

## **Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB**

nach denen sich in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag  
der geschlossenen Publikumskommanditgesellschaft

### **Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG**

mit dem Sitz in Hildesheim

(nachstehend „**Gesellschaft**“ genannt),

das Rechtsverhältnis dieser Gesellschaft zu ihren Anlegern bestimmt,  
wobei die Gesellschaft als interne Kapitalverwaltungsgesellschaft zugleich für ihre  
Verwaltung verantwortlich ist.

(Stand: 05. August 2016)

## **§ 1 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN**

### **1. Vermögensgegenstände**

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a. Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
- b. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
- c. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### **2. Anlagegrenzen**

#### **a. Realisierte Anlagen**

Die Gesellschaft hat seit 2012 die nachfolgend beschriebenen Vermögensgegenstände erworben. Die Vermögensgegenstände befinden sich noch im Bestand der Gesellschaft.

- *Mehrfamilienhaus Lehre*

Mit notariellem Vertrag vom 22. Mai 2012 hat die Gesellschaft ein Mehrfamilienhaus in Lehre, Auf der Günne 18, 20, 22, 24 erworben. Das Grundstück ist im Grundbuch Lehre Blatt 2538, Gemarkung Lehre, Flur 6, Flurstück 191/51, Auf der Günne 24, Blatt 2288, Gemarkung Lehre, Flur 6, Flurstück 191/52, Auf der Günne 22, Blatt 2289, Gemarkung Lehre, Flur 6, Flurstück 191/53, Auf der Günne 20 sowie Blatt 2290, Gemarkung Lehre, Flur 6, Flurstück 191/54, Auf der Günne 18 eingetragen und hat eine Größe von insgesamt 3.212 qm.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über 24 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.613 qm.

- *Wohn- und Geschäftshaus Magdeburg*

Mit notariellen Verträgen vom 28. Januar 2013 hat die Gesellschaft 21 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten in einem Wohn- und Geschäftshaus in Magdeburg, Heidestraße 25/26 erworben. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein gründerzeitliches Gebäude, welches im Rahmen eines umfangreichen Modernisierungsvorhaben in den Jahren 1995/1996 saniert und modernisiert worden ist.

Das Grundstück ist im Grundbuch von Magdeburg Flur 354, Flurstück 26/97 Heidestraße 25 und Flurstück 26/98 Heidestraße 26 eingetragen. Die von der Gesellschaft erworbene Gesamtfläche beträgt 1.871,44 qm.

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

Mit Vertrag vom 03. Mai 2012 hat sich die Gesellschafter als Kommanditistin mit einer Einlage in Höhe von Euro 300.000,- an der ZSP Goslar UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG mit Sitz in Göttingen (Geschäftsanschrift: Bachstraße 2, D-37081 Göttingen) beteiligt. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der Nr. HRA 200759 eingetragen. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt Euro 30.000,-.

Die ZSP Goslar UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ist auf unbestimmte Zeit errichtet und kann von jedem Gesellschafter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres, erstmals zum 31. Dezember 2022, gekündigt werden. Die Gesellschafter sind am Gewinn- und Verlust der ZSP Goslar UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG 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*

Mit Vertrag vom 15. Januar 2014 hat sich die Gesellschaft als Kommanditistin mit einer Einlage in Höhe von Euro 200.000,- an der ZSP Eschwege GmbH & Co. KG mit Sitz in Seulingen beteiligt. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der Nr. HRA 201309 eingetragen. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt Euro 20.000,-.

Die ZSP Eschwege GmbH & Co. KG ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Die ZSP Eschwege GmbH & Co. KG erwirbt ein Grundstück in Eschwege PLZ 37269 mit einer Größe von bis zu 6.800 qm auf dem eine Industriehalle zur Vermietung an die Deutsche Post AG errichtet werden soll.

- *Beteiligung an der ZSP Nienburg GmbH & Co. KG*

Mit Vertrag vom 15. Januar 2014 hat sich die Gesellschaft als Kommanditistin mit einer Einlage in Höhe von Euro 200.000,- an der ZSP Nienburg GmbH & Co. KG mit Sitz in Seulingen beteiligt. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der Nr. HRA 201246 eingetragen. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt Euro 20.000,-.

Die ZSP Nienburg GmbH & Co. KG ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Die ZSP Nienburg GmbH & Co. KG erwirbt ein Grundstück in Nienburg PLZ 31582 mit einer Größe von bis zu 6.800 qm auf dem eine Industriehalle zur Vermietung an die Deutsche Post AG errichtet werden soll.

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

Mit Vertrag vom 04. Juni 2012 hat die Gesellschaft eine Beteiligung in Höhe von Euro 400.000,- an der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG erworben.

Bei der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG mit Sitz in Oberhaching, Ortsteil Deisenhofen (Geschäftsanschrift: Pestalozzistraße 33, D-82041 Deisenhofen) handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht, die unter Beachtung von festgelegten Investitionskriterien überwiegend in eine Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds investiert. Der Kauf erfolgt über den dem Zweitmarkt.

Die asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG unterliegt der deutschen Rechtsordnung und ist im Handelsregister des zuständigen Amtsgerichts München unter der Nr. HRA 94610 eingetragen. Die asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG hat eine unbestimmte Laufzeit und kann erstmals mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2023 gekündigt werden.

- *Gewerbeimmobilie Verden*

Mit notariellem Vertrag vom 12. Mai 2015 hat die Gesellschaft 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 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. Das Grundstück ist mit einem Büro- und Lagergebäude bebaut.

- *Wohnimmobilie Blankenburg*

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

Investmentvermögens, die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KG aA, hat mit Schreiben vom 27. Mai 2015 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, Löbbbeckestraße 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.

- *Wohnimmobilie Stendal*

Mit notariellem Vertrag vom 04. November 2015 hat die Fondsgesellschaft ein Mehrfamilienhaus in Stendal, Gemarkung Stendal, Nicolaistr. 13-14 erworben. Die Verwahrstelle des Investmentvermögens, die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KG aA, hat mit Schreiben vom 16. Oktober 2015 ihre Zustimmung zum Erwerb der Immobilie erteilt. Das Grundstück ist im Grundbuch von Stendal Blatt 11571, Gemarkung Stendal, Flur 36, Flurstücke 28, 29, 135/37 eingetragen und hat eine Größe von insgesamt 1.109 qm. Es handelt sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt elf Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 733,87 qm. Ferner befinden sich auf dem Grundstück neun PKW - Stellplätze.

- *Wohn- und Gewerbeimmobilie in Coswig*

Mit notariellem Vertrag vom 06. April 2016 hat die Gesellschaft eine Wohn- und Gewerbeimmobilie in Coswig, Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt, Gemarkung Coswig, Puschkinstr. 52 erworben. Die Verwahrstelle des Investmentvermögens, die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KG aA, hat mit Schreiben vom 31. März 2016 ihre Zustimmung zum Erwerb der Immobilie erteilt. Die Grundstücke sind im Grundbuch Zerbst Blatt 4353, Gemarkung Coswig, Flur 16, Flurstücke 12/1, 13/3, 14/1 Puschkinstr. 52, Gebäude- und Freifläche; Blatt 4331, Gemarkung Coswig, Flur 16, Flurstücke 12/2, 13/4, 14/2 Gebäude- und Freifläche, Schillerstraße, Puschkinstr.; Blatt 3060, Gemarkung Coswig, Flur 16, Flurstück 13/1 Gartenland, Schillerstraße. Die Gesamtgröße des erworbenen Grundstücks beträgt 8.858 qm.

## **b. Zukünftige Anlagestrategie**

### *aa. Allgemeine Anlagepolitik*

Die Gesellschaft plant die Investition in Immobilienprojekte. 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 Gesellschaft ist das langfristige halten der Vermögensgegenstände.

Zulässig ist der Erwerb von Bestandsimmobilien. Hierbei kommen vollständig sanierte Immobilien aber auch Immobilien mit bestehendem Sanierungsbedarf in Betracht. Auch der Bau von neuen Immobilien ist zulässig. 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.

#### *bb. Immobilien*

Die Investitionen in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 a der Anlagebedingungen kann direkt oder über Zweckgesellschaften erfolgen. Die Zweckgesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland.

- Regionale Streuung

Mindestens 90% des investierten Kapitals werden in Deutschland angelegt. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Großraum Hildesheim – Braunschweig – Göttingen – Magdeburg – Halle und sein Umfeld.

Bei den Standorten liegt der Schwerpunkt auf Kommunen, die eine Mindestgröße von 20.000 Einwohnern haben. Investitionen in anderen Regionen Deutschlands sind zulässig. Außerhalb Deutschlands erfolgen keine Investitionen.

- Volumen

Das Objektvolumen soll zwischen Euro 500.000,- und Euro 5 Mio. liegen. Mindestens 80% des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens Euro 500.000,- angelegt.

- Kaufpreise

Die Bewertung des Kaufpreises muss sich am fertig gestellten oder fertig sanierten Gebäude in der Relation zum dann langfristig erzielbaren Mietniveau orientieren. Bei Neubauten ist die Gesamtkalkulation inkl. aller Nebenkosten und aller zu bewertenden denkbaren negativen Umstände bei der Projektkalkulation vorzulegen.

- Nutzungsart der Immobilien

Die Gesellschaft wird zum Teil im Bereich reiner Wohnimmobilien investieren. Mindestens 40% des investierten Kapitals werden in Wohnimmobilien angelegt. Hier ist angestrebt, sowohl Bestandsimmobilien als auch Neuprojekte zu akquirieren bzw. zu entwickeln.

Gewerbeimmobilien stellen einen weiteren Teil des Investitionsvorhabens dar. Mindestens 20% des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien angelegt. **Mindestens 35% werden davon in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Logistik oder Handel angelegt.**

#### *cc. Unternehmensbeteiligungen*

- Regionale Streuung

Mindestens 90% des investierten Kapitals werden in Deutschland angelegt.

- Alter des Unternehmens

Mindestens 80% des investierten Kapitals werden in Unternehmen angelegt, die nicht länger als fünf Jahre am Markt sind.

- Volumen der Beteiligung

Mindestens 60% des investierten Kapitals werden in Unternehmensanteile investiert, wobei die Beteiligung am jeweiligen Unternehmen mindestens 50% beträgt.

- Branche

Mindestens 60% des investierten Kapitals werden in Unternehmen der Immobilienbranche angelegt.

#### *dd. Währungsrisiken*

Investitionen der Gesellschaft in Vermögensgegenstände erfolgen ausschließlich in Euro. Ein Währungsrisiko liegt nicht vor.

#### *ee. Derivate*

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nicht durchgeführt werden.

#### *ff. Leverage und Belastungen*

Kreditaufnahmen und Belastungen der Vermögensgegenstände sind bis zu 60% des Wertes der Gesellschaft und nur zu marktüblichen Konditionen zulässig.

### **c. Bankguthaben**

Das Investmentvermögen kann in Bankguthaben vorgehalten werden.

### **3. Bewertung**

Die Vermögensgegenstände der Gesellschaft werden gemäß § 272 KAGB jährlich bewertet, das Ergebnis der Bewertung wird den Anlegern offengelegt.

## **§ 2 ANTEILSKLASSEN**

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i.V.m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

## **§ 3 AUSGABEPREIS UND KOSTEN**

### **1. Ausgabepreis und Initialkosten**

Der Ausgabepreis entspricht der Kommanditeinlage. Ein Ausgabeaufschlag (Agio) ist nicht zu zahlen. Der Mindestausgabepreis (Mindesteinlage) beträgt Euro 10.000. Höhere Beträge müssen durch Euro 1.000 ohne Rest teilbar sein.

In der Platzierungsphase fallen einmalig Kosten für Konzeption des Angebotes und den Vertrieb („Initialkosten“) an. Diese betragen 6 % des Ausgabepreises.

### **2. Laufende Kosten**

#### **a. Vergütung der Komplementärin**

Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die Sechster BIMAG Fonds Verwaltungs GmbH, Hildesheim, als Komplementärin von der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,1% des Nettoinventarwertes, höchstens jedoch Euro 2.500 jährlich sowie den Ersatz der nachgewiesenen Aufwendungen.

#### **b. geschäftsführender Kommanditist**

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält der geschäftsführende Kommanditist Stephan Abels eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,125% des Nettoinventarwertes, höchstens jedoch Euro 9.000.

#### **c. Betreuung und Anleger**

Die Consulting Team Finanz- und Vermögenstreuhand AG übernimmt für die Gesellschaft die Betreuung der Anleger. Die jährliche Vergütung hierfür beträgt 1% der Bemessungsgrundlage (durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr).

#### **d. Weitere Mitarbeiter**

Die weiteren Mitarbeiter der Gesellschaft erhalten eine jährliche Vergütung. Diese Vergütung wird von der Consulting Team Finanz- und Vermögenstreuhand AG getragen und belastet die Gesellschaft insoweit nicht.

**e. Vergütungen der Verwahrstelle**

Die Vergütung für die Verwahrstelle beträgt jährlich 0,12% der Bemessungsgrundlage (durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr) mindestens jedoch Euro 12.000,-. Die Verwahrstelle erhält hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse.

**f. Sonstige Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft**

Folgende nach Auflage des Investmentvermögens entstehende Kosten können der Gesellschaft in Rechnung gestellt werden:

1. Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
2. bankübliche Depot- und Kontogebühren außerhalb der Verwahrstelle;
3. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
4. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
5. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
6. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
7. Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden.

**g. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten**

Der Anleger hat auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen.

Alle Kosten (insbesondere Notar,- Gerichts- und Veröffentlichungskosten), die im Zusammenhang mit einer Übertragung von Anteilen entstehen, tragen der übertragende Anleger und der übernehmende Anleger als Gesamtschuldner.

## **§ 4 ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE**

### **1. Ausschüttung**

Über die Verwendung der verfügbaren Liquidität entscheidet die Gesellschafterversammlung auf Vorschlag der Geschäftsführung. Liquiditätsüberschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sollen an die Anleger ausgezahlt werden.

Bei Veräußerungsgewinnen ist die Wiederanlage vorgesehen.

Die verfügbare Liquidität aus der Geschäftstätigkeit und aus Veräußerungsgewinnen wird nur der beschriebenen Verwendung zugeführt, soweit diese nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### **2. Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember.

### **3. Dauer**

Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt. Sie endet durch Liquidation. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die Vermögenswerte veräußert, laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

### **4. Berichte**

Die Gesellschaft erstellt den Jahresabschluss bis spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft.

Der Jahresabschluss wird in angemessener Frist vor der Beschlussfassung über seine Feststellung für die Gesellschafter bei der Gesellschaft zur Einsicht auszulegen. Er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## **Erläuterungen der Änderung der Anlagebedingungen:**

Alle Veränderungen sind unterstrichen. Die Änderungen der Anlagebedingungen beziehen **sich auf die folgenden Bereiche.**

### §1 Abs. 2a Realisierte Anlagen:

Mit der Änderung der Anlagen wurde der aktuelle Immobilienbestand der Gesellschaft eingefügt.

### §1 Abs. 2b aa: Allgemeine Anlagepolitik

Die Änderung erfolgte zur Klarstellung der Anlagestrategie

### §1 Abs. 2b bb: Nutzungsart der Immobilien

Nutzungsart der Immobilien: Die Gesellschaft wird zum Teil im Bereich reiner Wohnimmobilien investieren.

Mindestens 40% des investierten Kapitals werden in Wohnimmobilien angelegt. Hier ist angestrebt, sowohl Bestandsimmobilien als auch Neuprojekte zu akquirieren bzw. zu entwickeln.

Gewerbeimmobilien stellen einen weiteren Teil des Investitionsvorhabens dar. Mindestens 20% des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien angelegt. Mindestens 35% werden davon in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Logistik oder Handel angelegt.

### §1 Abs. 2c Bankguthaben

Die Streichung der Höchstgrenze des Bankguthabens ermöglicht der Gesellschaft größere Flexibilität. Durch das Vorhalten einer hohen Liquidität kann schnell auf sich bietende Marktchancen reagiert werden.

### §1 Abs. 3 Bewertung

Durch die Änderung muss die Gesellschaft für die gesetzlich vorgeschriebene jährliche Bewertung nicht zwingend einen externen Bewerter bestellen. Vielmehr kann im Einklang mit §271 KAGB i.V.m. § 216 KAGB eine Bewertung auch durch die Gesellschaft selbst erfolgen. Hierdurch erwartet die Gesellschaft eine Reduzierung der jährlichen Kosten.

Die Änderungen treten zum 02. November 2016 in Kraft.