

Stand: 31.10.2025

4 % SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe (2025/2035)**INVESTORENBERICHT 10/2025**

Wertpapierkennnummer (WKN):	A383CX	Nächste Zinszahlung 03/2026:	4,00%
ISIN:	DE000A383CX8	Fair Value:	98,07%

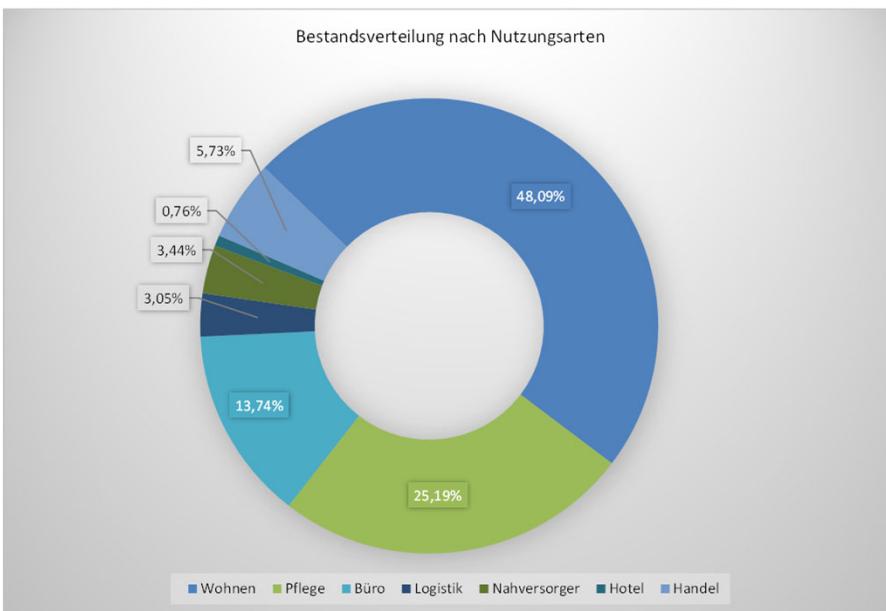
Erste Zinszahlung im März 2026 / Portfolioaufbau schreitet voran

Mitte März 2026 wird die **börsennotierte** SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe an die Investoren die **erste Zinszahlung i.H.v. 4,00%** vornehmen.

Der Portfolioaufbau schreitet voran und wird gemäß der SFO AG - Strategie weiter fortgesetzt: eine möglichst breite und effiziente Diversifikation in unterschiedliche Immobilientypen, Nutzungsarten, Standorte so wie in eine Vielzahl von Mietern mit guter oder sehr guter Bonität.

Die Immobilienfonds (Zielfonds) wurden identifiziert, und die entsprechenden Fondsanteile sind in ausreichendem Maße vorhanden. Neue Investorengelder können umgehend investiert werden. Und dies **deutlich unter dem aktuellen Nettoinventarwert** der Immobilienfonds.

Bereits jetzt setzt sich das Portfolio der SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe aus **26 Immobilienfonds mit 131 Immobilien an 88 Standorten** und aus **sieben unterschiedlichen Nutzungsarten** zusammen - s. Tortendiagramm. Und der Portfolioaufbau geht weiter.



Vier moderne Logistikimmobilien
Green Buildings DGNB „Silber“
 geplanter Verkauf in 2026



Green Building DGNB "Gold" im Essener
 Universitätsviertel
 Mieter: AOK Rheinland / Hamburg

Weitere überzeugende Immobilienkennziffern des aktuellen Portfolios mit 131 Immobilien: kumulierte Mieteinnahmen ca. 186,9 Mio. €; **durchschnittlicher Vermietungsstand rund 98,38%**; Anzahl der Mietverträge ca. 2.041; Gesamtmiethfläche ca. 722.835 m². Der **Verschuldungsgrad** (Loan to Value, LTV) beträgt über das gesamte Portfolio per 31.12.2024 **30,69%**.

Hohe Sicherheit und Nachhaltigkeit

Sicherheit und Nachhaltigkeit zeichnen die im Portfolio befindlichen Büroimmobilien aus. 95,9% der Büroimmobilien sind an **staatliche Mieter** (12,28%) vermietet und / oder sind als sog. **"Green Buildings"** (83,62%) definiert, entsprechen somit den Umweltanforderungen an moderne Gebäude; und gemäß den Verträgen werden die Mieten größtenteils jährlich zu **100%** an die Inflation angepasst.

Zur weiteren Risikostreuung wird in ausgesuchte Immobilien der Nutzungsarten Logistik, Nahversorger und Wohnen (Anteil am Portfolio rd. 54,58%) investiert. Gemäß unseren Analysen entwickeln sich diese Marktsegmente weiterhin stabil und ertragreich.

Zusammengefasst konzentrieren wir uns auf Immobilienfonds mit Immobilien, die im Wesentlichen den folgenden Kriterien entsprechen:

- Ökologisch zertifizierte Immobilien sog. „Green Buildings“
- Standorte, die zu den TOP 8 in Deutschland zählen
- Sehr lang laufende Mietverträge von bis zu 20 Jahren
- Öffentlich-rechtliche Mieter wie z.B. die Bundesrepublik Deutschland
- Hoher, in den Mietverträgen festgelegter Inflationsschutz



Deutsche Bank Türme in Frankfurt; **Double-Net-Vertrag bis 31.12.2036**, Green Building LEED "Platin" und DGNB "Gold", 100%ige Anpassung an die Inflationsrate



Büroimmobilie in 1a-Lage des Teilmarktes Berlin-Mitte
Hauptmieter: **Humboldt-Universität zu Berlin**

Entscheidend für unseren Anlageerfolg ist die Tatsache, dass wir in Immobilienfonds nicht direkt bei Fondsauflage, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt **über den Zweitmarkt** investieren (**Private Markets Real Estate Secondaries**). So erwerben wir Immobilienfonds mit einem deutlichen Abschlag auf deren Nettoinventarwert.

Der durchschnittliche **Einkaufsfaktor** für die Immobilien des Portfolios der **SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe** beträgt derzeit das **12,07-fache der Jahresnettokaltmiete 2025**, was einer Einkaufsrendite von knapp 8,29% entspricht.

News aus dem Portfolio der SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe

Beim Immobilienfonds "BVT Ertragswertfonds Nr. 2" wurde die Büroimmobilie in Köln am 18.12.2024 für 37,0 Mio. EUR an die Klosterfrau-Gruppe verkauft. Die Immobilie in Jülich wurde am 22.10.2025 für 12,8 Mio. EUR an REWE verkauft.

Aus den beiden Objektverkäufen ergibt sich für die SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe ein **Gewinn i.H.v. 19,60%**.



IKAROS Business Center in Luxemburg
Green Building (BREEM)
Hauptmieter: Großherzogtum Luxemburg

Immobilien	Kaufkurs Zielfonds	Gesamtrückfluss aus Zielfonds durch Immobilienverkauf gem. SFO-Prognose	Gewinn in %
Büroimmobilie in Köln, Nahversorger in Jülich	190,00%	227,24%	19,60%

News aus dem Portfolio der SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe

In den Jahren 2025 und 2026 erwartet das Management der SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe weitere Immobilienverkäufe:

1. Büroimmobilie "Opera Offices NEO", **Green Building DGNB "Gold"**. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Hamburger Staatsoper und fußläufig zur Binnenalster.

Erwarteter Gewinn bei Verkauf der Immobilie in 2026: ca. 23%.



2. **Vier moderne Logistikimmobilien** in Deutschland. Alle Fondsimmobilien entsprechen dem Standard **DGNB „Silber“**.

Erwarteter Gewinn bei Verkauf der Immobilie in 2026: ca. 53%.



3. Immobilienportfolio mit **drei modernen Studentenapartmentanlagen** in Greifswald, Karlsruhe und München.

Erwarteter Gewinn bei Verkauf der Immobilie Ende 2025 / Anfang 2026: ca. 36%.



Des Weiteren wurde zum 31.12.2025 der Anteil an dem Zielfonds "DCM Zukunftswerte" ordentlich gekündigt. Bei einer Kündigung steht jedem ausscheidenden Gesellschafter ein sogenanntes Abfindungsguthaben zu. Die SFO AG geht für die SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe von einem Abfindungsguthaben i.H.v. ca. 175% aus.

Daraus errechnet sich ein Gewinn i.H.v. ca. 79%.

Immobilien	Kaufkurs Zielfonds	Gesamtrückfluss aus Zielfonds bei Kündigung gem. SFO-Prognose	Gewinn in %
27 Pflegeimmobilien in Deutschland	98,00%	175,53%	79,11%



NH Collection Hotel in Berlin-Mitte
am Checkpoint Charlie
Verlängerung des Pachtvertrags bis 05/2035

Wichtiger Hinweis: Aus diversen Gründen kann ein Verkauf noch scheitern; beispielsweise kann der Käufer nicht die erforderliche Fremdfinanzierung nachweisen.

Die Immobilien verbleiben dann im Immobilienfonds und generieren weiterhin Mieteinnahmen. In der Phase des „verschobenen Verkaufs“ baut das Management der SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe die Positionen weiter aus, da der Verkauf der Fondsimmobilien in einem absehbaren Zeitraum nachgeholt d.h. umgesetzt wird.

Durch die geplanten Immobilienverkäufe wird deutlich, dass die SFO AG - Strategie auch in der jetzigen, herausfordernden Marktlage rentierlich ist.

Ausblick

Das Portfolio wird auf der Basis der SFO AG – Strategie weiter aufgebaut: unterschiedliche Immobilientypen, Nutzungsarten und Standorte sowie eine Vielzahl von Miethalten mit guter oder sehr guter Bonität. Aufgrund unserer täglichen Analysen kennen wir den Zweitmarkt und erwerben Immobilienfonds **deutlich unterhalb ihres Nettoinventarwertes**.

Der überwiegende Teil der Rückflüsse aus den Immobilienverkäufen wird in der Investitionsphase wieder strategisch reinvestiert.

Fazit

Der **strenge analytische Bewertungsansatz** in Verbindung mit der **in mehr als 15 Jahren gewachsenen Erfahrung der SFO AG** bei der Auswahl und Bewertung von Immobilienfonds sind die Basis für erfolgreiches Investieren in ausgewählte deutsche und europäische Qualitätsimmobilien; und all das stets als Erwerb unter deren Nettoinventarwert.

Die Ertragskraft der Immobilien, ihr Wertzuwachspotenzial und die realisierten stillen Reserven bei ihrem Verkauf bergen hohe Renditeperspektiven in sich. Steigende Mieteinnahmen -abgesichert durch Wertsicherungsklauseln in den Mietverträgen mit bonitätsstarken Mieterm- schützen unverändert vor den Auswirkungen der weiterhin vorhandenen Inflation; die Kaufkraft bleibt erhalten. Zudem erhöht sich der Wert des Immobilien-Portfolios.

Kontakt & Ansprechpartner

Pascal Seppelfricke
 Leiter Portfoliomanagement
 M 0170 733 19 33

Heinz-Günter Goeke
 Leiter Analyse & Bewertung
 M 0176 844 995 13

Seppelfricke & Co. Family Office AG
 Stadtchor 1, 40219 Düsseldorf
 Tel.: +49 211 3003 480 | Fax: +49 211 3003 200 | info@sfo-ag.de

Wichtige Disclosure (mögliche Interessenkonflikte)

Dieses Dokument ist eine Marketingmitteilung der Seppelfricke & Family Office AG („SFO AG“) im Rahmen der Vorstellung bzw. des Vertriebs der SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Dokuments werden die gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen (auch als Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen bezeichnet) nicht beachtet. SFO AG unterliegt insbesondere nicht einem Verbot des Handels von Werten, die in diesem Dokument angesprochen werden, vor der Veröffentlichung des Dokuments. Die SFO AG unterhält interne organisatorische und regulative Vorkehrungen zur Prävention und Behandlung von Interessenkonflikten. SFO AG kann für die in diesem Dokument genannten geschlossenen Beteiligungen Wertpapierdienstleistungen (Anlagevermittlung, Vermögensverwaltung) für Kunden erbringen und in diesem Zusammenhang den Kauf oder Verkauf von geschlossenen Beteiligungen gegen Entgelt vermitteln bzw. im Rahmen der Vermögensverwaltung stellvertretend für Rechnung des Kunden durchführen. Daneben unterstützt die SFO AG die Emittentin der SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe bei der Auswahl geeigneter Zielinvestments (geschlossene Beteiligungen über Immobilienvermögen) und erhält hierfür eine Gebühr, die sich am Umfang der ausgegebenen Finanzinstrumente orientiert.

Rechtliche Hinweise / Risikohinweise / Hinweis auf Anleihebedingungen

Diese Publikation wurde von SFO AG erstellt. Sie dient ausschließlich der Information. Mit dieser Publikation wird weder ein Angebot zum Verkauf, Kauf oder zur Zeichnung eines Finanzinstruments unterbreitet. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Einschätzungen zu dem vorgestellten Finanzinstrument stellen keine persönliche Empfehlung (Anlageberatung) dar, sich in dem beschriebenen Finanzinstrument zu engagieren. Die in dieser Publikation gegebenen Informationen beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, jedoch keiner neutralen Prüfung unterzogen haben; SFO AG übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen.

Die Wertentwicklung der vorgestellten Finanzinstrumente in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Der Wert jedes Investments oder der Gewinn kann sowohl sinken als auch steigen, und Anleger erhalten möglicherweise nicht den investierten Gesamtbetrag zurück. Die Wertentwicklung der liquidierten Zielfonds wurde nach der Interne Zinsfußmethode berechnet. Die Preise der SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe sowie die Erträge schwanken, so dass es sein kann, dass der Investor nicht sein ursprünglich investiertes Geld zurückbekommt, ein Totalverlust ist möglich. Die schematische Darstellung der Anlagestrategie ist lediglich als rudimentäres Schaubild für mögliche Investitionssituationen zu verstehen und keine Aussage über die mögliche Wertentwicklung der Anleihe. Die Emittentin des vorgeschlagenen Finanzinstruments investiert in nicht börsennotierte geschlossene Immobilienfonds. Bei Investments, für die es keinen organisierten Markt gibt, könnten die Investoren Schwierigkeiten haben, diese zu veräußern oder zuverlässige Informationen über den Wert oder das Ausmaß des Risikos, dem ein Investment unterliegt, zu erhalten.

Weitere Einzelheiten zu den Ausstattungsmerkmalen der SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe und insbesondere zu den mit diesem Finanzinstrument verbundenen Risiken sind den Anleihebedingungen bzw. dem Basisinformationsblatt zur SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe, abrufbar auf der Homepage Emittentin unter www.immo-6.de, zu entnehmen.