

Nachtrag Nr. 1 vom 27. März 2019 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt der 7x7fairzins GmbH vom 24. April 2018

für das öffentliche Angebot von Nachrangdarlehen

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



Inhalt

INHALT	2
WIDERRUFSBELEHRUNG GEMÄß § 11 ABSATZ 2 VERMANLG	3
ERKLÄRUNG DER ANBIETERIN UND PROSPEKTVERANTWORTLICHEN	4
BISHERIGER GESCHÄFTSGANG UND INVESTITIONEN DER 7X7FAIRZINS GMBH	5
Platzierung der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“	5
Unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte	5
Beendigung des öffentlichen Angebots der Vermögensanlagen	6
DETAILLIERTE DARSTELLUNG DER EINGETRETENEN ÄNDERUNGEN	6
Änderungen des Kapitels „Zusammenfassung der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan““	6
Änderungen des Kapitels „Wichtige Hinweise für den Anleger“	6
Änderungen des Kapitels „Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung“	7
Änderungen des Kapitels „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen“	7
Änderung des Kapitels „Risiken der Vermögensanlagen“	20
Änderung des Kapitels „Geschäftstätigkeit der 7x7fairzins GmbH“	21
Änderungen des Kapitels „Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen“	22
Änderungen des Kapitels „Anlageobjekte“	23
Änderungen des Kapitels „Die Vermögensanlagen (Nachrangdarlehen)“	44
Änderungen des Kapitels „Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption“	45
Änderungen des Kapitels „Die 7x7fairzins GmbH“	45
Änderungen des Kapitels „Weitere Angaben nach der Vermögensanlagen-Verkaufprospektverordnung – VermVerkProspV“	47
Änderungen des Kapitels „Zwischenübersicht der 7x7fairzins GmbH zum 28. Februar 2018“	48
Änderungen des Kapitels „Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der 7x7fairzins GmbH“	51



Widerrufsbelehrung gemäß § 11 Absatz 2 VermAnlG

Nach § 11 Absatz 2 Vermögensanlagengesetz können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags eine auf den Erwerb oder die Zeichnung der Vermögensanlagen gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber

7x7fairzins GmbH, Plittersdorfer Straße 81, 53173 Bonn

Telefax: 0228 - 37 72 73 0418

E-Mail: kundenservice@7x7.de

zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung

Ende der Widerrufsbelehrung



Erklärung der Anbieterin und Prospektverantwortlichen

Nachtrag Nr. 1 gemäß § 11 VermAnlG der 7x7fairzins GmbH vom 27. März 2019 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 24. April 2018 betreffend das öffentliche Angebot von Nachrangdarlehen der 7x7fairzins GmbH

Die 7x7fairzins GmbH als Anbieterin gibt nachfolgend die bis zum 27. März 2019 eingetretenen Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 24. April 2018 betreffend das öffentliche Angebot von Nachrangdarlehen mit den Emissionsbezeichnungen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ bekannt.

Bonn, 27. März 2019 (Datum der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1)

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

Andreas Mankel

Geschäftsführer der 7x7fairzins GmbH



Bisheriger Geschäftsgang und Investitionen der 7x7fairzins GmbH

Platzierung der Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“

Seit Beginn des öffentlichen Angebotes bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 sind die Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ in Höhe von Euro 1.208.190,- platziert worden. Dabei wurden bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 von der

- Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“: Euro 252.940,-
- Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“: Euro 906.500,-
- Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“: Euro 48.750,-

platziert und von der

- Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“: Euro 16.302,-
- Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“: Euro 901.978,-
- Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“: Euro 48.750,-

somit insgesamt Euro 967.030,- eingezahlt.

Unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 hat die Emittentin mit der Realisierung eines ersten Anlageobjekts begonnen, indem sie ein Darlehen in Höhe von Euro 506.345,- an die Schwestergesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG vergeben hat. Da der entsprechende Darlehensvertrag am 29. August 2018 und somit nach Beginn des öffentlichen Angebots der Vermögensanlagen abgeschlossen und die Mittel aus der Emission der Vermögensanlagen in diesen Darlehensvertrag investiert wurden, handelt es sich bei diesem um ein unmittelbares Anlageobjekt der Emittentin. Die Finanzierung erfolgte über ein konzernprivilegiertes Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu Euro 600.000,- zu einem Zinssatz von 7% p. a. bezogen auf den jeweils gewährten Darlehensbetrag sowie einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028. Der Zweck des Darlehens auf der Ebene der Zielgesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG ist die Investition in die Beteiligung am Unternehmen Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. (mittelbares Anlageobjekt, vgl. die Beschreibung dazu im Abschnitt „Änderungen des Kapitels „Anlageobjekte“, Unterabschnitt „Mittelbares Anlageobjekt 2: Beteiligung an der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. in Form von Aktien (unmittelbares Anlageobjekt der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG)“ auf Seite 26f. des Nachtrags Nr. 1). Der Finanzierungsvertrag (unmittelbares Anlageobjekt) wird im Abschnitt „Änderungen des Kapitels „Anlageobjekte“, Unterabschnitt „Finanzierungsverträge mit den Zielgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte der Emittentin)“ auf Seite 23ff. des Nachtrags Nr. 1 ausführlich beschrieben.

Auf der Ebene der Zielgesellschaften und somit der mittelbaren Anlageobjekte sind folgende Änderungen eingetreten:

Bei der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG wurde mittlerweile von der Realisierung des Projekts „Köln Nippes“ Abstand genommen, welches als Projekt veräußert werden soll, ohne dass bisherige Emissionserlöse aus den Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ investiert wurden. Insoweit fallen die bisherigen Angaben zu diesem mittelbaren Anlageobjekt im Verkaufsprospekt ersatzlos weg.

Beim Projekt „Iserlohn-Barendorf“ der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG wurde der Baubeginn auf das Frühjahr 2019 und die voraussichtliche Fertigstellung auf Sommer 2020 verlegt. Die ausführliche Beschreibung des mittelbaren Anlageobjekts „Iserlohn-Barendorf“ kann dem Abschnitt „Änderungen des Kapitels „Anlageobjekte“ - Mittelbares Anlageobjekt 1: Projekt Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen (unmittelbares Anlageobjekt der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG)“ auf Seite 25 des Nachtrags Nr. 1 entnommen werden.



Beendigung des öffentlichen Angebots der Vermögensanlagen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 plant die Emittentin, angesichts des aktuellen Vertriebsstands das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ mit Ablauf der zwölfmonatigen Prospektgültigkeit einzustellen. Folgeemissionen sind entgegen der im Verkaufsprospekt vom 24. April 2018 aufgestellten Prognosen nicht vorgesehen, so dass die Emittentin auch keinen Fortführungsverkaufsprospekt erstellen und bei der BaFin hinterlegen wird. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen betrug ursprünglich Euro 30 Mio. und wurde im Zuge der Entscheidung der Emittentin, das öffentliche Angebot mit Ablauf der Prospektgültigkeit im April 2019 einzustellen, auf Euro 10 Mio. reduziert. Aufgrund dessen ändern sich unter anderem die Prognosen sowie die Angaben zur voraussichtlichen Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin im Verkaufsprospekt.

Detaillierte Darstellung der eingetretenen Änderungen

Die geänderten Teile des Verkaufsprospekts vom 24. April 2018 werden nachfolgend im Einzelnen dargestellt. Alle Aktualisierungen, Ergänzungen und/oder Wegfall/Löschen bisheriger Prospektangaben wurden durch kurssive Schriftart und Unterstreichung hervorgehoben. Im Übrigen behalten die Ausführungen des Verkaufsprospekts vom 24. April 2018 der 7x7fairzins GmbH ihre Geltung.

Änderungen des Kapitels „Zusammenfassung der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan““

Im Kapitel „Zusammenfassung der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan““ auf Seite 7ff. des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird die Angabe zum „Emissionsvolumen“ in der rechten Spalte wie folgt geändert:

Emissionsvolumen: Euro 10.000.000,-, wovon alle drei Vermögensanlagen umfasst sind.

Änderungen des Kapitels „Wichtige Hinweise für den Anleger“

Im Kapitel „Wichtige Hinweise für den Anleger“ auf Seite 10 des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird der Abschnitt „Provisionen“ wie folgt geändert:

Die Gesamthöhe der Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, betragen bei Vollplatzierung (Euro 10 Mio.) Euro 490.000,-. Das entspricht ca. 4,90% in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen.

Im Kapitel „Wichtige Hinweise für den Anleger“ auf Seite 10 des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird der Abschnitt „Emissionskosten“ wie folgt geändert:

Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die erfolgsabhängigen Platzierungsprovisionen (Abschluss- und Bestandsprovision) in Höhe von Euro 490.000,- (gemessen an dem Gesamtemissionsvolumen von Euro 10 Mio.) 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. Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa Euro 150.000,- an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung brutto voraussichtlich Euro 640.000,-.



Änderungen des Kapitels „Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung“

Im Kapitel „Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung“ auf Seite 12ff. des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird der Unterabschnitt „Rückzahlung“ wie folgt geändert:

Nach Planungen der Emittentin kommen für die Bedienung der Rückzahlungsansprüche liquide Überschüsse des operativen Geschäfts, Rückführung investierter Gelder, Refinanzierungsmittel aus Darlehen von Banken sowie Mittel aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen in Betracht. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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. *(Der letzte Absatz – Beispiel 4 - fällt ersatzlos weg)*

Änderungen des Kapitels „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen“

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen betrug ursprünglich Euro 30 Mio. und wurde im Zuge der Entscheidung der Emittentin, das öffentliche Angebot mit Ablauf der Prospektgültigkeit im April 2019 einzustellen, auf Euro 10 Mio. reduziert. Aufgrund der erheblichen Reduzierung des Gesamtemissionsbetrages weichen die ursprünglichen wirtschaftlichen Prognosen sowie die Angaben zur voraussichtlichen Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin im Verkaufsprospekt von den aktuellen ab. Folglich wird im Kapitel „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen“ der Unterabschnitt „Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin (PROGNOSE)“ auf Seite 16ff. des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wie folgt geändert:



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

Vermögenslage der Emittentin (PROGNOSE)

	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	31. Dezember 2026 Euro
AKTIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)								
A. Umlaufvermögen								
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
Darlehen an verb. Unternehmen (Projektierer)	6.356.661	6.343.493	6.323.912	6.311.554	6.303.082	6.298.963	5.855.259	3.761.543
Guthaben bei Kreditinstituten	506.132	545.765	585.565	625.275	664.408	702.951	313.956	40.053
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag								
	97.100	34.122	15.575	0	0	0	0	0
	<u>6.959.893</u>	<u>6.923.379</u>	<u>6.925.052</u>	<u>6.936.829</u>	<u>6.967.490</u>	<u>7.001.914</u>	<u>6.169.214</u>	<u>3.801.596</u>
PASSIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)								
A. Eigenkapital								
Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	1.625.000
Gewinn/Verlustvortrag	-111.685	-122.100	-59.122	-40.575	-18.950	1.602	21.189	40.420
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-10.415	62.978	18.547	21.625	20.553	19.587	19.231	110.875
Nicht gedeckter Fehlbetrag	97.100	34.122	15.575	0	0	0	0	0
B. Rückstellungen								
	14.813	14.603	14.379	14.140	13.887	13.617	12.696	9.725
C. Verbindlichkeiten								
Sonstige Verbindlichkeiten	6.945.081	6.908.777	6.910.674	6.916.640	6.927.002	6.942.107	6.091.098	2.015.576
	<u>6.959.893</u>	<u>6.923.379</u>	<u>6.925.052</u>	<u>6.936.829</u>	<u>6.967.490</u>	<u>7.001.914</u>	<u>6.169.214</u>	<u>3.801.596</u>



	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
AKTIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)							
A. Umlaufvermögen							
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
Darlehen an verb. Unternehmen (Projektierer)	4.076.920	4.493.423	4.931.921	5.393.327	5.878.691	5.996.152	2.765.715
Guthaben bei Kreditinstituten	130.949	141.562	152.174	162.787	173.399	168.088	34.971
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag							
	0	0	0	0	0	0	0
	4.207.869	4.634.985	5.084.096	5.556.114	6.052.091	6.164.240	2.800.685
PASSIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)							
A. Eigenkapital							
Gezeichnetes Kapital	1.625.000	1.625.000	1.625.000	1.625.000	1.625.000	1.625.000	1.625.000
Gewinn/Verlustvortrag	151.295	268.251	395.798	534.724	685.565	848.983	1.015.375
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	116.956	127.547	138.926	150.841	163.418	166.392	124.398
Nicht gedeckter Fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	0
B. Rückstellungen							
	9.939	10.154	10.368	10.582	10.796	10.700	8.000
C. Verbindlichkeiten							
Sonstige Verbindlichkeiten	2.304.679	2.604.034	2.914.004	3.234.967	3.567.311	3.513.165	27.912
	4.207.869	4.634.985	5.084.096	5.556.114	6.052.091	6.164.240	2.800.685



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 2019 bis 2021 prognostizierte anfallende 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 2019 bis 2021 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 sollen prognosegemäß aus den zukünftigen Erträgen der Investitionen der Emittentin ausgeglichen werden. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag soll nach den Prognosen im Geschäftsjahr 2022 ausgeglichen werden.

Unter den Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen das Kapital aus Nachrangdarlehen ausgewiesen, die mit diesem Verkaufsprospekt angeboten werden. Die Prognosen gehen von einer Einzahlung der Nachrangdarlehen in Höhe von ca. Euro 6,6 Mio. allein im Jahr 2019 aus. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Platzierungen der Vermögensanlagen in 2019 insgesamt in Höhe von ca. Euro 9 Mio. erfolgen sollen. Unter Berücksichtigung der bereits im Jahr 2018 platzierten Vermögensanlagen rechnet die Emittentin mit einer Platzierung der drei Vermögensanlagen in Höhe von insgesamt Euro 10 Mio. 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 dass in den Prognosen ein entsprechender Abschlag vorgenommen wurde. Mit der vollständigen Platzierung im Sinne der ursprünglichen Prognosen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung rechnet die Emittentin angesichts des bisherigen Platzierungsstandes und der geplanten Einstellung des öffentlichen Angebots zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 nicht. Nach Ablauf der zwölfmonatigen Gültigkeit des vorliegenden Verkaufsprospektes (27. April 2019) soll für die Vermögensanlagen kein weiterer Fortführungsverkaufsprospekt hinterlegt und veröffentlicht werden.

(...)



Ertragslage der Emittentin (PROGNOSE)

	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
A. Umsatzerlöse								
Erlöse Projektierer	444.966	444.044	442.674	441.809	441.216	440.927	409.868	263.308
Agio	166.609	0	0	0	0	0	0	0
	611.575	444.044	442.674	441.809	441.216	440.927	409.868	263.308
B. Sonstige betriebliche Aufwendungen								
Jahresabschluss	-6.813	-6.603	-6.379	-6.140	-5.887	-5.617	-4.696	-1.725
Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
Vermittlungsprovision	-295.086	-10.000	-9.000	0	0	0	0	0
Bestandsprovision	-17.032	-16.507	-15.947	-15.350	-14.716	-14.044	-11.740	-4.313
Geschäftsführung & Verwaltung	-71.533	-69.329	-66.976	-64.471	-61.809	-58.984	-49.308	-18.113
Zinsen	-220.290	-257.611	-295.811	-299.880	-304.276	-309.020	-292.864	-64.916
Gewerbesteuer	0	0	-13.045	-16.296	-16.258	-16.267	-15.306	-28.370
Körperschaftsteuer	0	-9.367	-5.630	-6.758	-6.560	-6.389	-6.154	-24.813
Solidaritätszuschlag	0	-515	-310	-372	-361	-351	-338	-1.365
Sonstige Kosten (nicht abzugsf. USt.)	-3.236	-3.136	-3.030	-2.917	-2.796	-2.668	-2.231	-819
	-621.990	-381.067	-424.127	-420.184	-420.663	-421.340	-390.637	-152.433
C. Jahresüberschuss/-fehlbetrag								
	-10.415	62.978	18.547	21.625	20.553	19.587	19.231	110.875



	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	Gesamt Euro
A. Umsatzerlöse								
Erlöse Projektierer	285.384	314.540	345.234	377.533	411.508	419.731	193.600	5.676.343
Agio	0	0	0	0	0	0	0	166.609
	285.384	314.540	345.234	377.533	411.508	419.731	193.600	5.842.952
B. Sonstige betriebliche Aufwendungen								
Jahresabschluss	-1.939	-2.154	-2.368	-2.582	-2.796	-2.700	0	-58.399
Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-120.000
Vermittlungsprovision	0	0	0	0	0	0	0	-314.086
Bestandsprovision	-4.848	-5.384	-5.920	-6.455	-6.991	-6.750	0	-145.996
Geschäftsführung & Verwaltung	-20.363	-22.613	-24.863	-27.113	-29.363	-28.350	0	-613.185
Zinsen	-74.817	-85.069	-95.685	-106.677	-118.059	-122.928	0	-2.647.903
Gewerbesteuer	-29.926	-32.636	-35.548	-38.956	-42.787	-43.810	-31.830	-361.034
Körperschaftsteuer	-26.174	-28.545	-31.091	-33.822	-36.746	-37.458	-27.840	-287.346
Solidaritätszuschlag	-1.440	-1.570	-1.710	-1.860	-2.021	-2.060	-1.531	-15.804
Sonstige Kosten (nicht abzugsf. USt.)	-921	-1.023	-1.125	-1.227	-1.328	-1.283	0	-27.739
	-168.428	-186.993	-206.308	-226.692	-248.091	-253.339	-69.202	-4.591.493
C. Jahresüberschuss/-fehlbetrag								
	116.956	127.547	138.926	150.841	163.418	166.392	124.398	1.251.458



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 Teil 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. Da die im Zusammenhang mit der Konzeption und Emission der Vermögensanlagen angefallenen Beratungs-, Emissions- und Marketingkosten bereits im Jahr 2018 beglichen wurden, tauchen sie in der künftig prognostizierten Ertragslage der Emittentin nicht mehr auf. Ab 2019 werden daher nur die prognostizierten Geschäftsführungs- und Verwaltungskosten 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 Finanzierungsverträgen sowie der Generierung von Umsatzerlösen aus deren Projekten abhängig.

(...)



Finanzlage der Emittentin (PROGNOSE)

	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
A. Finanzierungsplan								
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	3.150.000	0	0	0	0	0	0	0
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	3.277.201	0	0	0	0	0	0	0
4 Rückzahlung von Projektierern	0	1.901.353	613.660	3.264.492	2.048.240	974.816	2.022.847	2.093.715
5 Erlöse Projektierer	444.966	444.044	442.674	441.809	441.216	440.927	409.868	263.308
6 Agio	166.609	0	0	0	0	0	0	0
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	1.600.000
Zuflüsse gesamt	7.253.062	2.559.683	1.270.619	3.920.586	2.703.742	1.630.029	2.647.001	4.171.309
B. Investitionsplan								
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-3.071.416	-991.297	-311.891	-1.707.371	-1.070.878	-509.616	-829.050	0
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	-1.901.353	-613.660	-193.076	-1.056.944	-662.925	-315.477	-513.221	0
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-877.547	-283.228	-89.112	-487.820	-305.965	-145.605	-236.871	0
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-506.132	-545.765	-585.565	-625.275	-664.408	-702.951	-313.956	-40.053
5 Jahresabschluss	-674	-6.813	-6.603	-6.379	-6.140	-5.887	-5.617	-4.696
6 Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
7 Vermittlungsprovision	-295.086	-10.000	-9.000	0	0	0	0	0
8 Bestandsprovision	-17.032	-16.507	-15.947	-15.350	-14.716	-14.044	-11.740	-4.313
9 Geschäftsführung & Verwaltung	-71.533	-69.329	-66.976	-64.471	-61.809	-58.984	-49.308	-18.113
10 Zinsen Nachrangdarlehen	-97.570	-83.957	-69.891	-55.360	-40.347	-24.836	-222.345	-1.169.473
Ausgaben gesamt	-6.846.343	-2.628.553	-1.356.061	-4.026.970	-2.835.189	-1.785.398	-2.190.108	-1.244.647
C. Liquidität								
1 Vortrag Jahresanfang	7.147	506.132	545.765	585.566	625.275	664.408	702.951	313.956
2 Einnahmen aus Finanzierungsplan	7.253.062	2.559.683	1.270.619	3.920.586	2.703.742	1.630.029	2.647.001	4.171.309
3 Ausgaben aus Investitionsplan (ohne Cashreserve)	-6.340.211	-2.082.789	-770.496	-3.401.695	-2.170.780	-1.082.447	-1.876.152	-1.204.594
4 Rückzahlung an Nachrangdarlehensgeber	-410.630	-424.243	-438.309	-452.840	-467.853	-483.364	-1.135.814	-3.185.250
5 MwSt. (inkl. nicht abzugsfähige USt.)	-3.236	-3.136	-3.030	-2.917	-2.796	-2.668	-2.231	-819
6 Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-9.882	-18.984	-23.425	-23.179	-23.007	-21.799	-54.548
Stand am Jahresende	506.132	545.765	585.566	625.275	664.408	702.951	313.956	40.053



	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	Gesamt- Einzahlung 2019 - 2033	Gesamt- Platzierung 2018 - 2019
A. Finanzierungsplan									
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	203.571	0	2.989.286	3.000.750
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	0	0	0	0	0	0	0	3.150.000	3.176.250
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	0	0	0	0	0	0	0	3.277.201	3.823.000
4 Rückzahlung von Projektierern	829.050	878.284	1.298.353	1.448.528	1.389.604	2.009.032	4.735.214	25.507.186	
5 Erlöse Projektierer	285.384	314.540	345.234	377.533	411.508	419.731	193.600	5.676.343	
6 Agio	0	0	0	0	0	0	0	166.609	
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	1.600.000	
Zufüsse gesamt	1.328.720	1.407.109	1.857.873	2.040.347	2.015.398	2.632.334	4.928.814	42.366.625	
B. Investitionsplan									
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-600.824	-679.763	-911.847	-1.002.715	-984.358	-1.116.408	-790.008	-14.577.442	
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	-371.939	-420.806	-564.477	-620.729	-609.364	-691.110	-489.053	-9.024.131	
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co	-171.664	-194.218	-260.528	-286.490	-281.245	-318.974	-225.717	-4.164.983	
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-130.949	-141.562	-152.174	-162.787	-173.399	-168.088	-34.971	-4.948.034	
5 Jahresabschluss	-1.725	-1.939	-2.154	-2.368	-2.582	-2.796	-2.700	-59.072	
6 Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-120.000	
7 Vermittlungsprovision	0	0	0	0	0	0	0	-314.086	
8 Bestandsprovision	-4.848	-5.384	-5.920	-6.455	-6.991	-6.750	0	-145.996	
9 Geschäftsführung & Verwaltung	-20.363	-22.613	-24.863	-27.113	-29.363	-28.350	0	-613.185	
10 Zinsen Nachrangdarlehen	0	0	0	0	0	-80.646	-785.253	-2.629.678	
Ausgaben gesamt	-1.310.311	-1.474.285	-1.929.962	-2.116.656	-2.095.303	-2.421.122	-2.335.700	-36.596.608	
C. Liquidität									
1 Vortrag Jahresanfang	40.053	130.950	141.562	152.175	162.787	173.400	168.088		
2 Einnahmen aus Finanzierungsplan	1.328.720	1.407.109	1.857.873	2.040.347	2.015.398	2.632.334	4.928.814		
3 Ausgaben aus Investitionsplan (ohne Cashreserve)	-1.179.362	-1.332.723	-1.777.787	-1.953.870	-1.921.903	-2.253.034	-2.300.730		
4 Rückzahlung an Nachrangdarlehensgeber	0	0	0	0	0	-300.000	-2.700.000		
5 MwSt. (inkl. nicht abzugsfähige USt.)	-921	-1.023	-1.125	-1.227	-1.328	-1.283	0		
6 Steuern vom Einkommen und Ertrag	-57.540	-62.751	-68.349	-74.638	-81.553	-83.328	-61.202		
Stand am Jahresende	130.950	141.562	152.175	162.787	173.400	168.088	34.971		



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“ ausgewiesen, welcher auf Basis des auf Euro 10 Mio. reduzierten Emissionsvolumens prognostiziert wird.

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 bereits teilweise ab dem Geschäftsjahr 2018 vorgenommen wurden (Darlehensvergabe an die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG) und sich nach Rückzahlung durch die Zielgesellschaften wiederholen. Hierzu ist weiterhin der Abschluss von Finanzierungsverträgen geplant.

Die Prognosen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 gehen davon aus, dass die Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ im Jahr 2019 in Höhe von Euro 3.277.201,- und die Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ in Höhe von Euro 3.150.000,- eingezahlt werden (zusammen somit Euro 6.427.201,-). Die Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ soll prognosegemäß im Jahr 2019 in Höhe von weiteren Euro 214.286,- und im Jahr 2020 in Höhe von weiteren Euro 214.286,- (zusammen von 2019 bis 2020 somit Euro 439.286,- und über die Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt ca. Euro 3 Mio.) eingezahlt werden. Der zusätzlichen Spalte „Gesamtplatzierung 2018-2019“ lässt sich entnehmen, mit welchem Platzierungsstand die Emittentin insgesamt, d.h. unter Berücksichtigung der bereits im Jahr 2018 platzierten Vermögensanlagen, rechnet (nämlich Euro 10 Mio.). 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.

(...)

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 2019 bis 2033 die Zinszahlungen daher auch vertragsgemäß.

Mit Ausnahme der Geschäftsjahre 2019 bis 2021, in denen die Emittentin einen Jahresfehlbetrag aufweist, werden plangemäß Jahresüberschüsse im abgebildeten Zeitraum generiert. Die Ursachen für das negative Jahresergebnis liegt zum Einen in den Emissionskosten, die im Wesentlichen platzierungsabhängig und damit plangemäß im Jahr 2018 zu zahlen waren und den Kosten für die Konzeption der Vermögensanlagen, die teilweise bereits im Jahr 2017 fällig waren. Die Fehlbeträge für die Jahre 2019 bis 2021 resultierten vor allem aber aus der geringeren Kapitalaufnahme im Jahr 2018, wodurch weniger ertragreiche Investitionen ermöglicht wurden, und der Vermittlungsprovision für die im Jahr 2019 aufzunehmenden Vermögensanlagen. Die so entgangenen Mehreinnahmen sollen jedoch ab dem Jahr 2022 prognosegemäß nicht mehr zu einem Jahresfehlbetrag führen und beeinflussen die langfristigen Fähigkeiten der Emittentin zur Bedienung ihrer Verbindlichkeiten nicht.

Die Einwerbung liquider Mittel aus den Nachrangdarlehen liegt bisher zwar hinter den ursprünglichen Erwartungen zurück, die bisherigen Mittel sind jedoch entlang den Planungen im Verkaufsprospekt investiert, so dass von ausreichend Rückflüssen zu den entsprechenden Fälligkeitszeitpunkten ausgegangen wird. Für weitere aufgenommene Gelder geht die Emittentin weiterhin von Investitionsmöglichkeiten gemäß den im Verkaufsprospekt beschriebenen Rahmenbedingungen aus. Zukünftige Störungen bei den Investitionsvorhaben der Emittentin (z.B. weniger oder schlechter verzinsten Anlageobjekte als geplant) könnten jedoch anhaltend zu Problemen bei der Bedienung der eingegangenen Verbindlichkeiten führen.

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. Gerin-



gere 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 2019 können somit ab 2022 erstmals Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden. Für die Rückzahlung der Nachrangdarlehen kommen liquide Überschüsse des operativen Geschäfts und Mittel aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen in Betracht. 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.

Die aktuelle Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wird nach Ansicht der Anbieterin und Emittentin keine negativen Auswirkungen auf ihre Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen haben.

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 Fälligkeitstzeitpunkt zu bedienen.

Darstellung der Geschäftsaussichten

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen betrug ursprünglich Euro 30 Mio. und wurde im Zuge der Entscheidung der Emittentin, das öffentliche Angebot mit Ablauf der Prospektgültigkeit im April 2019 einzustellen, auf Euro 10 Mio. reduziert. Aufgrund der erheblichen Reduzierung des Gesamtemissionsbetrages weichen die ursprünglichen wirtschaftlichen Prognosen sowie die Angaben zur voraussichtlichen Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin im Verkaufsprospekt von den aktuellen ab. Die Platzierung der Nachrangdarlehen erstreckt sich plangemäß auf den Zeitraum der Prospektgültigkeit, die mit Ablauf des 27. April 2019 endet. Folglich wird für das Jahr 2019 eine Einzahlung aus allen drei Vermögensanlagen in Höhe von ca. Euro 6,6 Mio. erwartet, wobei aus der Vermögensanlage (7x7 Aufbauplan) darüber hinaus jährlich ein Zufluss von ca. Euro 214.286,- ab dem Jahr 2020 erwartet wird (PROGNOSE). Dies ist bei der Vermögensanlage (7x7 Aufbauplan) darauf zurückzuführen, dass die eingezahlten Beträge als Ratenzahlung und somit sukzessive erfolgen. Der zusätzlichen Spalte „Gesamtplatzierung 2018-2019“ der voraussichtlichen Finanzlage der Emittentin lässt sich entnehmen, mit welchem Platzierungsstand die Emittentin insgesamt, d.h. unter Berücksichtigung der bereits im Jahr 2018 platzierten Vermögensanlagen, rechnet (nämlich insgesamt Euro 10 Mio.).

Die Emittentin plant mittelbare Investitionen in Projekte von Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe durch Finanzierungen derselben in Höhe von ca. Euro 5,8 Mio. im Geschäftsjahr 2019 sowie in Höhe von ca. Euro 1,88 Mio. im Geschäftsjahr 2020 (PROGNOSE). Bis zum Ende der Laufzeit betragen die voraussichtlichen



revolvierenden Investitionen in die Zielgesellschaften insgesamt ca. Euro 27,8 Mio. (PROGNOSE). Die hierzu eingesetzten Mittel stammen aus den Nachrangdarlehen und Mittelrückflüssen.

Die Rückzahlungen der Zielgesellschaften an die Emittentin sollen plangemäß bereits ab 2020 in Höhe von Euro 1.901.353,- erfolgen und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 25.507.186,- 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 Euro 444.966,- im Geschäftsjahr 2019 sowie Euro 444.044,- im Jahr 2020 (PROGNOSE). Bis zum Ende der Laufzeit betragen die prognostizierten Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen Euro 5.676.343,- (PROGNOSE).

Auf die Nachrangdarlehen sind an die Anleger über die Laufzeit der Vermögensanlagen Zinsen in Höhe von insgesamt ca. Euro 2,6 Mio. 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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen aufrecht erhalten bleiben.

(...)

Denn aus ihren Investitionen erzielt die Emittentin Umsatzerlöse, welche sich bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen auf Euro 5.676.343,- 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 2033 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 „Darstellung der 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 ca. Euro 5,8 Mio. im Geschäftsjahr 2019 sowie in Höhe von ca. Euro 1,88 Mio. im Geschäftsjahr 2020 (PROGNOSE). Bis zum Ende der Laufzeit betragen die voraussichtlichen revolvierenden Investitionen in die Zielgesellschaften Euro insgesamt ca. Euro 27,8 Mio. (PROGNOSE).

(...)

Emissionsverlauf

Die Platzierung der Nachrangdarlehen erfolgt plangemäß im Geschäftsjahr 2019 bis zum Ablauf der zwölfmonatigen Prospektgültigkeit (27. April 2019). Es wird mit einer Einzahlung aller drei Vermögensanlagen in Höhe von ca. Euro 6,6 Mio. im Jahr 2019 gerechnet (PROGNOSE), wobei aus der Vermögensanlage (7x7 Aufbauplan) darüber hinaus jährlich ein Zufluss von ca. Euro 214.286,- ab dem Jahr 2020 erwartet wird (PROGNOSE). Dies ist bei der Vermögensanlage (7x7 Aufbauplan) darauf zurückzuführen, dass die eingezahlten Beträge als Ratenzahlung und somit sukzessive erfolgen. Unter Berücksichtigung der bereits im Jahr 2018 platzierten Vermögensanlagen rechnet die Emittentin mit einer Platzierung der drei Vermögensanlagen in Höhe von insgesamt Euro 10 Mio. 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.

(...)

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 2019 können somit erstmals im Jahr 2022 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden. Für die Rückzahlung der Vermögensanlagen kommen liquide Überschüsse des operativen Geschäfts, Rückführung investierter Gelder (Auflösung der Finanzierungsverträge) und Refinanzierungsmittel aus Darlehen von Banken in Betracht. Welche Mittel zum Einsatz kommen und wie sich diese zusammensetzen, steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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 fällt ersatzlos weg.)



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

Änderung des Kapitels „Risiken der Vermögensanlagen“

Im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ wird das Risiko „Interessenkonflikte – Hinweise auf besondere Umstände“ auf Seite 43f. des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wie folgt geändert:

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 Christof 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 Alleingesellschafter der 7x7management GmbH, der Komplementärin der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, die wiederum mit 49.999 von 50.000 Aktien Mehrheitsaktionärin der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. ist; eine verbleibende Aktie der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. wird von der 7x7sachwerte GmbH & Co. KG gehalten, deren Komplementärin ebenfalls die 7x7management GmbH (Alleingesellschafter und Geschäftsführer: Andreas Mankel) ist und deren Alleingesellschafter Herr Mankel ist;
- 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, leitender Angestellter der 7x7management GmbH sowie
- Geschäftsführer der Spotfolio Management GmbH (und damit künftig auch mittelbar Geschäftsführer der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G.)

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 Verflechtungsstatbestand nicht bestünde. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Änderung des Kapitels „Geschäftstätigkeit der 7x7fairzins GmbH“

Im Kapitel „Geschäftstätigkeit der 7x7fairzins GmbH“ wird der Unterabschnitt „Geschäftsgang der Emittentin und Aussichten für das laufende Geschäftsjahr 2018“ auf Seite 49 des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 einschließlich der genannten Überschrift wie folgt geändert:

Geschäftsentwicklung der Emittentin nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf das sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht, sowie Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin mindestens für das laufende Geschäftsjahr 2019

Die Emittentin ist mit Eintragung ins Handelsregister im August 2016 gegründet worden. Die Geschäftsjahre 2016 bis 2018 waren zunächst von der Planung und Strukturierung der Geschäftstätigkeit, der Investitionsvorhaben sowie der hier angebotenen Nachrangdarlehen gekennzeichnet.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen betrug ursprünglich Euro 30 Mio. und wurde im Zuge der Entscheidung der Emittentin, das öffentliche Angebot mit Ablauf der Prospektgültigkeit im April 2019 einzustellen, auf Euro 10 Mio. reduziert. Aufgrund der erheblichen Reduzierung des Gesamtemissionsbetrages weichen die ursprünglichen wirtschaftlichen Prognosen sowie die Angaben zur voraussichtlichen Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin im Verkaufsprospekt von den aktuellen ab.

Für das Geschäftsjahr 2019 gehen die aktuellen Planungen von einer Einzahlung aus allen drei Vermögensanlagen in Höhe von insgesamt ca. Euro 6,6 Mio. aus. Parallel dazu wird die Emittentin im Jahr 2019 entsprechend der tatsächlichen Einzahlung Investitionen in unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Anlageobjekte“ auf Seite 63ff des Verkaufsprospektes) in Höhe von insgesamt ca. Euro 5,8 Mio. vornehmen.

Seit Beginn des öffentlichen Angebotes bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 sind die Nachrangdarlehen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ insgesamt in Höhe von Euro 1.208.190,- platziert wurden. Eingeahlt wurden die Nachrangdarlehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 in Höhe von insgesamt Euro 967.030,-. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen betrug ursprünglich Euro 30 Mio. und wurde im Zuge der Entscheidung der Emittentin, das Angebot im April 2019 einzustellen, auf Euro 10 Mio. reduziert. Aufgrund der Einstellung des öffentlichen Angebotes der Vermögensanlagen rechnet die Emittentin bis dahin mit einem Platzierungsstand von Euro 10 Mio.

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 hat die Emittentin Investitionen in Höhe von insgesamt Euro 506.345,- getätigt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 befindet sich die Emittentin auch weiterhin in der Phase der Sondierung von weiteren Anlageobjekten, so dass keine abschließende Aussage zu allen Anlageobjekten getroffen werden kann. Es handelt sich weiterhin um einen Semi-Blind-Pool. Die bereits feststehenden Anlageobjekte werden im Abschnitt „Anlageobjekte“ auf Seite 63ff des Verkaufsprospektes dargestellt.



Zum Ablauf der Prospektüftigkeit im April 2019 plant die Anbieterin und Emittentin die Einstellung des öffentlichen Angebotes der Vermögensanlagen.

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

Änderungen des Kapitels „Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen“

Das Kapitel „Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen“ auf Seite 62f. des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird wie folgt geändert:

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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 sollen die Nettoeinnahmen für die Begebung einer Finanzierung folgender Zielgesellschaften genutzt werden:

- 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG zur Realisierung des Projekts „Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 beträgt das prognostizierte Finanzierungsvolumen insgesamt voraussichtlich Euro 14.577.442,-, wobei weitere Finanzierungen nicht ausgeschlossen sind;
- 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG zur Realisierung von Beteiligungen am Unternehmen Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. sowie weiterer, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 noch nicht feststehender Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 beträgt das geplante Finanzierungsvolumen insgesamt voraussichtlich Euro 4.164.983,-, wobei weitere Finanzierungen nicht ausgeschlossen sind;
- 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 noch nicht feststehender Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 beträgt das geplante Finanzierungsvolumen insgesamt voraussichtlich Euro 9.024.131,-, 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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 nicht genutzt. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin in weitere, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 noch nicht abschließend 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 „Anlageobjekte“, Unterabschnitt „Investitionsgrundsätze“ auf Seite 72 bis 73 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. Dass diese Entscheidung umgesetzt wurde, zeigt der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 zwischen der Emittentin und ihrer Schwestergesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG bereits abgeschlossene Nachrangdarlehensvertrag vom 29. August 2018.



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 entsprechend des tatsächlichen Mittelzuflusses 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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 Darlehen in Höhe von insgesamt Euro 21.000,- aufgenommen und inzwischen vollständig zurückgezahlt.

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.

Änderungen des Kapitels „Anlageobjekte“

Das Kapitel „Anlageobjekte“ auf Seite 63ff. des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird wie folgt geändert:

(...)

Finanzierungsverträge mit den Zielgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte der Emittentin)

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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).

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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 hat die Emittentin mit der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG einen Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen. Darüber hinaus hat die Emittentin keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen. Es bestehen auch keine Vorverträge.

Da der Nachrangdarlehensvertrag am 29. August 2018 und somit nach Beginn des öffentlichen Angebots der Vermögensanlagen abgeschlossen und die Mittel aus der Emission der Vermögensanlagen für diesen Nachrangdarlehensvertrag verwendet wurden, handelt es sich bei diesem um ein unmittelbares Anlageobjekt der Emittentin. Der Zweck des Darlehens auf der Ebene der Zielgesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG ist die Investition in das Unternehmen Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. Der Darlehensgeber gewährt dem Darlehensnehmer gemäß Nachrangdarlehensvertrag ein Finanzierungsdarlehen in Höhe von bis zu Euro 600.000,- zur Finanzierung des Projektes „Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G.“. Die Darlehenssumme wird in Teilbeträgen möglichst bis zum 31. März 2019 abgerufen. Das Finanzierungsdarlehen ist mit 7% p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils am 31. Dezember fällig und bis zum dritten Werktag des Folgemonats an den Darle-



hensgeber zu überweisen. Das Finanzierungsdarlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028. Das Darlehen wird am Ende der Darlehenslaufzeit in voller Höhe getilgt. Der Darlehensgeber kann den Darlehensvertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigungserklärung bedarf der Schriftform. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine qualifizierte Nachrangabrede, d.h. die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen, insbesondere auf die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des valutierten Anlagebetrages, stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Können aufgrund des Zahlungsvorbehalts Zins- und/oder Rückzahlungen durch die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG nicht geleistet werden, sind diese am dritten Bankarbeitstag nach Wegfall des Zahlungsvorbehalts nachzuholen. Das heißt, dass die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen wieder aufleben, wenn der Zahlungsvorbehalt weggefallen ist. Der Nachzahlungsanspruch verfällt mit Ablauf des vierten Jahres nach Beendigung der Laufzeit des Nachrangdarlehens. Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG oder der Liquidation der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.

Eine konkrete Ausgestaltung weiterer Finanzierungsverträge ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 nicht vorhanden. Jedoch hat die Emittentin eine Entscheidung dahingehend getroffen, dass die Finanzierung über die Vergabe von Darlehen und/oder Nachrangdarlehen an unternehmensangehörige Zielgesellschaften im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG¹ erfolgen soll. Die etwaigen weiteren Finanzierungsverträge werden zum entsprechenden Zeitpunkt individuell ausgestaltet und wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 noch nicht geschlossen. Im Rahmen der Ausgestaltung der Finanzierungsverträge wird die Emittentin – wie bei dem bereits abgeschlossenen Nachrangdarlehensvertrag – auch weiterhin 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.

(...)

Die drei Zielgesellschaften werden den Planungen nach anteilig Darlehen von der Emittentin zur Verfügung gestellt bekommen. Wenn Euro 10 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 2019 sollen insgesamt Euro 5.850.316,- von der Emittentin in die Zielgesellschaft/en investiert werden. Davon entfallen Euro 3.071.416,- auf die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, Euro 1.901.353,- auf die 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG und Euro 877.547,- auf die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG.

Bei der Prospektverantwortlichen und Anbieterin, der 7x7fairzins GmbH, und der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG, deren Muttergesellschaft die 7x7invest AG ist, handelt es sich um Darlehensvertragsparteien. Eigentum an dem unmittelbaren Anlageobjekt „Finanzierungsvertrag“ im rechtlichen Sinne steht den beiden Vertragsparteien nicht zu. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 steht oder stand daher 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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der unmittelbaren Anlageobjekte.

¹ § 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.“



Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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.

Es existieren keine Bewertungsgutachten.

(...)

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 ²
Projektvolumen	ca. Euro 1.500.000,-
<u>Voraussichtlicher Baubeginn</u>	<u>Frühjahr 2019</u>
Voraussichtliche Fertigstellung	<u>Sommer 2020</u>
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.

(...)

Auf dem ca. 3.000 m² 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 Frühjahr 2019 erfolgen und die Fertigstellung wird im Sommer 2020 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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 noch nicht näher ausgestalteten Finanzierungsvertrages Kapital in Form von Darlehen für das beschriebene Projekt zur Verfügung zu stellen.

(...)

[Ursprüngliches mittelbares Anlageobjekt 2: Projekt Köln-Nippes: Studenten-Appartements (unmittelbares Anlageobjekt der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG) fällt an dieser Stelle ersatzlos weg.]



Mittelbares Anlageobjekt 2: Beteiligung an der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. in Form von Aktien (unmittelbares Anlageobjekt der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG)

<u>Projekttyp</u>	<u>Unternehmensbeteiligung im Bereich Technologiescouting</u>
<u>Unternehmen</u>	<u>Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G.</u>
<u>Projektvolumen</u>	<u>bis zu Euro 600.000,-</u>
<u>Investitionszeitpunkt</u>	<u>2013 bis 2019</u>
<u>Projektnehmerin</u>	<u>7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG</u>

Beschreibung des Anlageobjektes: Aktien an der Technologie-Scouting-Plattform für Konzerne und große Mittelstandsunternehmen

Mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Juli 2013 wurde zunächst die Spotfolio GmbH gegründet. Die 7x7 Unternehmensgruppe war durch Gesellschaftsanteile in Höhe von 68%, die von der damaligen 7x7concept GmbH & Co. KG (jetzt: 7x7sachwerte GmbH & Co. KG) gehalten wurden, an der Gesellschaft beteiligt. Neben der Beteiligung in Form von GmbH-Anteilen wurde an die Spotfolio GmbH ein Darlehen in Höhe von letztlich rund Euro 2,8 Mio. vergeben, welches aktuell von der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG gewährt wird. 2017 wurde die Gründung der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. angestoßen, um die Möglichkeit zu haben, durch neu hinzukommende Aktionäre eine breitere Finanzierungsbasis zu schaffen, während die Spotfolio GmbH in Spotfolio Management GmbH umfirmiert wurde und als Komplementär der neuen Gesellschaft Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. fungieren wird. Die 7x7 Unternehmensgruppe ist an der Spotfolio Management GmbH mit insgesamt 87,4% der GmbH-Anteile beteiligt (57,2%: 7x7sachwerte GmbH & Co. KG, 30,2%: 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG). Das operative Geschäft wurde am 01. Januar 2018 von der Spotfolio Management GmbH auf die Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. übertragen. Das Gründungskapital in Höhe von Euro 50.000,- wurde in Höhe von Euro 49.999,- von der Spotfolio Management GmbH erbracht und zu Euro 1,- von der 7x7sachwerte GmbH & Co. KG. Die Gründung der KGaA soll im Februar 2019 (durch Eintragung in das zuständige Handelsregister) abgeschlossen sein und jede entstandene Aktie einen Anteil am Grundkapital von Euro 1,- haben. Wenn dies abgeschlossen ist, werden Euro 2,5 Mio. des Darlehens von der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG an die Spotfolio Management GmbH durch Übertragung von 49.999 Aktien abgegolten. Im Laufe des Jahres 2019 soll es eine erste Kapitalerhöhung geben, woraus auch der Rest des Darlehens in Aktien umgewandelt werden soll.

Der Nachrangdarlehensvertrag zwischen der 7x7fairzins GmbH und der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG vom 29. August 2018 wird als Refinanzierung für das aktuelle Darlehen zwischen der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG und der Spotfolio Management GmbH verwendet. Dieses Darlehen wurde ursprünglich mittels eines Gesellschafterdarlehens der 7x7invest AG finanziert, welches nunmehr umgeschichtet wird.

Bei der Spotfolio Management GmbH bzw. der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. handelt es sich um die Betreiberin der Plattform „Spotfolio“, welche seit 2014 online ist und Technologie-Scouts in ihrem Tagesgeschäft unterstützt. Das Unternehmen ist in Graftschaft bei Bonn ansässig, eine Niederlassung in Gießen ist in Planung. Aktuell beschäftigt das Unternehmen 10 Mitarbeiter und betreut Kunden aus Deutschland (ca. 90%) und Österreich (ca. 10%), darunter DAX- und MDAX-Unternehmen, aber auch Investoren sowie Forschungseinrichtungen und Hochschulen. Spotfolio ist die Technologie-Scouting-Plattform für Konzerne und große und Mittelstandsunternehmen. Unter Technologie-Scouting versteht man die strukturierte Beobachtung und das frühzeitige Erkennen von Veränderungen, Potentialen und relevantem Wissen technologischer Entwicklungen und Prozesse.

Spotfolio verbindet Daten des Bundesanzeigers und Daten weiterer Primärquellen mit Informationen eines semantischen Crawlers und ermöglicht es etablierten Unternehmen auf diese Weise, neue Technologien und Geschäftsmodelle zu identifizieren, frühzeitig auf disruptive Tendenzen aufmerksam zu werden, und wichtige Impulse für das eigene Innovationsmanagement zu bekommen. Forschungseinrichtungen gewinnen über spotfolio.com neue Partner für gemeinsame Projekte und für die Einwerbung von Drittmitteln.



Ulrich Gerhardt, Geschäftsführer der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G.: „Unser Ziel ist es, dass weltweit Unternehmen Spotfolio nutzen, um geeignete Kooperations- und Technologiepartner zu identifizieren und mit diesen in Kontakt zu treten.“ Um das zu erreichen, liefert Spotfolio einen spezialisierten Datenpool und verknüpft diesen mit einzigartigen Interaktionselementen und Analyse-Tools. So können unter anderem Firmen beobachtet, Peergroup-Vergleiche angestellt und neue Erkenntnisse in einzelnen Technologiesegmente gewonnen werden. Im Spotfolio-Datenpool finden sich ausschließlich Hightech-Firmen.

Die Hauptmerkmale einer (künftigen)Beteiligung der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG als Aktionär an Kapitalgesellschaften sind Informations- und Kontrollrecht, Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Hauptversammlung, Recht auf Gewinnausschüttung, Recht auf Beteiligung an Liquidationserlös sowie Recht zur Übertragung der Anteile.

Eigentum, dingliche Berechtigung der angabepflichtigen Personen

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Andreas Mankel, steht als Mehrheitsaktionär der 7x7invest AG, die wiederum Alleingesellschafterin der Zielgesellschaft 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG ist, mittelbar das Eigentum an den von der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG erworbenen und etwaig zu erwerbenden Anlageobjekten und somit auch an der Beteiligung an der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. zu. Darüber hinaus steht oder stand dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 das Eigentum am mittelbaren Anlageobjekt der Emittentin „Beteiligung an der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G.“ oder an wesentlichen Teilen desselben nicht zu. Dieser Person steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung am mittelbaren Anlageobjekt der Emittentin „Beteiligung an der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G.“ zu.

Dingliche Belastungen

Es bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des mittelbaren Anlageobjektes „Beteiligung an der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G.“.

Beschränkungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des mittelbaren Anlageobjektes „Beteiligung an der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G.“, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Vermögensanlagen, nicht gegeben.

Genehmigung

Behördliche Genehmigungen sind nicht erforderlich und liegen daher nicht vor.

Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des mittelbaren Anlageobjektes

Der Nachrangdarlehensvertrag zwischen der 7x7fairzins GmbH und der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG vom 29. August 2018 wird als Refinanzierung für das aktuelle Darlehen zwischen der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG und der Spotfolio Management GmbH verwendet. Die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG hat zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 keine weiteren Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des mittelbaren Anlageobjektes „Beteiligung an der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G.“ geschlossen.

Bewertungsgutachten

Es existieren keine Bewertungsgutachten.

Weitere Projekte in Prüfung und Sichtung

Da die Emittentin und/oder die Zielgesellschaften weitere Investitionen in andere, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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 72f 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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 weitere Anlageobjekte nicht feststehen, können diesbezüglich weder auf Ebene der Emittentin noch auf Ebene der Zielgesellschaften weitere Aussagen zu Verträgen, Beschreibungen der Anlageobjekte, Art der Investitionen etc. getroffen werden. Die Emittentin prüft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 und im Rahmen der aktuellen Prognosen mögliche weitere Anlageobjekte gemäß ihrer Investitionsgrundsätze hinsichtlich der Aufnahme ins Portfolio.

Immobilienprojekte in Prüfung:

- Ein (Wohn-)Bauprojekt mit Gebäuden unterschiedlicher Nutzung: Kita, Demenz-Wohnungen und Single-Wohnung, Region: Hessen, Drei Wohnbauprojekte altersgerechtes Wohnen, Region: Rhein-Ruhr

Immobilienprojekte in Sichtung:

- Ein Wohnbauprojekt altersgerechtes Wohnen, 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):

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

(...)



Das Kapitel „Die Anlageobjekte“ werden ferner im Unterabschnitt „Finanzierungs- und Investitionspläne (PROGNOSE)“ ab Seite 74ff. des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 der „Finanzierungs- und Investitionsplan der Emittentin (PROGNOSE)“, der „Finanzierungs- und Investitionsplan der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH &Co. KG (PROGNOSE)“, der „Finanzierungs- und Investitionsplan der 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH &Co. KG (PROGNOSE)“ sowie der der „Finanzierungs- und Investitionsplan der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH &Co. KG (PROGNOSE)“ wie folgt geändert:

Finanzierungs- und Investitionsplan der Emittentin (PROGNOSE)

	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
A. Finanzierungsplan								
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	3.150.000	0	0	0	0	0	0	0
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	3.277.201	0	0	0	0	0	0	0
4 Rückzahlung von Projektierern	0	1.901.353	613.660	3.264.492	2.048.240	974.816	2.022.847	2.093.715
5 Erlöse Projektierer	444.966	444.044	442.674	441.809	441.216	440.927	409.868	263.308
6 Agio	166.609	0	0	0	0	0	0	0
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	1.600.000
Zuflüsse gesamt	7.253.062	2.559.683	1.270.619	3.920.586	2.703.742	1.630.029	2.647.001	4.171.309
B. Investitionsplan								
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-3.071.416	-991.297	-311.891	-1.707.371	-1.070.878	-509.616	-829.050	0
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	-1.901.353	-613.660	-193.076	-1.056.944	-662.925	-315.477	-513.221	0
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-877.547	-283.228	-89.112	-487.820	-305.965	-145.605	-236.871	0
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-506.132	-545.765	-585.565	-625.275	-664.408	-702.951	-313.956	-40.053
5 Jahresabschluss	-674	-6.813	-6.603	-6.379	-6.140	-5.887	-5.617	-4.696
6 Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
7 Vermittlungsprovision	-295.086	-10.000	-9.000	0	0	0	0	0
8 Bestandsprovision	-17.032	-16.507	-15.947	-15.350	-14.716	-14.044	-11.740	-4.313
9 Geschäftsführung & Verwaltung	-71.533	-69.329	-66.976	-64.471	-61.809	-58.984	-49.308	-18.113
10 Zinsen Nachrangdarlehen	-97.570	-83.957	-69.891	-55.360	-40.347	-24.836	-222.345	-1.169.473
Ausgaben gesamt	-6.846.343	-2.628.553	-1.356.061	-4.026.970	-2.835.189	-1.785.398	-2.190.108	-1.244.647



	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	Gesamt- Einzahlung 2019 - 2033	Gesamt- Platzierung 2018 - 2019
A. Finanzierungsplan									
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	203.571	0	2.989.286	3.000.750
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	0	0	0	0	0	0	0	3.150.000	3.176.250
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	0	0	0	0	0	0	0	3.277.201	3.823.000
4 Rückzahlung von Projektierern	829.050	878.284	1.298.353	1.448.528	1.389.604	2.009.032	4.735.214	25.507.186	
5 Erlöse Projektierer	285.384	314.540	345.234	377.533	411.508	419.731	193.600	5.676.343	
6 Agio	0	0	0	0	0	0	0	166.609	
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	1.600.000	
Zuflüsse gesamt	1.328.720	1.407.109	1.857.873	2.040.347	2.015.398	2.632.334	4.928.814	42.366.625	
B. Investitionsplan									
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-600.824	-679.763	-911.847	-1.002.715	-984.358	-1.116.408	-790.008	-14.577.442	
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	-371.939	-420.806	-564.477	-620.729	-609.364	-691.110	-489.053	-9.024.131	
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Cc	-171.664	-194.218	-260.528	-286.490	-281.245	-318.974	-225.717	-4.164.983	
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-130.949	-141.562	-152.174	-162.787	-173.399	-168.088	-34.971	-4.948.034	
5 Jahresabschluss	-1.725	-1.939	-2.154	-2.368	-2.582	-2.796	-2.700	-59.072	
6 Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-120.000	
7 Vermittlungsprovision	0	0	0	0	0	0	0	-314.086	
8 Bestandsprovision	-4.848	-5.384	-5.920	-6.455	-6.991	-6.750	0	-145.996	
9 Geschäftsführung & Verwaltung	-20.363	-22.613	-24.863	-27.113	-29.363	-28.350	0	-613.185	
10 Zinsen Nachrangdarlehen	0	0	0	0	0	-80.646	-785.253	-2.629.678	
Ausgaben gesamt	-1.310.311	-1.474.285	-1.929.962	-2.116.656	-2.095.303	-2.421.122	-2.335.700	-36.596.608	

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

Erläuterung des Finanzierungs- und Investitionsplans der Emittentin

Finanzierungsplan

Nachrangdarlehen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Nachrangdarlehen betrug ursprünglich Euro 30 Mio. und wurde im Zuge der Entscheidung der Emittentin, das öffentliche Angebot mit Ablauf der Prospektgültigkeit im April 2019 einzustellen, auf Euro 10 Mio. reduziert. Aufgrund der erheblichen Reduzierung des Gesamtemissionsbetrages weicht der ursprüngliche Finanzierungs- und Investitionsplan der Emittentin von dem aktuellen ab. Unter der Position „Nachrangdarlehen“ ist das insgesamt eingezahlte Kapital (Fremdkapital) aus den Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ in Höhe von insgesamt Euro 9.416.487,- ausgewiesen, wobei eine strikte Aufteilung auf die drei angebotenen Vermögensanlagen zwar nicht vorgesehen ist; die aktuellen Prognosen gehen jedoch davon aus, dass die Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ im Jahr 2019 in Höhe von Euro 3.277.201,- und die Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ in Höhe von Euro 3.150.000,- eingezahlt werden (zusammen somit Euro 6.427.201,-). Die Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ soll prognosegemäß im Jahr 2019 bis einschließlich Jahr 2031 jährlich in Höhe von Euro 214.286,-, im Jahr 2032 in Höhe von Euro 203.571,- und im Jahr 2033 in Höhe von Euro 0,- (zusammen von 2019 bis 2033 somit Euro 2.989.286,-) eingezahlt werden. Der zusätzlichen Spalte „Gesamtplatzierung 2018-2019“ lässt sich entnehmen, mit welchem Platzierungsstand die Emittentin insgesamt, d.h. unter Berücksichtigung der bereits im Jahr 2018 platzierten Vermögensanlagen, rechnet (nämlich Euro 10 Mio.).

(...)

Über die Laufzeit der Vermögensanlagen betrachtet sehen die Prognosen somit die Aufnahme von Fremdkapital in Form von Nachrangdarlehen in Höhe von insgesamt Euro 10 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.

(...)

Rückzahlung von Projektierern

Die Rückzahlungen der Zielgesellschaften an die Emittentin sollen plangemäß bereits ab 2020 in Höhe von Euro 1.901.353,- erfolgen und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 25.507.186,- 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 prognosegemäß Zinseinnahmen (Umsatzerlöse) von Euro 444.966,- im Geschäftsjahr 2019 sowie weiteren Euro 444.044,- im Jahr 2020 (PROGNOSE). Bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen betragen die Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen Euro 5.676.343,- (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 bis April 2019 und somit unter Berücksichtigung der Beendigung des öffentlichen Angebots zum Ablauf der Verkaufsprospektgültigkeit erstreckt und beträgt im Geschäftsjahr 2019 und somit insgesamt Euro 166.609,- (PROGNOSE).

Stammeinlage/Kapitalerhöhung

Die Emittentin verfügt über ein Stammkapital von Euro 25.000,-. Das Kapital ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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 2026 eine Kapitalerhöhung in Höhe von Euro 1.600.000,- (Liquiditätserhaltung), so dass die Emittentin laut Finanzierungsplans bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen über ein Stammkapital von insgesamt Euro 1.625.000,- 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 10 Mio. belaufen sich die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten dieser Investitionen über die Laufzeit der Vermögensanlagen unter Berücksichtigung der Re-Investitionen auf insgesamt Euro 27.766.556,-.

Emissionsabhängige Kosten

Die emissionsabhängigen Kosten umfassen zum einen die erfolgsabhängigen Platzierungsprovisionen (Abschluss- und Bestandsprovision) in Höhe von Euro 490.000,- (gemessen an dem Gesamtemissionsvolumen von Euro 10 Mio.) 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. Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa Euro 150.000,- an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung brutto voraussichtlich Euro 640.000,-. Da die im Zusammenhang mit der Konzeption der Vermögensanlagen und der Prospekterstellung angefallenen Rechts- und Beratungskosten sowie Druck- und Marketingkosten zur Anleger- und Vertriebsgewinnung bereits im Jahr 2018 beglichen wurden, tauchen sie in der aktuellen Investitionsplanung der Emittentin nicht mehr auf. Ab 2019 werden daher als emissionsabhängige Kosten nur die prognostizierten Provisionen ausgewiesen.

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 613.185,-.

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 2019 Euro 97.570,- und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 2.629.678,- betragen (PROGNOSE).

(...)



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

	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
A. Finanzierungsplan								
1 Darlehen 7x7fairzins	3.071.416	991.297	311.891	1.707.371	1.070.878	509.616	829.050	0
2 Eigenkapital	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	5.000.000	17.000.000	5.000.000	27.000.000	0	0	0
4 Fremdkapital (Bankfinanzierungen)	226.600	10.650.000	7.200.000	12.000.000	7.200.000	11.700.000	8.700.000	6.300.000
5 Mieteinnahmen	1.189.694	2.649.247	3.654.150	5.321.969	6.353.603	8.007.615	9.270.130	10.218.839
6 Zinseinnahmen	10.864	13.977	24.398	9.665	21.727	19.123	10.595	18.977
7 Veräußerungserlöse	4.651.500	6.451.500	9.451.500	11.251.500	14.176.500	16.351.500	17.926.500	19.014.000
Einnahmen gesamt	30.087.574	26.806.020	39.396.939	36.528.004	56.760.208	38.432.854	38.048.775	36.481.816
B. Investitionsplan								
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	-24.979.730	-17.806.350	-28.506.350	-22.126.350	-32.258.850	-29.216.350	-26.633.850	-24.362.600
2 Investitionen in Anlageobjekte / Iserlohn Barendorf: Grundstück	-107.500	0	0	0	0	0	0	0
3 Investitionen in Anlageobjekte / Iserlohn Barendorf: Bauwerk	-1.392.500	0	0	0	0	0	0	0
6 Raumkosten	-11.897	-26.492	-36.542	-53.220	-63.536	-80.076	-92.701	-102.188
7 Versicherung/-beiträge	-19.035	-42.388	-58.466	-85.151	-101.658	-128.122	-148.322	-163.501
8 Reparatur/Instandhaltung	-7.138	-15.895	-21.925	-31.932	-38.122	-48.046	-55.621	-61.313
9 Rechts-/Steuerberatung	-17.845	-39.739	-54.812	-79.830	-95.304	-120.114	-139.052	-153.283
10 Jahresabschluss/Testat	-11.897	-26.492	-36.542	-53.220	-63.536	-80.076	-92.701	-102.188
11 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
12 Geschäftsführungsvergütung	-228.922	-236.272	-332.557	-341.220	-431.782	-444.697	-453.885	-460.395
13 Verwaltungsvergütung	-228.922	-236.272	-332.557	-341.220	-431.782	-444.697	-453.885	-460.395
14 Nebenkosten des Geldverkehrs	-1.190	-2.649	-3.654	-5.322	-6.354	-8.008	-9.270	-10.219
15 Abschlussprovision	-600.000	0	-510.000	-150.000	-810.000	0	0	0
16 Bestandsprovision	-74.148	-74.148	-104.148	-104.148	-134.148	-134.148	-134.148	-134.148
17 Zinsen Darlehen 7x7fairzins	-214.999	-284.390	-306.222	-210.739	-216.310	-230.151	-168.668	-58.033
18 Zinsen FK (Anleihen / Nachrangdarlehen)	-1.390.658	-1.390.658	-1.845.658	-1.820.658	-2.150.658	-2.150.658	-2.150.658	-2.150.658
19 Zinsen FK (Bankfinanzierungen)	-243.409	-532.756	-706.462	-1.013.240	-1.164.535	-1.435.541	-1.600.329	-1.680.289
20 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	0	0	0	-3.071.416	-991.297	-311.891	-1.707.371	-1.580.494
21 Tilgung FK (Anleihen / Nachrangdarlehen)	0	-5.000.000	-5.000.000	-5.000.000	-15.000.000	0	0	0
22 Tilgung FK (Bankfinanzierungen)	-550.502	-1.045.855	-1.390.969	-1.909.402	-2.266.691	-2.924.969	-3.445.381	-3.848.163
Ausgaben gesamt	-30.081.493	-26.761.557	-39.248.063	-36.398.266	-56.225.761	-37.758.744	-37.287.040	-35.329.068



	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	Gesamt
A. Finanzierungsplan								
1 Darlehen 7x7fairzins	600.824	679.763	911.847	1.002.715	984.358	1.066.705	721.418	14.459.149
2 Eigenkapital	1.755.000	1.702.500	1.867.500	3.090.000	2.985.000	2.790.000	2.790.001	26.985.001
3 Fremdkapital (Anleihen / Nachrangdarlehen)	12.000.000	0	0	12.000.000	0	0	0	98.000.000
4 Fremdkapital (Bankfinanzierungen)	4.350.000	11.550.000	9.750.000	9.000.000	16.080.000	13.500.000	11.850.000	140.056.600
5 Mieteinnahmen	10.911.811	12.591.011	14.042.180	15.405.853	17.746.138	19.758.914	21.567.397	158.688.552
6 Zinseinnahmen	18.165	11.409	25.511	26.839	20.706	26.499	10.644	269.098
7 Veräußerungserlöse	21.901.500	24.339.000	26.589.000	30.609.000	33.984.000	36.946.500	39.684.000	313.327.500
Einnahmen gesamt	51.537.300	50.873.683	53.186.039	71.134.407	71.800.203	74.088.618	76.623.460	751.785.900
B. Investitionsplan								
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	-38.961.350	-38.155.100	-38.930.100	-54.348.100	-53.085.600	-53.001.850	-53.965.600	-536.338.130
2 Investitionen in Anlageobjekte / Iserlohn Barendorf: Grundstück	0	0	0	0	0	0	0	-107.500
3 Investitionen in Anlageobjekte / Iserlohn Barendorf: Bauwerk	0	0	0	0	0	0	0	-1.392.500
6 Raumkosten	-109.118	-125.910	-140.422	-154.059	-177.461	-197.589	-215.674	-1.586.886
7 Versicherung/-beiträge	-174.589	-201.456	-224.675	-246.494	-283.938	-316.143	-345.078	-2.539.017
8 Reparatur/Instandhaltung	-65.471	-75.546	-84.253	-92.435	-106.477	-118.553	-129.404	-952.131
9 Rechts-/Steuerberatung	-163.677	-188.865	-210.633	-231.088	-266.192	-296.384	-323.511	-2.380.328
10 Jahresabschluss/Testat	-109.118	-125.910	-140.422	-154.059	-177.461	-197.589	-215.674	-1.586.886
11 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-18.000
12 Geschäftsführungsvergütung	-556.680	-568.597	-581.670	-687.300	-708.195	-727.725	-747.255	-7.507.151
13 Verwaltungsvergütung	-556.680	-568.597	-581.670	-687.300	-708.195	-727.725	-747.255	-7.507.151
14 Nebenkosten des Geldverkehrs	-10.912	-12.591	-14.042	-15.406	-17.746	-19.759	-21.567	-158.689
15 Abschlussprovision	-360.000	0	0	-360.000	0	0	0	-2.790.000
16 Bestandsprovision	-164.148	-164.148	-164.148	-194.148	-194.148	-194.148	-194.148	-2.162.215
17 Zinsen Darlehen 7x7fairzins	-42.058	-89.641	-153.470	-181.603	-202.924	-213.764	-194.074	-2.767.047
18 Zinsen FK (Anleihen / Nachrangdarlehen)	-2.630.658	-2.630.658	-2.630.658	-3.110.658	-3.110.658	-3.110.658	-3.110.658	-35.384.865
19 Zinsen FK (Bankfinanzierungen)	-1.692.219	-1.908.380	-2.051.150	-2.151.459	-2.435.489	-2.602.266	-2.682.001	-23.899.525
20 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	-829.050	0	0	-600.824	-679.763	-911.847	-1.002.715	-11.686.668
21 Tilgung FK (Anleihen / Nachrangdarlehen)	0	0	0	0	0	0	0	-30.000.000
22 Tilgung FK (Bankfinanzierungen)	-4.080.439	-4.830.276	-5.553.901	-6.284.416	-7.747.563	-9.098.933	-10.417.011	-65.394.471
Ausgaben gesamt	-50.507.365	-49.646.876	-51.462.412	-69.500.545	-69.903.011	-71.736.132	-74.312.825	-736.159.157

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

Der Gesamtbetrag der durch die Emittentin 7x7fairzins GmbH angebotenen Nachrangdarlehen betrug ursprünglich Euro 30 Mio. und wurde im Zuge der Entscheidung der Emittentin, das öffentliche Angebot mit Ablauf der Prospektgültigkeit im April 2019 einzustellen, auf Euro 10 Mio. reduziert. Aufgrund der erheblichen Reduzierung des Gesamtemissionsbetrages weicht auch der ursprüngliche Finanzierungs- und Investitionsplan der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG von dem aktuellen ab. Nach den Planungen wird die Emittentin über die Laufzeit der Vermögensanlagen Finanzierungen in Höhe von insgesamt Euro 14.459.149,- 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 2022 in Höhe von Euro 3.071.416,- erfolgen und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 11.686.668,- 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.

(...)

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 100.000.000,- 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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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 Prospekt-aufstellung wurde diese in Höhe von Euro 3.652.000,- gezeichnet. Es handelt sich bei beiden um eine Zwischenfinanzierung.

(...)

Fremdkapital (Bankfinanzierungen)

Daneben soll zur Realisierung des Projektes „Iserlohn-Barendorf: Senioren-WG und Eigentumswohnungen“ sowie weiterer, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 noch nicht feststehender Immobilienprojekte, weiteres Fremdkapital als Endfinanzierung in Form von Bankdarlehen in Höhe von Euro 145.810.770,- genutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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 140.056.600,- vor, wobei ein großer Teil davon am Ende der Laufzeit der vorliegenden Nachrangdarlehen bereits getilgt sein soll. Hinzu kommen Finan-



zierungen über die Aufnahme von Nachrangdarlehen und Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt Euro 112.459.149,-. Somit beträgt die Gesamtsumme aller durch die 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG aufgenommenen bzw. aufzunehmenden Fremdmittel Euro 252.515.749,-. Dies entspricht am Ende der Laufzeit der vorliegenden Nachrangdarlehen einer angestrebten Fremdkapitalquote von 68%. Die angestrebte Fremdkapitalquote zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 beträgt 59%.

(...)

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 1.500.000,-. Die Investitionskosten sind für das Anlageobjekt „Iserlohn Barendorf“ ausgewiesen und fallen prognosegemäß bereits im Geschäftsjahr 2019 an. Ebenfalls ausgewiesen sind die voraussichtlichen Kosten für die noch nicht feststehenden Anlageobjekte der Zielgesellschaft (Blind-Pool), die mit Euro 536.338.130,- über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen den Großteil der Investitionskosten der 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG bilden sollen.

(...)

Provisionen

Ausgewiesen sind ferner die Abschluss- und die Bestandsprovision, die über den prognostizierten Zeitraum von 2019 bis einschließlich 2033 insgesamt Euro 4.952.215,- betragen sollen.

(...)



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

	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
A. Finanzierungsplan								
1 Darlehen 7x7fairzins	1.901.353	613.660	193.076	1.056.944	662.925	315.477	513.221	0
2 Eigenkapital	2.400.000	800.000	1.800.000	495.000	322.500	345.000	510.000	390.000
3 Fremdkapital (Anleihen)	12.000.000	5.000.000	10.000.000	0	5.000.000	0	0	5.000.000
4 Einspeisevergütung	378.404	1.816.302	1.915.866	2.986.714	3.275.686	3.460.912	3.658.737	3.953.484
5 Zinseinnahmen	22.656	15.344	23.783	27.581	25.253	34.293	25.728	29.700
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
Einnahmen gesamt	20.755.413	12.298.305	17.985.725	8.619.238	13.339.364	8.208.682	8.760.686	13.426.184
B. Investitionsplan								
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	-19.000.000	-4.150.000	-15.000.000	-6.300.000	-5.150.000	-5.300.000	-6.400.000	-5.600.000
2 Raumkosten (Pacht)	-11.352	-54.489	-57.476	-89.601	-98.271	-103.827	-109.762	-118.605
3 Versicherung/-beiträge	-9.460	-45.408	-47.897	-74.668	-81.892	-86.523	-91.468	-98.837
4 Reparatur/Instandhaltung	-5.676	-27.245	-28.738	-44.801	-49.135	-51.914	-54.881	-59.302
5 Rechts-/Steuerberatung	-5.676	-27.245	-28.738	-44.801	-49.135	-51.914	-54.881	-59.302
6 Jahresabschluss/Testat	-10.000	-18.163	-19.159	-29.867	-32.757	-34.609	-36.587	-39.535
7 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
8 Geschäftsführungsvergütung	-90.150	-94.150	-153.150	-155.625	-157.238	-158.963	-161.513	-163.463
9 Verwaltungsvergütung	-90.150	-94.150	-153.150	-155.625	-157.238	-158.963	-161.513	-163.463
10 Sonstige Betriebskosten	-15.136	-72.652	-76.635	-119.469	-131.027	-138.436	-146.349	-158.139
11 Abschlussprovision	-425.000	-75.000	-500.000	0	-75.000	0	0	-75.000
12 Bestandsprovision	-37.500	-37.500	-62.500	-62.500	-62.500	-62.500	-62.500	-62.500
13 Zinsen 7x7fairzins	-133.095	-42.956	-13.515	-73.986	-46.405	-22.083	-35.925	0
14 Zinsen FK (Anleihen)	-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	-1.901.353	-613.660	-193.076	-1.056.944	-662.925	-315.477	-513.221
16 Tilgung FK (Anleihen)	0	-5.000.000	0	0	-5.000.000	0	0	-5.000.000
Ausgaben gesamt	-20.459.395	-12.266.510	-17.830.817	-8.420.218	-13.223.741	-7.908.856	-8.707.057	-13.187.567



	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	Gesamt
A. Finanzierungsplan								
1 Darlehen 7x7fairzins	371.939	420.806	564.477	620.729	609.364	660.341	446.592	8.950.902
2 Eigenkapital	592.500	487.500	615.000	652.500	600.000	727.500	810.000	11.547.500
3 Fremdkapital (Anleihen)	0	10.000.000	5.000.000	0	10.000.000	5.000.000	0	67.000.000
4 Einspeisevergütung	4.176.105	4.517.278	4.795.252	5.147.010	5.519.330	5.859.418	6.745.660	58.206.159
5 Zinseinnahmen	30.697	33.675	33.273	36.176	40.182	42.634	45.353	466.327
6 Veräußerungserlöse	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	4.053.000	60.795.000
Einnahmen gesamt	9.224.240	19.512.259	15.061.002	10.509.414	20.821.877	16.342.893	12.100.606	206.965.888
B. Investitionsplan								
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	-6.950.000	-6.250.000	-7.100.000	-7.350.000	-7.000.000	-7.850.000	-8.400.000	-117.800.000
2 Raumkosten (Pacht)	-125.283	-135.518	-143.858	-154.410	-165.580	-175.783	-202.370	-1.746.185
3 Versicherung/-beiträge	-104.403	-112.932	-119.881	-128.675	-137.983	-146.485	-168.642	-1.455.154
4 Reparatur/Instandhaltung	-62.642	-67.759	-71.929	-77.205	-82.790	-87.891	-101.185	-873.092
5 Rechts-/Steuerberatung	-62.642	-67.759	-71.929	-77.205	-82.790	-87.891	-101.185	-873.092
6 Jahresabschluss/Testat	-41.761	-45.173	-47.953	-51.470	-55.193	-58.594	-67.457	-588.278
7 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-18.000
8 Geschäftsführungsvergütung	-166.425	-168.863	-171.938	-175.200	-178.200	-181.838	-185.888	-2.362.600
9 Verwaltungsvergütung	-166.425	-168.863	-171.938	-175.200	-178.200	-181.838	-185.888	-2.362.600
10 Sonstige Betriebskosten	-167.044	-180.691	-191.810	-205.880	-220.773	-234.377	-269.826	-2.328.246
11 Abschlussprovision	0	-500.000	-75.000	0	-500.000	-75.000	0	-2.300.000
12 Bestandsprovision	-62.500	-62.500	-62.500	-62.500	-62.500	-62.500	-62.500	-887.500
13 Zinsen 7x7fairzins	-26.036	-29.456	-39.513	-43.451	-42.656	-46.224	-29.108	-624.409
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	-16.125.000
15 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	0	-371.939	-420.806	-564.477	-620.729	-609.364	-691.110	-8.535.078
16 Tilgung FK (Anleihen)	0	-10.000.000	-5.000.000	0	-10.000.000	-5.000.000	0	-45.000.000
Ausgaben gesamt	-9.011.360	-19.337.652	-14.865.253	-10.241.874	-20.603.594	-16.073.985	-11.741.357	-203.879.235

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

Der Gesamtbetrag der durch die Emittentin 7x7fairzins GmbH angebotenen Nachrangdarlehen betrug ursprünglich Euro 30 Mio. und wurde im Zuge der Entscheidung der Emittentin, das öffentliche Angebot mit Ablauf der Prospektgültigkeit im April 2019 einzustellen, auf Euro 10 Mio. reduziert. Aufgrund der erheblichen Reduzierung des Gesamtemissionsbetrages weicht auch der ursprüngliche Finanzierungs- und Investitionsplan der 7x7 Energiewerte Deutschland I. GmbH & Co. KG von dem aktuellen ab. Nach den Planungen wird die Emittentin über die Laufzeit der Vermögensanlagen eine Finanzierung in Höhe von Euro 8.950.902,- in Form eines revolvingierenden Nachrangdarlehens an die 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG vergeben. Eine konkrete Ausgestaltung des Finanzierungsvertrages ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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.

(...)

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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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 450.000,-). Weiterhin wurden bis zum 19. Dezember 2018 prospektierte Inhaberteilschuldverschreibungen 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 begeben (Platzierungsstand: Euro 2.000.000,-). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 kann keine finale Aussage über die Konditionen und Fälligkeiten anderer Vermögensanlagen und Wertpapiere getroffen werden.

Alle genannten Inhaberteilschuldverschreibungen sind Bestandteil der o.g. gesamten Finanzierung von Euro 67 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 75.950.902,- Mio. vor, was zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 einer angestrebten Fremdkapitalquote von 69% und am Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen und nach entsprechender Tilgung einer angestrebten Fremdkapitalquote von 66% entspricht.

(...)

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 117.800.000,- betragen.

(...)



Abschlussprovision

Ausgewiesen ist ferner die Abschlussprovision, die über den prognostizierten Zeitraum von 2019 bis einschließlich 2033 insgesamt Euro 2.300.000,- betragen soll.

Bestandsprovision

Ausgewiesen ist die Bestandsprovision, die über den prognostizierten Zeitraum von 2019 bis einschließlich 2033 insgesamt Euro 887.500,- 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 & Co. KG (PROGNOSE)

	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
A. Finanzierungsplan								
1 Darlehen 7x7fairzins	877.547	283.228	89.112	487.820	305.965	145.605	236.871	0
2 Darlehensaus-/rückzahlungen	133.500	0	0	0	0	0	0	0
3 Zinseinnahmen	6.351	4.803	1.230	2.247	10.622	6.789	8.290	542.864
4 Veräußerungserlöse	0	0	0	0	0	0	0	14.317.631
Einnahmen gesamt	1.017.399	288.031	90.342	490.067	316.587	152.394	245.161	14.860.495
B. Investitionsplan								
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	-850.000	-175.000	0	-300.000	0	0	0	-7.000.000
2 Investitionen in Anlageobjekte / Spotfolio	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Rechts-/Steuerberatung	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750
4 Jahresabschluss/Testat	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
5 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
6 Geschäftsführungsvergütung	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750
7 Verwaltungsvergütung	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750
8 Zinsen Darlehen 7x7fairzins	-96.872	-116.698	-122.936	-157.084	-178.501	-188.694	-205.275	-205.275
9 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	-965.322	-310.148	-141.386	-475.534	-196.951	-207.144	-223.725	-7.223.725



	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	Gesamt
A. Finanzierungsplan								
1 Darlehen 7x7fairzins	171.664	194.218	260.528	286.490	281.245	304.773	206.120	4.131.185
2 Darlehensaus-/rückzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	133.500
3 Zinseinnahmen	577.352	574.188	546.991	562.915	592.579	711.124	725.900	4.874.246
4 Veräußerungserlöse	0	0	0	0	0	31.860.137	0	46.177.768
Einnahmen gesamt	749.016	768.406	807.519	849.405	873.824	32.876.034	932.020	55.316.700
B. Investitionsplan								
1 Investitionen in Anlageobjekte / Blind Pool	0	0	0	0	0	-30.000.000	0	-38.325.000
2 Investitionen in Anlageobjekte / Spotfolio	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Rechts-/Steuerberatung	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-56.250
4 Jahresabschluss/Testat	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-150.000
5 Komplementärvergütung	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-18.000
6 Geschäftsführungsvergütung	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-26.250
7 Verwaltungsvergütung	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	-26.250
8 Zinsen Darlehen 7x7fairzins	-217.291	-230.886	-249.123	-269.178	-288.865	-310.199	-324.627	-324.627
9 Tilgung Darlehen 7x7fairzins	0	-506.345	-877.547	-283.228	-89.112	-487.820	-305.965	-2.550.017
Ausgaben gesamt	-235.741	-755.681	-1.145.121	-570.855	-396.426	-30.816.469	-649.042	-41.476.394

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



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

Finanzierungsplan

Darlehen 7x7fairzins GmbH

Der Gesamtbetrag der durch die Emittentin 7x7fairzins GmbH angebotenen Nachrangdarlehen betrug ursprünglich Euro 30 Mio. und wurde im Zuge der Entscheidung der Emittentin, das öffentliche Angebot mit Ablauf der Prospektgültigkeit im April 2019 einzustellen, auf Euro 10 Mio. reduziert. Aufgrund der erheblichen Reduzierung des Gesamtemissionsbetrages weicht auch der ursprüngliche Finanzierungs- und Investitionsplan der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG von dem aktuellen ab. Nach den Planungen wird die Emittentin über die Laufzeit der Vermögensanlagen eine Finanzierung in Höhe von Euro 4.131.185,- in Form eines Nachrangdarlehens an die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG vergeben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 hat die Emittentin mit der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG einen Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen. Die Finanzierung erfolgte über ein konzernprivilegiertes Darlehen in Höhe von bis zu Euro 600.000,- zu einem Zinssatz von 7% p. a. bezogen auf den jeweils gewährten Darlehensbetrag sowie einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028.

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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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 4.131.185,- Mio. vor, was zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 einer angestrebten Fremdkapitalquote von 67% und am Ende der Laufzeit durch entsprechende Tilgung einer angestrebten Fremdkapitalquote von 86% 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.

(...)

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 38.325.000,- betragen, wobei im Jahr 2019 davon Investitionen in Höhe von Euro 850.000,-, in dem Jahr 2020 in Höhe von weiteren Euro 175.000,- und im Jahr 2022 in Höhe von Euro 300.000,- 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, während die Zinszahlung entsprechend dem Nachrangdarlehensvertrag bereits 2018 begann.

Änderungen des Kapitels „Die Vermögensanlagen (Nachrangdarlehen)“

Das Kapitel „Die Vermögensanlagen (Nachrangdarlehen)“ auf Seite 94ff. des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird wie folgt geändert:

Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt Euro 10.000.000,-. Der Gesamtbetrag ist nicht auf die angebotenen Vermögensanlagen aufgeteilt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 wurden die Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ in Höhe von insgesamt Euro 1.208.190,- platziert. Es haben zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 insgesamt 57 Anleger die Vermögensanlagen erworben.

7x7 Aufbauplan

Bei einem Mindestanlagebetrag von Euro 900,- (mindestens Euro 25,- monatlich multipliziert mit einer Ratenzahlungsdauer von mindestens 36 Monaten) und einem Restbetrag von Euro 8.791.810,- werden von der Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ maximal noch 9.768 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 Restbetrag von Euro 8.791.810,- werden von der Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ maximal noch 8.791 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 Restbetrag von Euro 8.791.810,- werden von der Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ maximal noch 11.722 einzelne Nachrangdarlehen begeben. Dabei unterstellt die Berechnung der Anzahl der maximal angebotenen Nachrangdarlehen, dass nur eine Vermögensanlage, hier 7x7 Auszahlplan, gezeichnet wird.

(...)

Beispielsrechnungen

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

Zeichnungsdatum: 01. Juli 2018 (das vorliegende öffentliche Angebot läuft bereits seit Mai 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.



Laufzeit der Vermögensanlagen, Kündigungsrechte

(...)

Daher können die Vermögensanlagen bei einer Zeichnung im Jahr 2019 und einem Gewährungszeitpunkt z.B. am 05. Februar 2019 erstmals zum 05. Februar 2022 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. März 2022, zum 05. April 2022, zum 05. Mai 2022 usw.

Möchte der Anleger z.B. zum 05. Februar 2022 ordentlich kündigen, so muss er aufgrund der Kündigungsfrist von sechs Monaten bis spätestens zum 05. August 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. Februar 2022 also am 15. Februar 2022.

Änderungen des Kapitels „Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption“

Das Kapitel „Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption“ auf Seite 104f. des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird wie folgt geändert:

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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 (27. März 2019) 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. (...)

Änderungen des Kapitels „Die 7x7fairzins GmbH“

Das Kapitel „Die 7x7fairzins GmbH“ auf Seite 106 bis 115 des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird in den Unterabschnitten „Gründungsgesellschafter/Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung“ auf Seite 106 bis 108 sowie „Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin 7x7fairzins GmbH“ auf Seite 111 bis 114 wie folgt geändert:

Gründungsgesellschafter/Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

(...)

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 91.227,-. Der Vorstand der 7x7invest AG ist Herr Andreas Mankel. Einzelprokura mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken wurde Herrn Gerhard Heidenreich erteilt.

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 2019 bis 2033 prognostizierten Gewinnvorträge der Emittentin belaufen sich auf Euro 1.015.375,- (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 1.015.375,-, 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.

(...)

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 vergibt und vergeben wird. Davon ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG mit 30,2% der GmbH-Anteile an der Spotfolio Management GmbH beteiligt. 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.

(...)

Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin 7x7fairzins GmbH

(...)

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 608.805,- (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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 keine Aussage getroffen werden. Unabhängig hiervon werden etwaige Gewinne bei der Emittentin vorgetragen, so dass für den prognostizierten Zeitraum 2019 bis 2033 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.

(...)

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. Die 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG ist mit 49.999 von 50.000 Aktien Mehrheitsaktionärin der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G., so dass Herr Mankel über die mittelbare Beteiligung an der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG auch an der Spotfolio GmbH & Co. KGaA i.G. beteiligt ist.

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.

(...)

Änderungen des Kapitels „Weitere Angaben nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung – VermVerkProspV“

Das Kapitel „Weitere Angaben nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung – VermVerkProspV“ auf Seite 116 des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird in nachstehenden Unterabschnitten wie folgt geändert:

(...)

§ 8 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Es bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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. 4 VermVerkProspV

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 hat die Emittentin mit der 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG bereits einen Nachrangdarlehensvertrag (29. August 2018) abgeschlossen. Die Finanzierung erfolgte über ein konzernprivilegiertes Darlehen in Höhe von bis zu Euro 600.000,- zu einem Zinssatz von 7% p. a. bezogen auf den jeweils gewährten Darlehensbetrag sowie einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028.

Die Emittentin tätig darüber hinaus zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 keine laufenden Investitionen.(...)



Änderungen des Kapitels „Zwischenübersicht der 7x7fairzins GmbH zum 28. Februar 2018“

Das Kapitel „Zwischenübersicht der 7x7fairzins GmbH zum 28. Februar 2018“ auf Seite 117 des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird wie folgt geändert (Die Tabellen/Grafiken zur Zwischenübersicht werden vollständig durch die nachfolgenden ersetzt; hier wurde zur besseren Lesbarkeit auf Kennzeichnungen der Änderungen verzichtet. Änderungen im Text und den Erläuterungen der Zwischenübersicht werden dagegen durch kursive Schriftart und Unterstreichung hervorgehoben.):

Zwischenübersicht der 7x7fairzins GmbH zum 31. Januar 2019

Vorläufige Zwischenbilanz der 7x7fairzins GmbH zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	EUR	PASSIVA	EUR
A. Anlagevermögen		A. Eigenkapital	
I. Finanzanlagen	0,00	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
		II. Jahresfehlbetrag (Vortrag)	-87.141,66
B. Umlaufvermögen		III. Jahresfehlbetrag	-22.372,13
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	664.745,46	nicht gedeckter Fehlbetrag	84.513,79
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	11.254,76	B. Rückstellungen	31.500,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		B. Verbindlichkeiten	729.014,01
Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00		
		davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 11.835,25 €	
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	84.513,79	mehr als einem Jahr	
	760.514,01		760.514,01

Zwischenbilanz der 7x7fairzins GmbH zum 31. Januar 2019

AKTIVA	EUR	PASSIVA	EUR
A. Anlagevermögen		A. Eigenkapital	
I. Finanzanlagen	0,00	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
		II. Jahresfehlbetrag (Vortrag)	-109.513,79
B. Umlaufvermögen		III. Jahresfehlbetrag	-2.232,85
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	842.090,52	nicht gedeckter Fehlbetrag	86.746,64
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	11.953,70	B. Rückstellungen	42.635,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		B. Verbindlichkeiten	902.315,86
Aktive Rechnungsabgrenzung	4.160,00		
		davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 11.835,25 €	
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	86.746,64	mehr als einem Jahr	
	944.950,86		944.950,86



Erläuterungen der Zwischenbilanzen der 7x7fairzins GmbH

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 gedeckte Fehlbetrag und dessen Zusammensetzung aus dem gezeichneten Kapital, dem Jahresüberschuss und dem Jahresfehlbetrag ausgewiesen.

Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag 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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 ist das Darlehen bereits zurückgezahlt.

Vorläufige Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung der 7x7fairzins GmbH vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	01.01. - 31.12.2018	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	23.743,13	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	9.315,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	59.449,26	37.867,67
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.692,71	365,81
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.673,71	190,22
5. Jahresfehlbetrag	22.372,13	37.692,08

**Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung der 7x7fairzins GmbH
vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Januar 2019**

	01.01. - 31.01.2019	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	6.055,00	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.069,20	1.586,95
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.160,00	365,81
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.378,65	190,22
5. Jahresfehlbetrag	-2.232,85	37.692,08

Erläuterung der Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnungen**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 Ajio (Ausgabeaufschlag) enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Ausgewiesen sind die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben Vertriebsprovisionen für die Platzierung der Nachrangdarlehen wurden hier sonstige Aufwendungen wie Geschäftsführungsvergütung, Verwaltungs- sowie Kosten für Buchhaltung und Erstellung und Prüfung von Jahresabschlüssen ausgewiesen. Da die im Zusammenhang mit der Konzeption der Vermögensanlagen und der Prospekterstellung angefallenen Rechts- und Beratungskosten sowie Druck- und Marketingkosten zur Anleger- und Vertriebsgewinnung bereits im Jahr 2018 beglichen wurden, tauchen sie in der aktuellen Zwischenübersicht der Emittentin nicht mehr auf.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Ausgewiesen sind die Zinszahlungen an die Anleger, die von der Erfüllung der Pflichten der Unternehmen der 7x7 Unternehmensgruppe (Zielgesellschaften) aus den Finanzierungsverträgen sowie der Generierung von Umsatzerlösen aus deren Projekten abhängig sind.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen Zinsen stellen die an die Anleger der Emittentin ausgezahlten 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.

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 2022 ein Jahresüberschuss erzielt.



Änderungen des Kapitels „Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der 7x7fairzins GmbH“

Das Kapitel „Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der 7x7fairzins GmbH“ auf Seite 136ff. des Verkaufsprospektes vom 24. April 2018 wird wie folgt geändert (Die Tabellen/Grafiken zur voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden vollständig durch die nachfolgenden ersetzt; hier wurde zur besseren Lesbarkeit auf Kennzeichnungen der Änderungen verzichtet. Dagegen wurden Änderungen im Text und den Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin durch kursive Schriftart und Unterstreichung hervorgehoben.):

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen betrug ursprünglich Euro 30 Mio. und wurde im Zuge der Entscheidung der Emittentin, das öffentliche Angebot mit Ablauf der Prospektgültigkeit im April 2019 einzustellen, auf Euro 10 Mio. reduziert. Aufgrund der erheblichen Reduzierung des Gesamtemissionsbetrages weichen die ursprünglichen wirtschaftlichen Prognosen sowie die Angaben zur voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin im Verkaufsprospekt von den aktuellen ab. Die nachfolgende Vermögens-, Finanz- und Ertragsplanung stellt die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für die Geschäftsjahre 2019 bis 2033 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)

	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	31. Dezember 2026 Euro
AKTIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)								
A. Umlaufvermögen								
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
Darlehen an verb. Unternehmen (Projektierer)	6.356.661	6.343.493	6.323.912	6.311.554	6.303.082	6.298.963	5.855.259	3.761.543
Guthaben bei Kreditinstituten	506.132	545.765	585.565	625.275	664.408	702.951	313.956	40.053
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	97.100	34.122	15.575	0	0	0	0	0
	<u>6.959.893</u>	<u>6.923.379</u>	<u>6.925.052</u>	<u>6.936.829</u>	<u>6.967.490</u>	<u>7.001.914</u>	<u>6.169.214</u>	<u>3.801.596</u>
PASSIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)								
A. Eigenkapital								
Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	1.625.000
Gewinn/Verlustvortrag	-111.685	-122.100	-59.122	-40.575	-18.950	1.602	21.189	40.420
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-10.415	62.978	18.547	21.625	20.553	19.587	19.231	110.875
Nicht gedeckter Fehlbetrag	97.100	34.122	15.575	0	0	0	0	0
B. Rückstellungen	14.813	14.603	14.379	14.140	13.887	13.617	12.696	9.725
C. Verbindlichkeiten								
Sonstige Verbindlichkeiten	6.945.081	6.908.777	6.910.674	6.916.640	6.927.002	6.942.107	6.091.098	2.015.576
	<u>6.959.893</u>	<u>6.923.379</u>	<u>6.925.052</u>	<u>6.936.829</u>	<u>6.967.490</u>	<u>7.001.914</u>	<u>6.169.214</u>	<u>3.801.596</u>



	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
AKTIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)							
A. Umlaufvermögen							
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
Darlehen an verb. Unternehmen (Projektierer)	4.076.920	4.493.423	4.931.921	5.393.327	5.878.691	5.996.152	2.765.715
Guthaben bei Kreditinstituten	130.949	141.562	152.174	162.787	173.399	168.088	34.971
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag							
	0	0	0	0	0	0	0
	4.207.869	4.634.985	5.084.096	5.556.114	6.052.091	6.164.240	2.800.685
PASSIVA (Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres)							
A. Eigenkapital							
Gezeichnetes Kapital	1.625.000	1.625.000	1.625.000	1.625.000	1.625.000	1.625.000	1.625.000
Gewinn/Verlustvortrag	151.295	268.251	395.798	534.724	685.565	848.983	1.015.375
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	116.956	127.547	138.926	150.841	163.418	166.392	124.398
Nicht gedeckter Fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	0
B. Rückstellungen							
	9.939	10.154	10.368	10.582	10.796	10.700	8.000
C. Verbindlichkeiten							
Sonstige Verbindlichkeiten	2.304.679	2.604.034	2.914.004	3.234.967	3.567.311	3.513.165	27.912
	4.207.869	4.634.985	5.084.096	5.556.114	6.052.091	6.164.240	2.800.685



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 Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 wiedergeben.

(...)

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 2022 ausgeglichen werden.

Passiva

Im Eigenkapital wurden das eingezahlte Stammkapital sowie die Gewinn- und Verlustanteile der Gesellschafter sowie gesondert der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag in den Geschäftsjahren 2019 bis einschließlich 2021 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 6,6 Mio. allein im Jahr 2019 vor. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Platzierungen der Vermögensanlagen in 2019 insgesamt in Höhe von ca. Euro 9 Mio. erfolgen sollen. Unter Berücksichtigung der bereits im Jahr 2018 platzierten Vermögensanlagen sowie der Tatsache, dass im April 2019 das Angebot eingestellt werden soll, rechnet die Emittentin mit einer Platzierung der drei Vermögensanlagen in Höhe von insgesamt Euro 10 Mio. 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 im Sinne der ursprünglichen Prognosen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung rechnet die Emittentin angesichts des bisherigen Platzierungsstandes und der geplanten Einstellung des öffentlichen Angebots nicht. Nach Ablauf der zwölfmonatigen Gültigkeit des vorliegenden Verkaufsprospektes (27. April 2019) soll für die Vermögensanlagen kein weiterer Fortführungsverkaufsprospekt hinterlegt und veröffentlicht werden.



Voraussichtliche Ertragslage der 7x7fairzins GmbH (PROGNOSE)

	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
A. Umsatzerlöse								
Erlöse Projektierer	444.966	444.044	442.674	441.809	441.216	440.927	409.868	263.308
Agio	166.609	0	0	0	0	0	0	0
	611.575	444.044	442.674	441.809	441.216	440.927	409.868	263.308
B. Sonstige betriebliche Aufwendungen								
Jahresabschluss	-6.813	-6.603	-6.379	-6.140	-5.887	-5.617	-4.696	-1.725
Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
Vermittlungsprovision	-295.086	-10.000	-9.000	0	0	0	0	0
Bestandsprovision	-17.032	-16.507	-15.947	-15.350	-14.716	-14.044	-11.740	-4.313
Geschäftsführung & Verwaltung	-71.533	-69.329	-66.976	-64.471	-61.809	-58.984	-49.308	-18.113
Zinsen	-220.290	-257.611	-295.811	-299.880	-304.276	-309.020	-292.864	-64.916
Gewerbesteuer	0	0	-13.045	-16.296	-16.258	-16.267	-15.306	-28.370
Körperschaftsteuer	0	-9.367	-5.630	-6.758	-6.560	-6.389	-6.154	-24.813
Solidaritätszuschlag	0	-515	-310	-372	-361	-351	-338	-1.365
Sonstige Kosten (nicht abzugsf. USt.)	-3.236	-3.136	-3.030	-2.917	-2.796	-2.668	-2.231	-819
	-621.990	-381.067	-424.127	-420.184	-420.663	-421.340	-390.637	-152.433
C. Jahresüberschuss/-fehlbetrag								
	-10.415	62.978	18.547	21.625	20.553	19.587	19.231	110.875



	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	Gesamt Euro
A. Umsatzerlöse								
Erlöse Projektierer	285.384	314.540	345.234	377.533	411.508	419.731	193.600	5.676.343
Agio	0	0	0	0	0	0	0	166.609
	285.384	314.540	345.234	377.533	411.508	419.731	193.600	5.842.952
B. Sonstige betriebliche Aufwendungen								
Jahresabschluss	-1.939	-2.154	-2.368	-2.582	-2.796	-2.700	0	-58.399
Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-120.000
Vermittlungsprovision	0	0	0	0	0	0	0	-314.086
Bestandsprovision	-4.848	-5.384	-5.920	-6.455	-6.991	-6.750	0	-145.996
Geschäftsführung & Verwaltung	-20.363	-22.613	-24.863	-27.113	-29.363	-28.350	0	-613.185
Zinsen	-74.817	-85.069	-95.685	-106.677	-118.059	-122.928	0	-2.647.903
Gewerbesteuer	-29.926	-32.636	-35.548	-38.956	-42.787	-43.810	-31.830	-361.034
Körperschaftsteuer	-26.174	-28.545	-31.091	-33.822	-36.746	-37.458	-27.840	-287.346
Solidaritätszuschlag	-1.440	-1.570	-1.710	-1.860	-2.021	-2.060	-1.531	-15.804
Sonstige Kosten (nicht abzugsf. USt.)	-921	-1.023	-1.125	-1.227	-1.328	-1.283	0	-27.739
	-168.428	-186.993	-206.308	-226.692	-248.091	-253.339	-69.202	-4.591.493
C. Jahresüberschuss/-fehlbetrag								
	116.956	127.547	138.926	150.841	163.418	166.392	124.398	1.251.458



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 der Zielgesellschaften an die Emittentin ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Von den ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen basiert in den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 ein Teil auf den Vertriebsprovisionen für die Platzierung der Nachrangdarlehen. Ferner wurden sonstige Aufwendungen wie Geschäftsführungsvergütung, Verwaltungs- sowie Kosten für Buchhaltung und Erstellung und Prüfung von Jahresabschlüssen ausgewiesen. Da die im Zusammenhang mit der Konzeption der Vermögensanlagen und der Prospekterstellung angefallenen Rechts- und Beratungskosten sowie Druck- und Marketingkosten zur Anleger- und Vertriebsgewinnung bereits im Jahr 2018 beglichen wurden, tauchen sie in der künftig prognostizierten Ertragslage der Emittentin nicht mehr auf. Ab 2019 werden daher nur die prognostizierten Geschäftsführungs- und Verwaltungskosten 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 Finanzierungsverträgen sowie der Generierung von Umsatzerlösen aus deren Projekten abhängig.

Ausgewiesen sind schließlich die Steuern der Emittentin, die erst ab 2020 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 2022 ein Jahresüberschuss erzielt.



Voraussichtliche Finanzlage der 7x7fairzins GmbH (PROGNOSE)

	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
A. Finanzierungsplan								
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	3.150.000	0	0	0	0	0	0	0
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	3.277.201	0	0	0	0	0	0	0
4 Rückzahlung von Projektierern	0	1.901.353	613.660	3.264.492	2.048.240	974.816	2.022.847	2.093.715
5 Erlöse Projektierer	444.966	444.044	442.674	441.809	441.216	440.927	409.868	263.308
6 Agio	166.609	0	0	0	0	0	0	0
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	1.600.000
Zuflüsse gesamt	7.253.062	2.559.683	1.270.619	3.920.586	2.703.742	1.630.029	2.647.001	4.171.309
B. Investitionsplan								
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-3.071.416	-991.297	-311.891	-1.707.371	-1.070.878	-509.616	-829.050	0
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	-1.901.353	-613.660	-193.076	-1.056.944	-662.925	-315.477	-513.221	0
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-877.547	-283.228	-89.112	-487.820	-305.965	-145.605	-236.871	0
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-506.132	-545.765	-585.565	-625.275	-664.408	-702.951	-313.956	-40.053
5 Jahresabschluss	-674	-6.813	-6.603	-6.379	-6.140	-5.887	-5.617	-4.696
6 Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
7 Vermittlungsprovision	-295.086	-10.000	-9.000	0	0	0	0	0
8 Bestandsprovision	-17.032	-16.507	-15.947	-15.350	-14.716	-14.044	-11.740	-4.313
9 Geschäftsführung & Verwaltung	-71.533	-69.329	-66.976	-64.471	-61.809	-58.984	-49.308	-18.113
10 Zinsen Nachrangdarlehen	-97.570	-83.957	-69.891	-55.360	-40.347	-24.836	-222.345	-1.169.473
Ausgaben gesamt	-6.846.343	-2.628.553	-1.356.061	-4.026.970	-2.835.189	-1.785.398	-2.190.108	-1.244.647
C. Liquidität								
1 Vortrag Jahresanfang	7.147	506.132	545.765	585.566	625.275	664.408	702.951	313.956
2 Einnahmen aus Finanzierungsplan	7.253.062	2.559.683	1.270.619	3.920.586	2.703.742	1.630.029	2.647.001	4.171.309
3 Ausgaben aus Investitionsplan (ohne Cashreserve)	-6.340.211	-2.082.789	-770.496	-3.401.695	-2.170.780	-1.082.447	-1.876.152	-1.204.594
4 Rückzahlung an Nachrangdarlehensgeber	-410.630	-424.243	-438.309	-452.840	-467.853	-483.364	-1.135.814	-3.185.250
5 MwSt. (inkl. nicht abzugsfähige USt.)	-3.236	-3.136	-3.030	-2.917	-2.796	-2.668	-2.231	-819
6 Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-9.882	-18.984	-23.425	-23.179	-23.007	-21.799	-54.548
Stand am Jahresende	506.132	545.765	585.566	625.275	664.408	702.951	313.956	40.053



	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	Gesamt- Einzahlung 2019 - 2033	Gesamt- Platzierung 2018 - 2019
A. Finanzierungsplan									
1 Nachrangdarlehen "7x7 Aufbauplan"	214.286	214.286	214.286	214.286	214.286	203.571	0	2.989.286	3.000.750
2 Nachrangdarlehen "7x7 Auszahlplan"	0	0	0	0	0	0	0	3.150.000	3.176.250
3 Nachrangdarlehen "7x7 Anlageplan"	0	0	0	0	0	0	0	3.277.201	3.823.000
4 Rückzahlung von Projektierern	829.050	878.284	1.298.353	1.448.528	1.389.604	2.009.032	4.735.214	25.507.186	
5 Erlöse Projektierer	285.384	314.540	345.234	377.533	411.508	419.731	193.600	5.676.343	
6 Agio	0	0	0	0	0	0	0	166.609	
7 Stammeinlage / Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	1.600.000	
Zuflüsse gesamt	1.328.720	1.407.109	1.857.873	2.040.347	2.015.398	2.632.334	4.928.814	42.366.625	
B. Investitionsplan									
1 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Sachwerte Deutschland I. GmbH & Co. KG	-600.824	-679.763	-911.847	-1.002.715	-984.358	-1.116.408	-790.008	-14.577.442	
2 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Energiewerte Deutschland II. GmbH & Co. KG	-371.939	-420.806	-564.477	-620.729	-609.364	-691.110	-489.053	-9.024.131	
3 Invest. in Anlageobj. / 7x7 Unternehmenswerte Deutschland I. GmbH & Cc	-171.664	-194.218	-260.528	-286.490	-281.245	-318.974	-225.717	-4.164.983	
4 Invest. in Anlageobj. / Cashreserve	-130.949	-141.562	-152.174	-162.787	-173.399	-168.088	-34.971	-4.948.034	
5 Jahresabschluss	-1.725	-1.939	-2.154	-2.368	-2.582	-2.796	-2.700	-59.072	
6 Testat	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-120.000	
7 Vermittlungsprovision	0	0	0	0	0	0	0	-314.086	
8 Bestandsprovision	-4.848	-5.384	-5.920	-6.455	-6.991	-6.750	0	-145.996	
9 Geschäftsführung & Verwaltung	-20.363	-22.613	-24.863	-27.113	-29.363	-28.350	0	-613.185	
10 Zinsen Nachrangdarlehen	0	0	0	0	0	-80.646	-785.253	-2.629.678	
Ausgaben gesamt	-1.310.311	-1.474.285	-1.929.962	-2.116.656	-2.095.303	-2.421.122	-2.335.700	-36.596.608	
C. Liquidität									
1 Vortrag Jahresanfang	40.053	130.950	141.562	152.175	162.787	173.400	168.088		
2 Einnahmen aus Finanzierungsplan	1.328.720	1.407.109	1.857.873	2.040.347	2.015.398	2.632.334	4.928.814		
3 Ausgaben aus Investitionsplan (ohne Cashreserve)	-1.179.362	-1.332.723	-1.777.787	-1.953.870	-1.921.903	-2.253.034	-2.300.730		
4 Rückzahlung an Nachrangdarlehensgeber	0	0	0	0	0	-300.000	-2.700.000		
5 MwSt. (inkl. nicht abzugsfähige USt.)	-921	-1.023	-1.125	-1.227	-1.328	-1.283	0		
6 Steuern vom Einkommen und Ertrag	-57.540	-62.751	-68.349	-74.638	-81.553	-83.328	-61.202		
Stand am Jahresende	130.950	141.562	152.175	162.787	173.400	168.088	34.971		



Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Finanzlage

Finanzierungsplan

Nachrangdarlehen

Unter dieser Position ist das durch die Nachrangdarlehen insgesamt eingezahlte Kapital (Fremdkapital) der Vermögensanlagen „7x7 Aufbauplan“, „7x7 Anlageplan“ und „7x7 Auszahlplan“ von insgesamt ca. Euro 9,4 Mio. (PROGNOSE) ausgewiesen, wobei eine strikte Aufteilung auf die drei angebotenen Vermögensanlagen zwar nicht vorgesehen ist; die Prognosen gehen jedoch davon aus, dass die Vermögensanlage „7x7 Anlageplan“ im Jahr 2019 in Höhe von Euro 3.277.201,- und die Vermögensanlage „7x7 Auszahlplan“ in Höhe von Euro 3.150.000,- eingezahlt werden (zusammen somit Euro 6.427.201,-). Die Vermögensanlage „7x7 Aufbauplan“ soll prognosegemäß im Jahr 2019 in Höhe von Euro 214.286,- und im Jahr 2020 in Höhe von weiteren Euro 214.286,- (zusammen von 2019 bis 2020 somit Euro 439.286,- und über die Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt ca. Euro 3 Mio.) eingezahlt werden. Der zusätzlichen Spalte „Gesamtplatzierung 2018-2019“ lässt sich dagegen entnehmen, mit welchem Platzierungsstand die Emittentin insgesamt, d.h. unter Berücksichtigung der bereits im Jahr 2018 platzierten Vermögensanlagen, rechnet (nämlich Euro 10 Mio.). 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.

Rückzahlung von Projektierern

Die Rückzahlungen der Zielgesellschaften an die Emittentin sollen plangemäß bereits ab 2020 in Höhe von Euro 1.901.353,- erfolgen und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 25.507.186,- 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 prognosegemäß Zinseinnahmen (Umsatzerlöse) von Euro 444.966,- im Geschäftsjahr 2019 sowie weiteren Euro 444.044,- im Jahr 2020 (PROGNOSE). Bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen betragen die Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen Euro 5.676.343,- (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 bis April 2019 und somit unter Berücksichtigung der Beendigung des öffentlichen Angebots zum Ablauf der Verkaufsprospektgültigkeit erstreckt und beträgt im Geschäftsjahr 2019 und somit insgesamt Euro 166.609,- (PROGNOSE).

Stammeinlage/Kapitalerhöhung

Die Emittentin verfügt über ein Stammkapital von Euro 25.000,-. Das Kapital ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 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 2026 eine Kapitalerhöhung in Höhe von Euro 1.600.000,- (Liquiditätserhaltung), so dass die Emittentin laut Finanzierungsplans bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen über ein Stammkapital von insgesamt Euro 1.625.000,- 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 10 Mio. belaufen sich die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten dieser Investitionen über die Laufzeit der Vermögensanlagen unter Berücksichtigung der Re-Investitionen auf insgesamt Euro 27.766.556,-.

Emissionsabhängige Kosten

Die emissionsabhängigen Kosten umfassen zum einen die erfolgsabhängigen Platzierungsprovisionen (Abschluss- und Bestandsprovision) in Höhe von Euro 490.000,- (gemessen an dem Gesamtemissionsvolumen von Euro 10 Mio.) 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. Für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa Euro 150.000,- an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung brutto voraussichtlich Euro 640.000,-. Da die im Zusammenhang mit der Konzeption der Vermögensanlagen und der Prospekterstellung angefallenen Rechts- und Beratungskosten sowie Druck- und Marketingkosten zur Anleger- und Vertriebsgewinnung bereits im Jahr 2018 beglichen wurden, tauchen sie in der aktuellen Investitionsplanung der Emittentin nicht mehr auf. Ab 2019 werden als emissionsabhängige Kosten daher nur die prognostizierten Provisionen ausgewiesen.

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 613.185,-.

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 2019 Euro 97.570,- und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen insgesamt Euro 2.629.678,- betragen (PROGNOSE).

(...)

[Ursprünglicher Unterabschnitt „Planzahlen der Emittentin nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) – PROGNOSE“ fällt an dieser Stelle ersatzlos weg.]



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

Stand: 27. März 2019
© 2019 7x7