

Stand: 26.05.2026

4 % SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe (2025/2035)	INVESTORENBERICHT 05/2026
--	----------------------------------

Wertpapierkennnummer (WKN):	A383CX	Nächste Zinszahlung 03/2027:	4,00%
ISIN:	DE000A383CX8	Fair Value:	98,80%

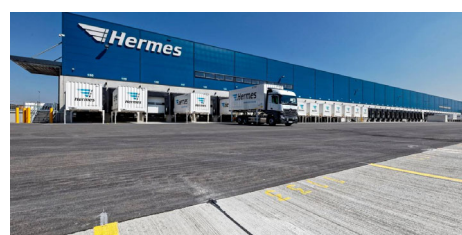
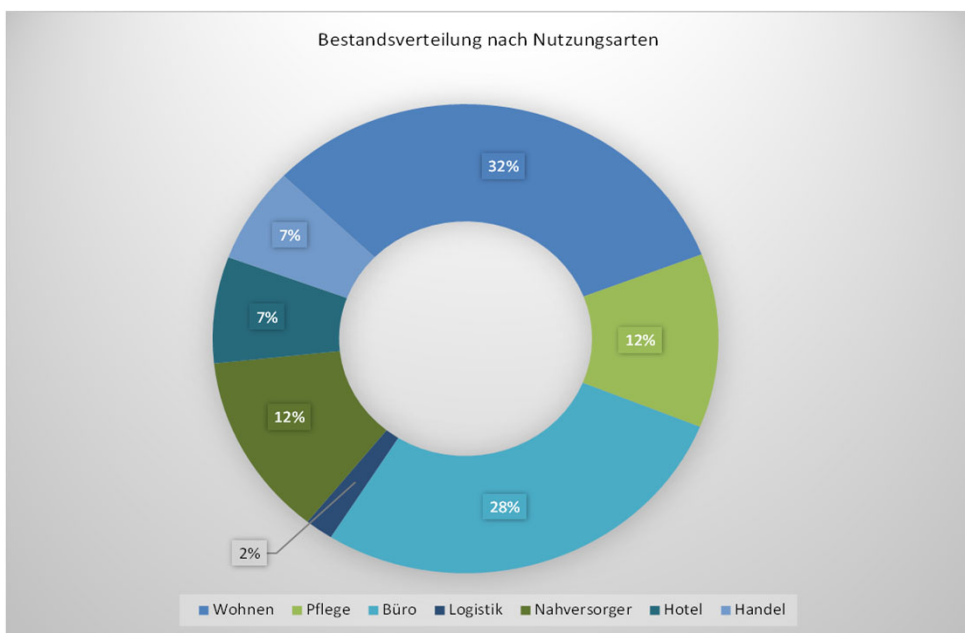
Erste Zinszahlung im März 2026 erfolgt / Portfolioaufbau schreitet voran

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

Der Portfolioaufbau schreitet voran und wird gemäß der SFO AG - Strategie weiter fortgesetzt: eine möglichst breite und effiziente Diversifikation in unterschiedliche Immobilientypen, Nutzungsarten, Standorte sowie 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 kurzfristig 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 **36 Immobilienfonds mit 218 Immobilien an 125 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 218 Immobilien: kumulierte Mieteinnahmen ca. 238 Mio. EUR; **durchschnittlicher Vermietungsstand rund 98%**; Anzahl der Mietverträge ca. 4.450; Gesamtmietfläche ca. 1.000.000 m². Der **Verschuldungsgrad** (Loan to Value, LTV) beträgt über das gesamte Portfolio **26,77%**.

Hohe Sicherheit und Nachhaltigkeit

Sicherheit und Nachhaltigkeit zeichnen die im Portfolio befindlichen Büroimmobilien aus. **100%** der Büroimmobilien sind an **staatliche Mieter** vermietet und / oder sind als sog. "**Green Buildings**" definiert, entsprechen somit den Umweltauflagen an moderne Gebäude. Gemäß den Mietverträgen 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. 46%) investiert. Gemäß unseren Analysen entwickeln sich diese Marktsegmente weiterhin stabil und ertragreich.

Zusammengefasst konzentrieren wir uns bei der Nutzungsart Büro auf 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 Fondsaufgabe, 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**.

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. 37,24%**. Die 1. Abschlagzahlung aus dem Verkauf i.H.v. 190% ist bereits in Q1 2026 erfolgt.

Immobilien	Kaufkurs Zielfonds	Gesamtrückfluss aus Zielfonds durch Immobilienverkauf gem. SFO-Prognose	Gewinn in %
Büroimmobilie in Köln, Nahversorger in Jülich	190,00%	227,24%	37,24%



Kölner Objekt "BVT Ertragswertfonds Nr. 2"
1. Abschlagzahlung aus dem Verkauf an die Anleihe in Q1 2026 erfolgt

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

Noch im Jahr 2026 erwartet das Management der SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe weitere Immobilienverkäufe:

Immobilien	Kaufkurs Zielfonds	Gesamtrückfluss aus Zielfonds durch Immobilienverkauf gem. SFO-Prognose	Gewinn in %
Nahversorger in Weiterstadt	77,50%	121,00%	43,50%
Nahversorger in Ebersberg / Pattensen	110,00%	129,00%	19,00%
Seniorenresidenz in Stuttgart / Killesberg	107,50%	123,94%	16,44%
Büroimmobilie in Hamburg	79,62%	92,34%	12,72%
Büroimmobilie in München	70,98%	78,31%	7,33%
Vier moderne Logistikimmobilien	120,46%	226,28%	105,82%
Vier moderne Studentenapartmentanlagen	90,29%	122,57%	32,28%



Pattensen „Calenberg Center“



Vier moderne Studentenapartmentanlagen in Greifswald, Karlsruhe und München



Seniorenresidenz "Augustinum" in Stuttgart-Killesberg

Wichtiger Hinweis: Aus diversen Gründen kann ein Verkauf noch scheitern; beispielsweise kann der Käufer nicht die erforderliche Finanzierung 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 Fondsimmobilen 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 Immobiliertypen, Nutzungsarten und Standorte sowie eine Vielzahl von Mietern 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 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. Wertgesicherte Mieteeinnahmen mit bonitätsstarken Mietern schützen unverändert vor den Auswirkungen der weiterhin vorhandenen Inflation. Zudem erhöht sich bei steigenden Mieten 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
Königsallee 2b, 40212 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 Investmentsituationen 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.