

Wertpapier-Informationsblatt (WIB) nach § 4 Wertpapierprospektgesetz für Schuldverschreibung der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG (Emittentin)

Warnhinweis: Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Stand des WIB: 16. September 2019

Anzahl der bisherigen Aktualisierungen des WIB: 0

1.	<p>Art des Wertpapiers, Bezeichnung</p> <p>Auf den Inhaber lautende Schuldverschreibung (im Folgenden „Schuldverschreibung“ genannt)</p> <p>Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN)</p> <p>DE000A2TR471</p>
2.	<p>Funktionsweise des Wertpapiers einschließlich der mit dem Wertpapier verbundenen Rechte</p> <p>Die Schuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 8 Mio. Euro (in Worten: acht Millionen Euro) ist in 8.000 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag zu je 1.000,- Euro eingeteilt. Eine Teilschuldverschreibung ist somit der Teilbetrag, in den die Schuldverschreibung zerlegt ist. Sie unterliegen dem deutschen Recht. Die Teilschuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibung in einer Globalurkunde ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Laufzeit beginnt am 01.11.2019 und endet am 31.10.2025. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt, bis alle Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Der Anleger hat grundsätzlich Stückzinsen zu leisten, wenn der Erwerb der Teilschuldverschreibungen nach Beginn der ersten Zinsperiode (01.11.2019) erfolgt. Die Schuldverschreibung wird bezogen auf den Gesamtnennbetrag während ihrer Laufzeit mit 5% p.a. verzinst. Die Zinsen werden jährlich nachträglich an dem jeweiligen Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils der 01.11. eines jeden Jahres bzw. der erste Bankarbeitstag nach dem Zinstermin. Die erste Zinszahlung ist am 02.11.2020 fällig. Die letzte Zinsperiode läuft vom 01.11.2024 bis 31.10.2025. Der letzte Zinstermin ist somit der 03.11.2025. Ein ordentliches Kündigungsrecht des jeweiligen Anleihegläubigers besteht nicht. Ein etwaiges Recht zur außerordentlichen Kündigung der Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, die Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit zurückzahlen. Eine Verlustbeteiligung besteht nicht. Die Rechte des Anlegers umfassen neben dem Anspruch auf Zins- und Rückzahlung das Übertragungsrecht (Übertragung der Teilschuldverschreibungen durch Übertragung des Miteigentumsanteils an der Globalurkunde auf Dritte ist gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, möglich) sowie das Recht zur Einberufung einer Gläubigerversammlung einschließlich des Verlangens zur Abstimmung ohne Versammlung.</p>
3.	<p>Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit</p> <p>Anbieterin und Emittentin ist die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG mit Sitz in Bonn (Geschäftsanschrift: Plittersdorfer Straße 81, 53173 Bonn), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter der HRA 8129. Der Haupttätigkeitsbereich der Emittentin besteht laut Gesellschaftsvertrag in der Projektentwicklung und -finanzierung von Sachwertinvestitionen, womit insbesondere Investitionen in die Projektierung (Entwicklung), die Realisierung, die Bewirtschaftung und der Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Spezial-/Funktionsimmobilien mit Standort in Deutschland gemeint sind. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Emittentin agiert im Verbund der 7x7-Unternehmensgruppe und ist seit 2013 auf dem Wettbewerbsmarkt der alternativen Finanzprodukte tätig. Innerhalb der 7x7-Unternehmensgruppe ist die Emittentin maßgeblich für die Umsetzung von Immobilienprojekten verantwortlich und im Immobilienbereich entweder selbst oder durch Zweckgesellschaften tätig.</p> <p>Identität eines etwaigen Garantiegebers einschließlich seiner Geschäftstätigkeit</p> <p>Ein Garantiegeber existiert nicht.</p>
4.	<p>Die mit dem Wertpapier und der Emittentin verbundene Risiken</p> <p>Im Folgenden werden nur die aus Sicht der Emittentin <i>wesentlichen</i> tatsächlichen und rechtlichen Risiken, die sich grundsätzlich aus ihrer Geschäftstätigkeit sowie aus dem Erwerb der angebotenen Schuldverschreibung ergeben können, dargestellt. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken nachfolgend beschriebener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre vertraglich vereinbarten Zins- und/oder Rückzahlungsverpflichtungen aus der gegenständlichen Schuldverschreibung gegenüber den Anlegern zu bedienen. Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel und/oder etwaiger Zahlungsansprüche kommen.</p> <p>Wertpapierbezogene Risiken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die gegenständliche Schuldverschreibung begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Anleiheschuldnerin und gewährt den Anlegern keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in ihrer Gesellschafterversammlung. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Anleiheschuldnerin ausüben. Es können beispielsweise in der Gesellschafterversammlung Beschlüsse getroffen werden, die sich als nachteilig für den einzelnen Anleger darstellen. • Für die Platzierung der angebotenen Schuldverschreibung beabsichtigt die Emittentin, verschiedene externe Vertriebsorganisationen und/oder auch einzelne Vertriebspartner zu beauftragen. Platzierungsgarantien bestehen nicht. Insoweit besteht für die Schuldverschreibung ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass die Schuldverschreibung nicht vollständig oder nur in einem geringen Umfang gezeichnet und eingezahlt wird sowie mangels eines ausreichenden Emissionserlöses auch aufgrund der Kostenbelastung nicht genügend anlagefähiges Kapital zur Verfügung steht. Soweit der Emittentin nur wenig Kapital aus dieser Emission zufließt, besteht das Risiko, dass nur ungenügend Anleihekaptal für Investitionen zur Verfügung steht und die Emittentin die geplanten Investitionen gegebenenfalls nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren kann. Das eingezahlte Anleihekaptal wird auch zum Ausgleich der mit dem gegenständlichen Angebot verbundenen Kosten verwendet und steht folglich nicht in seiner Gesamtheit für Investitionen zur Verfügung. Bei einer eventuell notwendigen Intensivierung der Vertriebsmaßnahmen wäre die Emittentin möglicherweise darauf angewiesen, höhere als die kalkulierten Vertriebsprovisionen zu vereinbaren, wodurch die platzierungsabhängigen Nebenkosten ansteigen würden und sich dieser Sachverhalt negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken kann. Auch würde sich das Verhältnis von Emissionskosten zu Emissionserlös nachteilig verändern, sofern die Emission vorzeitig geschlossen wird und weniger platziert würde als zum Datum des WIB geplant. • Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der angebotenen Teilschuldverschreibungen unterliegt einer Bindungsdauer von ca. fünf Jahren. Eine vorzeitige Veräußerung der Teilschuldverschreibungen ist grundsätzlich möglich. Diese ist jedoch stark eingeschränkt, da die Anleihe nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Eine solche Notierung ist auch nicht vorgesehen. Bei Anlegern, die während der Laufzeit der Anleihe ihre Teilschuldverschreibungen verkaufen möchten, besteht daher das Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen nicht oder zu einem aus Sicht der Anleger geringen Marktpreis verkauft werden können. Darüber hinaus kann der Marktpreis bei einem freihändigen Verkauf auch von dem allgemeinen Kapitalmarktzinsniveau abhängig sein. Als Folge kann der Anleger einen geringeren Marktpreis als den Nennwert oder den voraussichtlichen Rückzahlungsbetrag erzielen. <p>Emittentenbezogene Risiken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Rückzahlung der gegenständlichen Schuldverschreibung sowie Zinszahlungen hängen unmittelbar vom wirtschaftlichen Erfolg sowie der Liquidität der Emittentin und mittelbar vom wirtschaftlichen Erfolg sowie der Liquidität anderer gruppenangehöriger Unternehmen ab, wenn und soweit diese in die Investitionen der Emittentin miteinbezogen werden. Zu den gruppenangehörigen Unternehmen gehören mehrere mit der Emittentin verbundene Gesellschaften, darunter das Mutterunternehmen sowie andere Projektgesellschaften und operativ tätige Unternehmen. Die gruppenangehörigen Unternehmen bilden die 7x7-Gruppe. Der wirtschaftliche Erfolg und die Liquidität der 7x7-Gruppe hängen wiederum vom wirtschaftlichen Erfolg der Geschäftstätigkeiten der einzelnen Unternehmen ab. Die Geschäftstätigkeit der Unternehmen der 7x7-Gruppe umfasst unter anderem die vollständige Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes, dass durch die Emittentin realisiert wird, angefangen vom Objekt-Research und –Ankauf, der Konzeption, der Realisierung und dem Management von Immobilienprojekten über die Immobilienverwaltung bis hin zum Verkauf der Objekte. Sollte der wirtschaftliche Erfolg einer oder mehrerer dieser Bereiche ausbleiben, kann dies signifikante negative Auswirkungen auf die Emittentin sowie andere gruppenangehörige Unternehmen und somit auch auf die Zinszahlungs- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger haben. Wirtschaftliche negative Entwicklungen können insbesondere auch die Insolvenz der Emittentin und damit den gesamten oder teilweisen Ausfall von Zins- und/oder Rückzahlungsansprüchen der Anleger zur Folge haben (Emittentenrisiko). Darüber hinaus ist es im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin nicht ausgeschlossen, dass der Insolvenzverwalter durch die Emittentin geleistete Zins- und unter besonderen Umständen auch Rückzahlungen von den Anlegern zurückfordert. • Die Emittentin ist hauptsächlich in der Immobilien-Projektentwicklung tätig. Die Projektentwicklung umfasst die Genehmigungsplanung bis zum

Erhalt der erforderlichen Baugenehmigungen sowie die Verhandlung und der Abschluss von Miet- und/oder Kaufverträgen. Investitionen in Immobilien-Projektentwicklungen unterscheiden sich von anderen Investitionen in Immobilien. Anders als bei der Investition in Bestandsimmobilien trägt die Emittentin als Projektgesellschaft bei Projektentwicklungen das volle Entwicklungsrisiko. Projektentwicklungen sind naturgemäß zukunftsbezogen und von nicht vorhersehbaren Einflussgrößen, wie dem Umfang und der Dauer des Genehmigungsprozesses, dem erfolgreichen Abschluss von Nutzungs- und/oder Kaufverträgen und u.U. von einem ausreichenden Verkaufserlös zum geplanten Veräußerungszeitpunkt abhängig. Bei Projektentwicklungen besteht für die Emittentin das Risiko, dass sich die ursprüngliche Planung als nicht durchführbar herausstellt, sich der Planungszeitraum verlängert, sich die Planungskosten erheblich erhöhen oder unvorhersehbare Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen nicht durch entsprechende Verkaufserlöse ausgleichen lassen. Gründe können etwa eine fehlerhafte Projektplanung, eine abweichende Kostenkalkulation, die fehlende oder nicht termingerechte Erteilung von notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und/oder nachträgliche Genehmigungserfordernisse, Einwände Dritter (z.B. Nachbarn, Bürgerinitiativen), eine Insolvenz und/oder Schlechtleistung der an der Planung beteiligten Unternehmen (z.B. Architekten, Ingenieure) oder unentdeckte Altlasten auf dem Grundstück sein.

- Konkrete Anlageobjekte stehen zum Datum des WIB – bis auf das Immobilienprojekt „Iserlohn-Barendorf“ (siehe Punkt 9 des WIB) - nicht abschließend fest. Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Investitionen ab. Hier besteht das Risiko, dass ungünstige Investitionen getätigt werden und/oder die ausgewählten Investitionsobjekte sich negativ entwickeln. Es besteht das Risiko, dass die Erlöse der Emittentin aus den getätigten Investitionen nicht oder nicht in geplanter Höhe generiert werden und die Emittentin somit geringere wirtschaftliche Ergebnisse erzielt.
- Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert von Grundstücken und Immobilien wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot von konkurrierenden Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungskonditionen, eine geringere Mietnachfrage oder ein sinkendes Mietpreisniveau. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung einer Immobilie und/oder auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös oder Mieterlöse haben. Die Entwicklung des Marktes für sozial und/oder gewerblich und/oder privat genutzte Immobilien und für Spezialimmobilien/Funktionsgebäude ist technologischen Änderungen unterworfen. Die Entwicklung neuer Technologien (Technologiewettbewerb z.B. im Bereich Energiespar-Contracting und intelligente Haussteuerung) und die Einflüsse neuer Erkenntnisse/Entwicklungen können sich auch negativ auf vorhandene und neue Projekte und/oder Dienstleistungen, auf welche sich der Geschäftserfolg der Emittentin teilweise stützt, auswirken. Es ist daher nicht auszuschließen, dass allgemeine Veränderungen in der jeweiligen Branche oder auch eine sinkende Akzeptanz in der Öffentlichkeit gegenüber den von der Emittentin und/oder den gruppenangehörigen Unternehmen verwendeten/eingesetzten Techniken/Systemen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben können.
- Der bei der Veräußerung einer Immobilie erzielbare Veräußerungserlös oder die im Rahmen der Nutzung oder des Betriebs der Immobilien erzielbaren Einnahmen sind von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Standortqualität, von der Nachfrage von Investoren oder Nutzer oder Betreibern, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich bei einer Immobilie um eine Spezial-/Funktionsimmobilie mit eingeschränktem Nutzerkreis handelt. Die Verschlechterung der genannten Umstände birgt das Risiko in sich, dass die Erlöse der Emittentin aus den getätigten Investitionen nicht oder nicht in geplanter Höhe generiert werden und die Emittentin somit geringere wirtschaftliche Ergebnisse erzielt.
- Die Märkte, auf denen sich die Emittentin und die anderen gruppenangehörigen Unternehmen bewegen, sind ständigen wirtschaftlichen und politischen Veränderungen unterworfen. Änderungen der bestehenden gesetzlichen Regelungen und eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen für Immobilienvorhaben im Inland können zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit sowie der Ertragslage der Unternehmen der 7x7-Gruppe führen. Derartige Änderungen bestehender gesetzlicher Regelungen können sich auch auf bestehende Investitionen auswirken (z.B. neue Vorgaben für zu Wohnzwecken genutzte Immobilien). Insbesondere gesetzliche Vorgaben für den Verbraucherschutz (z.B. sog. Mietpreisbremse oder Voraussetzungen für Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs) und/oder staatliche Förderungen könnten die Grundlagen der Geschäftstätigkeit der Emittentin erheblich beeinträchtigen.
- Die Projektierung, der Bau und die eventuelle Veräußerung von Wohn-/Gewerbe- und/oder Spezial-/Funktions-Immobilien sind mit erheblichen Investitionskosten verbunden. Sollten die Investitionskosten für die Entwicklung, den Erwerb der Immobilien, für die Sicherung der Standorte oder Erlangung erforderlichen Genehmigungen steigen, kann sich die Rentabilität des Immobilienprojektes verringern. Gleichermaßen kann sich der erzielbare Erlös aus Verkauf oder Nutzung verringern. Dementsprechend können steigende Investitionskosten bei der Projektentwicklung und Errichtung/Umbau von Immobilien die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen. Für nachhaltige Investitionen in Immobilien sind auch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei den im Bestand gehaltenen Immobilien durchzuführen. Diese Maßnahmen können umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen. Dabei können Risiken dadurch entstehen, dass bei Instandhaltungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht an die Nutzer/Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich entsprechende Maßnahmen verzögern, z.B. bei Schlecht-Wetter-Perioden oder wenn mit der Maßnahme beauftragte Vertragspartner Schlechtleistungen erbringen oder unvorhergesehene Baumängel auftreten. Die steigenden Investitions-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten können sich erheblich nachteilig auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.
- Es besteht weiterhin das Risiko, dass die Emittentin im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit oder als Eigentümer von Immobilien für vermeintlich oder tatsächlich verursachte Schäden in Anspruch genommen wird, die nicht versichert oder versicherbar sind. Bei versicherten Schadensfällen sind vereinbarte Selbstbehalte und gegebenenfalls höhere Beitragsleistungen nach dem Eintritt eines Versicherungsfalles unmittelbar und/oder mittelbar von der Emittentin zu tragen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Versicherer eine Einstandspflicht ablehnt und ein Rechtsstreit gegen den Versicherer angestrengt werden muss. Auch kann nach einem Schadensfall der Versicherungsschutz durch Kündigung des Versicherers entfallen, so dass bestimmte Risiken nicht oder nicht vollumfänglich versichert wären. Weitere Schäden müssten folglich von der Emittentin selbst getragen werden. All dies kann sich erheblich nachteilig auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.
- Projekte und Unternehmen im Immobilienbereich sind oft in hohem Umfang fremdkapitalfinanziert. Dies trifft auch auf die Emittentin und die 7x7-Gruppe zu. Aus diesem Grund sind diese für nachteilige Zinsänderungen und ansteigende Betriebsausgaben anfälliger als Projekte und Unternehmen, die nicht oder nur in geringem Ausmaß mit Fremdkapital finanziert sind. Gleiches gilt für eine etwaige zukünftige Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln. Für den weiteren Auf- und Ausbau der Geschäftstätigkeit wird die 7x7-Gruppe gegebenenfalls weitere finanzielle Mittel benötigen. Es ist jedoch nicht sichergestellt, dass die Emittentin weitere finanzielle Mittel von ihren Anteilseignern oder sonstigen Dritten (wie z. B. institutionellen Investoren) erhalten wird. Institutionelle Investoren können sich z. B. aufgrund veränderter Rahmenbedingungen aus dem Markt zurückziehen und ggf. keine Projekte mehr kaufen oder dies nur noch zu erheblichen Abschlägen tun. Sollten die Emittentin die für die weitere Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit erforderlichen finanziellen Mittel weder selbst erwirtschaften noch von Anteilseignern oder sonstigen Dritten erhalten, kann sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ihnen auswirken. Im ungünstigsten Fall kann dies zur Insolvenz der Emittentin führen. Auch ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin davon abhängig, dass genügend Immobilienprojekte im Rahmen der Projektentwicklung und anschließender Veräußerung von Immobilien realisiert werden und/oder der Erwerb und Verkauf von schlüsselfertigen Immobilienprojekten regelmäßig abgewickelt werden kann, so dass der erwartete Erlös erzielt werden kann. Sollte die Emittentin die erforderlichen finanziellen Mittel für die Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit auf diese Weise nicht selbst erwirtschaften können, kann sich dies erheblich nachteilig auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.
- Die Finanzierung und Refinanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie von gruppenangehörigen Unternehmen ist maßgeblich von der Nachfrage von Anlegern nach deren Kapitalanlagen im Sachwertbereich (z.B. Immobilien) abhängig. Eine allgemein rückläufige Nachfrage kann die Kapitalbeschaffung der Emittentin sowie anderer gruppenangehöriger Unternehmen beeinträchtigen. Ebenfalls kann die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln, wie etwa die Emission der gegenständlichen Schuldverschreibung die zukünftigen Finanzierungsmöglichkeiten einschränken. Auch ist die erfolgreiche Platzierung weiterer Kapitalanlageprodukte von der Einhaltung der Verpflichtungen der Emittentin aus der gegenständlichen Anleihe sowie weiteren früher bereits platzierten Schuldverschreibungen sowie unter Umständen auch von der Einhaltung der Verpflichtungen anderer gruppenangehöriger Unternehmen aus deren Kapitalanlageprodukten abhängig, da dies direkte Auswirkungen auf die Reputation der Emittentin und in der Folge nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben kann.
- Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin diverse angabepflichtige Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern der Emittentin und/oder Organmitgliedern der Anteilseignerin der Emittentin sowie von Unternehmen, die gegebenenfalls mit der Emittentin bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit eines Interessenkonflikts zwischen den betroffenen Unternehmen. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstat-

	<p>bestand nicht bestünde oder Entscheidungen zum Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen werden. Im gleichen Maße können hierdurch auch die Erträge der Emittentin – und damit die der Anleger – betroffen sein. Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin wie folgt: Herr Andreas Mankel ist geschäftsführender Gesellschafter der Komplementärin der Emittentin, der 7x7management GmbH, sowie Vorstand und Mehrheitsaktionär der Alleinkommanditistin der Emittentin, der 7x7invest AG, und geschäftsführender Gesellschafter der 7x7finanz GmbH, die mit dem Vertrieb der gegenständlichen Schuldverschreibung beauftragt werden soll, und geschäftsführender Gesellschafter von anderen gruppenangehörigen Unternehmen, die mit der Realisierung von Immobilienprojekten von der Emittentin beauftragt werden können, und geschäftsführender Gesellschafter der 7x7verwaltung GmbH, die für die Emittentin die mit der Übernahme der Buchhaltung sowie von allgemeinen Verwaltungsarbeiten beauftragt ist, und geschäftsführender Gesellschafter der facesso GmbH, die mit der Übernahme von Marketing-Aufgaben von der Emittentin beauftragt werden soll. Herr Ulrich Gerhard ist Prokurist der Emittentin sowie Prokurist bei allen anderen Unternehmen der 7x7-Gruppe bis auf die 7x7invest AG. Herr Michael Klöpfer ist Prokurist der Emittentin sowie Prokurist bei anderen gruppenangehörigen Gesellschaften, die mit der Realisierung von Immobilienprojekten von der Emittentin beauftragt werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum Datum des WIB ist noch keine vollständige Festlegung künftiger Investitionsvorhaben erfolgt, in die das Anleihekaptial investiert werden soll. Folglich ist deren vollständige Prüfung durch die Anleger nicht möglich. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin hängt auch von den wirtschaftlichen Entwicklungen der einzelnen künftigen Investitionsvorhaben ab und damit auch von der Auswahl der jeweiligen Projekte, in die investiert werden soll. Hier besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien und Marktstrategien bzw. -analysen ungünstige Investitionen und/oder Projekte ausgewählt wurden und/oder noch werden und/oder die ausgewählten Investitionen und/oder Projekte sich negativ entwickeln, so dass von der Emittentin weniger Gewinne als geplant oder gar Verluste erwirtschaftet werden. Darüber hinaus investiert die Emittentin in Projekte aus unterschiedlichen Immobilienbereichen. Gegebenenfalls wird sie in weitere Projekte/Projektgesellschaften sowie in Projekte in weiteren Tätigkeitsbereichen investieren. Die Investitionen beinhalten bei außerplanmäßiger Entwicklung das Risiko, dass Erträge aus Verzinsungen, Gewinnbeteiligungen, Beteiligungswertsteigerungen und Veräußerungsgewinnen nicht in der geplanten Höhe, nicht dauerhaft, nicht fristgerecht oder überhaupt nicht realisiert werden können. Eine außerplanmäßige Entwicklung ist bei der Realisierung von Marktrisiken, operativen Risiken, Finanzierungsrisiken, Personalrisiken, rechtlichen und steuerrechtlichen Risiken, Forschungs- und Entwicklungsrisiken sowie der Investitions- und Beteiligungsrisiken (einzeln oder kumulativ) denkbar. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von negativen Geschäftsentwicklungen und/oder Insolvenzen von Projektgesellschaften wertberichtigt werden müssen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.
5.	<p>Verschuldungsgrad der Emittentin Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses 2017 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 229,47%.</p>
6.	<p>Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen Dieses Wertpapier hat einen mittelfristigen Anlagehorizont. Dadurch, dass die Emittentin im Immobilienbereich tätig ist, ist sie von der Entwicklung des bundesweiten Immobilienmarktes abhängig. Hierzu gehören preisbestimmende Faktoren wie z.B. die allgemeine Konjunktur, die Entwicklung der Immobilien- und Mietpreise sowie das allgemeine Angebot-Nachfrage-Prinzip auf dem deutschen Immobilienmarkt. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der bundesweiten Immobilienmarktbedingungen – die Geschäftstätigkeit der Emittentin neutral oder positiv, erhält der Anleger die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung zum Nennbetrag. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger einen Teil oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Zinsansprüchen sowie die Rückzahlung zum Nennbetrag nicht erhält.</p> <p>Aussichten für die Kapitalrückzahlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei für den Anleger neutraler/positiver Entwicklung des bundesweiten Immobilienmarktes: Rückzahlung des eingesetzten Kapitals erfolgt zu 100% des Nennbetrages, da eine Verlustbeteiligung bei neutraler/positiver Entwicklung des bundesweiten Immobilienmarktes nicht stattfindet. - Bei für den Anleger negativer Entwicklung des bundesweiten Immobilienmarktes: die Teilschuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Vermögens kommen. <p>Aussichten für die Zinserträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei für den Anleger neutraler/positiver Entwicklung des bundesweiten Immobilienmarktes: Die Zinsansprüche werden vollständig bedient. - Bei für den Anleger negativer Entwicklung des bundesweiten Immobilienmarktes: Die Teilschuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu geringeren Erträgen bis hin zum Verlust der Zinsansprüche bzw. zum Wegfall derselben kommen.
7.	<p>Kosten und Provisionen</p> <p>Kosten für den Anleger: Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen erfolgt jeweils zu 100% des Nennbetrags von 1.000,- Euro je Teilschuldverschreibung. Ein Ausgabeaufschlag wird nicht erhoben. Es werden dem Anleger keine weiteren Kosten und Steuern in Rechnung gestellt. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Emittentin keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Kosten für die Emittentin: Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die erfolgsabhängigen Platzierungsprovisionen (Vermittlungs- und Bestandspflegeprovision) in Höhe von voraussichtlich 400.000,- Euro zzgl. 19% USt und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Konzeption des Wertpapiers sowie der im Rahmen des Angebots notwendigen Unterlagen (Wertpapier-Informationsblatt, Zeichnungsschein, Anleihebedingungen, Verbraucherinformationen), Hinterlegung des Wertpapier-Informationsblatts zum Zwecke der Gestattung seiner Veröffentlichung einschließlich der Kosten für die Rechts- und Steuerberatung in Höhe von insgesamt 40.000,- Euro zzgl. 19% USt. zuzüglich der Kosten der Zahlstelle für die gesamte Laufzeit des Wertpapiers in Höhe von voraussichtlich 18.500,- Euro zzgl. 19% USt. an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung voraussichtlich 458.500,- Euro zzgl. 19% USt. und somit 545.615,- Euro.</p>
8.	<p>Angebotskonditionen, Emissionsvolumen</p> <p>Emissionsvolumen: 8 Mio. Euro / Nennbetrag: 1.000,- Euro / Mindestwerbspreis: 5.000,- Euro / Angebotszeitraum/-verfahren: Die Teilschuldverschreibungen der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG können in der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden. Die Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 01. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Teilschuldverschreibungen können durch Übermittlung eines Zeichnungsscheins bei der Emittentin gezeichnet werden. Es steht der Emittentin frei, sich zusätzlich auch Vermittler zu bedienen, bei welchen die Teilschuldverschreibungen gezeichnet werden können.</p>
9.	<p>Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses</p> <p>Der voraussichtliche Nettoemissionserlös in Höhe von 7.454.385,- Euro soll verwendet werden für die Projektierung (Entwicklung), die Realisierung, die Bewirtschaftung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Spezial-/Funktionsimmobilien mit Standort in Deutschland, ggf. über die Finanzierung gruppenangehöriger Projektgesellschaften. Bis auf das insoweit feststehende Projekt „Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“ mit einem Investitionsvolumen von ca. 3,5 Mio. Euro stehen künftige Investitionen der Emittentin zum Datum des WIB noch nicht fest.</p>
Wichtige Hinweise:	
BaFin	Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
Wertpapierprospekt	Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Der Anleger erhält weitergehende Informationen unmittelbar von der Anbieterin oder Emittentin des Wertpapiers.
Jahresabschluss	Der letzte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wird zur kostenlosen Ausgabe bei der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, Plittersdorfer Straße 81, 53173 Bonn, bereitgehalten und ist unter www.bundesanzeiger.de abrufbar.
Haftung	Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis des § 4 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.