanschrift: Plittersdorfer Str. 81, 53173 Bonn).

#### Gründung, Rechtsform, Rechtsordnung, Dauer

Die 7x7fairzins GmbH wurde am 04. Mai 2016 mit Gesellschaftsvertragsschluss errichtet. Sie ist mit Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg unter der Nr. HRB 22421 am 23. August 2016 gegründet worden. Die Rechtsform der Emittentin ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin unterliegt der deutschen Rechtsordnung.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

#### Gründungsgesellschafter/Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die **7x7invest AG** mit Sitz in Bonn. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat eine Einlage in Höhe von Euro 25.000,- (Gesamtbetrag) insgesamt gezeichnet und eingezahlt. Bei der Einlage handelt es sich um einen GmbH-Anteil der Emittentin.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist unter der Geschäftsanschrift Plittersdorfer Str. 81, D-53173 Bonn geschäftsansässig. Der Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung des eigenen Vermögens, wobei erlaubnispflichtige Geschäfte nicht getätigt werden. 7x7invest AG ist eine Aktiengesellschaft nach dem deutschen Recht und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter Nr. HRB 17555 eingetragen. Ihr Grundkapital beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Euro 90.405,-. Der Vorstand der 7x7invest AG ist Herr Andreas Mankel. Einzelprokura mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken wurde Herrn Gerhard Heidenreich erteilt.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat eine Einlage in Höhe von Euro 25.000,- (Gesamtbetrag) insgesamt gezeichnet und vollständig eingezahlt. Bei der Einlage handelt es sich um einen GmbH-Anteil der Emittentin. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt als Gesellschafterin mit ihrer Einlage (GmbH-Anteil) am Jahresüberschuss zzgl. eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags der Emittentin teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Einnahmen der Emittentin abzüglich der gesamten Kosten, einschließlich der Zinszahlungen an die Anleger. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden.

Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat aufgrund des GmbH-Anteils an der Emittentin Anspruch auf den Jahresüberschuss zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags, soweit der sich ergebende Betrag nicht nach Gesetz oder Gesellschaftsvertrag, durch Beschluss oder als zusätzlicher Aufwand auf Grund des Beschlusses über die Verwendung des Ergebnisses von der Verteilung unter die Gesellschafter ausgeschlossen ist (vgl. § 29 Abs. 1 Satz 1 GmbHG). Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung. Die für den Zeitraum 2018 bis 2034 prognostizierten Gewinnvorträge der Emittentin belaufen sich auf Euro 2.132.894,- (Prognose). Nach den aktuellen Prognosen des Verkaufsprospektes sollen sämtliche Gewinne bei der Emittentin vorgetragen werden, so dass an die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinne ausgezahlt werden (Prognose). Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen,



Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt in Höhe von Euro 2.132.894,- zu (Prognose), wobei die Gewinnvorträge nicht zur Ausschüttung kommen, sondern plangemäß bei der Emittentin vorgetragen werden sollen. Darüber hinaus stehen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Bei der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 7x7invest AG handelt es sich um eine juristische Person, deren Sitz und Geschäftsleitung sich in Bonn und damit im Inland befinden. Bezüglich der 7x7invest AG bestehen keine inländischen und keine ausländischen Verurteilungen. Für juristische Personen existieren keine Führungszeugnisse.

Über das Vermögen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es wurde keine Erlaubnis der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht früher aufgehoben.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind.

Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die 7x7invest AG ist jeweils zu 100% als Kommanditistin (Kommanditanteile) an den drei Zielgesellschaften 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG beteiligt, an die die Emittentin Darlehen vergeben wird. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist darüber hinaus nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die 7x7invest AG ist jeweils zu 100% als Kommanditistin (Kommanditanteile) an den drei Zielgesellschaften 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG unmittelbar beteiligt. Entsprechendes gilt für die 7x7 Energiewerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, an der die 7x7invest AG ebenfalls zu 100% als Kommanditistin (Kommanditanteile) unmittelbar beteiligt ist. Die 7x7 Energiewerte Deutschland I. GmbH & Co. KG stellt jedoch zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Zielgesellschaft der Emittentin dar. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist darüber hinaus nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt. Die Gründungsgesellschafterin und



Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stellt der Emittentin Fremdkapital wie folgt zur Verfügung: bereits im Jahr 2016 hat die Emittentin ein Darlehen in Höhe von Euro 3.000,- bei der 7x7invest AG aufgenommen. Dem Darlehen liegt ein Darlehensvertrag vom 09. Dezember 2016 zugrunde, welcher der Emittentin ursprünglich die Möglichkeit bot, ein variables Darlehen auf Anforderung bis zu einer Höhe von Euro 30.000,- aufzunehmen. Dieses Volumen wurde durch eine vertragliche Abänderung des ursprünglichen Darlehensvertrages auf bis zu Euro 100.000,- erhöht. Das bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Höhe von Euro 21.000,- aufgenommene Darlehen hat eine unbefristete Laufzeit und ist im Soll und Haben nach der Staffelmethode mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Erläuterung des Finanzierungs- und Investitionsplans der Emittentin – Finanzierungsplan – Nachrangdarlehen“ auf Seite 77f des Verkaufsprospektes). Darüber hinaus stellt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erbringt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

### **Unternehmensgegenstand der Emittentin**

Gegenstand des Unternehmens ist die Aufnahme von nachrangigen Darlehen sowie die verzinsliche Darlehensausgabe an Schwesterunternehmen der Emittentin im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG zur Zwischenfinanzierung für Projekte in den Bereichen Erneuerbare Energien, Immobilien, Unternehmensbeteiligungen und/oder Land- und Forstwirtschaft.

### **Geschäftsjahr, Bekanntmachungen**

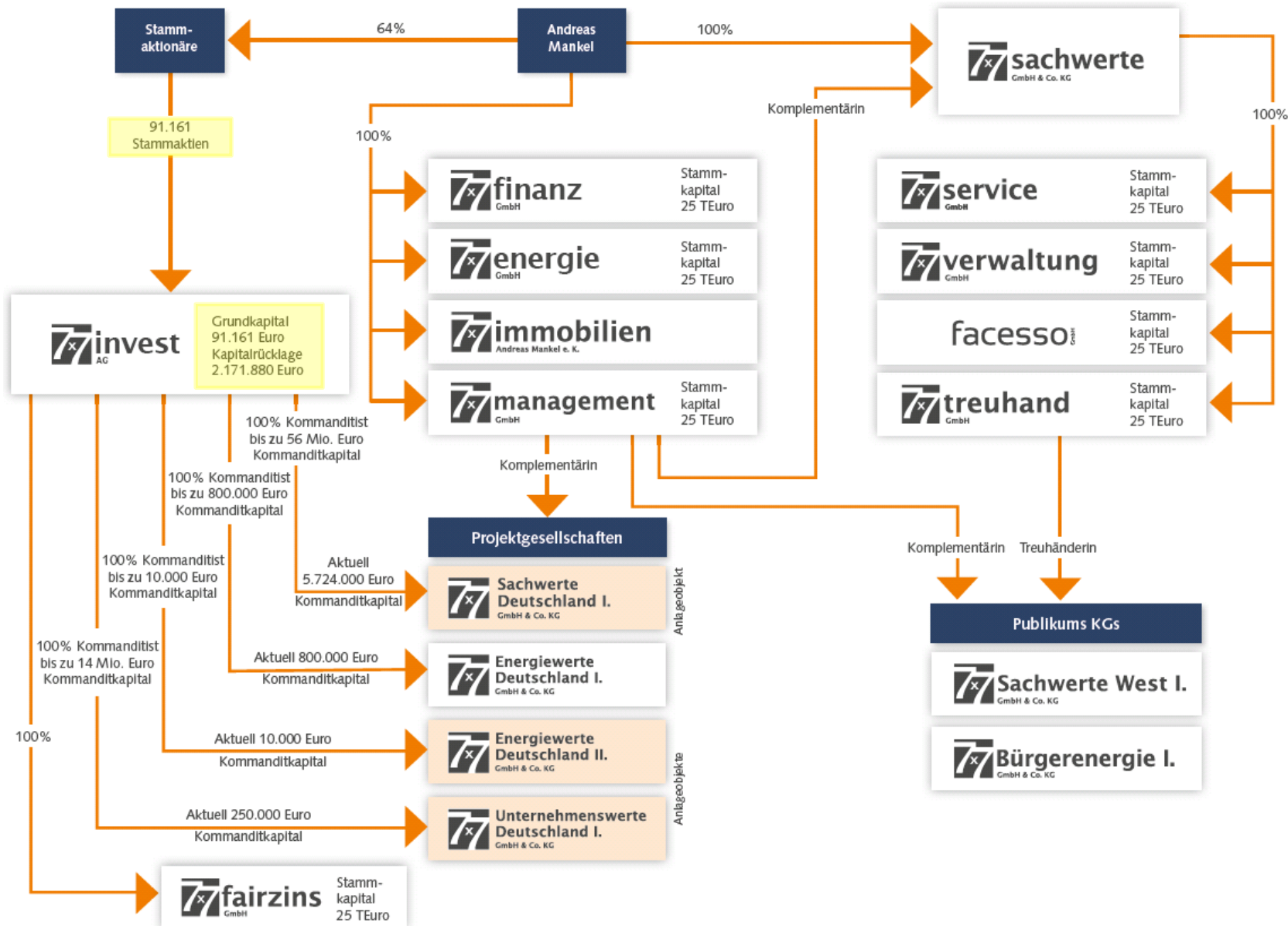
Das Geschäftsjahr der 7x7fairzins GmbH ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Emittentin, die die Gesellschafter betreffen, werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

### **Kapitalausstattung, Konzernstruktur, Beteiligungen**

Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt Euro 25.000,- und besteht aus einem Geschäftsanteil von Euro 25.000,-, den die 7x7invest AG übernommen hat. Das Stammkapital wurde in voller Höhe zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

Es wurden in Bezug auf die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 des Vermögensanlagengesetzes ausgegeben.

Aufgrund der Tatsache, dass die Emittentin und ihre Muttergesellschaft 7x7invest AG (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) in einem Beteiligungsverhältnis stehen, handelt es sich bei der Emittentin um ein Konzernunternehmen. Die Emittentin hält derzeit keine Beteiligungen an anderen Unternehmen. Die Konzernstruktur kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.



## Beschreibung der Konzernstruktur

Zu dem Label „7x7 Unternehmensgruppe“ – unter das auch die im Konzern eingebettete Emittentin fällt – fühlen sich insgesamt 17 Einzelgesellschaften zugehörig, deren Besitzverhältnisse nicht gleichförmig sind – es handelt sich um keine gesellschaftsrechtliche Bezeichnung. Bei den meisten Gesellschaften ist Herr Andreas Mankel zwar mittelbar oder unmittelbar der einzige Gesellschafter, bei einer AG inklusive deren fünf Töchtergesellschaften und zwei Publikums-KGs teilt sich Herr Mankel die Gesellschaftsanteile jedoch mit Publikumsaktionären bzw. besitzt das Publikum alleine die Kommanditanteile. Was die Gesellschaften der Unternehmensgruppe jedoch allesamt verbindet, sind

- die Identifikation mit und die Bedeutung für das Leitbild der Sachwertinvestition als alternativer Geldanlageform zu herkömmlichen Geldanlageprodukten und
- ein gemeinsam genutzter Pool an Mitarbeitern.

Von den 17 genannten 7x7-Unternehmen hat jedes einen spezifischen Geschäftszweck und seine Bestimmung in der Gruppe. Viele Unternehmen lassen sich zudem entlang ihrer Geschäftszwecke gruppieren:

Kapitalverwaltung:

- 7x7invest AG: Mutterunternehmen aller 7x7-Gesellschaften, in denen zukünftig Anlegergelder eingesammelt werden. Versorgt die Töchter mit Kapital im Ausgleich für Gewinnbeteiligung und Zinsen. Emittentin von Anleihen und Aktien.
- 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG: Realisiert oder kauft Immobilienprojekte und hält oder verkauft diese wieder. Emittentin von Anleihen.
- 7x7 Energiewerte Deutschland I. GmbH & Co. KG: Realisiert oder kauft Erneuerbare-Energien-Projekte und hält oder verkauft diese wieder. Fokus auf Solarenergie. Emittentin von Anleihen.
- 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG: Realisiert oder kauft Erneuerbare-Energien-Projekte und hält oder verkauft diese wieder. Fokus auf Solarenergie.
- 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG: Geht Unternehmensbeteiligungen ein mit dem Ziel, die Anteile nach einigen Jahren mit Gewinn zu veräußern. Der Fokus liegt auf Informations- und Medizintechnik. Emittentin von Nachrangdarlehen über Crowdfinancing.
- 7x7fairzins GmbH: Emittentin von Nachrangdarlehen. Nimmt bei Anlegern Nachrangdarlehen auf und verleiht diese Gelder an die Schwesterunternehmen im Konzern unter der 7x7invest AG – als Zwischenfinanzierung in der Projektentwicklung.

Finanzdienstleister:

- 7x7finanz GmbH: Finanz- und Vorsorgeberater. Vermittelt, zusammen mit externen Vertrieben, die 7x7-Kapitalprodukte und berät in allen Fragen von Versicherungen und Vorsorgen.

Projektentwicklung und Ansprechpartner für Direktinvestments:

- 7x7energie GmbH: Projektentwickler für Solarenergie-Projekte. Arbeitet zur Erstellung der Projekte eng mit Deutschlands größtem Generalunternehmer auf diesem Gebiet zusammen. Ansprechpartner für Kunden, die eigene Solaranlagen wünschen.
- 7x7immobilien Andreas Mankel e.K.: Makler für Immobilienprojekte und Grundstücke.

Service & Verwaltung:

- 7x7management GmbH: Erbringt auf vertraglicher Grundlage die Geschäftsführung aller Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe.
- 7x7sachwerte GmbH & Co. KG: Mutterunternehmen einiger – in der Übersicht abzulesender – 7x7-Gesellschaften.
- 7x7verwaltung GmbH: Liefert Verwaltungsdienstleistungen wie Buchhaltung und Liegenschaftsverwaltung für alle Unternehmen der 7x7-Gruppe.



- 7x7service GmbH: Bietet technische und kaufmännische Betriebsführung für Solaranlagen an – unter anderem für alle Solaranlagen im Besitz von 7x7-Unternehmen.
- 7x7treuhand GmbH: Verwaltet Projektsicherheiten und übt Treuhändertätigkeiten für die Publikums-KGs aus.
- facesso GmbH: Die facesso GmbH ist die einzige 7x7 Gesellschaft ohne 7x7 im Namen. Sie ist als gruppeninterne Agentur für das Marketing der verschiedenen Geschäftszwecke verantwortlich.

#### Publikums-KGs

- 7x7 Sachwerte West I. GmbH & Co. KG: Die 7x7 Sachwerte West I. GmbH & Co. KG vermietet Einzelhandelsimmobilien, die mit Solaranlagen versehen wurden. Seit Sommer 2016 ist das Angebot geschlossen.
- 7x7 Bürgerenergie I. GmbH & Co. KG: Die 7x7 Bürgerenergie I. GmbH & Co. KG betreibt Solarparks und gibt Anlegern die Möglichkeit, daran teilzuhaben. Das Angebot ist aktuell geschlossen, ein neues Vertriebsjahr ist jedoch in der Vorbereitung.

### Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin 7x7fairzins GmbH

Der Geschäftsführer nimmt die Geschäftsführung wahr und hat unter eigener Verantwortung die Gesellschaft zu leiten und sie gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Insbesondere entscheidet der Geschäftsführer über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs, allgemeine Fragen der Refinanzierung und der Festsetzungen der Bedingungen für das Aktiv-, Passiv- und Dienstleistungsgeschäft sowie den Erwerb und die Veräußerung von Grundbesitz.

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Emittentin einen oder mehrere Geschäftsführer.

Einziges Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist Herr Andreas Mankel. Er ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Das alleinige Mitglied der Geschäftsführung ist unter der Geschäftsanschrift Plittersdorfer Str. 81, D-53173 Bonn geschäftsansässig. Einen Beirat oder Aufsichtsgremien hat die Emittentin nicht errichtet.

Als Geschäftsführer der 7x7fairzins GmbH steht Herrn Mankel keine Vergütung gegen die Emittentin zu. Für die Erbringung der Geschäftsbesorgung erhält die 7x7management GmbH aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Emittentin eine Vergütung in Höhe von 0,7% der zum 31. Dezember valuierten Gelder aus den prospektierten Nachrangdarlehen, was über die Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt ca. Euro 1.826.238,- (Prognose) entspricht.

Herrn Mankel steht jedoch aufgrund seiner Geschäftsführungstätigkeit bei der 7x7management GmbH eine Vergütung von der 7x7management GmbH zu. Dies ist jedoch ein vertraglich geregelter Fixbetrag, der unabhängig von der tatsächlich gezahlten Vergütung seitens der 7x7fairzins GmbH an die 7x7management GmbH ist und nicht im Zusammenhang mit den vorliegenden Vermögensanlagen steht. Der Fixbetrag beträgt Euro 108.000,- p.a. und somit über die Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 1.512.000,-. Der Fixbetrag lässt sich nicht auf die Geschäftsführungstätigkeiten bei verschiedenen Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe untergliedern.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin steht weiterhin aufgrund seiner Gesellschaftsanteile (d.h. GmbH-Anteile, Kommanditanteile bzw. Aktien) die Teilnahme am Jahresüberschuss der jeweiligen Gesellschaften zu. So ist Herr Mankel Gesellschafter der 7x7management GmbH, 7x7energie GmbH und 7x7finanz GmbH, Kommanditist der 7x7 Sachwerte GmbH & Co. KG sowie Aktionär der 7x7invest AG. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Ergebnisbeteiligungen kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Unabhängig hiervon werden etwaige Gewinne bei der Emittentin vorgetragen, so dass für den prognostizierten Zeitraum 2018 bis 2034 an Herrn Mankel seitens der Emittentin keinerlei Gewinne ausgezahlt werden (PROGNOSE). Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin stehen somit Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt in Höhe von insgesamt Euro 1.512.000,- zu, wobei der darin enthaltene Fixbetrag von Euro 108.000,- p.a. für die





Geschäftsführungstätigkeit des Herrn Mankel bei der 7x7management GmbH von dieser gezahlt wird und nicht im Zusammenhang mit den vorliegenden Vermögensanlagen steht.

Darüber hinaus stehen dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Es sind keine Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten. Das Führungszeugnis ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate. Bei dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin handelt es sich um einen deutschen Staatsangehörigen. Ausländische Verurteilungen liegen nicht vor.

Über das Vermögen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es wurde keine Erlaubnis des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht früher aufgehoben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Andras Mankel, ist als Geschäftsführer für die 7x7finanz GmbH tätig, die den Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen übernimmt. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Andreas Mankel, ist als Vorstand für die 7x7invest AG tätig. Die Emittentin hat mit der 7x7invest AG einen Darlehensvertrag am 09. Dezember 2016 geschlossen, auf Grundlage dessen die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Darlehen in Höhe von insgesamt Euro 21.000,- aufgenommen hat. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Herr Andreas Mankel ist als Geschäftsführer für die facesso GmbH tätig, die seitens der 7x7management GmbH mit der Konzeption der vorliegenden Vermögensanlagen sowie der Verkaufsprospekterstellung beauftragt wurde. Ferner ist Herr Mankel bei den Zielgesellschaften 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG mittelbar über die geschäftsführende Komplementärin 7x7management GmbH als Geschäftsführer tätig. Er ist außerdem Geschäftsführer der 7x7management GmbH, die bei den vorgenannten Zielgesellschaften als Komplementärin agiert und Management-Dienstleistungen für die Emittentin erbringt. Des Weiteren ist Herr Andreas Mankel als Geschäftsführer der 7x7energie GmbH tätig, die als Projektentwicklerin für die Zielgesellschaft 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG tätig wird. Daneben ist er als Geschäftsführer der 7x7management GmbH tätig, die als Projektentwicklerin für die Zielgesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG tätig wird und für die Zielgesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG (Schwestergesellschaft der Emittentin) Unternehmensbewertungen erbringt. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Herr Mankel ist als Vorstand der Muttergesellschaft der Emittentin (7x7invest AG) tätig. Ferner ist er bei den drei Zielgesellschaften 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG jeweils mittelbar über die geschäftsführende Komplementärin 7x7management GmbH als Geschäftsführer tätig. Entsprechendes gilt für die 7x7 Energiewerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jedoch keine Zielgesellschaft der Emittentin ist. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.





Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Andreas Mankel, ist Alleingesellschafter (d.h. Inhaber von 100% der GmbH-Anteile) der 7x7finanz GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut ist. Die 7x7finanz GmbH wird als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH den Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen übernehmen. Die 7x7finanz GmbH ist wiederum mit 10% der GmbH-Anteile an der Effecta GmbH beteiligt, so dass Herr Mankel mittelbar – d.h. über seine Beteiligung an der 7x7finanz GmbH - mit 10% der GmbH-Anteile an der Effecta GmbH beteiligt ist. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Andreas Mankel, ist mit 64% der Aktien in wesentlichem Umfang an der 7x7invest AG beteiligt. Die Emittentin hat mit der 7x7invest AG einen Darlehensvertrag am 09. Dezember 2016 geschlossen, auf Grundlage dessen die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Darlehen in Höhe von insgesamt Euro 21.000,- aufgenommen hat. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Herr Andreas Mankel ist über die 7x7sachwerte GmbH & Co. KG (mittelbar) an der facesso GmbH beteiligt, die für die Konzeption der emittierten Vermögensanlagen sowie die Verkaufsprospekterstellung zuständig ist/war. Die 7x7sachwerte GmbH & Co. KG ist insoweit Alleingesellschafterin der facesso GmbH (d.h. Inhaberin von 100% der GmbH-Anteile).

Ferner ist er mittelbar über die 7x7invest AG als Alleingesellschafterin an den drei Zielgesellschaften 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG beteiligt (d.h. mittelbarer Inhaber von 100% der jeweiligen Kommanditanteile). Die 7x7invest AG hält jeweils 100% aller Kommanditanteile an den vorgenannten Zielgesellschaften.

Er ist außerdem Alleingesellschafter der 7x7management GmbH (d.h. Inhaber von 100% der GmbH-Anteile), die bei den vorgenannten Zielgesellschaften als Komplementärin agiert, Management-Dienstleistungen für die Emittentin erbringt, für die Zielgesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG als Projektentwicklerin tätig wird und für die Zielgesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG (Schwestergesellschaft der Emittentin) Unternehmensbewertungen erbringt.

Des Weiteren ist Herr Andreas Mankel Alleingesellschafter der 7x7energie GmbH (d.h. Inhaber von 100% der GmbH-Anteile), die für die Zielgesellschaft 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG als Projektentwicklerin tätig wird.

Schließlich ist Herr Mankel mittelbar – d.h. über seine Beteiligung an der 7x7finanz GmbH in Höhe von 100% der Anteile - mit 10% der GmbH-Anteile an der Effecta GmbH beteiligt, über die die 7x7finanz GmbH als deren vertraglich gebundener Vermittler den Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen übernehmen wird.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen. Für die Zukunft kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte auch andere Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe eingesetzt werden, an denen das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist Mehrheitsaktionär der Muttergesellschaft der Emittentin (7x7invest AG) und hält insoweit 64% der Aktien. Ferner ist er bei den drei Zielgesellschaften 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG jeweils mittelbar über die 7x7invest AG in Höhe von 100% Kommanditist. Bei den Zielgesellschaften handelt es sich insoweit um Schwestergesellschaften der Emittentin 7x7fairzins GmbH. Da Herr Mankel Mehrheitsaktionär der 7x7invest AG ist, ist die 7x7invest AG als Muttergesellschaft der Emittentin mittelbar über Herrn Mankel an allen Gesellschaften der 7x7 Unternehmensgruppe beteiligt, an denen Herr Mankel unmittelbar beteiligt ist, d.h. an der 7x7 Sachwerte GmbH & Co. KG, der 7x7finanz GmbH, der 7x7energie GmbH, 7x7immobilien Andreas Mankel e.K. und der 7x7management GmbH. Demzufolge ist Herr Mankel über die 7x7invest AG an allen Gesellschaften mittelbar beteiligt, an denen die 7x7invest AG unmittelbar beteiligt ist, d.h. an der 7x7fairzins GmbH, der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, der



7x7 Energiewerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist darüber hinaus nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin erbringt – bis auf seine Geschäftsführungstätigkeit bei der Emittentin - keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

### **Prokurist**

Herrn Gerhard Heidenreich wurde seitens der Geschäftsführung der Emittentin eine Einzelprokura erteilt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen und mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken.

### **Gesellschafterversammlung**

In der Gesellschafterversammlung sind die Gesellschafter mit einem ihrem Beteiligungsverhältnis zum Stammkapital der Emittentin entsprechenden Stimmrecht vertreten. Die Gesellschafterversammlung fasst Beschlüsse im Hinblick auf die gesellschaftsrechtlichen und sonstigen Grundlagen der GmbH, insbesondere über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Maßnahmen der Kapitalbeschaffung oder der Kapitalherabsetzung und über die Verwendung des Jahresüberschusses.

### **Prüfungspflicht gemäß § 25 Vermögensanlagengesetz**

Gemäß § 25 VermAnlG sind zukünftige Jahresabschlüsse und der Lagebericht durch einen Abschlussprüfer prüfen zu lassen, wobei diese mit einem Bestätigungsvermerk oder einem Vermerk über die Versagung der Bestätigung zu versehen sind.

## **Kompetenz des Managements**

### **Andreas Mankel - Geschäftsführer**

Andreas Mankel begann seinen beruflichen Werdegang 1978 als Bankkaufmann. Nach Tätigkeiten als Zweigstellenleiter, Kundenberater und Vermögensberater konnte er das berufsbegleitende Studium als „genossenschaftlicher Bankbetriebswirt“ abschließen. Von 1992 bis 2007 war er zunächst als Bereichsleiter Verwaltung und Service, später als selbständiger Finanzplaner und Gesellschafter bei einem unabhängigen Finanzdienstleister tätig. Nach Gründung der 7x7concept GbR 2006 baute er die 7x7 Unternehmensgruppe auf.

### **Michael Klöpfer - Bereichsleiter Immobilien/Kapitalanlagen der 7x7 Unternehmensgruppe**

Michael Klöpfer absolvierte seine kaufmännische Ausbildung bei einem mittelständischen Baustoffunternehmen. Anschließend war er fünf Jahre im Vertrieb (Industrie) tätig, bevor er ab 1994 bei einem bundesweit tätigen Finanzdienstleister den Auf- und Ausbau des Bereiches Immobilien/Kapitalanlagen verantwortete. 2006 schloss er eine Ausbildung zum Beteiligungsfachwirt im Bereich der Immobilien/Kapitalanlagen ab. Seit 2012 leitet Herr Klöpfer bei der 7x7 Unternehmensgruppe als Prokurist der Gesellschaften 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, 7x7immobilien Andreas Mankel e.K. und zweier Bürger-KGs den Bereich Immobilien und Kapitalanlagen – inklusive Organisation, Begleitung und Verwaltung.



### **Christof Schwedes - Bereichsleiter Erneuerbare Energien der 7x7 Unternehmensgruppe**

Nach dem Maschinenbaustudium erwarb Christof Schwedes in verschiedenen Stationen Kompetenzen in den Bereichen Produktion, Projektwesen sowie Personalführung. Mit diesen Fähigkeiten machte er sich selbstständig und betreute mit seinem Ingenieurbüro für Erneuerbare Energien u.a. die Neuentwicklung und Prototypenfertigung von Kleinwindkraftanlagen. Als Geschäftsführer der 7x7energie GmbH sowie der 7x7service GmbH ist Herr Schwedes seit 2011 bis heute für die 7x7 Unternehmensgruppe tätig und für die Konzeption und Planung von regenerativen Energieanlagen verantwortlich.

### **Ulrich Gerhardt - Bereichsleiter Unternehmensbeteiligungen der 7x7 Unternehmensgruppe**

Als ausgebildeter Betriebswirt (HWF) bei der DAV Deutsche Außenhandels- und Verkehrsakademie hat Ulrich Gerhardt Erfahrungen in allen Facetten der kaufmännischen Betriebsführung gesammelt. Unter anderem war er viele Jahre weltweit für DAX-notierte Konzerne tätig. Für seine jetzige Aufgabe bei der 7x7management GmbH als Bereichsleiter Unternehmensbeteiligungen qualifizieren ihn über diese Erfahrungen hinaus seine Beteiligung an mehreren Unternehmensgründungen und seine Tätigkeit als Geschäftsführer eines Start-ups.



## Weitere Angaben nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung – VermVerkProspV

### § 4 Satz 2 Hs. 2 VermVerkProspV, § 12 Absatz 5 VermVerkProspV

Bei den angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich nicht um Treuhandvermögen im Sinne des § 1 Absatz 2 Nummer 2 des Vermögensanlagengesetzes. Es wurde kein Treuhänder beauftragt und es existiert somit kein Treuhandvertrag.

### § 4 Satz 3 VermVerkProspV, § 12 Absatz 5 VermVerkProspV

Bei den angebotenen Vermögensanlagen erfolgt keine Mittelverwendungskontrolle. Es wurde kein Mittelverwendungskontrollleur beauftragt und es existiert somit kein Mittelverwendungskontrollvertrag.

### § 8 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Es bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Abhängigkeiten der Emittentin von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind.

### § 8 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlagen haben können.

### § 8 Absatz 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Die Emittentin tätigt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine laufenden Investitionen.

### § 10 Absatz 2 VermVerkProspV

Die Emittentin ist zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nicht verpflichtet.

### § 10 Absatz 3 VermVerkProspV

Wesentliche Änderungen der Angaben des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie der Zwischenübersicht, die nach dem jeweiligen Stichtag eingetreten sind, bestehen nicht.

### § 12 Absatz 6 VermVerkProspV

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ist die 7x7fairzins GmbH. Aufgrund der Personenidentität wird hinsichtlich der Angaben zum Mitglied der Geschäftsführung der Anbieterin und Prospektverantwortlichen gemäß § 12 Absatz 6 i.V.m. den Absätzen 1 bis 4 VermVerkProspV auf die obige Darstellung zum Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin (Seite 111ff) verwiesen.

Es gibt keine sonstigen Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlagen wesentlich beeinflusst haben.

### § 14 VermVerkProspV

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlagen hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.



## Eröffnungsbilanz der 7x7fairzins GmbH zum 04. Mai 2016

AKTIVA		PASSIVA	
Sonstige Forderungen		Eigenkapital	
Eingeforderte, noch ausstehende Einlage	25.000,00 €	Stammkapital	25.000,00 €
	25.000,00 €		25.000,00 €

## Zwischenübersicht der 7x7fairzins GmbH zum 28. Februar 2018

### Zwischenbilanz der 7x7fairzins GmbH zum 28. Februar 2018

AKTIVA	EUR	PASSIVA	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		<b>A. Eigenkapital</b>	
I. Finanzanlagen	0,00	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
		II. Jahresfehlbetrag	-87.141,66
<b>B. Umlaufvermögen</b>		III. Jahresfehlbetrag	-6.615,88
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	993,34	nicht gedeckter Fehlbetrag	68.757,54
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	104,24	<b>B. Rückstellungen</b>	39.096,05
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	68.757,54	<b>B. Verbindlichkeiten</b>	30.759,07
		davon mit einer Restlaufzeit	
		bis zu einem Jahr 30.300,00 €	
		mehr als einem Jahr	
		davon aus Steuern	
	69.855,12		69.855,12

### Erläuterungen der Zwischenbilanz der 7x7fairzins GmbH zum 28. Februar 2018

#### Aktiva

Das Anlagevermögen weist keine Eintragungen aus.

Das Umlaufvermögen besteht zum überwiegenden Teil aus liquiden Mitteln, die als Bankguthaben geführt werden.

#### Passiva

Im Eigenkapital sind der nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag und dessen Zusammensetzung aus dem gezeichneten Kapital, dem Jahresüberschuss und dem Jahresfehlbetrag ausgewiesen.

Der nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag bis zum 28. Februar 2018 ist auf die für die Gründung der Gesellschaft und die Konzeption der vorliegenden Vermögensanlagen anfallenden Kosten zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten bestehen aus einem Darlehen von dem Mutterunternehmen, der 7x7invest AG. Dem Darlehen liegt ein Darlehensvertrag vom 09. Dezember 2016 zugrunde, welcher der Emittentin ursprünglich die Möglichkeit bot, ein variables Darlehen auf Anforderung bis zu einer Höhe von Euro 30.000,- aufzunehmen. Dieses Volumen wurde durch eine vertragliche Abänderung des ursprünglichen Darlehensvertrages auf bis zu Euro 100.000,- erhöht. Auf Basis des Darlehensvertrages vom 09. Dezember 2016 hat die Emittentin bis zum



Zeitpunkt der Prospektaufstellung Darlehen in Höhe von insgesamt Euro 21.000,- aufgenommen. Das Darlehen hat eine unbefristete Laufzeit und ist im Soll und Haben nach der Staffelmethode mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen. Zinsen auf den Darlehensbetrag sind jeweils für das abgelaufene Kalenderjahr zu zahlen und spätestens jeweils am fünften Werktag nach Ablauf des Jahres zur Zahlung fällig. Die 7x7invest AG ist zur außerordentlichen Kündigung des Darlehens berechtigt, wenn die 7x7fairzins GmbH mit Zinszahlungen für zwei Kalendervierteljahre in Rückstand gerät oder wenn aus einem anderen, in ihren Verantwortungsbereich fallenden Grund, die Fortsetzung des Darlehensverhältnisses unter Berücksichtigung aller Umstände der 7x7invest AG nicht zugemutet werden kann. Die Kündigung wegen Zahlungsrückstandes ist unter den genannten Voraussetzungen zum Ende eines Kalendervierteljahres zulässig, wobei eine Kündigungsfrist von sechs Wochen einzuhalten ist. Außerdem behält sich die 7x7invest AG das Recht vor, das Darlehen jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende zu kündigen.

### Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung der 7x7fairzins GmbH vom 01. Januar 2018 bis zum 28. Februar 2018

01.01. - 28.02.2018

1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.569,83
2. Erträge aus anderen Wertpapieren / Ausleihungen	0,00
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	46,05
5. Jahresfehlbetrag	-6.615,88

#### Erläuterungen der Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2018 bis zum 28. Februar 2018

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich vor allem zusammen aus Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung der vorliegenden Vermögensanlagen und Kosten für die allgemeine Verwaltung.



## Geprüfter Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 der 7x7fairzins GmbH

### Bilanz zum 31. Dezember 2017 (mit Vergleichszahlen 31. Dezember 2016)

#### AKTIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>A <u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>I. Finanzanlagen</b>		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	20.106,00
<b>B <u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00	12,21	2.035,93
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	148,56	495,05
<b>C <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u></b>	62.141,66	24.449,58
<b><u>Bilanzsumme</u></b>	<u>62.302,43</u>	<u>47.086,56</u>





**Bilanz zum 31. Dezember 2017**  
(mit Vergleichszahlen 31. Dezember 2016)

**PASSIVA**

	31.12.2017	31.12.2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>A <u>Eigenkapital</u></b>		
1. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
2. Verlustvortrag	-49.449,58	0,00
3. Jahresfehlbetrag	-37.692,08	-49.449,58
4. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>( -62.141,66)</u>	<u>( -24.449,58)</u>
<b>B <u>Rückstellungen</u></b>		
1. Sonstige Rückstellungen	<u>39.500,00</u>	<u>5.500,00</u>
<b>C <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.200,00	38.584,60
davon mit einer Restlaufzeit		
bis zu einem Jahr: EUR 1.200,00		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen		
Unternehmen	21.400,00	3.000,00
davon mit einer Restlaufzeit		
bis zu einem Jahr: EUR 21.400,00		
davon gegenüber Gesellschaftern:		
EUR 21.400,00		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	202,43	1,96
davon mit einer Restlaufzeit		
bis zu einem Jahr: EUR 202,43		
davon aus Steuern: EUR 0,00		
davon im Rahmen der sozialen		
Sicherheit: EUR 0,00		
davon gegenüber Gesellschaftern:		
EUR 190,22		
	<u>22.802,43</u>	<u>41.586,56</u>
<b><u>Bilanzsumme</u></b>	<u>62.302,43</u>	<u>47.086,56</u>



**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Geschäftsjahr**  
**vom 01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017**  
**(mit Vergleichszahlen des Vorjahres)**

	2017	2016
	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	37.867,67	49.851,66
2. Erträge aus Wertpapieren	365,81	404,04
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 190,22	190,22	1,96
4. Ergebnis nach Steuern	-37.692,08	-49.449,58
5. Jahresfehlbetrag	<u>-37.692,08</u>	<u>-49.449,58</u>



Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

	Brutto-Anschaffungskosten				Brutto-Abschreibungen				Netto-Buchwerte	
	Stand 01.01.2017 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2017 EUR	Stand 01.01.2017 EUR	Jahres- abschreibung EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2017 EUR	Stand 31.12.2017 EUR	Stand 31.12.2016 EUR
<b>Finanzanlagen</b>										
Wertpapiere	20.106,00	0,00	20.106,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.106,00
<b>Gesamtsumme</b>	<u>20.106,00</u>	<u>0,00</u>	<u>20.106,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>20.106,00</u>



## Anhang

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der 7x7fairzins GmbH für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 ff. und 264 ff. HGB) und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes sowie des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gesellschaft ist gem. § 267 a Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen in Zusammenhang mit § 267 Abs. 4 S. 2 HGB als „Kleinstkapitalgesellschaft“ einzustufen. Sie ist daher nicht prüfungspflichtig gemäß § 264 HGB in Verbindung mit §§ 316 ff HGB. Eine Prüfungspflicht ergibt sich aber aus § 25 VermAnlG. Die Gesellschaft hat gem. §§ 24 f. VermAnlG ihren Jahresabschluss nach den Vorgaben einer großen Kapitalgesellschaft aufzustellen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmensitz laut Registergericht:	Bonn
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Bonn
Register-Nr.:	HRB 22421

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Sie werden zum Nominalwert angesetzt.

Die liquiden Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.



## **Angaben zur Bilanz**

### **Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens**

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

Zu den Abschreibungen im Zusammenhang mit Zugängen und Abgängen sowie Umbuchungen im Laufe des Geschäftsjahres sind folgende Angaben zu machen:



	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen					Zuschreibungen	Buchwerte		
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017	Geschäftsjahr	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen													
I. Finanzanlagen													
Wertpapiere des Anlagevermögens	20.106,00	0,00	20.106,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.106,00
Summe Finanzanlagen	20.106,00	0,00	20.106,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.106,00
Summe Anlagevermögen	20.106,00	0,00	20.106,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.106,00



### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt EUR 25.000,00.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen "Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag" in Höhe von EUR 62.141,66 (Vorjahr EUR 24.449,58) aus. Die buchmäßige Unterbilanz wird durch die positive Fortführungsprognose der Geschäftsführung beseitigt.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen ausstehende Rechnungen (TEUR 32) sowie Jahresabschlusskosten (TEUR 8).

### Verbindlichkeiten

#### Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt EUR 0 (Vorjahr: EUR 0).

#### Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2017	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
	TEUR	kleiner 1 J. TEUR	größer 1 Jahr TEUR
aus Lieferungen und Leistungen	1,2	1,2	0,0
gegenüber verbundenen Unternehmen	21,4	21,4	0,0
<i>davon gegenüber Gesellschaftern</i>	<i>21,4</i>		
sonstige Verbindlichkeiten	0,2	0,2	0,0
<i>davon aus Steuern</i>	<i>0,0</i>		
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>0,0</i>		
<i>davon gegenüber Gesellschaftern</i>	<i>0,2</i>		
<b>Summe</b>	<b>22,8</b>	<b>22,8</b>	<b>0,0</b>

### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Konzeptionsgebühren, Rechts- und Beratungskosten und Abschlusskosten.





## Sonstige Angaben

### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

### Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresfehlbetrag beträgt EUR 37.692,08. Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages aus dem Vorjahr von EUR 49.449,58 ergibt sich ein Bilanzverlust von EUR 87.141,66.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzverlust in Höhe von EUR 87.141,66 auf neue Rechnung vorzutragen.

### Unterschrift der Geschäftsführung

4. Januar 2018  
Ort, Datum

Unterschrift  
7x7fairzins GmbH  
(Andreas Mankel)  
Geschäftsführer



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

### Grundlagen der Gesellschaft

#### Geschäftsmodell des Unternehmens

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Kapitalgesellschaft. Die Gesellschaft ist strukturiert in Form einer gewerblich geprägten und operativ tätigen GmbH.

Gegenstand des Unternehmens ist die Aufnahme von nachrangigen Darlehen sowie die verzinsliche Darlehensausgabe an Schwesterunternehmen der Emittentin im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG zur Zwischenfinanzierung für Projekte in den Bereichen erneuerbare Energien, Immobilien, Unternehmensbeteiligungen und/oder Land- und Forstwirtschaft.

#### Ziele und Strategien

Der Anlass zur Gründung in 2016 war die Tatsache, dass der Gesetzgeber die Bedingungen für Nachrangdarlehen geändert hat: Seit dem 1.1.2016 sind auch diese Kapitalprodukte prospektpflichtig und müssen von der BaFin gebilligt werden.

werden. Dies war Voraussetzung, um die Unternehmensgruppe weiter mit Nachrangdarlehen in Form von 7x7 Aufbauplänen, 7x7 Anlageplänen und 7x7 Auszahlplänen versorgen zu können. Die Gesellschaft hat einen Prospekt bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Billigung vorgelegt, mit der wir im ersten Quartal 2018 rechnen. Die 7x7fairzins GmbH ist die Emittentin dieser Nachrangdarlehen. Das Emissionsvolumen beträgt Euro 30.000.000,-, und umfasst die drei vorgenannten Vermögensanlagen.

Die 7x7fairzins wird als gruppeninterne „Bankgesellschaft“ fungieren.

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen sollen für die Vergabe von Finanzierungen in Form von Darlehen für Zielgesellschaften der 7x7 Unternehmensgruppe für deren Investitionen in Projekte im Bereich regenerativer Energieerzeugung (insbesondere Photovoltaikanlagen), Immobilien, Unternehmensbeteiligungen sowie zur Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sollen die Nettoeinnahmen für die Begebung einer Finanzierung folgender Zielgesellschaften genutzt werden:

- 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG zur Realisierung der Projekte „Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“ und „Köln-Nippes: Studenten-Appartements“ sowie zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Anlageobjekte (Blind-Pool);
- 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Anlageobjekten;
- 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Anlageobjekten.

Daneben sollen 5% der im Jahr verfügbaren Liquidität zur Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt werden. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin in weitere, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Anlageobjekte investiert. Folglich handelt es sich bei dem Verkaufsprospekt um einen Semi-Blind-Pool. Hinsichtlich der zukünftigen, noch nicht feststehenden Investitionen stehen bestimmte Parameter fest, die die Emittentin bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen hat. Eine Darstellung der Investitionsgrundsätze erfolgt im Kapitel „Anlageobjekte“ des Verkaufsprospektes.

Anbieterin ist die 7x7finanz GmbH, deren geschäftsführender Gesellschafter Herr Andreas Mankel ist. Insoweit besteht Personenidentität zur Geschäftsführung der 7x7fairzins.

#### Forschungs- und Entwicklungsbericht

Forschung und Entwicklung (§ 289 Abs. 2 Nr. 2 HGB) werden nicht betrieben.



## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Marktsituation ist in den letzten Jahren durch sinkende Zinsen und eine Offenheit von auch privaten Anlegern zur Investition in risikoreichere Anlageformen gekennzeichnet.

### Geschäftsverlauf und Lage

Das erste Geschäftsjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr, welches am 4. Mai 2016 begann und am 31. Dezember 2016 endete. Das öffentliche Beteiligungsangebot hat wegen der fehlenden Billigung des Verkaufsprospektes noch nicht begonnen.

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 37 ab. Der prospektierte Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 44 wurde unterschritten, da wegen der fehlenden Billigung des Verkaufsprospektes noch keine Nachrangdarlehen eingeworben werden konnten. Für die Zukunft rechnet die Gesellschaft insgesamt weiter mit abnehmenden Verlusten.

Die Liquidität wurde im Berichtsjahr durch die Inanspruchnahme konzerninterner Darlehen gesichert, die zum Stichtag in Höhe von TEUR 21 valutierten.

### Entwicklungen im Portfolio

Wegen der fehlenden Billigung des Verkaufsprospektes wurden noch keine Nachrangdarlehen eingeworben.

### Finanzierungssituation

Es ist nicht geplant, Bankdarlehen aufzunehmen. Die Finanzierung der geplanten Investitionen soll ausschließlich durch die einzuwerbenden Nachrangdarlehen erfolgen.

### Vermögens- und Ertragslage

Die Ertragslage resultiert aus dem Aufbau der Gesellschaft, der im Jahr 2016 begann. Geplante Umsatzerlöse, im Wesentlichen Zinseinnahmen, konnten bisher nicht realisiert werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken auf TEUR 37 (Vorjahr TEUR 50).

Ertragslage	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsergebnis	-37	-50	+13
Zinsergebnis	0	0	0
Jahresergebnis	-37	-50	+13

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft hat sich gegenüber der Vorjahresbilanz verändert. Das negative Eigenkapital hat sich um TEUR 37 auf TEUR -62 erhöht. Zur Vermögenslage verweisen wir auch auf die Ausführungen zum „Geschäftsverlauf und Lage“.

Wesentliche Bilanzpositionen	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	0	20	-20
Kurzfristige Vermögenswerte	0	2	-2
Liquide Mittel	0	0	0
Nicht gedeckter EK-Fehlbetrag	62	25	+37
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	0	0	0





Kurzfristige Verbindlichkeiten	62	47	+15
<b>Bilanzsumme</b>	<b>62</b>	<b>47</b>	<b>+15</b>

### Finanzlage

Zum Bilanzstichtag sind EUR 148,56 an liquiden Mitteln vorhanden. Zur Sicherstellung der kurzfristigen Liquidität wurde der Gesellschaft von der Muttergesellschaft ein Kreditvolumen in Höhe von TEUR 100 eingeräumt, das am Stichtag mit TEUR 21 valutiert.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Jahresergebnis	-37	-50
+ Abschreibungen	0	0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	+35	+5
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	+2	-2
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-38	+39
+/- Gewinn/Verlust aus Anlagenabgang	0	0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	0	0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-38</b>	<b>-8</b>
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	+20	0
- Auszahlungen für Finanzanlageninvestitionen	0	-20
+ erhaltene Zinsen	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>+20</b>	<b>-20</b>
- Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	+25
- Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	+18	+3
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	0	0
- gezahlte Zinsen	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>+18</b>	<b>+28</b>



Liquiditätsveränderungen gesamt	0	0
Finanzmittelbestand am 1.1.	0	0
Finanzmittelbestand am 31.12.	0	0

Zum Bilanzstichtag bestehen EUR 148 an liquiden Mitteln sowie Kontokorrentverbindlichkeiten von EUR 1.200 gegenüber Unternehmen der 7x7 Gruppe.

#### **Gesamtaussage**

Die Platzierungsphase hat aufgrund fehlender Billigung des Verkaufsprospektes durch die BaFin noch nicht begonnen.

Die Bilanzsumme der 7x7fairzins GmbH beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 62. Insgesamt hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 einen Verlust von TEUR 37 erwirtschaftet. Dieser Verlust wird jedoch maßgeblich durch die nur einmalig anfallenden Gründungs- und Genehmigungsaufwendungen hervorgerufen.

Das Eigenkapital ist mit EUR 62 negativ, die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Ab Beginn der Platzierungsphase ist mit planungskonformen Ergebnissen zu rechnen.

Die Lage der Gesellschaft steht im Einklang mit der mittelfristigen Planung.

#### **Zweigniederlassungsbericht**

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

#### **Personalbereich**

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

#### **Vergütungsbericht gemäß § 24 Abs. 1 VermAnIG**

##### **a. Einleitung**

Vergütungen sind in individuellen Verträgen festgelegt.

##### **b. Grundprinzip der Vergütung**

Das Vergütungssystem der 7X7 umfasst zwei Grundprinzipien:

- Vergütung der Geschäftsführungstätigkeit in Abhängigkeit des verwalteten Vermögens
- Vergütung der Verwaltungstätigkeit, insbesondere der Buchhaltung.

##### **c. Zusammensetzung und Ausgestaltung der Vergütung**

Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2017 an die nachstehend genannten zwei Begünstigten gezahlten Vergütungen beträgt EUR 2.400,- und setzt sich wie folgt zusammen:

##### **Vergütung der Geschäftsführungstätigkeit**

Für die Geschäftsführungstätigkeit gewährt die Gesellschaft der 7x7management GmbH pro Geschäftsjahr 0,7 Prozent des verwalteten Vermögens jeweils am 31.12. eines Jahres mit einem Mindestbetrag. Die Vergütung ist in zwölf Vorauszahlungen jeweils zum Ablauf eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig. In 2017 sind variable Vergütungen in Höhe des Mindestbetrages von EUR 1.200,- angefallen. Feste Vergütungen wurden nicht gezahlt. Besondere Gewinnbeteiligungen wurden ebenfalls nicht gezahlt.

Vergütung der Verwaltungstätigkeit, insbesondere der Buchhaltung.



Für die Kosten für Buchhaltung usw. gewährt die Gesellschaft der 7x7verwaltung GmbH pro Geschäftsjahr 0,35 Prozent des verwalteten Vermögens jeweils am 31.12. eines Jahres mit einem Mindestbetrag. Die Vergütung ist in zwölf Vorauszahlungen jeweils zum Ablauf eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig. In 2017 sind variable Vergütungen in Höhe des Mindestbetrages von EUR 1.200,- angefallen. Feste Vergütungen wurden nicht gezahlt. Besondere Gewinnbeteiligungen wurden ebenfalls nicht gezahlt.

Die Abrechnungen erfolgen jeweils zum Jahresende. Andere Zahlungen oder Gewinnbeteiligungen an Führungskräfte und Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Emittenten von Vermögensanlagen auswirkt, wurden nicht gezahlt, da die 7x7fairzins GmbH keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt.

### **Prognosebericht**

Im laufenden Geschäftsjahr 2018 erwarten wir die Billigung des bei der BaFin eingereichten Verkaufspaketes. Nach unseren Planungsrechnungen erwarten wir in 2018 die Einwerbung von TEUR 7.214 Nachrangdarlehen, sowie die Weiterreichung dieser Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 6.379.

Die ersten positiven Ergebnisse erwarten wir im Geschäftsjahr 2019.

Wir erwarten insgesamt eine positive Entwicklung, weisen aber darauf hin, dass die zur Zeit bestehende Überschuldung nur beseitigt wird, wenn es uns gelingt, ausreichende Nachrangdarlehen zu platzieren und damit Investitionen vorzunehmen, die zu Erträgen führen. Nur dann ist der Fortbestand der Gesellschaft gesichert.

### **Risikobericht**

Im Unterschied zu operativ tätigen Gesellschaften hat die Gesellschaft, nachfolgend Emittentin genannt, selbst aufgrund der nur finanzierenden Tätigkeit ein verändertes Risikospektrum. Ein großer Teil der Risiken besteht eher auf der Ebene der Projektgesellschaften, an die die eingeworbenen Gelder in Form von Nachrangdarlehen weitergereicht werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt betreffen uns außer den allgemeinen wirtschaftlichen und konjunkturellen Risiken, die weder beeinflussbar noch steuerbar sind, folgende wesentlichen Risiken:

### **Beteiligungen an anderen Gesellschaften**

Da die Emittentin als Finanzierungsgesellschaft tätig ist und zumindest eine der Zielgesellschaften, in die das Kapital fließt, die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, Beteiligungen an kleinen und mittelständischen Unternehmen (insbesondere Start-Ups) beabsichtigt, können sich Risiken dadurch ergeben, dass

- die aus dem Beteiligungsvertrag geplanten Ergebnisse der Zielgesellschaft nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft des jeweiligen mittelbaren Anlageobjektes nicht den Erwartungen entsprochen hat;
- die in das Unternehmen investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von evtl. Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt geringere Ergebnisse aus einer Beteiligung ergeben können.

Bei Eintritt eines Risikos oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu geringeren Ergebnissen der Zielgesellschaft und in der Folge zu geringeren Ergebnissen der Emittentin kommen.

### **Liquiditätsrisiko**



Das Erreichen der Geschäftsziele sowie die Angaben zu der Kapitalrückzahlung haben die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität zur Voraussetzung. Die Liquidität der Emittentin hängt entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen des Anlagebetrages an die Anleger zu bedienen. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Anlageobjekte sich negativ entwickeln. Dies kann zu geringeren Ergebnissen bei der Emittentin führen, so dass sie nicht über die erforderliche Liquidität verfügt. Ebenso können geringere Ergebnisse und mangelnde Liquidität bei der Emittentin dazu führen, dass sie anstehende Zahlungsverpflichtungen nicht, nicht uneingeschränkt und/oder nicht fristgerecht ihren Vertragspartnern und/oder Gläubigern gegenüber erfüllen kann.

### **Platzierungsrisiko**

Der Kapitalzufluss der Emittentin ist von der Platzierung der Vermögensanlagen abhängig. Es besteht das Risiko, dass im Falle einer niedrigen Platzierung nicht genügend Kapital für die geplanten Investitionen in Anlageobjekte zur Verfügung steht, so dass die Emittentin geringere oder keine Ergebnisse erwirtschaftet.

### **Verfechtungen, Interessenkonflikte**

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Andreas Mankel, zugleich Geschäftsführer und Gesellschafter in anderen Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe ist.

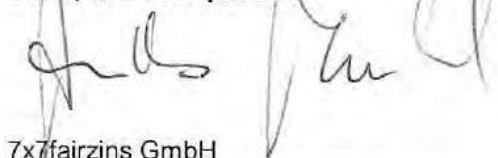
### **Chancenbericht**

Die Chancen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorstehend aufgeführten Risiken. Wenn es uns gelingt, Nachrangdarlehen im geplanten Umfang einzuwerben und die Gesellschaften, in die wir investieren, wirtschaftlichen Erfolg bei ihren Objekten haben, gehen wir davon aus, unsere geplanten Erträge zu erzielen.

### **Entsprechenserklärung**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ein nach den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Bonn, den 09. April 2018



7x7fairzins GmbH

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen § 181 BGB befreiten Geschäftsführer, Herrn Andreas Mankel





### Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der 7x7fairzins GmbH, Bonn für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschluss und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir daraufhin, dass die Gesellschaft zum Bilanzstichtag überschuldet ist. Weiterhin weisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht hin. Dort ist im Prognosebericht dargestellt, dass die Überschuldung nur beseitigt wird, wenn es der Gesellschaft gelingt, ausreichende Nachrangdarlehen zu platzieren und damit Investitionen vornehmen kann, die zu Erträgen führen. Nur dann ist der Fortbestand der Gesellschaft gesichert.

Diese Bestätigung erteilen wir aufgrund unserer pflichtgemäßen am 22. Januar 2018 abgeschlossenen Abschlussprüfung und unserer Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderung des Lageberichtes (Abschnitte: Grundlagen der Gesellschaft, Vergütungsbericht gemäß § 24 Abs. 1 VermAnlG) bezog. Die Nachtragsprüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Dülmen, am 22. Januar/9. April 2018



HAHNE  
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Diplom-Kauffrau  
Dr. Gabriele Hahne  
Wirtschaftsprüferin

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form, bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

## Abschlussprüfer

Der Name, die Anschrift und die Berufsbezeichnung des Abschlussprüfers, der den Jahresabschluss des Emittenten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften geprüft hat, lauten wie folgt:

HAHNE Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Diplom-Kauffrau Dr. Gabriele Hahne (Wirtschaftsprüferin), Wierlings Busch 73, 48249 Dülmen.



## Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der 7x7fairzins GmbH

Die nachfolgende Vermögens-, Finanz- und Ertragsplanung stellt die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für die Geschäftsjahre 2018 bis 2034 dar. Die Vermögensplanung wird in Form von Plan-Bilanzen abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) der Emittentin unter besonderer Berücksichtigung der Kapitalmarktemission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva). Die Kalkulation der Entwicklung der Ertragslage wird in Form einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Die geplante Finanzlage (Plan-Liquiditätsentwicklung) der Emittentin wird im Rahmen einer Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Zahlen basieren auf Annahmen und Schätzungen. Insoweit wird auf das Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ und insbesondere den Abschnitt „Prognosen“ (siehe Seite 46) verwiesen.

Alle quantitativen Wertangaben wurden kaufmännisch gerundet. Dadurch kann es zu geringen Rundungsdifferenzen kommen.



### Voraussichtliche Vermögenslage der 7x7fairzins GmbH (PROGNOSE)

AKTIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)	31. Dezember 2018 Euro	31. Dezember 2019 Euro	31. Dezember 2020 Euro	31. Dezember 2021 Euro	31. Dezember 2022 Euro	31. Dezember 2023 Euro	31. Dezember 2024 Euro	31. Dezember 2025 Euro
<b>A. Umlaufvermögen</b>								
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
Darlehen an verb. Unternehmen (Projektierer)	6.379.154	12.854.297	19.338.114	19.283.701	19.256.615	19.248.663	19.254.584	14.952.623
Guthaben bei Kreditinstituten	313.884	657.232	966.278	926.342	884.024	839.244	791.921	596.791
<b>B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>								
	192.733	154.691	80.711	0	0	0	0	0
	6.885.771	13.666.220	20.385.103	20.210.043	20.140.639	20.087.907	20.046.505	15.549.414

AKTIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)	31. Dezember 2026 Euro	31. Dezember 2027 Euro	31. Dezember 2028 Euro	31. Dezember 2029 Euro	31. Dezember 2030 Euro	31. Dezember 2031 Euro	31. Dezember 2032 Euro	31. Dezember 2033 Euro	31. Dezember 2034 Euro
<b>A. Umlaufvermögen</b>									
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
Darlehen an verb. Unternehmen (Projektierer)	10.991.069	8.060.886	8.889.856	9.982.164	11.131.613	12.341.365	9.480.579	6.258.038	3.030.116
Guthaben bei Kreditinstituten	407.143	77.334	318.375	350.213	382.050	413.888	286.538	148.575	18.779
<b>B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>									
	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	11.398.212	8.138.220	9.208.231	10.332.377	11.513.663	12.755.253	9.767.117	6.406.613	3.048.895





	31. Dezember 2018 Euro	31. Dezember 2019 Euro	31. Dezember 2020 Euro	31. Dezember 2021 Euro	31. Dezember 2022 Euro	31. Dezember 2023 Euro	31. Dezember 2024 Euro	31. Dezember 2025 Euro
<b>PASSIVA</b> (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)								
<b>A. Eigenkapital</b>								
Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Gewinn/Verlustvortrag	-87.142	-217.731	-179.692	-105.710	18.767	128.949	250.205	376.451
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-130.591	38.040	73.981	124.477	110.182	121.256	126.246	122.086
Nicht gedeckter Fehlbetrag	192.733	154.691	80.711	0	0	0	0	0
<b>B. Rückstellungen</b>								
	14.764	21.270	27.511	26.704	25.850	24.946	23.990	20.051
<b>C. Verbindlichkeiten</b>								
Sonstige Verbindlichkeiten	6.871.007	13.644.950	20.357.592	20.139.572	19.960.840	19.787.757	19.621.064	15.005.826
	6.885.771	13.666.220	20.385.103	20.210.043	20.140.639	20.087.907	20.046.505	15.549.414

	31. Dezember 2026 Euro	31. Dezember 2027 Euro	31. Dezember 2028 Euro	31. Dezember 2029 Euro	31. Dezember 2030 Euro	31. Dezember 2031 Euro	31. Dezember 2032 Euro	31. Dezember 2033 Euro	31. Dezember 2034 Euro
<b>PASSIVA</b> (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)									
<b>A. Eigenkapital</b>									
Gezeichnetes Kapital	25.000	525.000	525.000	525.000	525.000	525.000	525.000	525.000	905.000
Gewinn/Verlustvortrag	498.537	621.734	783.498	956.015	1.150.862	1.369.917	1.615.176	1.826.835	1.998.101
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	123.197	161.764	172.516	194.847	219.055	245.259	211.658	171.267	134.793
Nicht gedeckter Fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Rückstellungen</b>									
	16.643	13.785	14.429	15.071	15.714	16.358	13.786	10.999	11.000
<b>C. Verbindlichkeiten</b>									
Sonstige Verbindlichkeiten	10.734.835	6.815.937	7.712.788	8.641.444	9.603.032	10.598.719	7.401.497	3.872.512	1
	11.398.212	8.138.220	9.208.231	10.332.377	11.513.663	12.755.253	9.767.117	6.406.613	3.048.895



## Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögenslage der Emittentin

Die nachfolgenden Ausführungen erläutern die wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögenslage der Emittentin. Die Darstellung erfolgt nach den in Deutschland geltenden handelsrechtlichen Grundsätzen und basiert auf Annahmen, die den Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wiedergeben.

### Aktiva

Investitionen in Sachanlagen oder Finanzanlagen werden nicht erfolgen. Im Umlaufvermögen werden Forderungen aus den an die verbundenen Unternehmen vergebenen Darlehen (Zinsen und Rückzahlung) sowie das Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen. Das Guthaben bei Kreditinstituten ergibt sich aus den prognostizierten Rückflüssen aus den Anlageobjekten sowie sonstigen Liquiditätsüberschüssen.

### Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Aus den Anlaufkosten der Emittentin und den Aufwendungen für die Emission entsteht nach den Prognosen ein anfänglicher Verlust, der zu einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag führt. Dieser wurde in einer gesonderten Position ausgewiesen. Der Fehlbetrag soll nach den Prognosen im Geschäftsjahr 2021 ausgeglichen werden.

### Passiva

Im Eigenkapital wurden das eingezahlte Stammkapital sowie die Gewinn- und Verlustanteile der Gesellschafter sowie gesondert der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag im Geschäftsjahr 2018 ausgewiesen. Unter Verbindlichkeiten wurde im Wesentlichen das Kapital aus den Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ ausgewiesen. Die Planungen sehen die Einzahlung der Nachrangdarlehen mit einem Gesamtbetrag von ca. Euro 7,2 Mio. im Jahr 2018, von ca. Euro 7,4 Mio. im Jahr 2019 sowie von ca. Euro 7,6 Mio. im Jahr 2020 vor. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Platzierungen der Vermögensanlagen in den vorgenannten Jahren jeweils in Höhe von ca. Euro 10 Mio. erfolgen sollen. Diese Beträge stehen der Emittentin durch die laufenden Ein- und Auszahlungen der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“ und „7x7 Auszahlplan“ jedoch nie zur selben Zeit als Liquidität zur Verfügung. Dieser Umstand wurde insoweit berücksichtigt, als in den Prognosen ein entsprechender Abschlag vorgenommen wurde. Mit der vollständigen Platzierung rechnet die Emittentin bis einschließlich 2020, wenn und soweit nach Abschluss des vorliegenden Angebots die planmäßigen Hinterlegung und Veröffentlichung von Fortführungsverkaufsprospekten erfolgt. Von dieser Prämisse gehen die abgebildeten Planzahlen aus.





## Voraussichtliche Ertragslage der 7x7fairzins GmbH (PROGNOSE)

	01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 Euro	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 Euro	01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 Euro	01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 Euro	01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 Euro	01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 Euro	01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 Euro	01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 Euro	01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2026 Euro
<b>A. Umsatzerlöse</b>									
Erlöse Projektierer	446.541	899.801	1.353.668	1.349.859	1.347.963	1.347.406	1.347.821	1.046.684	769.375
Agio	183.750	183.750	183.750	0	0	0	0	0	0
	630.291	1.083.551	1.537.418	1.349.859	1.347.963	1.347.406	1.347.821	1.046.684	769.375
<b>B. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>									
Prospekt	-37.500	-37.500	0	0	0	0	0	0	0
Jahresabschluss	-6.762	-13.271	-19.511	-18.705	-17.850	-16.946	-15.990	-12.050	-8.643
Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
Marketing / Konzeption	-75.697	0	0	0	0	0	0	0	0
Vermittlungsprovision	-325.000	-335.000	-345.000	-20.000	-10.000	0	0	0	0
Bestandsprovision	-16.905	-33.177	-48.777	-46.761	-44.625	-42.365	-39.976	-30.126	-21.607
Geschäftsführung & Verwaltung	-71.000	-139.343	-204.865	-196.398	-187.426	-177.932	-167.898	-126.528	-90.750
Zinsen	-216.806	-465.539	-750.037	-819.376	-858.663	-864.312	-870.703	-647.107	-431.271
Gewerbesteuer	0	-190	-53.932	-70.586	-69.043	-72.181	-73.802	-60.698	-49.361
Körperschaftsteuer	0	-6.813	-22.794	-34.760	-31.938	-34.470	-35.649	-32.572	-30.750
Solidaritätszuschlag	0	-375	-1.254	-1.912	-1.757	-1.896	-1.961	-1.791	-1.691
Sonstige Kosten (nicht abzugsf. USt.)	-3.212	-6.304	-9.268	-8.885	-8.479	-8.049	-7.595	-5.724	-4.105
	-760.881	-1.045.511	-1.463.437	-1.225.382	-1.237.781	-1.226.151	-1.221.575	-924.597	-646.178
<b>C. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>									
	-130.591	38.040	73.981	124.477	110.182	121.256	126.246	122.086	123.197



	01. Januar 2027 bis 31. Dezember 2027 Euro	01. Januar 2028 bis 31. Dezember 2028 Euro	01. Januar 2029 bis 31. Dezember 2029 Euro	01. Januar 2030 bis 31. Dezember 2030 Euro	01. Januar 2031 bis 31. Dezember 2031 Euro	01. Januar 2032 bis 31. Dezember 2032 Euro	01. Januar 2033 bis 31. Dezember 2033 Euro	01. Januar 2034 bis 31. Dezember 2034 Euro	Gesamt Euro
<b>A. Umsatzerlöse</b>									
Erlöse Projektierer	564.262	622.290	698.752	779.213	863.896	663.641	438.063	212.108	14.751.341
Agio	0	0	0	0	0	0	0	0	551.250
	564.262	622.290	698.752	779.213	863.896	663.641	438.063	212.108	15.302.591
<b>B. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>									
Prospekt	0	0	0	0	0	0	0	0	-112.213
Jahresabschluss	-5.786	-6.429	-7.071	-7.714	-8.357	-5.786	-3.000	-3.000	-183.870
Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-136.000
Marketing / Konzeption	0	0	0	0	0	0	0	0	-75.000
Vermittlungsprovision	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.035.000
Bestandsprovision	-14.464	-16.071	-17.679	-19.286	-20.893	-14.464	-7.500	0	-434.676
Geschäftsführung & Verwaltung	-60.750	-67.500	-74.250	-81.000	-87.750	-60.750	-31.500	0	-1.825.638
Zinsen	-223.279	-253.994	-285.799	-318.731	-352.831	-246.717	-129.241	0	-7.734.406
Gewerbesteuer	-48.029	-52.434	-59.861	-67.828	-76.369	-62.058	-45.397	-34.490	-896.261
Körperschaftsteuer	-37.385	-40.086	-45.389	-51.123	-57.314	-48.776	-38.610	-30.166	-578.596
Solidaritätszuschlag	-2.056	-2.205	-2.496	-2.812	-3.152	-2.683	-2.124	-1.659	-31.823
Sonstige Kosten (nicht abzugsf. USt.)	-2.748	-3.054	-3.359	-3.664	-3.970	-2.748	-1.425	0	-82.588
	-402.498	-449.774	-503.904	-560.158	-618.636	-451.982	-266.796	-77.315	-13.082.556
<b>C. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>									
	161.764	172.516	194.847	219.055	245.259	211.658	171.267	134.793	2.220.035



## Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Ertragslage

### Umsatzerlöse

In den ausgewiesenen Umsatzerlösen sind zum einen die Erträge der Emittentin aus den (mittelbar) finanzierten Projekten der Zielgesellschaften und zum anderen die Einnahmen aus dem Agio (Ausgabeaufschlag) enthalten. Unter „Erlöse Projektierer“ sind die Zinszahlungen an die Emittentin ausgewiesen.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Von den ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen basiert in den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 ein Großteil auf den Vertriebsprovisionen für die Platzierung der Nachrangdarlehen. Ferner wurden sonstige Aufwendungen wie Geschäftsführungsvergütung, anteilige Beratungs-, Emissions- und Marketingkosten sowie Kosten für Buchhaltung und Erstellung und Prüfung von Jahresabschlüssen ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Zinsen stellen die an die Anleger der Emittentin auszahlenden Zinsen dar. Auf die mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Nachrangdarlehen zahlt die Emittentin je nach gewählter Vermögensanlage Zinsen in Höhe 3% p. a. bis maximal 5% p. a. an die Anleger. Diese Zinsen wurden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Die Zinszahlungen an die Anleger sind von der Erfüllung der Pflichten der Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe (Zielgesellschaften) aus den zu schließenden Finanzierungsverträgen sowie der Generierung von Umsatzerlösen aus deren Projekten abhängig.

Ausgewiesen sind schließlich die Steuern der Emittentin, die erst ab 2019 anfallen.

### Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag ergibt sich aus einer Saldierung der Aufwendungen und Erträge. Aufgrund der Emissionskosten sowie der Aufwendungen für die Platzierung der Nachrangdarlehen wird voraussichtlich erstmals im Jahr 2019 ein Jahresüberschuss erzielt.



## Voraussichtliche Finanzlage der 7x7fairzins GmbH (PROGNOSE)

	01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024	01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2026
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	214.286	428.571	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	3.500.000	3.500.000	3.500.000	0	0	0	0	0	0
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	3.500.000	3.500.000	3.500.000	0	0	0	0	0	0
4 Rückzahlung von Projektierern	0	2.073.225	2.778.219	6.359.218	6.536.955	6.978.277	5.575.378	5.231.603	3.961.554
5 Erlöse Projektierer	446.541	899.801	1.353.668	1.349.859	1.347.963	1.347.406	1.347.821	1.046.684	769.375
6 Agio	183.750	183.750	183.750	0	0	0	0	0	0
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuflüsse gesamt	7.844.576	10.585.347	11.958.495	8.351.934	8.527.775	8.968.540	7.566.056	6.921.144	5.373.786
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-3.349.056	-4.487.893	-4.862.570	-3.310.023	-3.417.681	-3.659.420	-2.930.182	-488.062	0
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	-2.073.225	-2.778.219	-3.010.162	-2.049.062	-2.115.707	-2.265.356	-1.813.922	-302.133	0
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-956.873	-1.282.255	-1.389.306	-945.721	-976.480	-1.045.549	-837.195	-139.446	0
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-313.871	-657.219	-966.265	-926.329	-884.011	-839.231	-791.908	-596.778	-407.130
5 Prospekt	-72.500	-37.500	0	0	0	0	0	0	0
6 Jahresabschluss	-3.500	-6.762	-13.271	-19.511	-18.705	-17.850	-16.946	-15.990	-12.050
7 Testat	-3.500	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
8 Marketing/Konzeption	-75.000	0	0	0	0	0	0	0	0
9 Vermittlungsprovision	-325.000	-335.000	-345.000	-20.000	-10.000	0	0	0	0
10 Bestandsprovision	-16.905	-33.177	-48.777	-46.761	-44.625	-42.365	-39.976	-30.126	-21.607
11 Geschäftsführung & Verwaltung	-71.000	-139.343	-204.865	-196.398	-187.426	-177.932	-167.898	-126.528	-90.750
12 Zinsen Nachrangdarlehen	-107.710	-200.404	-277.583	-231.021	-182.915	-133.211	-81.858	-1.322.306	-1.294.830
Ausgaben gesamt	-7.368.140	-9.965.772	-11.125.797	-7.752.825	-7.845.549	-8.188.913	-6.687.886	-3.029.369	-1.834.368
<b>C. Liquidität</b>									
1 Vortrag Jahresanfang	149	313.871	657.219	966.265	926.329	884.011	839.231	791.908	596.778
2 Einnahmen aus Finanzierungsplan	7.844.576	10.585.347	11.958.495	8.351.934	8.527.775	8.968.540	7.566.056	6.921.144	5.373.786
3 Ausgaben aus Investitionsplan (ohne Cashreserve)	-7.054.269	-9.308.553	-10.159.532	-6.826.496	-6.961.538	-7.349.682	-5.895.978	-2.432.591	-1.427.238
4 Rückzahlung an Nachrangdarlehensgeber	-452.374	-919.765	-1.402.670	-1.449.231	-1.497.338	-1.547.041	-1.598.394	-4.582.897	-4.050.289
5 Verbindlichkeiten (inkl. kurzfr. Darlehen)	-21.000	0	0	0	0	0	0	0	0
6 MwSt. (inkl. nicht abzugsfähige USt.)	-3.212	-6.304	-9.268	-8.885	-8.479	-8.049	-7.595	-5.724	-4.105
7 Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-7.378	-77.979	-107.258	-102.738	-108.547	-111.412	-95.062	-81.802
Stand am Jahresende	313.871	657.219	966.265	926.329	884.011	839.231	791.908	596.778	407.130





	01. Januar 2027 bis 31. Dezember 2027	01. Januar 2028 bis 31. Dezember 2028	01. Januar 2029 bis 31. Dezember 2029	01. Januar 2030 bis 31. Dezember 2030	01. Januar 2031 bis 31. Dezember 2031	01. Januar 2032 bis 31. Dezember 2032	01. Januar 2033 bis 31. Dezember 2033	01. Januar 2034 bis 31. Dezember 2034	Gesamt
<b>A. Finanzierungsplan</b>									
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	642.857	642.857	642.857	642.857	642.857	428.571	214.286	0	9.000.000
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	0	0	0	0	0	0	0	0	10.500.000
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	0	0	0	0	0	0	0	0	10.500.000
4 Rückzahlung von Projektierern	2.930.182	1.444.935	2.021.274	2.401.220	3.293.488	4.074.664	3.304.160	3.227.922	62.192.274
5 Erlöse Projektierer	564.262	622.290	698.752	779.213	863.896	663.641	438.063	212.108	14.751.341
6 Agio	0	0	0	0	0	0	0	0	551.250
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	500.000	0	0	0	0	0	0	380.000	880.000
Zuflüsse gesamt	4.637.301	2.710.082	3.362.883	3.823.290	4.800.240	5.166.876	3.956.508	3.820.030	108.374.865
<b>B. Investitionsplan</b>									
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	0	-1.193.800	-1.634.631	-1.864.101	-2.364.201	-637.286	-42.850	0	-34.241.755
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	0	-739.019	-1.011.914	-1.153.967	-1.463.553	-394.510	-26.526	0	-21.197.277
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	0	-341.086	-467.037	-532.600	-675.486	-182.082	-12.243	0	-9.783.359
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-77.321	-318.362	-350.200	-382.037	-413.875	-286.525	-148.562	-18.766	-8.378.388
5 Prospekt	0	0	0	0	0	0	0	0	-110.000
6 Jahresabschluss	-8.643	-5.786	-6.429	-7.071	-7.714	-8.357	-5.786	-3.000	-177.370
7 Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-131.500
8 Marketing/Konzeption	0	0	0	0	0	0	0	0	-75.000
9 Vermittlungsprovision	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.035.000
10 Bestandsprovision	-14.464	-16.071	-17.679	-19.286	-20.893	-14.464	-7.500	0	-434.676
11 Geschäftsführung & Verwaltung	-60.750	-67.500	-74.250	-81.000	-87.750	-60.750	-31.500	0	-1.825.638
12 Zinsen Nachrangdarlehen	-1.285.035	0	0	0	0	-872.511	-872.511	-872.511	-7.734.406
Ausgaben gesamt	-1.454.213	-2.689.624	-3.570.139	-4.048.063	-5.041.472	-2.464.485	-1.155.478	-902.277	-85.124.369
<b>C. Liquidität</b>									
1 Vortrag Jahresanfang	407.130	77.321	318.362	350.200	382.037	413.875	286.525	148.562	
2 Einnahmen aus Finanzierungsplan	4.637.301	2.710.082	3.362.883	3.823.290	4.800.240	5.166.876	3.956.508	3.820.030	
3 Ausgaben aus Investitionsplan (ohne Cashreserve)	-1.376.892	-2.371.261	-3.219.940	-3.666.025	-4.627.597	-2.177.961	-1.006.916	-883.511	
4 Rückzahlung an Nachrangdarlehensgeber	-3.500.000	0	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	
5 Verbindlichkeiten (inkl. kurzfr. Darlehen)	0	0	0	0	0	0	0	0	
6 MwSt. (inkl. nicht abzugsfähige USt.)	-2.748	-3.054	-3.359	-3.664	-3.970	-2.748	-1.425	0	
7 Steuern vom Einkommen und Ertrag	-87.471	-94.726	-107.746	-121.763	-136.836	-113.517	-86.130	-66.315	
Stand am Jahresende	77.321	318.362	350.200	382.037	413.875	286.525	148.562	18.766	



## Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Finanzlage

### Finanzierungsplan

#### Nachrangdarlehen

Unter dieser Position ist das durch die Nachrangdarlehen insgesamt eingeworbene Kapital (Fremdkapital) der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ in dem geplanten Emissionsvolumen von insgesamt Euro 30.000.000,- ausgewiesen, wobei eine strikte Aufteilung auf die drei angebotenen Vermögensanlagen zwar nicht vorgesehen ist; die Prognosen gehen jedoch davon aus, dass die beiden Vermögensanlagen „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ in den Jahren 2018 bis 2020 jeweils in Höhe von Euro 3,5 Mio. eingezahlt werden (zusammen somit Euro 21 Mio.). Die Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ soll prognosegemäß im Jahr 2018 in Höhe von Euro 214.286,-, im Jahr 2019 in Höhe von weiteren Euro 428.571,- und im Jahr 2020 in Höhe von weiteren Euro 642.857,- (zusammen von 2018 bis 2020 somit Euro 1.285.714,-) eingezahlt werden.

Neben den Nachrangdarlehen wird die Emittentin weiteres Fremdkapital über Bankdarlehen für die geplanten Investitionen nutzen. Die Emittentin hat bereits im Jahr 2016 ein Darlehen in Höhe von Euro 3.000,- bei der 7x7invest AG aufgenommen. Dem Darlehen liegt ein Darlehensvertrag vom 09. Dezember 2016 zugrunde, welcher der Emittentin ursprünglich die Möglichkeit bot, ein variables Darlehen auf Anforderung bis zu einer Höhe von Euro 30.000,- aufzunehmen. Dieses Volumen wurde durch eine vertragliche Abänderung des ursprünglichen Darlehensvertrages auf bis zu Euro 100.000,- erhöht. Auf Basis des Darlehensvertrages vom 09. Dezember 2016 hat die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Darlehen in Höhe von insgesamt Euro 21.000,- aufgenommen. Das Darlehen in Höhe von Euro 3.000,- diente im Jahr 2016 der Begleichung von Kosten im Rahmen der Konzeptionierung der Vermögensanlagen (z.B. Steuerberatungskosten).

Darüber hinaus ist keine End- und Zwischenfinanzierung über Fremdkapital geplant und auch nicht verbindlich zugesagt.

#### Rückzahlung von Projektierern

Die Rückzahlungen der Zielgesellschaften an die Emittentin sollen plangemäß bereits ab 2019 in Höhe von Euro 2.073.225,- erfolgen und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 62.192.274,- betragen (PROGNOSE). Sobald eine Zwischenfinanzierung an die jeweilige Zielgesellschaft ausgelaufen ist, werden die Zielgesellschaften das Darlehen an die Emittentin zurückzahlen und die Emittentin ein neues Darlehen aus diesen Geldern vergeben, wodurch die in den Planzahlen ersichtliche hohe Summe an insgesamt getilgten Darlehen zustande kommt.

#### Erlöse Projektierer

Aus der Vergabe von Darlehen an die Zielgesellschaften resultieren Zinseinnahmen (Umsatzerlöse) von ca. Euro 446.541,- im Jahr 2018, von weiteren ca. Euro 899.801,- im Geschäftsjahr 2019 sowie weiteren ca. Euro 1.353.668,- im Jahr 2020 (PROGNOSE). Bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen betragen die Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen Euro 14.751.341,- (PROGNOSE).

#### Agio

Die Einnahmen aus der Erhebung des Ausgabeaufschlags (Agio) ist bei allen Vermögensanlagen unterschiedlich hoch, jedoch wird dieses bei allen Vermögensanlagen auf die Platzierungsphase 2018 bis einschließlich 2020 und somit unter Berücksichtigung der geplanten Emission der Emittentin durch einen Fortführungsverkaufsprospekt erstreckt und beträgt pro Geschäftsjahr Euro 183.750,- und somit insgesamt Euro 551.250,- (PROGNOSE).

#### Stammeinlage/Kapitalerhöhung

Die Emittentin verfügt über ein Stammkapital von Euro 25.000,-. Das Kapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig eingezahlt. Die Emittentin plant im Jahr 2027 eine Kapitalerhöhung in Höhe von weiteren Euro 500.000,- sowie eine weitere Kapitalerhöhung im Jahr 2034 in Höhe von Euro 380.000,-





(Liquiditätserhaltung), so dass die Emittentin laut Finanzierungsplans bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen über ein Stammkapital von insgesamt Euro 905.000,- verfügt.

### **Investitionsplan**

Investitionen in Anlageobjekte

In dieser Position werden die geplanten Investitionen in die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG ausgewiesen. Bei einem geplanten Zufluss aus den Vermögensanlagen in Höhe von Euro 30 Mio. belaufen sich die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten dieser Investitionen über die Laufzeit der Vermögensanlagen unter Berücksichtigung der Re-Investitionen auf insgesamt Euro 65.222.391,-.

Emissionsabhängige Kosten

Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Erstellung und den Druck des Verkaufsprospektes nebst Begleitmaterial, Werbung zur Vertriebs- und Anlegergewinnung sowie Provisionen für Finanzvertriebe fallen Kosten in Höhe von insgesamt ca. Euro 1.694.676,- an.

Geschäftsführung und Verwaltung

Ausgewiesen sind die über die Laufzeit der Vermögensanlagen anfallenden Kosten für die Geschäftsführung und Verwaltung der Emittentin in Höhe von insgesamt Euro 1.826.238,-.

Zinsen Nachrangdarlehen

Ausgewiesen sind die an die Anleger der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ seitens der Emittentin zu zahlenden Zinsen, welche nach den Prognosen im Geschäftsjahr 2018 Euro 107.710,- und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 7.734.406,- betragen (PROGNOSE).

Sonstige laufende Kosten

Unter sonstigen laufenden Kosten sind Rechts- und Beratungskosten, Büromaterialkosten, die bei der zuständigen IHK anfallenden Kosten sowie die Nebenkosten des Geldverkehrs ausgewiesen.

Liquiditätsreserve (Cashreserve)

Um auch unvorhergesehene Kosten bedienen zu können, ist eine Liquiditätsreserve vorgesehen. Die Liquiditätsreserve beträgt jeweils rund 5% der in dem Jahr für Investitionen verfügbaren Liquidität der Emittentin.

### **Liquidität**

Die sich aus der Gegenüberstellung prognostizierter Mittelzuflüsse und Ausgaben der Emittentin sowie unter Berücksichtigung anfallender Steuern ergebende Liquidität wird hier abgebildet.

**Planzahlen der Emittentin nach der Vermögensanlagen-  
Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) – PROGNOSE**

		2018	2019	2020	2021
1	Umsatzerlöse	Euro 446.541,-	Euro 899.801,-	Euro 1.353.668,-	Euro 1.349.859
2	Investition	Euro 6.379.154,-	Euro 8.548.368,-	Euro 9.262.037,-	Euro 6.304.805
3	Ergebnis	Euro -130.591	Euro 38.040	Euro 73.981	Euro 124.477
4	Produktion	Euro 0,-	Euro 0,-	Euro 0,-	Euro 0,-

**Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge****Umsatzerlöse**

Die Emittentin generiert Umsatzerlöse aus Zinserträgen, die die einzelnen Zielgesellschaften ihr im Gegenzug für die Finanzierung ihrer Projekte gewähren. Der Ausweis entspricht der Darstellung der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung.

**Investition**

Die der Emittentin aus der Emission zufließenden Mittel werden als Darlehen in Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe investiert. Der prognostizierte Investitionsbetrag wurde unter dieser Position ausgewiesen. Er entspricht den in der Plan-Liquiditätsrechnungen der Emittentin ausgewiesenen Investitionshöhen.

**Ergebnis**

Ausgewiesen wurde das aus der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung entnommene prognostizierte Jahresergebnis der Emittentin, dass sich aus dem Saldo der Umsatzerlöse und der Gesamtaufwendungen ergibt.

**Produktion**

Die Emittentin unterhält keine eigene Produktion.



# Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ der 7x7fairzins GmbH – Bedingungen

## § 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke des Nachrangdarlehens „7x7 Aufbauplan“ der 7x7fairzins GmbH gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- (1) **„7x7 Aufbauplan“** ist die Emissionsbezeichnung des angebotenen Nachrangdarlehens;
- (2) **Anleger** bezeichnet die Person, die ein Nachrangdarlehen der Emittentin gewährt;
- (3) **Anlegerregister** erfasst sämtliche Anleger der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form oder in Textform geführt werden;
- (4) **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- (5) **Emittentin** bezeichnet die 7x7fairzins GmbH, Bonn;
- (6) **Fälligkeitstag** hat die in § 4 Abs. 3 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (7) **Gesamtanlagebetrag** hat die in § 2 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (8) **Gewährungszeitpunkt** hat die in § 3 Abs. 4 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (9) **Laufzeit** hat die in § 5 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (10) **Methode 30/360** ist eine Berechnungsmethode, bei der für die Zahlungsperiode die Anzahl der Tage in einem Monat mit 30 und die Anzahl der Tage in einem Jahr mit 360 berücksichtigt werden;
- (11) **valutierter Anlagebetrag** bezeichnet den vom Anleger auf der Grundlage dieser Bedingungen zur Verfügung gestellten Anlagebetrag einschließlich wiederangelegter Zinsen.

## § 2 Aufnahme von Nachrangdarlehen, Verwaltung

- (1) Die Emittentin nimmt bei einer Vielzahl von Anlegern Nachrangdarlehen zu den nachfolgenden Bedingungen auf, bis die Summe aller Anlagebeträge aus dem Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ sowie den parallel ausgegebenen Vermögensanlagen „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ einen Gesamtanlagebetrag von

**Euro 30.000.000,-**

(in Worten: Euro dreißig Millionen)

erreicht, wobei der jeweilige Anleger verpflichtet ist, der Emittentin den auf dem Zeichnungsschein vereinbarten Anlagebetrag (vereinbarter Geldbetrag) zur Verfügung zu stellen.

- (2) Die Emittentin ist verpflichtet, ein Anlegerregister zu führen (einschließlich etwaiger Aktualisierungen), in dem jeder Anleger zu erfassen ist. In dem Anlegerregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Anlegers sowie Höhe des gezeichneten und valutierten Anlagebetrages, Gewährungszeitpunkt, Zinsen und Zinszahlungen erfasst. Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Anleger haben einen Anspruch auf Einsicht in das Anlegerregister, soweit die Einsichtnahme ausschließlich Informationen über ihn und/oder seine eigenen Daten betrifft. Einsicht in Informationen über und/oder Daten anderer Anleger ist insbesondere aus Datenschutzgründen nicht zu gewähren und solche sind auch nicht zu übermitteln.



### § 3 Erwerb von Nachrangdarlehen, Einzahlung, Gewährungszeitpunkt

- (1) Es sind ausschließlich Verbraucher mit Wohnsitz in Deutschland und ausschließlich Unternehmer und/oder sonstige rechtsfähige Personengesellschaften jeweils mit Sitz in Deutschland berechtigt, der Emittentin Nachrangdarlehen mit der Bezeichnung „7x7 Aufbauplan“ zur Verfügung zu stellen.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Ausgabeaufschlag (Agio) bei der Aufnahme von Nachrangdarlehen zu erheben. Soweit ein Ausgabeaufschlag erhoben wird, ist dieser von der Emittentin erfolgswirksam zu vereinnahmen. Im Rahmen der Rückzahlung des Nachrangdarlehens gem. § 5 wird ein gezahlter Ausgabeaufschlag dem Anleger nicht erstattet.
- (3) Das Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ ist durch den Anleger mittels Ratenzahlung auf ein von der Emittentin benanntes Konto zur Verfügung zu stellen, wobei die monatliche Rate mindestens Euro 25,- beträgt. Im Übrigen erfolgt die Zurverfügungstellung durch Wiederanlage von Zinsen.
- (4) Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung der ersten vollständigen Rate auf dem Konto der Emittentin als gewährt.

### § 4 Zinsen und Fälligkeit

- (1) Das Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ wird vorbehaltlich des § 7 während der Laufzeit (§ 5) mit 3,5% p. a. bezogen auf den valuierten Anlagebetrag verzinst.
- (2) Sind Zinsen für einen kürzeren Zeitraum als ein volles Kalenderjahr zu zahlen, werden die Zinsen nach der Methode 30/360 berechnet.
- (3) Die Zinsen werden zum Ende eines jeden Kalenderquartals von der Emittentin berechnet und zum 31. Dezember eines jeden Jahres - den Anlagebetrag erhöhend - wiederangelegt. Die Zinsen sind am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit zur Zahlung fällig (Fälligkeitstag).

### § 5 Laufzeit, Rückzahlung, Veräußerung

- (1) Die Laufzeit des Nachrangdarlehens „7x7 Aufbauplan“ beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet spätestens nach Ablauf von 14 Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- (2) Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt vorbehaltlich § 7 am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit zum valuierten Anlagebetrag (Fälligkeitstag). Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung das Nachrangdarlehen nicht verzinst.
- (3) Die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen können grundsätzlich mit Zustimmung der Emittentin übertragen werden. Die Übertragung kann vollständig oder in Teilbeträgen erfolgen. Mindestbeträge sind nicht einzuhalten. Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen.

### § 6 Kündigung

- (1) Das Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ kann sowohl durch Anleger als auch die Emittentin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf der Mindestlaufzeit gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach 36 zusammenhängenden Monaten. Nachfolgend ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zulässig.
- (2) Die Kündigung des Anlegers hat im Textform und die der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 10 zu erfolgen.

### § 7 Zahlungsvorbehalte, Nachrangigkeit (Qualifizierter Rangrücktritt)

- (1) Die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, insbesondere die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des valuierten Anlagebetrages, stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Können aufgrund des Zahlungsvorbehalts Zins- und



Rückzahlung des Kapitals nicht zum Fälligkeitstag erfolgen, sind Zins- und Rückzahlung bei Wegfall des Zahlungsvorbehalts drei Monate nach dem Fälligkeitstag vorzunehmen. Das heißt, dass die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen wieder aufleben, wenn der Zahlungsvorbehalt weggefallen ist.

- (2) Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.

### **§ 8 Zahlungen, Steuern**

- (1) Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung auf das im Anlegerregister eingetragene Konto Zahlungen zu leisten.
- (2) Alle Zahlungen, insbesondere Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehens zum valuierten Anlagebetrag, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- (3) Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf derartige Verpflichtungen der Anleger.

### **§ 9 Abgrenzung von Gesellschaftsrechten**

- (1) Das Nachrangdarlehen gewährt Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Emittentin beinhalten.
- (2) Mit dem Abschluss des Vertrages über Nachrangdarlehen ist weder von der Emittentin noch dem Anleger der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB oder der Erwerb von Genussrechten beabsichtigt.

### **§ 10 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen der Emittentin, die das Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“ betreffen, erfolgen in Textform (z.B. Brief, Fax oder E-Mail) an die im Anlegerregister zuletzt erfassten Kontaktdaten des Anlegers.

Bonn, 24. April 2018

**7x7fairzins GmbH**

Andreas Mankel  
Geschäftsführer



# Nachrangdarlehen „7x7 Anlageplan“ der 7x7fairzins GmbH – Bedingungen

## § 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke des Nachrangdarlehens „7x7 Anlageplan“ der 7x7fairzins GmbH gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- (1) „**7x7 Anlageplan**“ ist die Emissionsbezeichnung des angebotenen Nachrangdarlehens;
- (2) **Anleger** bezeichnet die Person, die ein Nachrangdarlehen der Emittentin gewährt;
- (3) **Anlegerregister** erfasst sämtliche Anleger der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form oder in Textform geführt werden;
- (4) **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- (5) **Emittentin** bezeichnet die 7x7fairzins GmbH, Bonn;
- (6) **Fälligkeitstag** hat die in § 4 Abs. 3 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (7) **Gesamtanlagebetrag** hat die in § 2 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (8) **Gewährungszeitpunkt** hat die in § 3 Abs. 4 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (9) **Laufzeit** hat die in § 5 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (10) **Methode 30/360** ist eine Berechnungsmethode, bei der für die Zahlungsperiode die Anzahl der Tage in einem Monat mit 30 und die Anzahl der Tage in einem Jahr mit 360 berücksichtigt werden;
- (11) **valutierter Anlagebetrag** bezeichnet den vom Anleger auf der Grundlage dieser Bedingungen zur Verfügung gestellten Anlagebetrag einschließlich wiederangelegter Zinsen.

## § 2 Aufnahme von Nachrangdarlehen, Verwaltung

- (1) Die Emittentin nimmt bei einer Vielzahl von Anlegern Nachrangdarlehen zu den nachfolgenden Bedingungen auf, bis die Summe aller Anlagebeträge aus dem Nachrangdarlehen „7x7 Anlageplan“ sowie den parallel ausgegebenen Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“ und „7x7 Auszahlplan“ einen Gesamtdarlehensbetrag von

**Euro 30.000.000,-**

(in Worten: Euro dreißig Millionen)

erreicht, wobei der jeweilige Anleger verpflichtet ist, der Emittentin den auf dem Zeichnungsschein vereinbarten Anlagebetrag (vereinbarter Geldbetrag) zur Verfügung zu stellen.

- (2) Die Emittentin ist verpflichtet, ein Anlegerregister zu führen (einschließlich etwaiger Aktualisierungen), in dem jeder Anleger zu erfassen ist. In dem Anlegerregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Anlegers sowie Höhe des gezeichneten und valutierten Anlagebetrages, Gewährungszeitpunkt, Zinsen und Zinszahlungen erfasst. Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Anleger haben einen Anspruch auf Einsicht in das Anlegerregister, soweit die Einsichtnahme ausschließlich Informationen über ihn und/oder seine eigenen Daten betrifft. Einsicht in Informationen über und/oder Daten anderer Anleger ist insbesondere aus Datenschutzgründen nicht zu gewähren und solche sind auch nicht zu übermitteln.





### § 3 Erwerb von Nachrangdarlehen, Einzahlung, Gewährungszeitpunkt

- (1) Es sind ausschließlich Verbraucher mit Wohnsitz in Deutschland und ausschließlich Unternehmer und/oder sonstige rechtsfähige Personengesellschaften jeweils mit Sitz in Deutschland berechtigt, der Emittentin Nachrangdarlehen mit der Bezeichnung „7x7 Anlageplan“ zur Verfügung zu stellen.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Ausgabeaufschlag (Agio) bei der Aufnahme von Nachrangdarlehen zu erheben. Soweit ein Ausgabeaufschlag erhoben wird, ist dieser von der Emittentin erfolgswirksam zu vereinnahmen. Im Rahmen der Rückzahlung des Nachrangdarlehens gem. § 5 wird ein gezahlter Ausgabeaufschlag dem Anleger nicht erstattet.
- (3) Das Nachrangdarlehen „7x7 Anlageplan“ und der Ausgabeaufschlag ist durch den Anleger mittels Einmalzahlung auf ein von der Emittentin benanntes Konto zur Verfügung zu stellen. Die Einmalzahlung beträgt mindestens Euro 1.000,-. Höhere Beträge müssen durch 100 glatt teilbar sein.
- (4) Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung des Anlagebetrages auf dem Konto der Emittentin als gewährt.

### § 4 Zinsen und Fälligkeit

- (1) Das Nachrangdarlehen „7x7 Anlageplan“ wird vorbehaltlich des § 7 während der Laufzeit (§ 5) bezogen auf den valuierten Anlagebetrag verzinst. Der Zins beträgt 3% p. a. des valuierten Anlagebetrages für das erste Jahr der Laufzeit, 4% p. a. des valuierten Anlagebetrages für das zweite Jahr der Laufzeit und 5% p. a. des valuierten Anlagebetrages ab dem dritten Jahr der Laufzeit.
- (2) Sind Zinsen für einen kürzeren Zeitraum als ein volles Kalenderjahr zu zahlen, werden sie nach der Methode 30/360 berechnet.
- (3) Die Zinsen werden zum 31. Dezember eines jeden Jahres von der Emittentin wie folgt berechnet und - den Nennbetrag erhöhend – wiederangelegt:

$$z = K_{\text{alt}} * \left( \left( \frac{x}{360} * \left( \frac{i_1}{100} + 1 \right) \right) + \left( \frac{y}{360} * \left( \frac{i_2}{100} + 1 \right) \right) \right)$$

Dabei steht „z“ für Zinsen, „K<sub>alt</sub>“ für das jeweils zur Verfügung gestellte Kapital am Anfang des Kalenderjahres, „i<sub>1</sub>“ und „i<sub>2</sub>“ für den die in das Kalenderjahr fallenden Zinssätze der Laufzeitjahre und x und y für die anteiligen Tage der in das Kalenderjahr fallenden Laufzeitjahre. Die Zinsen sind am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit zur Zahlung fällig (Fälligkeitstag).

### § 5 Laufzeit, Rückzahlung, Veräußerung

- (1) Die Laufzeit des Nachrangdarlehens „7x7 Anlageplan“ beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet spätestens nach Ablauf von sieben Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- (2) Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt vorbehaltlich § 7 nach Ablauf der Laufzeit zum valuierten Anlagebetrag (Fälligkeitstag). Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung wird das Nachrangdarlehen nicht verzinst.
- (3) Die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen können grundsätzlich mit Zustimmung der Emittentin übertragen werden. Die Übertragung kann vollständig oder in Teilbeträgen erfolgen. Mindestbeträge sind nicht einzuhalten. Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen.

### § 6 Kündigung

- (1) Das Nachrangdarlehen „7x7 Anlageplan“ kann sowohl durch Anleger als auch die Emittentin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf der Mindestlaufzeit gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach 36 zusammenhängenden Monaten.



Nachfolgend ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zulässig.

- (2) Die Kündigung des Anlegers hat in Textform und die der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 10 zu erfolgen.

### **§ 7 Zahlungsvorbehalte, Nachrangigkeit (Qualifizierter Rangrücktritt)**

- (1) Die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen „7x7 Anlageplan“, insbesondere die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des valutierten Anlagebetrages, stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Können aufgrund des Zahlungsvorbehalts Zins- und Rückzahlung des Kapitals nicht zum Fälligkeitstag erfolgen, sind Zins- und Rückzahlung bei Wegfall des Zahlungsvorbehalts drei Monate nach dem Fälligkeitstag vorzunehmen. Das heißt, dass die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen wieder aufleben, wenn der Zahlungsvorbehalt weggefallen ist.
- (2) Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.

### **§ 8 Zahlungen, Steuern**

- (1) Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung auf das im Anlegerregister eingetragene Konto Zahlungen zu leisten.
- (2) Alle Zahlungen, insbesondere Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehens zum valutierten Anlagebetrag, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- (3) Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf derartige Verpflichtungen der Anleger.

### **§ 9 Abgrenzung von Gesellschaftsrechten**

- (1) Das Nachrangdarlehen gewährt Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Emittentin beinhalten.
- (2) Mit dem Abschluss des Vertrages über Nachrangdarlehen ist weder von der Emittentin noch dem Anleger der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB oder der Erwerb von Genussrechten beabsichtigt.

### **§ 10 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen der Emittentin, die das Nachrangdarlehen „7x7 Anlageplan“ betreffen, erfolgen in Textform (z.B. Brief, Fax oder E-Mail) an die im Anlegerregister zuletzt erfassten Kontaktdaten des Anlegers.

Bonn, 24. April 2018

**7x7fairzins GmbH**

Andreas Mankel  
Geschäftsführer



# Nachrangdarlehen „7x7 Auszahlplan“ der 7x7fairzins GmbH – Bedingungen

## § 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“ der 7x7fairzins GmbH gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- (1) **„7x7 Auszahlplan“** ist die Emissionsbezeichnung des angebotenen Nachrangdarlehens;
- (2) **Anleger** bezeichnet die Person, die ein Nachrangdarlehen der Emittentin gewährt;
- (3) **Anlegerregister** erfasst sämtliche Anleger der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form oder Textform geführt werden;
- (4) **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- (5) **Emittentin** bezeichnet die 7x7fairzins GmbH, Bonn;
- (6) **Fälligkeitstag** hat die in § 4 Abs. 2 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (7) **Gesamtanlagebetrag** hat die in § 2 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (8) **Gewährungszeitpunkt** hat die in § 3 Abs. 4 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (9) **Laufzeit** hat die in § 4 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- (10) **Methode 30/360** ist eine Berechnungsmethode, bei der für die Zahlungsperiode die Anzahl der Tage in einem Monat mit 30 und die Anzahl der Tage in einem Jahr mit 360 berücksichtigt werden;
- (11) **valutierter Anlagebetrag** bezeichnet den vom Anleger auf der Grundlage dieser Bedingungen zur Verfügung gestellten Anlagebetrag;
- (12) **Vielfaches** entspricht dem zur Verfügung gestellten Anlagebetrag geteilt durch den Mindestanlagebetrag.

## § 2 Darlehensaufnahme, Verwaltung

- (1) Die Emittentin nimmt bei einer Vielzahl von Anlegern Nachrangdarlehen zu den nachfolgenden Bedingungen auf, bis die Summe aller Anlagebeträge aus dem Nachrangdarlehen „7x7 Auszahlplan“ sowie den parallel ausgegebenen Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“ und „7x7 Anlageplan“ einen Gesamtanlagebetrag von

**Euro 30.000.000,-**

(in Worten: Euro dreißig Millionen)

erreicht, wobei der jeweilige Anleger verpflichtet ist, der Emittentin den auf dem Zeichnungsschein vereinbarten Anlagebetrag (vereinbarter Geldbetrag) zur Verfügung zu stellen.

- (2) Die Emittentin ist verpflichtet, ein Anlegerregister zu führen (einschließlich etwaiger Aktualisierungen), in dem jeder Anleger zu erfassen ist. In dem Anlegerregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Anlegers sowie Höhe des gezeichneten und valutierten Anlagebetrages, Gewährungszeitpunkt, Zinsen und Zinszahlungen erfasst. Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Anleger haben einen Anspruch auf Einsicht in das Anlegerregister, soweit die Einsichtnahme ausschließlich Informationen über ihn und/oder seine eigenen Daten betrifft. Einsicht in Informationen über und/oder Daten anderer Anleger ist insbesondere aus Datenschutzgründen nicht zu gewähren und solche sind auch nicht zu übermitteln.



### § 3 Erwerb von Nachrangdarlehen, Einzahlung, Gewährungszeitpunkt

- (1) Es sind ausschließlich Verbraucher mit Wohnsitz in Deutschland und ausschließlich Unternehmer und/oder sonstige rechtsfähige Personengesellschaften jeweils mit Sitz in Deutschland berechtigt, der Emittentin Nachrangdarlehen mit der Bezeichnung „7x7 Auszahlplan“ zur Verfügung zu stellen.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Ausgabeaufschlag (Agio) bei der Aufnahme von Nachrangdarlehen zu erheben. Soweit ein Ausgabeaufschlag erhoben wird, ist dieser von der Emittentin erfolgswirksam zu vereinnahmen. Im Rahmen der Rückzahlung des Nachrangdarlehens gem. § 4 wird ein gezahlter Ausgabeaufschlag dem Anleger nicht erstattet.
- (3) Nachrangdarlehen „7x7 Auszahlplan“ und der Ausgabeaufschlag sind durch den Anleger mittels Einmalzahlung auf ein von der Emittentin benanntes Konto zur Verfügung zu stellen. Die Einmalzahlung beträgt mindestens Euro 750,- (Mindestanlagebetrag). Höhere Beträge müssen durch 750 glatt teilbar sein.
- (4) Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung des Anlagebetrages auf dem Konto der Emittentin als gewährt.

### § 4 Laufzeit, Zahlung, Veräußerung

- (1) Die Laufzeit des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“ beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach Ablauf von sieben Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- (2) Die Zahlung an den Anleger aus dem Nachrangdarlehen „7x7 Auszahlplan“ erfolgt vorbehaltlich § 6 am siebten Bankarbeitstag nach Ablauf eines jeden Monats (Fälligkeitstag) in Höhe von jeweils Euro 10,- oder dem Vielfachen, so dass am Ende der Laufzeit der Vermögensanlage ein Betrag von Euro 840,- oder dem Vielfachen ausgezahlt wird. Ab Laufzeitende bis zur Zahlung wird das Nachrangdarlehen nicht verzinst. Bei Kündigung im Sinne des § 5 Abs. 1 erfolgt die Zahlung anteilig.
- (3) Die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen können grundsätzlich mit Zustimmung der Emittentin übertragen werden. Die Übertragung kann vollständig oder in Teilbeträgen erfolgen. Mindestbeträge sind nicht einzuhalten. Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen.

### § 5 Kündigung

- (1) Das Nachrangdarlehen „7x7 Auszahlplan“ kann sowohl durch Anleger als auch die Emittentin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf der Mindestlaufzeit gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach 36 zusammenhängenden Monaten. Nachfolgend ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zulässig.
- (2) Die Kündigung hat in Textform und die der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 9 zu erfolgen.

### § 6 Zahlungsvorbehalte, Nachrangigkeit (Qualifizierter Rangrücktritt)

- (1) Die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen „7x7 Auszahlplan“, insbesondere die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des valuierten Anlagebetrages, stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Können aufgrund des Zahlungsvorbehalts Zins- und Rückzahlung des Kapitals nicht zum Fälligkeitstag erfolgen, sind Zins- und Rückzahlung bei Wegfall des Zahlungsvorbehalts drei Monate nach dem Fälligkeitstag vorzunehmen. Das heißt, dass die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen wieder aufleben, wenn der Zahlungsvorbehalt weggefallen ist.
- (2) Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.



### § 7 Zahlungen, Steuern

- (1) Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung auf das im Anlegerregister eingetragene Konto Zahlungen zu leisten.
- (2) Alle Zahlungen, insbesondere Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehens zum valuierten Anlagebetrag, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- (3) Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf derartige Verpflichtungen der Anleger.

### § 8 Abgrenzung von Gesellschaftsrechten

- (1) Das Nachrangdarlehen gewährt Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Emittentin beinhalten.
- (2) Mit dem Abschluss des Vertrages über Nachrangdarlehen ist weder von der Emittentin noch dem Anleger der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB oder der Erwerb von Genussrechten beabsichtigt.

### § 9 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die das Nachrangdarlehen „7x7 Auszahlplan“ betreffen, erfolgen in Textform (z.B. Brief, Fax oder E-Mail) an die im Anlegerregister zuletzt erfassten Kontaktdaten des Anlegers.

Bonn, 24. April 2018

**7x7fairzins GmbH**

Andreas Mankel  
Geschäftsführer

## Glossar

Begriff	Erläuterung
<b>Agio</b>	Ausgabeaufschlag. Bei Ausgabe von Vermögensanlagen wird regelmäßig ein verlorener, nicht von der Emittentin rückzahlbarer Ausgabeaufschlag abhängig von dem gezeichneten Darlehensbetrag erhoben. Es handelt sich um eine Gebühr, die der Anleger beim Erwerb der Vermögensanlagen zur Deckung der Kosten zahlt, die bei der Emission von Vermögensanlagen entstehen (siehe Emissionskosten).
<b>Anlagebetrag</b>	Bezeichnet den Geldbetrag, den der Anleger der Emittentin gewährt. Dieser Betrag ist während der Laufzeit der Vermögensanlagen zinsberechtig und wird am Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen bei Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen (siehe hierzu Zahlungsvorbehalte) an den Anleger zurückgezahlt.
<b>Anleger</b>	Bezeichnet die Person, die der Emittentin Nachrangdarlehen gewährt.
<b>Bankarbeitstag</b>	Tag, an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für: Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden. Samstag und Sonntag sind keine Bankarbeitstage.
<b>Degradation</b>	Leistungsabnahme der Module, altersbedingter Rückgang des Wirkungsgrades von Photovoltaik-Modulen im Laufe ihres Betriebes.
<b>Eigenkapital</b>	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen und/oder Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus z.B. aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung). Zum Eigenkapital zählen vor allem das gezeichnete Kapital - das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft und/oder Stammkapital einer GmbH, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
<b>Emission</b>	Bezeichnet die Ausgabe und Platzierung der Vermögensanlagen durch ein öffentliches Angebot. Sie dient der Beschaffung von Kapital für die Emittentin.
<b>Emissionskosten</b>	Bei den Emissionskosten handelt es sich grundsätzlich um einmalige Kosten wie die Kosten der Vorbereitung einer Emission (z.B. Beratungskosten, Kosten der Prospektaufstellung, Gebühren für Prospektbilligung) sowie die Begebungskosten (z.B. Provisionen, Druckkosten, Veröffentlichungsgebühren), die auf der Ebene der Emittentin anfallen.
<b>Emittentin</b>	Unternehmen, welches die angebotenen Nachrangdarlehen bei einer Vielzahl von Anlegern aufnimmt und noch nicht getilgt hat.
<b>Fremdfinanzierung</b>	Beschaffung finanzieller Mittel in Form von Fremdkapital, z.B. Anleihen, Banken- und Lieferantenkredite (Kredite), Kundenanzahlungen etc.
<b>Geschäftsjahr</b>	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gem. § 240 Absatz 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
<b>Gesellschafterversammlung</b>	Jährliche, regelmäßige, d. h. ordentliche oder seltener unregelmäßige, d. h. außerordentliche Versammlung der Emittentin. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	Der Gesellschaftsvertrag – auch Satzung genannt – regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des Stammkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung etc.
<b>Gewährungszeitpunkt</b>	Die Vermögensanlagen des Anlegers gelten am Tag der



	Zurverfügungstellung des Anlagebetrages bzw. der ersten vollständigen Rate auf dem Konto der Emittentin als gewährt.
<b>Handelsregister</b>	Amtliches Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Es unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse eines Unternehmens. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch.
<b>Jahresabschluss</b>	Rechnerischer Abschluss eines Geschäftsjahres. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und ggf. Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
<b>Laufzeit der Vermögensanlagen</b>	Die Laufzeit der Vermögensanlagen kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung der Vermögensanlagen. Bei dem vorliegenden Angebot beginnt die Laufzeit am Gewährungszeitpunkt und endet durch Kündigung, welche bei den emittierten Vermögensanlagen erstmals nach Ablauf von 36 Monaten möglich ist. Die Laufzeit beträgt somit für jeden Anleger mindestens 24 Monate im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz.
<b>Liquidationserlös</b>	Erlös, der nach Auflösung der Emittentin, Einziehung von eventuellen Forderung, Befriedigung von Gläubigern und Umsetzung des restlichen Vermögens in Geld übrig bleibt.
<b>Liquidität</b>	Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmittel, die dem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen, sowie die Fähigkeit des Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen.
<b>Nachrangdarlehen</b>	Es handelt sich um ein Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Nachrangdarlehen sind eine Darlehensform, bei der die Anleger im Falle einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin nachrangig befriedigt werden, d. h. erst nachdem die Forderungen aller anderen Fremdkapitalgeber und sonstigen Gläubiger bedient worden sind. Der Anleger übernimmt zudem für das Unternehmen Finanzierungsverantwortung. Er kann das eingesetzte Kapital und Zinszahlungen nur dann zurückverlangen, wenn dadurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird.
<b>Nachrangigkeit der Ansprüche</b>	Die Ansprüche aus den Nachrangdarlehen begründen unmittelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Forderungen gegen die Emittentin. Die Forderungen aus den Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.
<b>Stammkapital</b>	In einer Geldsumme ausgedrücktes satzungsmäßiges Mindestkapital der GmbH. Die Einlagen auf das Stammkapital dürfen von der GmbH weder verzinst noch an die Gesellschafter zurückgezahlt werden. Es muss mindestens Euro 25.000,- betragen.
<b>Valuierter Anlagebetrag</b>	Bezeichnet den vom Anleger auf der Grundlage der Bedingungen der Nachrangdarlehen eingezahlten und auf dem Konto der Emittentin gutgeschriebenen Anlagebetrag.
<b>Zahlstelle</b>	Einrichtung der Emittentin zur Verwaltung der Nachrangdarlehen und deren Einzahlung sowie Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Anlagebetrages.



<b>Zahlungsvorbehalt</b>	Der Anspruch des Anlegers auf Zinszahlungen und Rückzahlung entfällt, wenn bei der Emittentin durch Zahlung der Zinsen oder eine Rückzahlung der Nachrangdarlehen ein Insolvenzeröffnungsgrund (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) herbeigeführt werden würde. In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung oder Rückzahlung des valutierten Anlagebetrages.
<b>Zeichnungsfrist</b>	Zeitraum, in dem die Zeichnung der Nachrangdarlehen möglich ist. Die Zeichnungsfrist endet zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Zur Fortführung des öffentlichen Angebotes über die Dauer der zwölfmonatigen Gültigkeit des Verkaufsprospektes (ab Billigung) hinaus ist ein Fortführungsverkaufsprospekt rechtzeitig bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu hinterlegen sowie zu veröffentlichen. Die Emittentin plant, das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen über die Dauer der Gültigkeit hinaus anhand von Fortführungsverkaufsprospekten aufrechtzuerhalten, so dass die Nachrangdarlehen über die Jahre 2018 bis 2020 eingeworben werden.
<b>Zeichnung</b>	Angebot auf Begebung von Nachrangdarlehen.



## Informationen für den Verbraucher

Aufgrund des Art. 246 b EGBGB sind für alle Fernabsatzverträge (Verträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z.B. per E-Mail, Fax, Internet) zustande kommen) sowie Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen der Anbieterin/Emittentin geschlossen werden, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

### Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin/Prospektverantwortliche

7x7fairzins GmbH mit Sitz in Bonn, vertreten durch den Geschäftsführer, Herr Andreas Mankel.

Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift: Plittersdorfer Str. 81, 53173 Bonn.

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter der Nr. HRB 22421.

Hauptgeschäftstätigkeit der 7x7fairzins GmbH ist laut Gesellschaftsvertrag die Aufnahme von nachrangigen Darlehen sowie die verzinsliche Darlehensausgabe an Schwesterunternehmen der Emittentin im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG zur Zwischenfinanzierung für Projekte in den Bereichen erneuerbare Energien, Immobilien, Unternehmensbeteiligungen und/oder Land- und Forstwirtschaft.

Die 7x7fairzins GmbH unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

### Informationen über die Vermögensanlagen

#### Wesentliche Merkmale der Vermögensanlagen und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger erwirbt Nachrangdarlehen mit der Bezeichnung „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ an der 7x7fairzins GmbH. Die Höhe der Zinsen richtet sich nach der gewählten Vermögensanlage. Die Nachrangdarlehen beinhalten einen Rangrücktritt der Zahlungsansprüche der Anleger gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin. Zahlungen können nur verlangt werden, wenn hierdurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird (siehe § 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ bzw. § 6 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „7x7 Auszahlplan“). Die wesentlichen Einzelheiten der Nachrangdarlehen sind in dem Verkaufsprospekt der 7x7fairzins GmbH, insbesondere im Kapitel „Die Vermögensanlagen (Nachrangdarlehen)“, enthalten.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die Geschäftsführer der 7x7fairzins GmbH zustande.

#### Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung

Die angebotenen Vermögensanlagen sind mit speziellen Risiken behaftet. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Vermögensanlagen liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit den Vermögensanlagen das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und (noch) nicht ausgeschütteter Zinsen. Die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 33 bis Seite 48.

Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist.



## Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen

Die Laufzeit der Vermögensanlagen beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach Ablauf der folgenden Zeiträume, ohne dass es einer Kündigung bedarf:

- Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ endet spätestens nach Ablauf von 14 Jahren.
- Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ endet spätestens nach Ablauf von sieben Jahren.
- Die Laufzeit der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ endet spätestens nach Ablauf von sieben Jahren.

Eine Kündigung ist erstmalig sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf der Mindestlaufzeit zulässig. Die Mindestlaufzeit beginnt am Gewährungszeitpunkt (Tag der Zurverfügungstellung des Anlagebetrages bzw. der vollständigen ersten Rate auf dem Konto der Emittentin) und endet bei allen drei Vermögensanlagen nach 36 zusammenhängenden Monaten. Somit haben alle drei Vermögensanlagen eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs. Nachfolgend ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zulässig. Das Recht zur (außerordentlichen) Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

## Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern

### **7x7 Aufbauplan**

Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 900,- (Rate in Höhe von mindestens Euro 25,- monatlich bei einer Ratenzahldauer von mindestens 36 Monaten).

Bei Erwerb der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ hat der Anleger neben dem Erwerbspreis kein Agio zu leisten.

### **7x7 Anlageplan**

Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 1.000,-. Höhere Beträge müssen durch 100 glatt teilbar sein.

Bei Erwerb der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ hat der Anleger neben dem Erwerbspreis ein Agio in Höhe von 3,5% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten.

### **7x7 Auszahlplan**

Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 750,-. Die Einmalzahlung beträgt somit mindestens Euro 750,- (Mindestanlagebetrag). Höhere Beträge müssen durch 750 glatt teilbar sein.

Bei Erwerb der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ hat der Anleger neben dem Erwerbspreis ein Agio in Höhe von 1,75% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten.

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung der Vermögensanlagen ist von der Umsatzsteuer befreit, die Besteuerung der Erträge aus den Vermögensanlagen erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz, insoweit wird auf den Abschnitt „Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption“ auf Seite 104f im Verkaufsprospekt hingewiesen. Die Emittentin/Anbieterin übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

## Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden.

Im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen können weitere Kosten entstehen. Diese können der Darstellung im Kapitel „Wichtige Hinweise für den Anleger - Kosten des Anlegers“ auf Seite 10 dieses Verkaufsprospektes entnommen werden.



## **Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden**

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

## **Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung**

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus dem Abschnitt „Einzahlungen, Zahlungsweise“ im Kapitel „Die Vermögensanlagen (Nachrangdarlehen)“ auf Seite 102 des Verkaufsprospektes.

Es erfolgt keine Lieferung von Urkunden durch die Emittentin, sondern die Eintragung im Anlegerregister der Emittentin.

## **Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Hinsichtlich des anwendbaren Rechts sowie des Gerichtsstandes gelten die gesetzlichen Regelungen.

## **Befristung der Informationen**

Die Gültigkeit dieser Informationen ist unbefristet. Zur Fortführung des öffentlichen Angebotes über die Dauer der Gültigkeit des Verkaufsprospektes hinaus ist ein Fortführungsverkaufsprospekt rechtzeitig bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu hinterlegen sowie zu veröffentlichen.

## **Vertragsprache**

Die Vermögensanlagen werden nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin/Anbieterin und dem Anleger wird während der Laufzeit der Vermögensanlagen in deutscher Sprache erfolgen.

## **Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 11 12 32, D-60047 Frankfurt/Main; Telefax: 069 709090-9901, Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)) anzurufen.

In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

## **Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen**

Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.



## Mitglied-Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt

Bundesrepublik Deutschland

## Widerrufsbelehrung

Der Anleger kann seine Zeichnungserklärung widerrufen.

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

**7x7fairzins GmbH, Plittersdorfer Str. 81, 53173 Bonn**

**Telefax: 0228 - 37 72 73 0418**

**E-Mail: kundenservice@7x7.de**

#### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Ende der Widerrufsbelehrung





Ihr Vermittler:



Plittersdorfer Str. 81  
53173 Bonn  
Fon: 0228 – 37 72 73 0450  
Fax: 0228 – 37 72 73 0418  
E-Mail: kundenservice@7x7.de  
[www.7x7.de](http://www.7x7.de)