

Nachtrag Nr. 1 vom 23. Juli 2015 zum Verkaufsprospekt für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG

Nachtrag Nr. 1 der Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG nach § 316 Abs. 5, § 268 Abs. 2 KAGB vom 23. Juli 2015 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 20. Februar 2015 betreffend den Vertrieb von Anteilen an dem Investmentvermögen der Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG.

Die Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“) gibt folgende Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 20. Februar 2015 bekannt:

- A. Widerrufsbelehrung**
- B. Realisierte Vermögensgegenstände**
- C. Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens**
- D. Unterlagen**
- E. Unterschrift des Nachtrags**

A. Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Nach § 305 Abs. 8 KAGB können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils 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 der

Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG, Osterstraße 39 A, D-31134 Hildesheim

Telefax: 05121-28999-99

zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

B. Realisierte Vermögensgegenstände

Die Fondsgesellschaft hat seit dem Datum des Verkaufsprospektes die nachfolgend beschriebenen Vermögensgegenstände erworben. Die Vermögensgegenstände werden nach vollzogenem Eigentumsübergang im Bestand der Fondsgesellschaft verbleiben.

Gewerbeimmobilie Verden

Mit notariellem Vertrag vom 12. Mai 2015 hat die Fondsgesellschaft eine Gewerbeimmobilie in Verden, Gemarkung Dauelsen, Clärenore-Stinnes-Straße 7 erworben.

Die Verwahrstelle des Investmentvermögens, die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KG aA, hat mit Schreiben vom 11. Mai 2015 im Hinblick insbesondere auf die Vorschrift des § 84 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ihre Zustimmung zum Erwerb der Immobilie erteilt.

Das Grundstück ist im Grundbuch Dauelsen Blatt 1575, Gemarkung Dauelsen, Flur 1, Flurstück 65/22, Clärenore-Stinnes-Straße 7 eingetragen und hat eine Größe von insgesamt 1.768 qm. Es handelt sich um eine Gewerbe- und Freifläche. Das Grundstück wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags

von der Veräußerin schlüsselfertig (eingeschlossen sämtliche Außenanlagen) mit einem Büro- und Lagergebäude bebaut. Die Fertigstellung ist für den Oktober 2015 vorgesehen. Die Nutzfläche beträgt 602 qm. Ferner sind 15 Stellplätze vorhaben.

Das Objekt liegt in einem neuen, seit 2015 vermarkteten Gewerbegebiet direkt an der Autobahn A 27, Anschlussstelle Verden-Nord. In diesem 8 Hektar großen Gewerbegebiet stehen Gewerbeflächen von ca. 1.400 qm bis 17.000 qm zur Verfügung. Das erworbene Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahnauffahrt mit entsprechenden strategischen Vorteilen.

Bei dem Objekt handelt es sich um einen funktionalen Zweckbau, der im Bedarfsfall zu einem späteren Zeitraum einer anderen Nutzung relativ unproblematisch zugeführt werden könnte. Die Konstruktion ist zweckmäßig und repräsentativ. Für eine mögliche Nachnutzung wäre auch die Lage des Grundstücks im neuen Gewerbegebiet von Vorteil.

Hinsichtlich der Gewerbeimmobilie besteht bereits ein Mietvertrag mit der Sonepar Deutschland Region Nord-Ost GmbH, Hannover (Mietvertrag vom 05. Juni 2014/16. Juni 2014), in welchen die Fondsgesellschaft eintritt. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt Euro 6.090,-. Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe der Gewerbeimmobilie an die Fondsgesellschaft. Die Mietzeit beträgt zunächst ca. 10 Jahre bis zum 30. September 2025.

Das Objekt wird seitens des Mieters mit fest installierten hochwertigen elektronischen Ausrüstungsgegenständen ausgestattet. Das Gebäude mit seiner Installation dient gleichzeitig als Referenzobjekt.

Der Kaufpreis beträgt Euro 910.000,- und ist wie folgt fällig:

- Euro 865.000,-, vier Wochen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars an die Sechster BIMAG GmbH & Co. KG, insbesondere dass der Mieter seine Mietflächen frei von wesentlichen Mängeln abgenommen hat, wobei dies durch ein von dem Mieter rechtsverbindliches Abnahmeprotokoll nachzuweisen ist, und der Schlussabnahmeschein der Bauaufsichtsbehörde, wenn und soweit die Schlussabnahme angeordnet worden ist, vorliegt. Nach den Planungen der Sechster BIMAG GmbH & Co. KG soll die Zahlung voraussichtlich im November 2015 erfolgen.
- Euro 45.000,- durch Übergabe von vier selbstschuldnerischen Bankbürgschaften an den Veräußerer in Höhe von jeweils Euro 11.250,-.

Der Kaufpreis soll in Höhe von Euro 540.000,- fremdfinanziert werden. Der Rest soll aus Eigenmitteln geleistet werden. Hinsichtlich der Fremdfinanzierung liegt eine entsprechende Grundsatzzusage eines deutschen Kreditinstituts liegt vor. Ein Kreditvertrag wurde noch nicht abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 liegt eine Endfinanzierung über Fremdkapital nicht vor und ist auch nicht verbindlich zugesagt. Eine Zwischenfinanzierung über Fremdkapital ist nicht geplant und auch nicht verbindlich zugesagt. Aufgrund dessen können keine Angaben zu Konditionen und Fälligkeiten etwaiger Fremdmittel getroffen werden.

Für die Immobilie liegt ein Bewertungsgutachten vom 31. März 2015 des Dipl.-Ing. Architekt Uwe Ostrowski, Diekholzen vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Objekt funktional geplant, wirtschaftlich konstruiert ist und eine zeitgemäße Grundrisstruktur hat. Es wurden folgende Werte ermittelt: Ertragswert von ca. Euro 897.000,- nach einer Nutzungsdauer von 50 Jahren unter Berücksichtigung mehrere Mietzeiträume mit unterschiedlichen Erträgen; Ertragswert aus gleichbleibenden, gemittelten Erträgen über die Nutzungsdauer von 50 Jahren von ca. Euro 870.000,-; Sachwert von ca. Euro 780.000,- sowie Verkehrswert von ca. Euro 900.000,-. Weitere Bewertungsgutachten existieren nicht.

Es bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, nicht gegeben. Behördliche Genehmigungen sind nicht erforderlich. Weitere Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile davon hat die Fondsgesellschaft nicht geschlossen.

Die Sechster BIMAG GmbH & Co. KG hat die Eintragung einer Verfügungsbeschränkung in Abt. II des Grundbuches dahingehend bewilligt und beantragt, dass sie nur mit Zustimmung der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KG aA als zuständige Verwahrstelle über den Grundbesitz verfügen kann.

Wohnimmobilie Blankenburg

Mit notariellem Vertrag vom 01. Juni 2015 hat die Fondsgesellschaft ein Mehrfamilienhaus in Blankenburg, Gemarkung Blankenburg, Löbbeckestraße 2a erworben.

Die Verwahrstelle des Investmentvermögens, die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KG aA, hat mit Schreiben vom 27. Mai 2015 im Hinblick insbesondere auf die Vorschrift des § 84 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ihre Zustimmung zum Erwerb der Immobilie erteilt.

Das Grundstück ist im Grundbuch von Blankenburg Blatt 2957, Gemarkung Blankenburg, Flur 22, Flurstücke 362/2, 871, 875 und 4/5 Miteigentum an den Grundstücken 873 und 876, Löbbeckestraße 2a eingetragen und hat eine Größe von insgesamt 915 qm. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 712,82 qm. Ferner befinden sich auf dem Grundstück 12 Stellplätze.

Die Immobilie liegt direkt im Zentrum von Blankenburg, u. a. mit direktem Blick auf das Schloss. Das viergeschossige Wohnhaus wurde in massiver Ausführung mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und wurde im Jahr 2002 fertiggestellt. Die Wohnungszuschnitte sind zweckmäßig und für 1- bis 4-Personenhaushalte ausgelegt. Die Grundrissaufteilungen sind gleich, zusätzlich ist eine Dachgeschosswohnung mit Galerie und 2 zusätzlichen Zimmern vorhanden. Jeder der Wohnungen ist ein Balkon zugeordnet.

Die acht Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 vollständig vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt derzeit Euro 45.300,-.

Der Kaufpreis beträgt Euro 470.000,- und ist nach Vorlage der Fälligkeitsmitteilung durch den Notar zum nächstfolgenden Monatsende fällig. Mit Schreiben vom 15. Juli 2015 erfolgte die notarielle Fälligkeitsmitteilung, wonach der Kaufpreis zum 31. Juli 2015 fällig ist.

Der Kaufpreis wird aus Eigenmitteln der Fondsgesellschaft geleistet und soll nachträglich in Höhe von Euro 280.000,- fremdfinanziert werden. Hinsichtlich der Fremdfinanzierung liegt eine entsprechende Grundsatzzusage eines deutschen Kreditinstituts vor. Ein Kreditvertrag wurde noch nicht abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 liegt eine Endfinanzierung über Fremdkapital nicht vor und ist auch nichtverbindlich zugesagt. Eine Zwischenfinanzierung über Fremdkapital ist nicht geplant und auch nicht verbindlich zugesagt. Aufgrund dessen können keine Angaben zu Konditionen und Fälligkeiten etwaiger Fremdmittel nicht getroffen werden.

Für die Immobilie liegt ein Bewertungsgutachten vom 30. April 2015 des Dipl.-Ing. Architekt Uwe Ostrowski, Diekholzen vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Objekt sich in gepflegtem Zustand befindet. Reparaturen und Ersatzmaßnahmen wurden in der Vergangenheit weitgehend durchgeführt. Das Objekt hat geringfügige Gebrauchsspuren und weist keinen signifikanten Reparaturstau auf. Das Objekt ist funktionsfähig und hat eine zeitgemäße, moderne Grundrissstruktur mit wohnwertsteigernden, großen Balkonen. Es wurden folgende Werte ermittelt: Ertragswert von ca. Euro 483.000 nach einer Nutzungsdauer von 55 Jahren sowie Verkehrswert von ca. Euro 485.500,-. Weitere Bewertungsgutachten existieren nicht.

In Abt. II des Grundbuches sind die Durchführung einer Stadtsanierung im Sinne des § 142 Baugesetzbuches sowie die Durchführung eines Sanierungsverfahrens eingetragen. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes keine weiteren nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, nicht gegeben. Behördliche Genehmigungen sind nicht erforderlich. Weitere Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile davon hat die Fondsgesellschaft nicht geschlossen.

Die Sechster BIMAG GmbH & Co. KG hat die Eintragung einer Verfügungsbeschränkung in Abt. II des Grundbuches dahingehend bewilligt und beantragt, dass sie nur mit Zustimmung der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KG aA als zuständige Verwahrstelle über den Grundbesitz verfügen kann.

C. Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens

In der nachfolgenden Übersicht wird die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens dargestellt. Dabei wurde das vorhandene Vermögen den Verbindlichkeiten zzgl. des Anlegerkapitals gegenübergestellt.

Bei der Darstellung des Fondsvermögens wurde bei den erworbenen Immobilien der Verkehrswert und bei den Beteiligungen der Buchwert zu Grunde gelegt. Ferner wurde das Guthaben bei Kreditinstituten (Stand: 30. Juni 2015) ausgewiesen.

Bei den gehaltenen Immobilien (Mehrfamilienhaus Lehre sowie Wohn- und Geschäftshaus Magdeburg) wurde im Rahmen der Berechnung des Verkehrswertes die Jahresnettokaltmiete mit dem Faktor 12 multipliziert. Die im Mai bzw. Juni 2015 erworbenen Immobilien sind noch nicht berücksichtigt worden.

Der Buchwert der gehaltenen Beteiligungen (ZSP Goslar UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Beteiligung an der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG, Beteiligung an der ZSP Eschwege GmbH & Co. KG, Beteiligung an der ZSP Nienburg GmbH & Co. KG) entspricht den Anschaffungskosten. Wertberichtigungen waren nicht erforderlich.

Die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft resultieren aus den Darlehen, die von Kreditinstituten im Zuge des Immobilienerwerbs ausgegeben wurden. Hier wurden die Kreditvaluta (Stand: 30. Juni 2015) ausgewiesen. Ferner wurde das im Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 platzierte und eingezahlte Kommanditkapital aufgeführt.

Insgesamt übersteigen die Vermögensgegenstände leicht die Verbindlichkeiten.

BIMAG VI : Bisherige Entwicklung des Investmentvermögens						Stand: 30.06.2015	
A. Verwendung Vermögen							
	Kaufpreis	Ursprgl. Kredit	Kreditvaluta	NKM p.a. Beteilig.erlöse	Verkehrswert Immo* (auf Basis Faktor 12)	Vermögen gesamt	
Immobilie Lehre	850.000,00 €	716.000,00 €	667.535,43 €	98.568,60 €	1.182.823,20 €		
ZSP Goslar	300.000,00 €	0,00 €	0,00 €	24.000,00 €	300.000,00 €		
asuco 1 pro	400.000,00 €	0,00 €	0,00 €	28.000,00 €	400.000,00 €		
Immobilie Magdeburg	795.674,63 €	499.000,00 €	479.937,76 €	91.196,28 €	1.094.355,36 €		
ZSP Eschwege	200.000,00 €	0,00 €	0,00 €	16.000,00 €	200.000,00 €		
ZSP Nienburg	200.000,00 €	0,00 €	0,00 €	16.000,00 €	200.000,00 €		
SUMME					3.377.178,56 €		
Kontoguthaben					1.730.393,67 €	5.107.572,23 €	
B. Verbindlichkeiten							
Darlehen bei Kreditinstituten						-1.147.473,19 €	
Netto-Inventarwert						3.960.099,04 €	
Kommanditkapital BIMAG VI						3.712.000,00 €	
Fairer Wert	Stand 30.06.2015						106,68%

Die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

D. Unterlagen

Der Nachtrag Nr. 1 kann neben dem Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen und Gesellschaftsvertrag sowie der wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils geltenden Fassung von interessierten Anlegern in elektronischer oder gedruckter Form kostenlos bei der Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG, Osterstraße 39 A, D-31134 Hildesheim, Telefon 05121-28999-0, Internet: www.bimag-immo.de angefordert werden.

E. Unterschrift des Nachtrags

Hildesheim, 23. Juli 2015

gez. Stephan Abels

Stephan Abels
Geschäftsführer