

Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen alternativen Investmentfonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses alternativen Investmentfonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Identität des Investmentvermögens	Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG
Art der Vermögensanlage	Geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds)
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG mit Sitz in Hildesheim (Geschäftsanschrift: Osterstraße 39 A, D-31134 Hildesheim), als interne Kapitalverwaltungsgesellschaft
Verwahrstelle	Hauk & Aufhäuser Privatbankiers KGaA mit Sitz in Frankfurt am Main (Geschäftsanschrift: Kaiserstraße 24, D-60311 Frankfurt am Main)

Anlageziele und Anlagepolitik

Anlageziele

Anlageziele der Fondsgesellschaft sind es:

- aus dem Halten von Immobilien Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen,
- aus den Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder Zweckgesellschaften Erträge zu generieren, die aus Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie ggf. aus deren Veräußerung resultieren.

Anlagepolitik und Anlagestrategie

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, in Immobilienprojekte zu investieren. Diese Investitionen sollen unmittelbar durch den Erwerb von Immobilien oder mittelbar über Zweckgesellschaften oder die Beteiligung an Immobiliengesellschaften, die Immobilien halten und bewirtschaften, erfolgen. Ziel der Fondsgesellschaft ist das langfristige Halten der Vermögensgegenstände. Die Investitionsphase beträgt bis zu drei Jahre. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

Realisierte Vermögensgegenstände

Die Fondsgesellschaft hat folgende Vermögensgegenstände im Bestand:

Mehrfamilienhaus Lehre

Die Fondsgesellschaft hält ein Mehrfamilienhaus in Lehre. Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt 3.212 qm. Das Mehrfamilienhaus verfügt über 24 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.613 qm. Davon war in den vergangenen 18 Monaten maximal eine Wohnung nicht vermietet. Dementsprechend beträgt die Jahresnettokaltmiete Euro 91.168,68. Bei einer 100 %igen Vermietung beträgt die Soll-Jahresnettokaltmiete Euro 95.215,-.

Wohn- und Geschäftshaus Magdeburg

Die Fondsgesellschaft hat 21 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten in einem Wohn- und Geschäftshaus in Magdeburg, Heidestraße 25/26, erworben. Die von der Fondsgesellschaft erworbene Gesamtfläche beträgt 1.871,44 qm. Im Gebäude Heidestraße 25 sind (per Stand 15. Juni 2016) zehn der 13 Wohneinheiten vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt auf dieser Basis Euro 35.315,88. Im Gebäude Heidestraße 26 sind (per Stand 15. Juni 2016) alle zwölf Wohneinheiten sowie eine der drei Gewerbeeinheiten vermietet. Die Jahresnettokaltmiete auf dieser Basis beträgt Euro 50.768,28.

Gewerbeimmobilie Verden

Die Fondsgesellschaft hat eine Gewerbeimmobilie in Verden, Clärenore-Stinnes-Straße 7, erworben. Die Nutzfläche beträgt 602 qm. Ferner sind 15 Stellplätze vorhanden. Das Grundstück ist mit einem Büro- und Lagergebäude bebaut. Es besteht ein langfristiger Mietvertrag bis zum 30. September 2025. Die Jahresnettokaltmiete beträgt Euro 73.080,- (Stand 15. Juni 2016).

Wohnimmobilie Blankenburg

Die Fondsgesellschaft hat eine Wohnimmobilie mit acht Wohneinheiten und 12 Stellplätze in Blankenburg, Löbbeckestraße 2a erworben. Das Grundstück hat eine Größe von 915 qm, wovon von 712,82 qm auf die Wohnflächen entfallen. Die acht Wohneinheiten sind vollständig vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt derzeit Euro 45.300,-.

Wohnimmobilie Stendal

Die Fondsgesellschaft hat 11 Wohneinheiten und 9 PKW-Stellplätze in einem Wohnhaus in Stendal, Nicolaistr. 13-14, erworben. Die von der Fondsgesellschaft erworbene Gesamtfläche beträgt 1.109 qm, wobei 733,87 qm auf die Wohnflächen entfallen. Die elf Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses und sechs der PKW – Stellplätze sind vermietet (Stand: 15. Juni 2016). Die Jahresnettokaltmiete beträgt auf dieser Basis Euro 42.935.

Wohn- und Gewerbeimmobilie in Coswig

Die Fondsgesellschaft hat eine Wohn- und Gewerbeimmobilie in Coswig, Puschkinstr. 52 mit drei Gewerbeeinheiten und acht Wohneinheiten erworben. Die Gesamtgröße des erworbenen Grundstücks beträgt 8.858 qm. Die acht Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten, davon eine bis zum 31. März 2024 sind vermietet (Stand: 15. Juni 2016). Die Jahresnettokaltmiete beträgt auf dieser Basis Euro 140.336,28.

Beteiligung an der ZSP Goslar UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Fondsgesellschaft ist als Kommanditistin mit einer Einlage in Höhe von Euro 300.000,- an der ZSP Goslar UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG mit Sitz in Göttingen beteiligt. Die ZSP Goslar UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG hält ein Grundstück in Goslar PLZ 38644 mit einer Größe von ca. 5.000 qm auf dem sich ein Logistikzentrum befindet, deren alleiniger Mieter die Deutsche Post AG ist.

Beteiligung an der ZSP Eschwege GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft ist als Kommanditistin mit einer Einlage in Höhe von Euro 200.000,- an der ZSP Eschwege GmbH & Co. KG mit Sitz in Seulingen beteiligt. Die ZSP Eschwege GmbH & Co. KG hat ein Grundstück in Eschwege (PLZ 37269) mit einer Größe von bis zu 6.800 qm erworben, auf dem eine Industriehalle zur Vermietung an die Deutsche Post AG errichtet wurde.

Beteiligung an der ZSP Nienburg GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft ist als Kommanditistin mit einer Einlage in Höhe von Euro 200.000,- an der ZSP Nienburg GmbH & Co. KG mit Sitz in Seulingen beteiligt. Die ZSP Nienburg GmbH & Co. KG hat ein Grundstück in Nienburg (PLZ 31582) mit einer Größe von bis zu 6.000 qm erworben, auf dem eine Industriehalle zur Vermietung an die Deutsche Post AG errichtet wurde.

Beteiligung an der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG

Die Fondsgesellschaft hält eine Beteiligung in Höhe von Euro 400.000,- an der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG. Die asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG investiert überwiegend in geschlossene Immobilienfonds. Der Kauf erfolgt über den Zweitmarkt.

Investitionskriterien

Die Fondsgesellschaft plant weitere Investitionen in Immobilien und Beteiligungen. Es sind folgende Investitionskriterien einzuhalten.

Immobilien

- Die Investitionen in Immobilien können direkt oder über Zweckgesellschaften erfolgen. Die Zweckgesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland.
- Regionale Streuung: Mindestens 90 % des investierten Kapitals werden in Deutschland angelegt. Die Fondsgesellschaft konzentriert sich auf den Großraum Hildesheim – Braunschweig – Göttingen – Magdeburg – Halle und sein Umfeld;
- Schwerpunkt: Kommunen, die eine Mindestgröße von 20.000 Einwohnern haben;
- Objektvolumen: soll zwischen Euro 500.000,- und Euro 5 Mio. liegen;
- Nutzungsart: mindestens 40 % Wohnimmobilien (sowohl Bestandsimmobilien als auch Neuprojekte); mindestens 20 % Gewerbeimmobilien (Mindestens 35% werden davon in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Logistik oder Handel angelegt.)

Unternehmensbeteiligungen

- Regionale Streuung: mindestens 90 % in Deutschland angelegt;
- Alter des Unternehmens: mindestens 80 % in Unternehmen angelegt, die nicht länger als fünf Jahre am Markt sind;
- Volumen der Beteiligung: mindestens 60 % in Unternehmensanteile investiert, wobei die Beteiligung am Unternehmen mindestens 50 % beträgt;
- Branche: mindestens 60% in Unternehmen der Immobilienbranche.

Risiken

Die angebotene Beteiligung ist als unternehmerische Beteiligung mit speziellen Risiken behaftet. Im Zusammenhang mit der Kapitalanlage besteht für den Anleger das **maximale Risiko** in dem Totalverlust des eingesetzten Kapitals sowie der Gefährdung seines sonstigen Vermögens bis hin zur persönlichen Zahlungs-

unfähigkeit (Privatinsolvenz) aufgrund weitergehender Zahlungsverpflichtungen.

Geschäftstätigkeit

Vermietung, Mietentwicklung

Die erworbenen Vermögensgegenstände sollen überwiegend langfristig vermietet werden. Es besteht das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann oder will. Sollten die Mieter nach Ablauf der Festmietzeit die ihnen zustehenden Verlängerungsoptionen ganz oder teilweise nicht wahrnehmen bzw. das Mietverhältnis kündigen, muss davon ausgegangen werden, dass der Fondsgesellschaft erhebliche Kosten im Zusammenhang mit der dann erforderlichen Neuvermietung entstehen werden. Es ist mit entsprechenden Umbau- und/oder Modernisierungskosten zu rechnen.

Allgemein besteht unabhängig vom Zeitpunkt des Auszugs der Mieter das Risiko, dass die im Falle der Nachvermietung erzielten Mieten nicht den bis dahin mit den Mietern vereinbarten Mieten entsprechen und/oder Betriebs- und Nebenkosten nur in geringerem als bisher angenommenen Umfang auf die Mieter umlagefähig sind oder höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes als prognostiziert anfallen.

Darüber hinaus können sich Risiken noch dadurch ergeben,

- dass sich der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt;
- dass sich Entwertungen der Immobilien aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben;
- dass die Qualität der Immobilien nicht den Erwartungen entspricht.

Wertentwicklung

Die Wertentwicklung einer Immobilie ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, wobei neben der Lage, dem Erhaltungszustand und der Ausstattung der Immobilie insbesondere dem aktuellen Vermietungsstand erhebliche Bedeutung zukommt. Dabei werden neben einem etwaigen Leerstand insbesondere die Restlaufzeiten der Mietverträge erheblichen Einfluss auf die Kaufpreisbestimmung nehmen.

Objektrisiko

Neben dem Erwerb von Vermögensgegenständen ist auch ein Neubau von Immobilien durch die Fondsgesellschaft zulässig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Fehler beim Neubau oder bei Mängeln in der Altbausubstanz Kosten entstehen, die die Wirtschaftlichkeit der Vermögensgegenstände verringern.

Planungsunsicherheiten

Die Kalkulationen der Emittentin berücksichtigen die Erwartungen der Emittentin auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung.

Fremdfinanzierung durch die Emittentin

Nach den Planungen ist eine anteilige Fremdfinanzierung für den Erwerb der Vermögensgegenstände vorgesehen. Es besteht das Risiko, dass Verträge mit finanzierenden Banken nicht zustande kommen oder nur zu Konditionen, die höhere als erwartete Kosten (z.B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Ferner besteht das Risiko, dass zukünftig abgeschlossene Finanzierungsverträge vorzeitig (z. B. wegen Zahlungsrückständen der Fondsgesellschaft) aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden.

Handelbarkeit

Die Übertragbarkeit sowie die freie Handelbarkeit der Anteile sind stark eingeschränkt. Die Übertragung der Nutzungsrechte der Beteiligung und auch die Übertragung der Beteiligung selbst sind nur mit Zustimmung der Emittentin möglich. Darüber hinaus gibt es keinen organisierten Markt, an dem Kommandit-Beteiligungen an der Emittentin gehandelt werden. Eine Veräußerung der Beteiligung ist daher nur durch einen privaten Verkauf möglich.

Bindungsfrist und Kündigung

Eine Beendigung der Vermögensanlage durch Kündigung ist ausgeschlossen. Die Beteiligung des Anlegers endet durch Liquidation der Fondsgesellschaft. Der vom Anleger eingezahlte Anlagebetrag unterliegt demnach einer langfristigen Bindungsdauer. Der Anleger kann nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen.

Haftung des Anlegers

Anleger haften in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Einlage gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft. Wurde die Einlage in voller Höhe geleistet und im Handelsregister eingetragen, so kann die persönliche Haftung des Kommanditisten Gläubigern der Gesellschaft gegenüber bis zur Höhe der übernommenen Hafteinlage dann gem. § 172 Abs. 4 HGB wieder aufleben, wenn durch Entnahmen das Kapital des Anlegers unter den Wert der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage sinkt. Das gleiche gilt, soweit ein Anleger Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird.

Fremdfinanzierung durch den Anleger

Bei einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage ist zu beachten, dass der Anleger unabhängig von Auszahlungen aus der Vermögensanlage bzw. dem Totalverlust seines Kapitals verpflichtet ist, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung sowie die Rückzahlung der Fremdfinanzierung aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen.

Steuern

Die Aufrechterhaltung der steuerlichen und rechtlichen Beurteilung der Kommandit-Beteiligungen kann nicht für die Zukunft gewährleistet werden. Trotz des grundsätzlich bestehenden sogenannten Rückwirkungsverbot kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch bestehende Rechtsverhältnisse aus Kommandit-Beteiligungen von künftiger Steuer- oder Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Ausschüttungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Erträge für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können.

Konkrete Risikodarstellung

Eine konkretere Risikodarstellung bezüglich der Vermögensanlage und der Emittentin erfolgt in dem entsprechenden Verkaufsprospekt (Stand: 20. Februar 2015 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 23. Juli 2015, des Nachtrags Nr. 2 vom 15. Juni 2016 sowie des Nachtrags Nr. 3 vom 02. November 2016) im Kapitel „Risiken“ auf den Seiten 33 bis 40.

Frühere Wertentwicklung

Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren berücksichtigt. Der Fonds wurde am 27. Januar 2012 aufgelegt. Die frühere Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

Kapitalrückzahlung

Wird die Fondsgesellschaft aufgelöst, hat der Anleger einen Anspruch auf Zahlung eines Abfindungsguthabens, das die Komplementärin ermittelt. Dieses Abfindungsguthaben entspricht seinem quotalen Anteil am Liquidationsergebnis.

Szenarien für die Kapitalrückzahlung am Laufzeitende:

- **Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:**
Zahlung des Abfindungsguthabens.
- **Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:**
Die Kommanditanteile unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Kapitals zzgl. Agio kommen.

Erträge

Die Anleger nehmen mit ihrer Einlage am Gewinn der Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG. Grundlage für die Verteilung von Gewinnen ist das Verhältnis der von den Gesellschaftern eingezahlten Kapitaleinlagen ohne Agio zum Ende eines jeden Geschäftsjahres. Maßgeblich für die Berechnung des Gewinns ist der jeweils festgestellte Jahresabschluss des Unternehmens. An einem dort ausgewiesenen Überschuss nimmt der Anleger teil. Über Entnahmen und Ausschüttungen sowie deren Höhe beschließt die Gesellschafterversammlung.

Szenarien für die Zahlung der Erträge:

- **Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung:**
Jährliche Ausschüttung eines Gewinnanteils nach Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung.
- **Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:**
Die Kommanditanteile unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die Fondsgesellschaft Gewinne erwirtschaftet, die an Anleger ausgeschüttet wer-

den können Es kann damit zu einem Totalverlust der Gewinnansprüche kommen.

Kosten	
Auf Ebene des Anlegers:	
<u>Bei Erwerb:</u>	
<ul style="list-style-type: none">• Ein Agio wird nicht erhoben.• Kosten für eine notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht.	
<u>Im Bestand:</u>	
<ul style="list-style-type: none">• Keine	
Auf Ebene der Fondsgesellschaft:	
<u>In der Platzierungsphase:</u>	
<ul style="list-style-type: none">• Vertriebsprovisionen in Höhe von 4% des platzierten Kapitals;• Kosten für die Vorauswahl von Immobilien in Höhe von 2% des platzierten Kapitals.	
<u>Laufende Kosten</u>	
<ul style="list-style-type: none">• Vergütung der Komplementärin: 0,1 % des Nettoinventarwertes, höchstens jedoch Euro 2.500,- jährlich sowie den Ersatz der nachgewiesenen Aufwendungen;• Vergütung geschäftsführender Kommanditist: 0,125 % des Nettoinventarwertes, höchstens jedoch Euro 9.000,- jährlich;• Betreuung der Anleger: 1 % der Bemessungsgrundlage (durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr);• Vergütungen der Verwahrstelle: 0,12 % der Bemessungsgrundlage (durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr) mindestens jedoch Euro 12.000,-. Die Verwahrstelle erhält hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse.• Vergütung der Übernahme des Risikomanagements: 1 % des Nettoinventarwertes• Vergütung der Übernahme Immobilienscouting, Finanzierung, Interne Revision, Compliance, Informationstechnologie und Service: 1 % des Nettoinventarwertes• Sonstige Aufwendungen zu Lasten des Investmentvermögens:<ul style="list-style-type: none">○ bankübliche Depot- und Kontogebühren außerhalb der Verwahrstelle;○ Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;○ für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);○ Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;○ Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;○ Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden. <p>Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann keine Aussage getroffen werden.</p>	
Praktische Information:	
<ul style="list-style-type: none">• BaFin	Die Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG ist seit dem 25. November 2014 bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) als intern verwaltete Kapitalverwaltungsgesellschaft registriert (§ 44 KAGB). Sie verfügt nicht über eine Erlaubnis nach § 20 KAGB. Daher müssen bestimmte Anforderungen des KAGB nicht eingehalten werden.
<ul style="list-style-type: none">• Haftung	Haftungsansprüche auf der Grundlage in den wesentlichen Anlagebedingungen enthaltenen Angaben können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.
<ul style="list-style-type: none">• Besteuerung	Für den AIF gelten die deutschen Steuervorschriften. Diese Steuervorschriften können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.
<ul style="list-style-type: none">• Verkaufsprospekt	Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen und Gesellschaftsvertrag sowie etwaige Nachträge hierzu, und die wesentlichen Anlegerinformationen werden zur kostenlosen Ausgabe bei der Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG, Osterstraße 39 A, D-31134 Hildesheim, Telefon 05121-28999-0, Internet: www.bimag-immo.de bereitgehalten.
<ul style="list-style-type: none">• Hinweis:	Dieser Fonds ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.
<ul style="list-style-type: none">• Stand:	Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 02. November 2016.