

Nachtrag Nr. 4 vom 06. November 2017 zum Verkaufsprospekt für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG

Nachtrag Nr. 4 der Sechster BIMAG Fonds GmbH & Co. KG nach § 316 Abs. 5, § 268 Abs. 2 KAGB vom 06. November 2017 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 20. Februar 2015 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 23. Juli 2015, Nachtrags Nr. 2 vom 15. Juni 2016 sowie des Nachtrags Nr. 3 vom 02. November 2016 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 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 23. Juli 2015, Nachtrags Nr. 2 vom 15. Juni 2016 sowie des Nachtrags Nr. 3 vom 02. November 2016 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 Nachtrages Nr. 3 vom 02. November 2016 die nachfolgend beschriebenen Vermögensgegenstände erworben. Die Vermögensgegenstände werden nach vollzogenem Eigentumsübergang im Bestand der Fondsgesellschaft verbleiben.

Wohnimmobilie Halberstadt

Mit notariellem Vertrag vom 21. Februar 2017 hat die Fondsgesellschaft eine Wohnimmobilie in Halberstadt, Landkreis Halberstadt in Sachsen-Anhalt, Gemarkung Halberstadt, Schumannstr. (später in Telemannstr. 24/25 umgenannt) erworben. Die Verwahrstelle des Investmentvermögens, die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KG aA, hat mit Schreiben vom 21. Februar 2017 ihre Zustimmung zum Erwerb der Immobilie erteilt. Es handelt sich bei dieser Immobilie um den Erwerb von 8 Wohnungen im Sondereigentum wie folgt:

1)

2535/20.000 Miteigentum an dem Grundstück BV-Nr.1 Gemarkung Halberstadt, Flur 9, Flurstück 14/64, Gebäude- und Freifläche, Schumannstraße, zur Größe von 1.729 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit überdachter Terrasse im Erdgeschoß Mitte rechts und Kellerraum Nr. 3, die Nutzung der Stellplätze ist geregelt; dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 3 zugeordnet.

2)

2584/20.000 Miteigentum an dem Grundstück BV-Nr.1 Gemarkung Halberstadt, Flur 9, Flurstück 14/64, Gebäude- und Freifläche, Schumannstraße, zur Größe von 1.729 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit überdachter Terrasse im Erdgeschoß rechts und Kellerraum Nr. 4, die Nutzung der Stellplätze ist geregelt; dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 4 zugeordnet.

3)

2494/20.000 Miteigentum an dem Grundstück BV-Nr.1 Gemarkung Halberstadt, Flur 9, Flurstück 14/64, Gebäude- und Freifläche, Schumannstraße, zur Größe von 1.729 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß Mitte rechts und Kellerraum Nr. 7, die Nutzung der Stellplätze ist geregelt; dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 7 zugeordnet.

4)

2387/20.000 Miteigentum an dem Grundstück BV-Nr.1 Gemarkung Halberstadt, Flur 9, Flurstück 14/64, Gebäude- und Freifläche, Schumannstraße, zur Größe von 1.729 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß rechts und Kellerraum Nr. 8, die Nutzung der Stellplätze ist geregelt; dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 8 zugeordnet.

5)

eines 4/16-Anteils (Ifd.Nr.I3.7) an dem Grundstück BV-Nr.1 Gemarkung Halberstadt, Flur 9, Flurstück 14/64, Verkehrsfläche, Schumannstr, zur Größe von 408m².

6)

2584/20.000 Miteigentum an dem Grundstück BV-Nr.1 Gemarkung Halberstadt, Flur 9, Flurstück 14/64, Gebäude- und Freifläche, Schumannstraße, zur Größe von 1.729 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit überdachter Terrasse im Erdgeschoß links und Kellerraum Nr. 1, die Nutzung der Stellplätze ist geregelt; dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1 zugeordnet.

7)

2535/20.000 Miteigentum an dem Grundstück BV-Nr.1 Gemarkung Halberstadt, Flur 9, Flurstück 14/64, Gebäude- und Freifläche, Schumannstraße, zur Größe von 1.729 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit überdachter Terrasse im Erdgeschoß Mitte links und Kellerraum Nr. 2, die Nutzung der Stellplätze ist geregelt; dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2 zugeordnet.

8)

2387/20.000 Miteigentum an dem Grundstück BV-Nr.1 Gemarkung Halberstadt, Flur 9, Flurstück 14/64, Gebäude- und Freifläche, Schumannstraße, zur Größe von 1.729 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß links und Kellerraum Nr. 5, die Nutzung der

Stellplätze ist geregelt; dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 5 zugeordnet.

9)

2494/20.000 Miteigentum an dem Grundstück BV-Nr.1 Gemarkung Halberstadt, Flur 9, Flurstück 14/64, Gebäude- und Freifläche, Schumannstraße, zur Größe von 1.729 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß Mitte links und Kellerraum Nr. 6, die Nutzung der Stellplätze ist geregelt; dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 6 zugeordnet.

10)

eines 1/16-Anteils (Ifd.Nr.I 3.2) an dem Grundstück BV-Nr.1 Gemarkung Halberstadt, Flur 9, Flurstück 14/59, Verkehrsfläche, Schumannstr, zur Größe von 408m².

Das Grundstück liegt in einem beliebten Wohngebiet am westlichen Rand von Halberstadt, ca. 1,7 km von der Innenstadt entfernt, in einem Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern. Für das Gebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 18 Beethovenstraße/Mozartstraße aufgestellt: Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,35 und Traufenhöhe 4,00 m über Gelände. Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und liegt auf dem Niveau der öffentlichen Straßen. Das erworbene Grundstück liegt in 0,5 km Entfernung zur Bundesstraße 81 mit entsprechenden strategischen Vorteilen.

Bei dem Objekt (Baujahr ca. 1997/1998) handelt es sich um ein teilunterkellertes zweigeschossiges Gebäude, bestehend aus 2 symmetrischen Zweispännern in massiver Ausführung mit ausgebautem Mansardendach als Obergeschoss. Die Grundrissaufteilungen in den Geschossen sind gleich. Es handelt sich um zwei Doppelaushälften mit jeweils 4 Wohnungen, jeweils Sondereigentum.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 4 sind alle 8 Wohnungen vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit Euro 3.692.

Der Kaufpreis betrug Euro 530.000,- und wurde nach der Auflassung am 03. März 2017 gezahlt.

Der Kaufpreis wird in Höhe von Euro 290.000,- fremdfinanziert. Der Rest wird aus Eigenmitteln geleistet. Hinsichtlich der Fremdfinanzierung ist mit einem deutschen Kreditinstitut am 28. April 2017 ein entsprechender Darlehensvertrag in Höhe von Euro 290.000 abgeschlossen worden. Das Darlehen wird mit 1,93 % p. a. verzinst. Der Zinssatz ist bis zum 31. März 2027 unveränderlich. Das Darlehen ist in Höhe von 3 % p. a. des Darlehensbetrags zzgl. der durch die Rückzahlung ersparten Zinsen zu tilgen. Die jährliche Leistungsrate (Zinsen und Tilgung) beträgt Euro 12.983,- und ist in monatlichen Teilbeträgen von Euro 1.081,- zu leisten. Da in sämtlichen Verträgen mit der Bank eine Vertraulichkeitsvereinbarung integriert ist, wird die Firmierung des deutschen Kreditinstituts nicht genannt. Es handelt sich um eine Endfinanzierung. Die Verwahrstelle des Investmentvermögens, die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KG aA, hat mit Schreiben vom 21. Mai 2017 im Hinblick insbesondere auf die Vorschrift des § 84 Abs. 1 Nr. 4 KAGB ihre Zustimmung zum Abschluss des oben genannten Darlehensvertrages erteilt.

Für die Immobilie liegt ein Bewertungsgutachten vom 20. Februar 2017 des Dipl.-Ing. Architekt Uwe Ostrowski, Diekholzen vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Objekt zum Ortstermin in gepflegten und aufgeräumten Zustand war. Instandhaltungen und die üblichen, einfachen Unterhaltsleistungen an der Gebäudesubstanz wurden in der Vergangenheit durchgeführt. Vorhandene Schäden und Mängel wurden auf Euro 8.000,- beziffert. Es wurden folgende Werte ermittelt: Ertragswert von ca. Euro 521.000,- bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Der Verkehrswert inklusive des unbebauten Grundstückes beträgt ca. Euro 529.400,-. Weitere Bewertungsgutachten existieren nicht. Laut telefonischer Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Halberstadt bestehen keine Altlasten oder Kontaminationen, die behördlich erfasst sind.

In Abt. III des Grundbuches wird eine Grundschuld in Höhe von Euro 289.800,- zugunsten der kreditgebenden Bank eingetragen. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 4 keine weiteren nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 4 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.

Beteiligung an der CT HVT GmbH & Co. KG:

Mit Vertrag vom 13. September 2017 hat sich die Fondsgesellschaft als Kommanditistin mit einer Einlage in Höhe von Euro 2.200.000,- an der CT HVT GmbH & Co. KG mit Sitz in Hildesheim (Geschäftsanschrift: Osterstraße 39a, D-31134 Hildesheim) beteiligt. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter der HRA 201803 eingetragen. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt Euro 2.200.000,-. Die CT HVT GmbH & Co. KG ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Die CT HVT GmbH & Co. KG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 06. August 2017 eine Hotelimmobilie am Timmendorfer Strand, Strandallee 136 – 140 mit einem 4.140m² großen Grundstück zum Kaufpreis von Euro 6.700.000,- erworben. Es handelt sich um ein im Jahr 1999 erbautes Hotel mit 87 Zimmern, 6 Suiten, 5 Tagungsräume, Wellnessräume und Tiefgarage sowie Gastronomie und Bar. Die Gesamtbutzfläche beträgt 4.467 m². Alleiniger Mieter ist die HVT Hotelverwaltungsgesellschaft Timmendorf mbH & Co. KG.

In Abt. III ist für das Grundstück eine Grundschuld in Höhe von Euro 6.135.502,57,- für ein deutsches Kreditinstitut eingetragen. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 4 keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Grundstücks. Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 4 nicht gegeben. Behördliche Genehmigungen sind nicht erforderlich. Für die Immobilie liegt ein Bewertungsgutachten des Sachverständigenbüro Schäfer & Partner (Geschäftsanschrift: Ochsenwerder Elbdeich 74, D-21037 Hamburg) vom 03. März 2016 vor. Demnach beträgt der Marktwert des Objektes Euro 8.400.000,-. Darüber hinaus existieren keine weiteren Bewertungsgutachten. Weitere Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile davon sind nicht geschlossen worden.

Die Verwahrstelle des Investmentvermögens, die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KG aA, hat mit Schreiben vom 07. August 2017 ihre Zustimmung zum Erwerb der Beteiligung erteilt.

Die Einlage in Höhe von Euro 2.200.000,- ist in voller Höhe aus Eigenmitteln gezahlt worden. Die Fondsgesellschaft ist als Kommanditistin mit ihrer Einlage von 64,7 % des Kommanditkapitals am Ergebnis der CT HVT GmbH & Co. KG beteiligt.

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. September 2017) ausgewiesen.

Bei den gehaltenen Immobilien (Mehrfamilienhaus Lehre, Wohn- und Geschäftshaus Magdeburg, Gewerbeimmobilie Verden, Wohnimmobilie Blankenburg, Immobilie Coswig, Immobilie Stendal sowie Wohnimmobilie Halberstadt) wurde im Rahmen der Berechnung des Verkehrswertes die Jahresnettokaltniete mit dem Faktor 12 multipliziert.

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, Beteiligung an der CT HVT 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. September 2017) ausgewiesen. Ferner wurde das im Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 4 platzierte und eingezahlte Kommanditkapital aufgeführt.

BIMAG VI : Bisherige Entwicklung des Investmentvermögens						Stand:30.09.2017
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 €	629.401,00 €	96.948,00 €	1.163.376,00 €	
ZSP GoslarBeteiligung	300.000,00 €	0,00 €	0,00 €	24.000,00 €	300.000,00 €	
asuco 1 pro Beteiligung	400.000,00 €	0,00 €	0,00 €	30.000,00 €	400.000,00 €	
Immobilie Magdeburg	795.674,63 €	499.000,00 €	449.915,00 €	89.763,00 €	1.077.156,00 €	
ZSP Eschwege Beteiligur	200.000,00 €	0,00 €	0,00 €	16.000,00 €	200.000,00 €	
ZSP Nienburg Beteiligun	200.000,00 €	0,00 €	0,00 €	16.000,00 €	200.000,00 €	
Immobilie Verden	910.000,00 €	540.000,00 €	496.140,00 €	73.080,00 €	876.960,00 €	
Immobilie Blankenburg	470.000,00 €	280.000,00 €	266.934,00 €	38.987,00 €	467.844,00 €	
Immobilie Stendal	450.000,00 €	270.000,00 €	263.855,00 €	42.816,00 €	513.792,00 €	
Immobilie Coswig	1.330.000,00 €	600.000,00 €	509.400,00 €	140.730,00 €	1.330.000,00 €	
Immobilie Halberstadt	530.000,00 €	290.000,00 €	286.700,00 €	42.684,00 €	512.208,00 €	
Hotel Timmensorf Bet.	2.200.000,00 €	0,00 €	0,00 €	100.000,00 €	2.200.000,00 €	
SUMME					9.241.336,00 €	
Kontoguthaben					582.595,00 €	9.823.931,00 €
B. Verbindlichkeiten						
Darlehen bei Kreditinstituten						-2.902.345,00 €
Netto-Inventarwert						6.921.586,00 €
Kommanditkapital BIMAG VI						7.112.000,00 €
Fairer Wert	Stand 30.09.2017					97,32%

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

E. Unterlagen

Der Nachtrag Nr. 4 kann neben dem Verkaufsprospekt einschließlich Nachtrag Nr. 1 bis 3, 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.

F. Unterschrift des Nachtrags

Hildesheim, 06. November 2017

gez. Stephan Abels

Stephan Abels
Geschäftsführer