



# Webinar: Neuer Immobilienmanager im antea-Fonds

Pascal Seppelfricke, Seppelfricke & Co. Family Office AG

Johannes Hirsch, CFP

Donnerstag, 19. Oktober 2023

antea 

# Themen

## Pascal Seppelfricke zu:

- Wer ist Pascal Seppelfricke?
- Wer ist die Seppelfricke & Co. Family Office AG?
- Wie sieht der Investitionsprozess aus?



## Johannes Hirsch zu:

- Wie genau sieht die Weiterentwicklung des antea-Fonds aus?
- Was zeichnet Pascal Seppelfricke als neuen Immobilienmanager aus?
- Welchen Nutzen ziehen Anleger und ihre Berater daraus?





**1.**

**Weiterentwicklung**



## 2.

- **Vorstellung**
- **Investitionsprozess**
- **Erwartungen**



Seppelfricke & Co.  
F A M I L Y   O F F I C E   A G

Das unabhängige Analysehaus & Family Office

# Der Manager



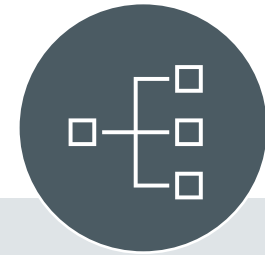
2008 gegründetes,  
inhabergeführtes  
Unternehmen mit Erlaubnis  
gemäß § 15 WpIG



Mehr als 30 Jahre Erfahrung in  
der Bewertung von  
geschlossenen  
Immobilienfonds (AIFs)



Eine Datenbank - aufgebaut  
seit 1997 - mit mehr als 14.500  
geschlossenen Fonds und 3.500  
Analysen und Bewertungen



Ein über Jahrzehnte geknüpftes  
Netzwerk zu Privatbanken,  
Sparkassen, Volksbanken,  
Stiftungen, Pensionskassen,  
vermögenden Privatkunden,  
institutionellen Kunden,  
Unternehmern und  
Vermögensverwaltern

# Teamstruktur

## 1. Ebene



### Geschäftsführung

---

Pascal Seppelfricke (Vorstand)  
Erwin Bengler (Vorstand)  
Heinz-Günter Goeke (Prokurist)  
RA Peter Küsters (Prokurist)

## 2. Ebene



### Exekutivkomitee

---

Analyse und Bewertung  
Kauf- bzw. Verkaufsentscheidung

---

Pascal Seppelfricke  
Heinz-Günter Goeke  
Jens Weigelt  
Stefan Sturies

## 3. Ebene



### Abwicklung + Administration

---

Vorauswahl, Ankauf,  
Orderabwicklung, Cash-Call und -  
Stop-Management,  
Kundenbetreuung, Backoffice

---

Ekaterina Seppelfricke  
Tim Helm  
Nicole Thomas  
Nicole Palm

# SFO AG-Portfoliomanagement mit geschlossenen Immobilienfonds

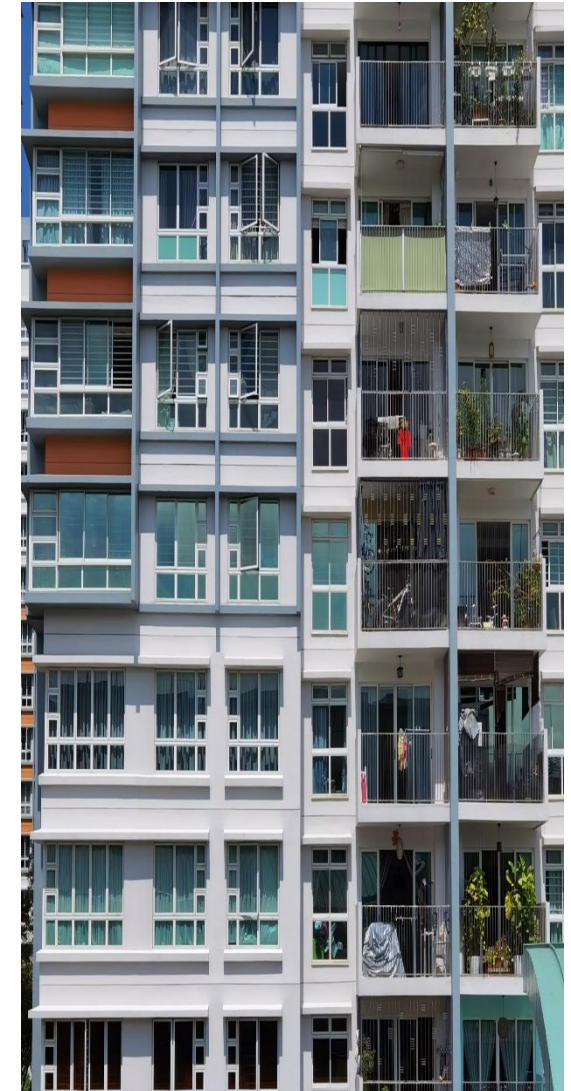
## Grundsätzliches:

Es wird in der Regel nicht die Immobilie, sondern

Anteile an nicht börsennotierten Immobilienfonds (bereits platzierte) gekauft.

→ **Zweitmarkt geschlossene Immobilienfonds**  
**(Private Equity Real Estate Secondaries)**

Bei einem nicht börsennotierten Immobilienfonds handelt es sich um eine Unternehmensbeteiligung in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft.





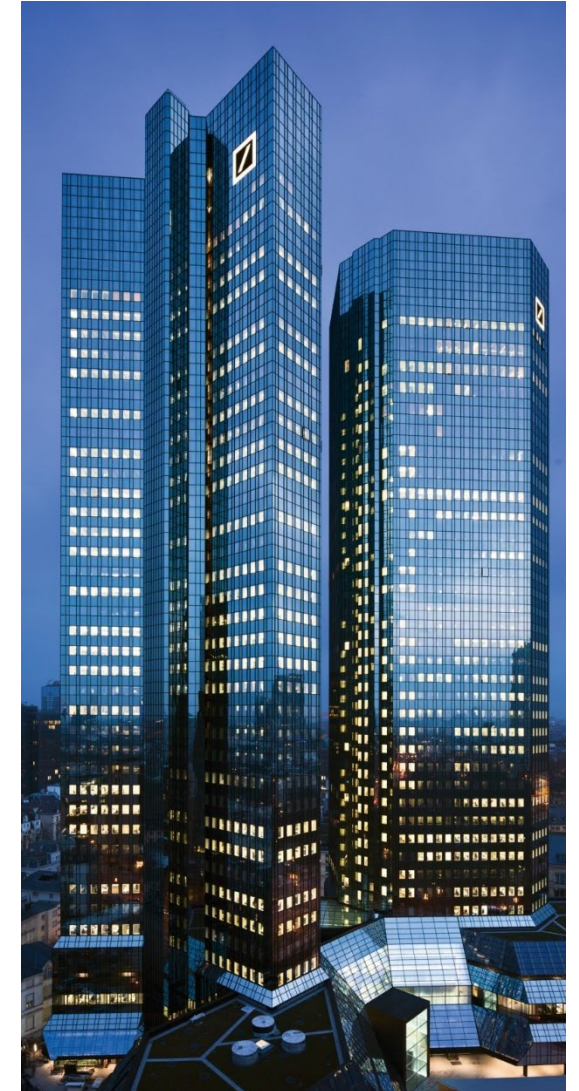
# Potential des Zweitmarkts

Der deutsche Gesamtmarkt für **inländische geschlossene Fonds** wird auf ca. **EUR 102,7 Milliarden** (Deutsche Bundesbank, Faktenblatt geschlossene inländische Investmentvermögen April 2023) geschätzt.

Über 4.500 verschiedene geschlossene Immobilienfonds im Markt

Kauf/Verkauf ausschließlich über regulierte Zweitmarktbörsen oder Vermittler mit einer Zulassung gemäß §15 WpIG

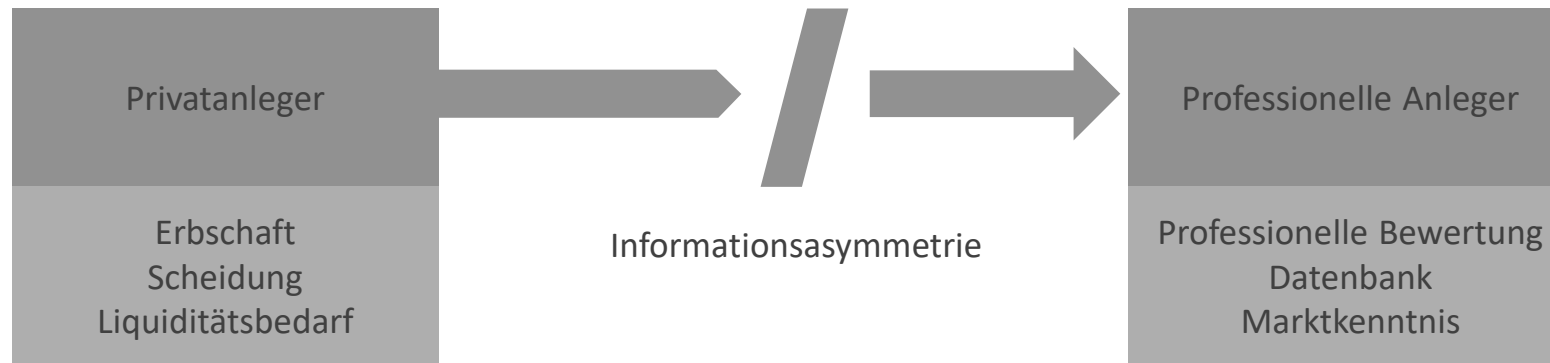
Mittelbarer Erwerb deutlich unter dem Net Asset Value (NAV)



# Kaufpreise

Warum können die Immobilien deutlich unter Marktwert (NAV) gekauft werden?

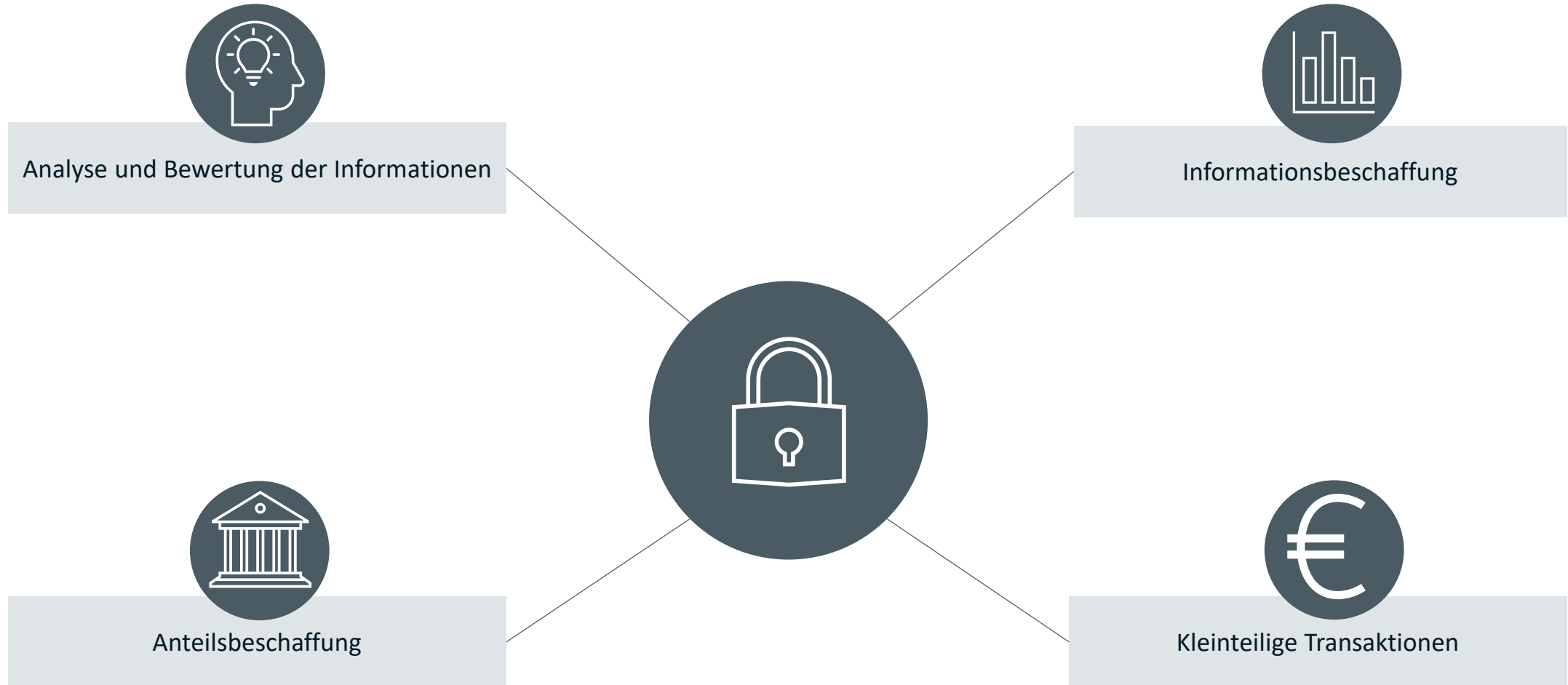
---



Auf der Verkäuferseite stehen Privatanleger, die ihren Anteil aus unterschiedlichen Motiven (Erbschaft, Scheidung, Liquiditätsbedarf) kurzfristig verkaufen möchten

Diese Informationsasymmetrie sowie der Wunsch nach kurzfristiger Liquidität führen dazu, dass der Fondsanteil und damit die zugrunde liegende Immobilie deutlich unter Marktwert verkauft wird.

# Markteintrittsbarrieren am Zweitmarkt



# Teilfonds antea/Seppelfricke

## Vorteile:

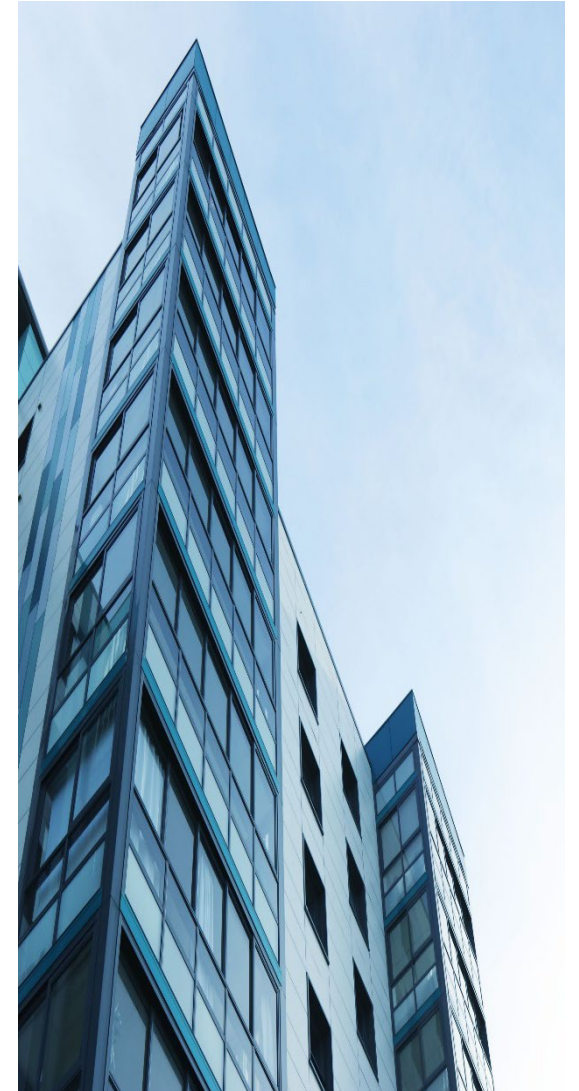
Mit vergleichsweise geringem Eigenkapitaleinsatz Immobilienrisiken minimieren

Streuung über viele Mieter, Standorte sowie Nutzungsarten ermöglichen ein hohes Maß an Sicherheit (Portfolio aus >60 Zielfonds mit ca. 180 Immobilien mit 9 Nutzungsarten an über 170 Standorten mit über 5.000 Mietern)

Die Historie der analysierten Immobilienfonds ist transparent nachvollziehbar

Nachweislich etablierte Standorte

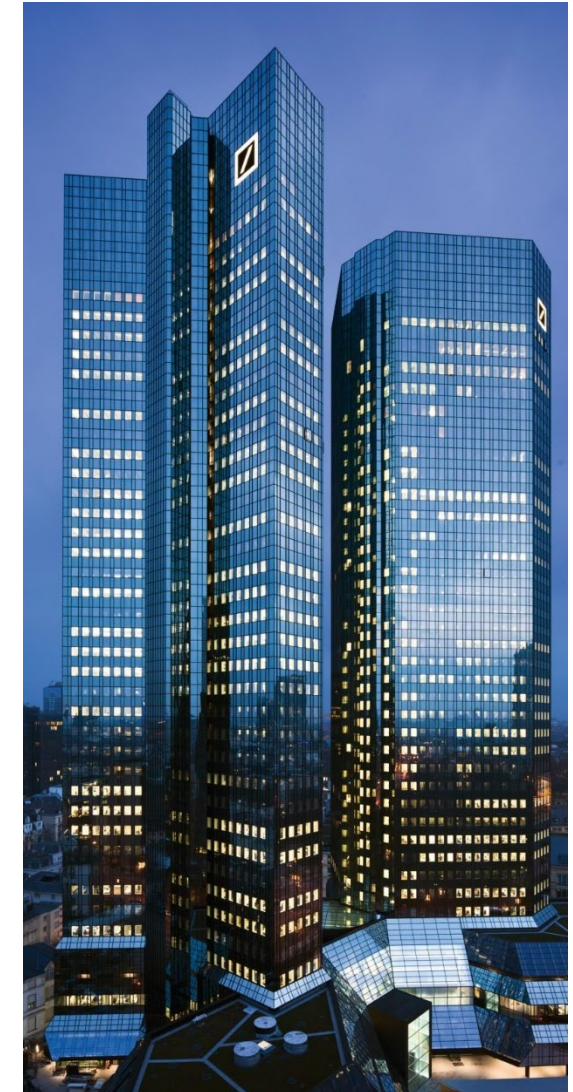
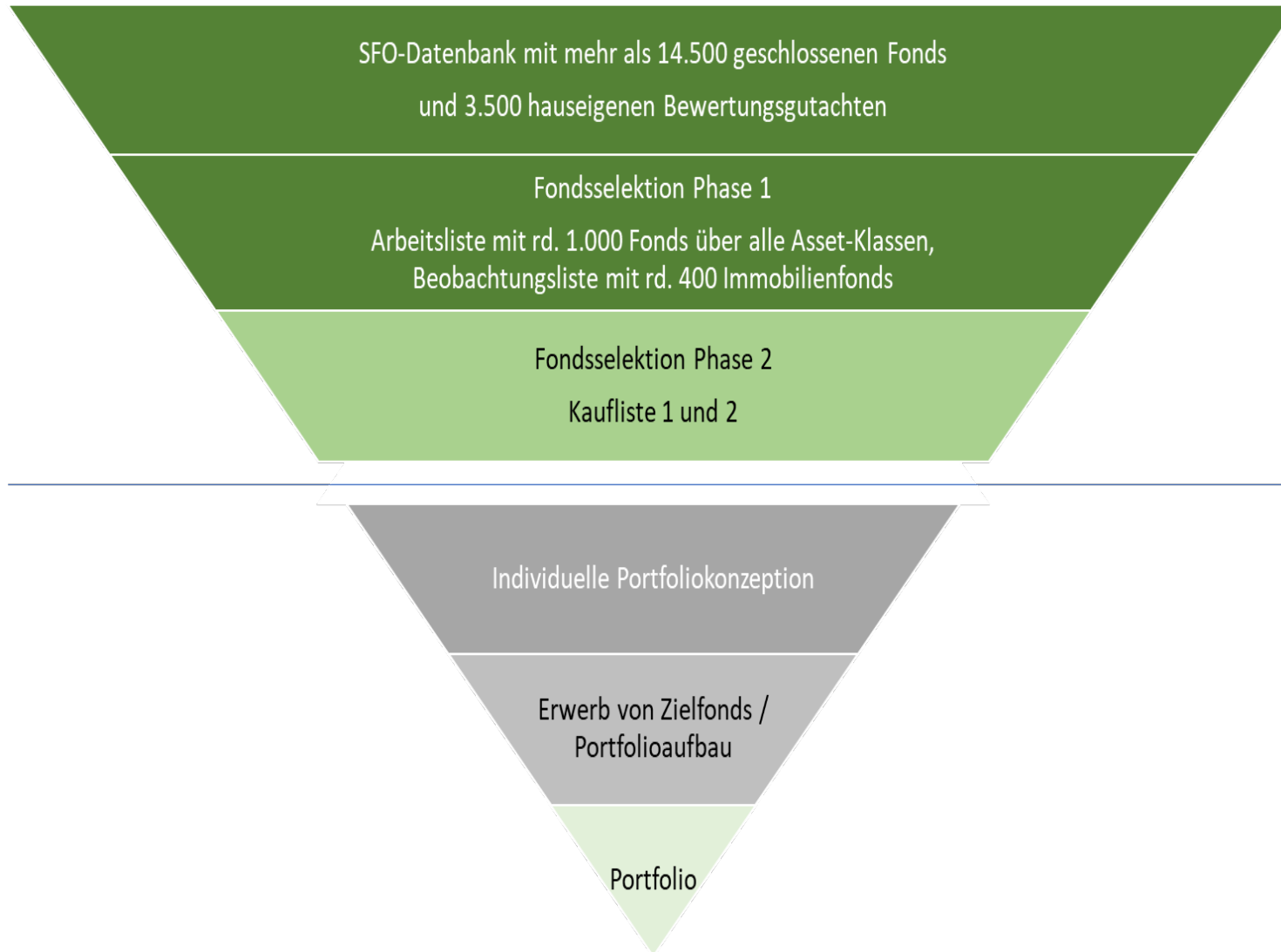
Geringe Transaktionskosten (keine Grunderwerbsteuer, etc.)



# SFO AG - Track Record (Auszug)

Objekt- / Anteilsverkäufe bei den Immobilien-Anleihen 1 bis 3 in den Jahren 2017 - 2023	Kaufkurs inkl. ANK in %	Ausschüttungen aus Vermietung in %	Ausschüttungen aus Immobilien-verkauf in %	Ausschüttungen gesamt in %	Gewinn in %	Rendite (IRR) p.a. in %	Objektbeschreibung
Gebau Medico Nr. 50 (Verkauf der Fondsanteile an einen institutionellen Investor in 05/2023)	51,76%	6,43%	85,00%	91,43%	76,64%	<b>13,73%</b>	Eine Wohnanlage in Düsseldorf und sieben Wohnanlagen in Neuss
Hamburg Trust domicilium 5 (Verkauf der Immobilie in 03/2023)	187,97%	7,36%	210,00%	217,36%	15,64%	<b>28,84%</b>	181 Wohneinheiten in einer Wohnanlage in Hamburg-Winterhude
CFB-Fonds 137 Trading Center Frankfurt City (Verkauf der Immobilie in 2021)	123,66%	8,22%	155,00%	163,22%	31,99%	<b>44,63%</b>	Handelssaal der Commerzbank AG, zentral gelegen zwischen HBF, Messe und Bankenviertel
MPC Capital - Sachwert Rendite-Fonds Deutschland 5 (Verkauf der Immobilie in 2022)	65,54%	0,00%	120,12%	120,12%	83,28%	<b>23,41%</b>	Schul- und Verwaltungsgebäude und Kita in Nürnberg
Hamburg Trust domicilium 3 (Verkauf der Immobilie in 2022)	134,50%	5,00%	265,00%	270,00%	100,74%	<b>56,32%</b>	155 Wohneinheiten einer Wohnanlage in Hamburg-Bergedorf
LHI Österreich 1 (Verkauf der Immobilie in 2021)	107,69%	6,75%	122,55%	129,30%	20,07%	<b>51,09%</b>	Büro- und Verwaltungsgebäude "Canon Wien" mit dem Mieter Octapharma in Wien
CFB-Fonds 137 Trading Center Frankfurt City (Verkauf der Immobilie in 2021)	123,66%	8,22%	155,00%	163,22%	31,99%	<b>44,63%</b>	Handelssaal der Commerzbank AG, zentral gelegen zwischen HBF, Messe und Bankenviertel
Habona Invest - Dt. Einzel-handelsimmobilien Fonds 05 (Verkauf der Immobilie in 2021)	103,09%	6,26%	123,47%	129,73%	25,84%	<b>13,31%</b>	35 Nahversorger in Deutschland

# SFO-Investitionsprozess



# SFO-Bewertungskriterien

## Analyse- und Bewertungsspektrum

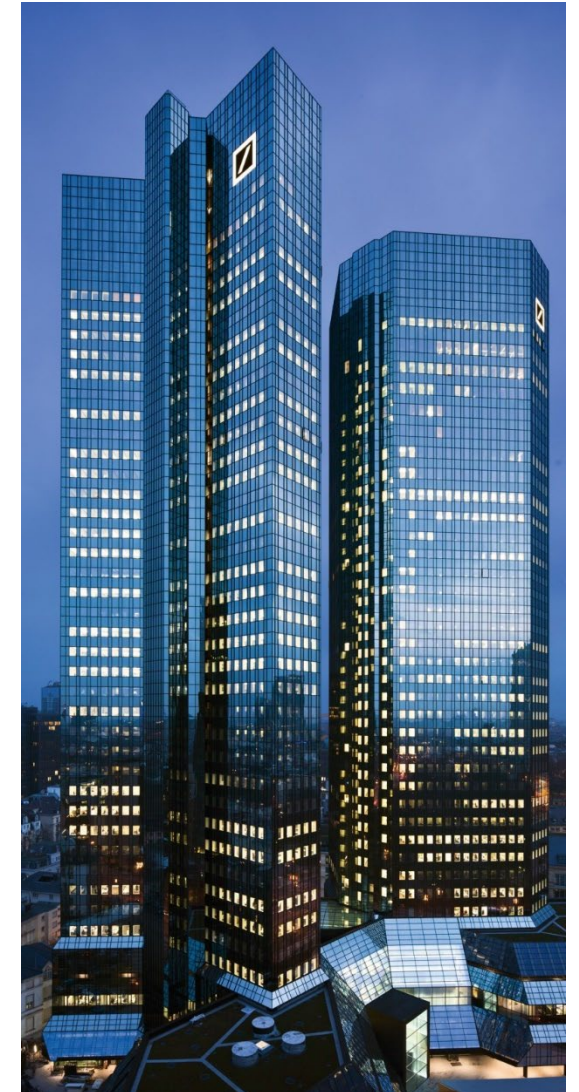
Initiator

Investitionsstandort

Fondsobjekt

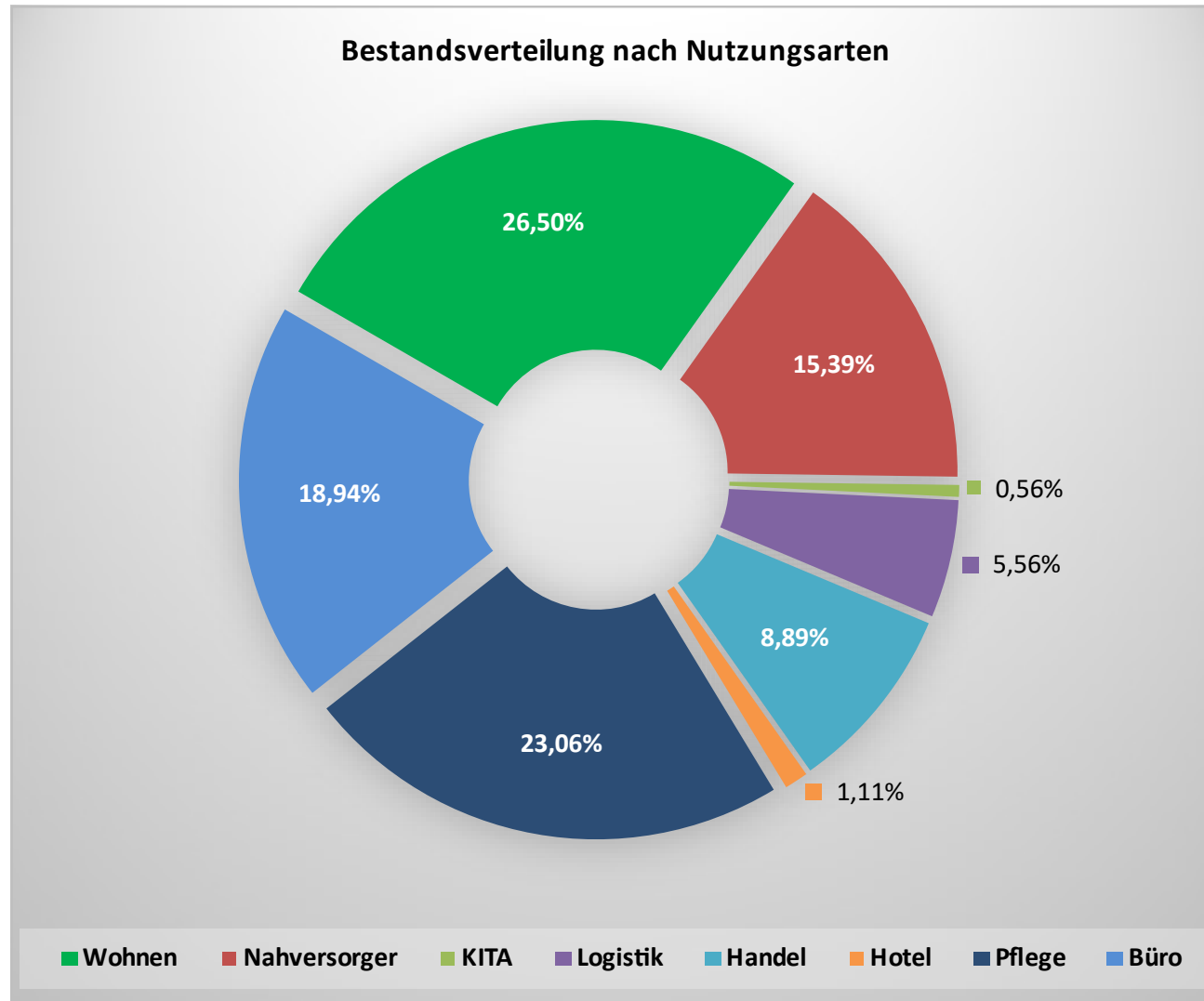
Finanzierungsstruktur (LTV)

Rechtliche Grundlagen



# Zielportfolio – Teilfonds antea/Seppelfricke

## Exemplarische Portfoliostruktur





# Startportfolio – antea/SFO AG Real Estate Secondaries VV

	Investitionsgegenstand	Kalkulierte Einkaufsrendite p.a.	Einkaufsfaktor	Kaufpreis / m <sup>2</sup>	Ø-liche Ausschüttung p.a.	Emissionsjahr		
1	4 Logistikimmobilien (Hermes), Green Buildings "DGNB Silber"; 70%ige Anpassung an den VPI bei einer Veränderung von 10%, Verkauf aller Immobilien zum 30.06.2024 gem. Gesellschaftsvertrag	27,82%	9,94	1.020,04 EUR	6,59%	2013		
							1. Vier Logistikimmobilien	2. Dataport in Hamburg
2	Büroimmobilie in Hamburg, Mietvertrag mit Dataport - Anstalt des öffentlichen Rechts - mindestens 20 Jahre bis 30.06.2044; 100%ige Anpassung an den Verbraucherpreisindex (VPI)	28,13%	15,66	2.754,72 EUR	6,22%	2005		
3	Hamburger Hauptbahnhof, Einkaufszentrum „Wandelhalle“ mit Büro- und Nebenflächen, Hauptmieter Büroflächen Deutsche Bahn AG (Erbaurecht bis 2060)	26,03%	6,42	5.011,13 EUR	5,29%	1988		
							3. Hamburger Hauptbahnhof	4. Deutsche Bank Türme, Ffm.
4	Deutsche Bank Türme in Frankfurt, Double-Net-Vertrag mit der Deutschen Bank bis 31.12.2036, Green Building LEED Platin und DGNB Gold; 100%ige Anpassung an den VPI bei einer Veränderung von 5%	15,70%	15,56	9.634,47 EUR	9,19%	2011		
5	Apartmentanlage in Stuttgart-Killesberg, Triple-Net-Mietvertrag mit Augustinum bis 31.10.2039, jährliche Anpassung an den VPI (50%), Bodenrichtwert per 01.01.2023: 2.500 EUR / m <sup>2</sup>	23,94%	16,95	3.421,14 EUR	6,28%	2007		
							5. Apartmentanlage in S-Killesberg	6. Wohnimmobilien Deutschland
6	1.400 Wohneinheiten an 18 Standorten (u.a. Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Mannheim), geplanter Verkauf in 2025	20,15%	13,50	1.399,05 EUR	2,63%	2010		
7	2 Nahversorger in Aachen und Dülmen, AC: HIT Warenhaus GmbH bis 31.01.2032; COE: EDEKA / Marktkauf bis 30.11.2051; 70%ige Anpassung an den VPI bei einer Veränderung von 10%	19,12%	8,83	867,56 EUR	8,80%	1986		
							7. Marktkauf in Dülmen	8. Kultusministerkonferenz, Bonn
8	Bürogebäude "Historische Wagenhalle" in Bonn, Bundesrepublik Deutschland (BlmA) bis 31.03.2035; 70%ige Anpassung an den VPI bei einer Veränderung von 5%, geplanter Verkauf Ende 2025	19,72%	14,44	2.931,64 EUR	8,33%	2000		
9	Büro- und Nahversorgungszentrum in Köln, Jobcenter bis zum 31.05.2027 weitere Mieter: Lidl, kik, Drogeriekette Rossmann	26,55%	9,62	1.756,88 EUR	4,72%	1997		
							9. Nahversorger & Jobcenter in Köln	10. Studentenapartments in Mainz
10	795 Apartments in Mainz, Triple-Net-Mietvertrag mit dem Studierendenwerk Mainz, Anstalt des öffentlichen Rechts, bis 30.08.2043 (plus zweier Verlängerungsoptionen seitens des Mieters von je fünf Jahren), jährliche Indexierung der Miete um 1,98%	14,25%	16,59	2.264,81 EUR	4,58%	2012		
	<b>Mittelwert</b>	<b>22,14%</b>	<b>12,75</b>		<b>6,26%</b>			

# Teilfonds antea/Seppelfricke



Investitionsgegenstand:	<b>Hamburger Hauptbahnhof</b> , Einkaufszentrum „Wandelhalle“ mit Büro- und Nebenflächen
Kalkulierte Einkaufsrendite p.a.	26,03%
Einkaufsfaktor	6,42 (Erbpacht)
Emissionsjahr	1988

# Teilfonds antea/Seppelfricke



Investitionsgegenstand:	Büroimmobilie in Hamburg, Mieter Dataport - <b>Anstalt des öffentlichen Rechts - mindestens 20 Jahre bis 30.06.2044; 100%ige Anpassung</b> an den VPI
Kalkulierte Einkaufsrendite p.a.	28,13%
Einkaufsfaktor	15,66
Emissionsjahr	2005

# Teilfonds antea/Seppelfricke



Investitionsgegenstand:	4 Logistikimmobilien (Hermes), <b>Green Buildings "DGNB Silber"</b> ; <b>70%ige Anpassung an den VPI</b> bei einer Veränderung von 10%, Verkauf aller Immobilien zum 30.06.2024
Kalkulierte Einkaufsrendite p.a.	27,82%
Einkaufsfaktor	9,94
Emissionsjahr	2013

# Teilfonds antea/Seppelfricke



Investitionsgegenstand:	<b>1400 Wohneinheiten an 18 Standorten</b> (u.a. Berlin, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Mannheim), <b>geplanter Verkauf in 2025</b>
Kalkulierte Einkaufsrendite p.a.	20,15%
Einkaufsfaktor	13,50
Emissionsjahr	2009

# Vorteile des Teilfonds antea/Seppelfricke



- professionelle Auswahl der Zielfonds durch ein erfahrenes Team
- Immobilienerwerb fernab von den aktuellen Top-Preisen
- mit vergleichsweise geringem Eigenkapital Immobilienrisiken minimieren
- Streuung über viele Mieter, Standorte sowie Nutzungsarten
- ermöglichen ein hohes Maß an Sicherheit (Portfolio)



- Historie der analysierter Immobilienfonds transparent nachvollziehbar
- nachweislich etablierte Standorte
- keine Notarkosten, Grunderwerbsteuer etc.
- in der Regel niedrige Transaktionskosten

# Disclaimer

Dieses Dokument ist eine Marketingmitteilung der Seppelfricke & Family Office AG („SFO AG“). 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.

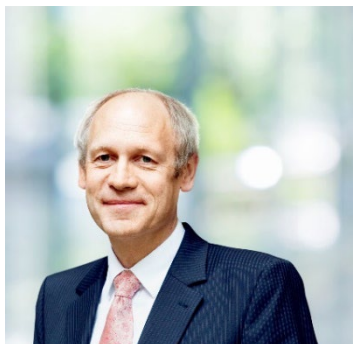


# 3.

- **Bedeutung für das Konzept von Multi-Asset und Multi-Manager**
- **Erkenntnisse für Anleger und ihre Berater**



## Kombination von sehr guten Managern



**ACATIS**  
Investment KVG mbH

***Dr. Hendrik Leber***

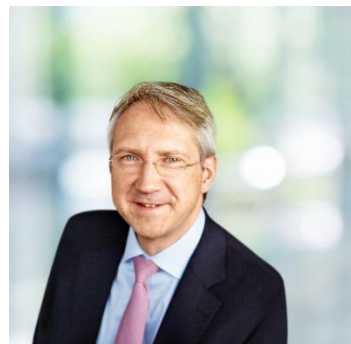
- Aktien
- Wald- & Agrarinvestment



**DJE**  
Kapital AG

***Dr. Jens Ehrhardt***

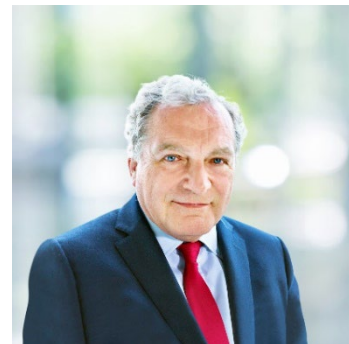
- Aktien
- Edelmetalle



**Flossbach**  
von Storch AG

***Dr. Bert Flossbach***

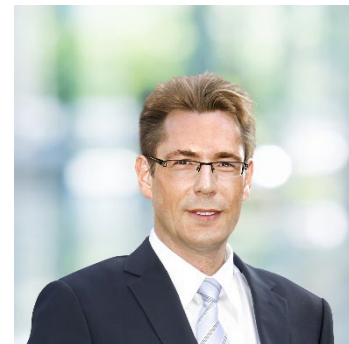
- Aktien
- Edelmetalle
- Wandelanleihen



**Rothschild & Co**  
Verm.Verw. GmbH

***Marc-Olivier Laurent***

- Private Equity



**Seppelfricke & Co.**  
Family Office AG

***Pascal Seppelfricke***

- Immobilien



**Tiberius Asset**  
Management AG

***Christoph Eibl***

- Rohstoffe

# Drei Aspekte

## 1. Ein echter Multi-Asset-Fonds

Absolute Return, Aktien, Anleihen, Edelmetalle, Immobilien, Liquidität, Private Equity, Rohstoffe, Wandelanleihen, Wald- und Agrarinvestments

## 2. Sehr gute Manager

(kein Dachfondskonzept)

ACATIS Investment KVG mbH (Dr. Hendrik Leber)

DJE Kapital AG (Dr. Jens Ehrhardt)

Flossbach von Storch AG (Dr. Bert Flossbach)

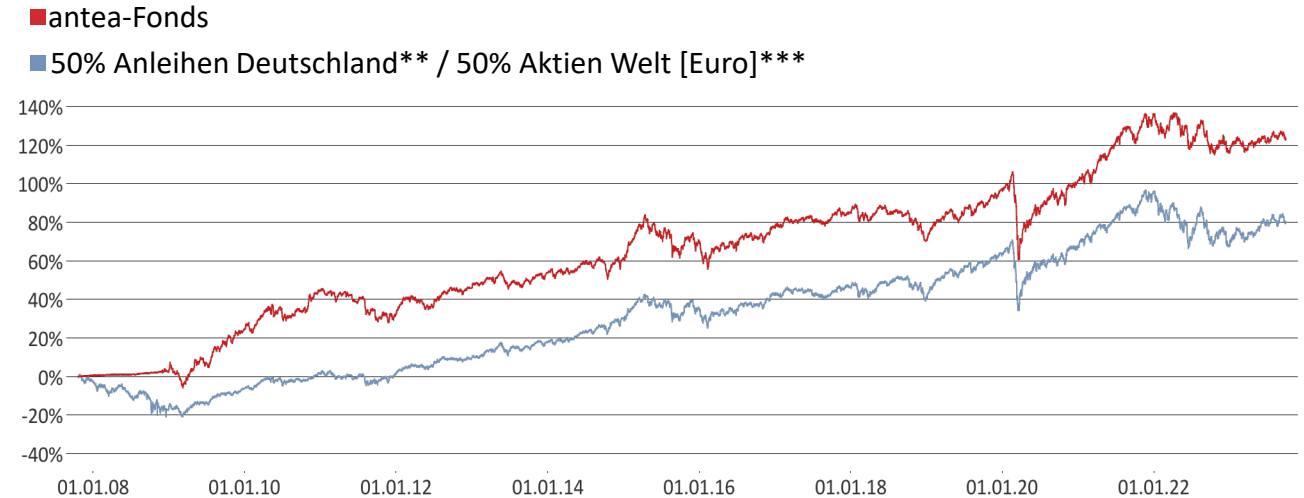
Rothschild & Co Vermögensverwaltung GmbH  
(Marc-Olivier Laurent)

Seppelfricke & Co. Family Office AG  
(Pascal Seppelfricke)

Tiberius Asset Management AG (Christoph Eibl)

## 3. Anleihen-Anteil seit Auflage

im Ø ca. 7 %



Wertentwicklung per 29.09.2023	
29.09.22 - 29.09.23	1,72%
29.09.21 - 29.09.22	-1,00%
29.09.20 - 29.09.21	15,61%
27.09.19 - 29.09.20	0,44%
28.09.18 - 27.09.19	3,30%
29.09.17 - 28.09.18	1,21%
29.09.16 - 29.09.17	5,77%
29.09.15 - 29.09.16	6,02%
29.09.14 - 29.09.15	1,93%
27.09.13 - 29.09.14	6,33%
28.09.12 - 27.09.13	3,24%
29.09.11 - 28.09.12	12,25%
29.09.10 - 29.09.11	-3,22%
29.09.09 - 29.09.10	13,72%
29.09.08 - 29.09.09	15,68%
23.10.07 - 29.09.08	1,72%

in 2023	2,78%
3 Jahre	16,42%
5 Jahre	20,79%
seit Auflage	122,97%
Volatilität 1 Jahr	6,54%
Volatilität 3 Jahre	7,84%

Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Die auf Fondsebene anfallenden Kosten (z.B. die Verwaltervergütung) wurden berücksichtigt. Die auf Kundenebene individuell anfallenden Kosten (z.B. Depotgebühren, Provisionen und andere Entgelte) wurden nicht berücksichtigt und würden sich negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Anfallende Ausgabeaufschläge reduzieren das eingesetzte Kapital sowie die dargestellte Wertentwicklung. Die historische Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Modellrechnung: Bei einem Anlagebetrag von 1.000 EUR über eine typische Anlageperiode von 5 Jahren würde sich das Anlageergebnis für den Anleger wie folgt mindern: Am 1. Tag der Anlage durch den Ausgabeaufschlag in Höhe von max. 47,61 EUR (5%), sowie jährlich durch anfallende individuelle Depotkosten. Diese ergeben sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis Ihrer Bank. Der Referenzindex hat nur informativen Charakter und begründet keine Verpflichtung der Fondsmanager, den Index oder die Wertentwicklung nachzubilden oder zu erreichen. \*Quelle: KVG \*\*Xtrackers II iBoxx Germany Covered Bond Swap \*\*\*iShares MSCI World

# Wie können Sie sich über antea informieren?

- Auf der antea-Fonds-Homepage unter: [www.antea-ag.de/investmentfonds](http://www.antea-ag.de/investmentfonds)
  - Im Berater-Bereich: [www.antea-ag.de/investmentfonds/berater-bereich](http://www.antea-ag.de/investmentfonds/berater-bereich)
  - Im Presse-Bereich: [www.antea-ag.de/presse](http://www.antea-ag.de/presse)

- In den sozialen Medien:

 [www.twitter.com/anteafonds](https://www.twitter.com/anteafonds)

 [www.xing.com/companies/anteaag](https://www.xing.com/companies/anteaag)

 [www.linkedin.com/company/77066774](https://www.linkedin.com/company/77066774)

 [www.youtube.com/@anteafonds](https://www.youtube.com/@anteafonds)



# Ihr Ansprechpartner bei antea



**Eugen Herzig**  
Leiter Fondsvertrieb

antea ag  
Neuer Wall 72  
20354 Hamburg

T: 040 – 36 15 71 87  
M: 0173 – 29 30 837  
E: [herzig@antea-ag.de](mailto:herzig@antea-ag.de)



**Daniel Röger**  
Vertriebsdirektor

antea ag  
Neuer Wall 72  
20354 Hamburg

T: 040 – 36 15 71 85  
M: 0172 – 44 00 300  
E: [roeger@antea-ag.de](mailto:roeger@antea-ag.de)



**Sebastian Freiling**  
Vertriebsmanager

antea ag  
Neuer Wall 72  
20354 Hamburg

T: 040 – 36 15 71 84  
M: 0173 – 73 66 375  
E: [freiling@antea-ag.de](mailto:freiling@antea-ag.de)



# Rechtliche Hinweise – Disclaimer

**Dies ist eine Marketing-Anzeige. Sie dient werblichen Zwecken und wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Dennoch wird keine Haftung für die Vollständigkeit, inhaltliche Richtigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des antea-Fonds und das Basisinformationsblatt (PRIIP-KIID), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

Quelle aller Daten, soweit nicht anders angegeben: antea.

Die auf den Webseiten der antea ag enthaltenen Informationen richten sich ausschließlich an deutsche Anleger mit Wohnsitz bzw. Sitz in Deutschland. Die enthaltenen Informationen sind nicht zur Veröffentlichung, Nutzung oder Verbreitung an und durch eine Person aus einem anderen Staat bestimmt. Insbesondere sind diese Informationen nicht für den Vertrieb in den Vereinigten Staaten von Amerika (USA), für Staatsangehörige der USA oder für Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder Personen, die für diese handeln, bestimmt. Sofern solche Personen auf die enthaltenen Informationen zugreifen, übernimmt die antea ag keinerlei Gewährleistung dafür, dass die enthaltenen Informationen mit den anwendbaren Bestimmungen des betreffenden Staates übereinstimmen.

**Die bereitgestellten Inhalte dienen lediglich Informationszwecken. Sie stellen kein Angebot zum Verkauf, Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren oder sonstigen Titeln dar.**

Es handelt sich im Sinne des Gesetzes weder um einen Verkaufsprospekt noch um ein Basisinformationsblatt (PRIIP-KIID) und ersetzt nicht die individuelle Beratung. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt des antea-Fonds sind in deutscher Sprache kostenfrei erhältlich bei der antea ag, Neuer Wall 72, 20354 Hamburg. Kapitalverwaltungsgesellschaft: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg. Angaben bezüglich einer erhöhten Volatilität, aufgrund der verwendeten Techniken zur Fondsverwaltung, können dem Verkaufsprospekt auf Seite 89 Kapitel 2.1.11 (Stand: 18. September 2023) entnommen werden. Die Anteilsklasse „V“ ist ausschließlich für Anlageberater, Finanzportfolioverwalter oder Institutionelle Investoren vorgesehen. Entsprechende Angaben sind dem Verkaufsprospekt auf Seite 53 Kapitel 2.1.1 zu entnehmen.

[info@antea-ag.de](mailto:info@antea-ag.de) | [www.antea-ag.de](http://www.antea-ag.de)