

INVESTORENBERICHT 09/2026

SFO AG Real Estate Secondaries VI

Private Markets Real Estate Secondaries

4 % SFO AG Real Estate Secondaries VI Anleihe (2025/2035) · WKN A383CX · ISIN DE000A383CX8 · aktuelles Anleihevolumen 6,888 Mio. €

2

realisierte Verkäufe

+50,2 %

Wertzuwachs

22,8 %

Ø IRR, kapitalgewichtet

41

Zielfonds mit 209 Immobilien

Stand: 25.09.2026 · Werbliche Information | Nicht zur Aushändigung an Endkunden

Agenda

- 01 Die Strategie: Private Markets Real Estate Secondaries
- 02 Das Portfolio auf einen Blick
- 03 News: Studentenapartments und Nahversorgungszentrum Jüchen verkauft
- 04 Realisierte Verkäufe im Überblick
- 05 Hotel Adlon – erneute Abstimmung
- 06 Pipeline: geplante Verkäufe und Kündigungen
- 07 Zwischenergebnis: realisierte und erwartete Exits
- 08 Ausblick, Kontakt und Hinweise



Handel · Promenaden Hauptbahnhof Leipzig

Private Markets Real Estate Secondaries

Das Prinzip der Anleihe – kurz erklärt

01

Einkaufen unter Substanzwert

Die Anleihe erwirbt Anteile an geschlossenen Immobilienfonds am Zweitmarkt. Verkäufer sind Anleger, die vor Laufzeitende aussteigen wollen – etwa im Erbfall oder aus Liquiditätsgründen. Die Kurse liegen deshalb oft deutlich unter dem Substanzwert der Immobilien.

02

Laufende Mieterträge

Die Zielfonds besitzen vermietete Bestandsimmobilien – Wohnen, Pflege, Büro, Handel, Logistik und Hotels. Die Ausschüttungen aus den Mieteinnahmen fließen der Anleihe laufend zu; viele Mietverträge sind über Wertsicherungsklauseln an die Inflation gekoppelt.

03

Gewinn beim Exit

Verkauft ein Zielfonds seine Immobilien, wird er aufgelöst und die Anleihe erhält ihren Anteil am Erlös. Der Abstand zwischen dem günstigen Einkaufskurs und dem Rückfluss ist der Gewinn – so zuletzt bei MPC Capital Deutschland 11 (+58,9 %) und BVT Ertragswertfonds Nr. 2 (+18,8 %).

86,8 %

Ø Kaufkurs der Zielfonds in % des Nominals

41 / 209

Zielfonds / Immobilien an 131 Standorten

+50,2 %

Wertzuwachs der ersten zwei Exits

seit 2008

SFO AG · BaFin-beaufsichtigtes
Wertpapierinstitut

Die Rolle der SFO AG: Die Seppelfricke & Co. Family Office AG analysiert und bewertet jeden Zielfonds vor dem Erwerb – Immobilien, Mietverträge, Verschuldung und Exit-Perspektive. Die breite Streuung über Zielfonds, Standorte und Nutzungsarten begrenzt das Risiko einzelner Objekte.

Marktumfeld Zweitmarkt: Der Deutsche Zweitmarktindex Immobilien (DZX-I) steht bei 965,71 Punkten (25.09.2026) – unter seinem Startwert von 1.000 Punkten aus 2008 und rd. 27 % unter dem Stand von vor fünf Jahren. Der DZX-I ist ein reiner Kursindex ohne Ausschüttungen: Die Zweitmarktkurse sind gefallen, während die Immobilien weiter Mieten erwirtschaften – dieser Abstand ist die Einkaufschance der Anleihe. Quelle: Deutsche Zweitmarkt AG, Solactive.

Das Portfolio auf einen Blick

Breit gestreut über Zielfonds, Standorte und Nutzungsarten · Bestand 09/2026, Objektdaten Stand 30.08.2026

41

Zielfonds

209

Immobilien an 131 Standorten

97,7 %

Ø Vermietungsstand

27,3 %

Ø Verschuldung (LTV)

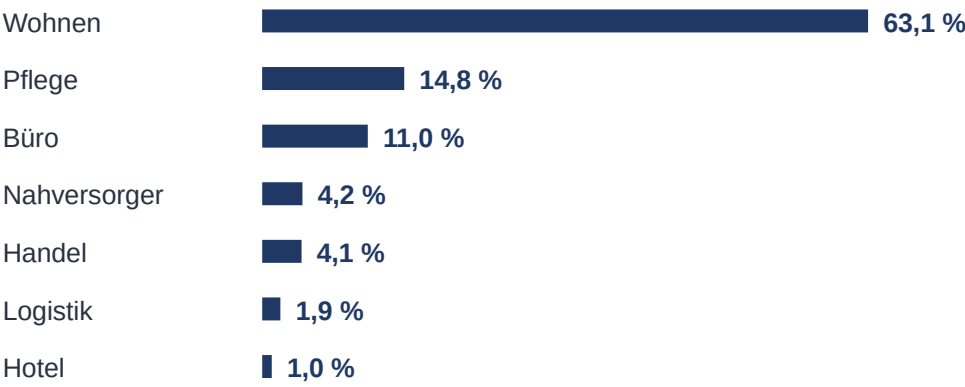
86,8 %

Ø Kaufkurs

286,7 Mio. €

kumulierte Jahresmieten der Zielfonds

NUTZUNGSARTEN NACH ANZAHL DER IMMOBILIEN



Mischnutzungen anteilig; LTV gewichtet nach investiertem Kapital, Vermietungsstand nach Mietfläche. Nach investiertem Kapital entfallen rd. 18 % auf die Hotels NH Collection und Adlon.



Wohnen · Augustinum Stuttgart



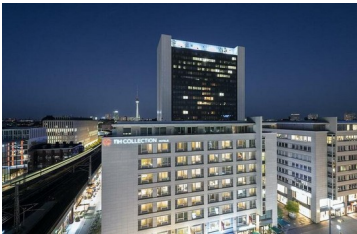
Pflege · DCM Zukunftswerte



Büro · Deutsche Bank Türme, Frankfurt



Büro · Steckelhörn 12, Hamburg



Hotel · NH Collection Checkpoint Charlie, Berlin



Logistik · Hermes-Logistikimmobilien

Studentenapartments mit 59 % Gewinn verkauft

MPC Capital Deutschland 11 · Verkauf in 07/2026 · größte Position der Anleihe



Studentenapartmentanlage in München

Der Zielfonds hat seine vier Studentenapartmentanlagen in München, Karlsruhe und Greifswald für insgesamt **63,2 Mio. €** verkauft. Die erste Abschlagszahlung von **105 %** erfolgt voraussichtlich in Q4/2026.

EBENE ZIELFONDS

Verkaufspreis	63,20 Mio. €
Nettoliquidationserlös	35,53 Mio. €
Kommanditkapital	24,77 Mio. €
Rückfluss in % des Kommanditkapitals	143,45 %

EBENE SFO AG REAL ESTATE SECONDARIES VI

Kaufpreis (Ø 90,29 %)	860.622 €
Nettoliquidationserlös	1.367.258 €
Gewinn	506.636 €

+58,87 % **18,84 % IRR**

Nettoliquidationserlös nach Abzug aller Kosten, Tilgung der Bankdarlehen, Vorfälligkeitsentschädigung und Gewinnbeteiligung MPC.

Nahversorgungszentrum Jüchen mit 19 % Gewinn verkauft

BVT Ertragswertfonds Nr. 2 · Ankermieter REWE



Nahversorgungszentrum Jüchen · Ankermieter REWE

Das Nahversorgungszentrum in Jüchen wurde erfolgreich verkauft. Die Anleihe hat ihre Anteile 2025 vor der Verkaufsauszahlung erworben. Im Januar 2026 flossen bereits **190 %** des Nominalkapitals zu; die Schlusszahlung von rund **37 %** wird für Januar 2027 erwartet.

ZAHLUNGSSTRÖME

Erwerb in vier Tranchen (06/2025 – 10/2025)	–238.750 €
Rückfluss 190 % (15.01.2026)	237.500 €
Schlusszahlung 37 % (erwartet 15.01.2027)	46.250 €
Gesamtrückfluss in % des Nominals	227,00 %

EBENE SFO AG REAL ESTATE SECONDARIES VI

Investition (Ø Kaufkurs 191,00 %)	238.750 €
Gesamtrückfluss (227 %)	283.750 €
Gewinn	45.000 €

+18,85 % 37,18 % IRR

Erwerb der Anteile vor der Verkaufsauszahlung, daher Kaufkurs über 100 %. IRR = interner Zinsfuß auf Basis der Zahlungszeitpunkte; die Schlusszahlung von rund 37 % ist mit dem erwarteten Termin 15.01.2027 berücksichtigt.

Zwei Exits mit +50,2 % Wertzuwachs

Zwei abgeschlossene Positionen aus dem Portfolio der SFO AG Real Estate Secondaries VI

MPC Capital Deutschland 11				BVT Ertragswertfonds Nr. 2			
Vier Studentenapartmentanlagen				Nahversorgungszentrum Jüchen			
Erwerb	06/2024 – 04/2025	Wertzuwachs		Erwerb	06/2025 – 10/2025	Wertzuwachs	
Rückfluss	12/2026 – 12/2027 *	+58,9 %		Rückfluss	01/2026 – 01/2027 *	+18,8 %	
Ø Kaufkurs	90,29 %	IRR		Ø Kaufkurs	191,00 %	IRR	
Gesamtrückfluss	143,45 %	18,8 % *		Gesamtrückfluss	227,00 %	37,2 %	

1,10 Mio. €	1,65 Mio. €	0,55 Mio. €	22,8 %
investiert	Rückfluss	Gewinn (+50,2 %)	Ø IRR, kapitalgewichtet

MPC Capital Deutschland 11 noch nicht eingepreist: Der Gewinn aus dem Verkauf der Studentenapartments ist im aktuellen Anleihekurs noch nicht enthalten. Bewertungsbasis ist der Marktwert der Zielfonds per 31.03.2026; der Erlös fließt erst mit den Auszahlungen und den folgenden Bewertungsstichtagen in den Kurs ein und entspricht rd. 5,9 Prozentpunkten des Anleihevolumens. BVT Ertragswertfonds Nr. 2 ist teilweise in der Bewertung eingepreist; die Schlusszahlung von rd. 37 % folgt im Januar 2027.

IRR = interner Zinsfuß auf Basis der Zahlungszeitpunkte; Kaufkurs = gezahlter Kaufpreis in % des Nominals. * Noch ausstehende Zahlungen zu erwarteten Terminen. MPC Capital Deutschland 11: Verkauf 07/2026 vollzogen, die IRR unterstellt eine Abschlagszahlung von 105 % zum 15.12.2026 und die Restzahlung von 38,45 % zum 31.12.2027. BVT Ertragswertfonds Nr. 2: Erwerb der Anteile vor der Verkaufsauszahlung; 190 % im Januar 2026 ausgezahlt, Schlusszahlung von rd. 37 % im Januar 2027 erwartet.

Hotel Adlon – erneute Abstimmung über den Verkauf

Jagdfeld Hotel-Adlon FUNDUS FONDS Nr. 31 · Kalkulationsbasis: Verkaufspreis 350 Mio. €

Im August 2026 stimmten die Anleger über den Verkauf zu einem Mindestkaufpreis von **280 Mio. €** und die anschließende Liquidation ab. Rund 86 % stimmten zu; die nötige Kapitalmehrheit von 75 % wurde mit 71,04 % knapp verfehlt. Eine **erneute Abstimmung** ist angekündigt.

Die Anleihe hat im August 2026 eine Position von **337.060 € Nominal** zu Ø **79,94 %** aufgebaut; Investition 269.458 €. Derzeit erwirbt die Anleihe weitere Anteile zu Kursen um **70 %**.



Hotel Adlon Kempinski, Pariser Platz

ECKDATEN

Lage	Pariser Platz, Berlin
Zimmer und Suiten	385
Pachtvertrag Kempinski	bis 31.12.2032

RÜCKFLUSS UND GEWINN JE VERKAUFSPREIS

Verkaufspreis	Rückfluss	Gewinn	in %
300 Mio. €	85,8 %	19.740 €	+7,33 %
350 Mio. €	104,2 %	81.759 €	+30,34 %
400 Mio. €	122,5 %	143.440 €	+53,23 %

Rückfluss auf das berechnete Kapital nach Kosten und Darlehensrückführung; Erfolgsprämie des Komplementärs mit halbierten Sätzen angenommen. Ob, wann und zu welchem Preis ein Verkauf zustande kommt, ist offen.

Geplante Verkäufe und Kündigungen

Sechs Zielfonds mit absehbarem Exit · Prognose der SFO AG

Zielfonds · Immobilie(n)	Zeitplan	Kaufkurs	Rückfluss (e)	Gewinn (e)	in %
Aquila Real Estate INVEST I · 4 Logistikimmobilien (Hermes)	Verkauf geplant 2026	120,46 %	220,51 %	65.032 €	+83,1 %
DCM Zukunftswerte · 27 Pflegeimmobilien	gekündigt zum 31.12.2025	106,00 %	177,94 %	140.283 €	+67,9 %
DFH 81 · Augustinum Stuttgart-Killesberg	Verkauf geplant 2026	107,50 %	147,89 %	56.546 €	+37,6 %
FUNDUS FONDS 31 · Hotel Adlon, Berlin	erneute Abstimmung	79,94 %	104,20 %	81.759 €	+30,3 %
Real I.S. Bayernfonds Deutschland 22 · Büro Hamburg	Verkauf geplant 2026	79,62 %	94,70 %	58.818 €	+18,9 %
Real I.S. Bayernfonds Deutschland 24 · Büro München · Green Building	Verkauf geplant 2026	71,62 %	78,31 %	19.873 €	+9,3 %

1,23 Mio. €

investiert

1,65 Mio. €

erwarteter Rückfluss

0,42 Mio. €

erwarteter Gewinn (+34,4 %)



Logistik · Aquila Real Estate INVEST I



Pflege · DCM Zukunftswerte



Wohnen · Augustinum Stuttgart-Killesberg



Hotel · Hotel Adlon Kempinski, Berlin



Büro · Steckelhörn 12, Hamburg



Büro · Landsberger Str. 284–288, München

(e) = erwartet; Rückfluss in % des Nominals lt. SFO-Prognose (Zusammenfassung 30.08.2026); DCM: kalkultiertes Abfindungsguthaben; Hotel Adlon: Szenario 350 Mio. €. Verkäufe können scheitern oder sich verschieben.

Zwischenergebnis: realisierte und erwartete Exits

Realisierte Verkäufe und Pipeline zusammen

Gewinn realisierte Verkäufe 0,55 Mio. €

2 Zielfonds · +50,2 % Wertzuwachs

Erwarteter Gewinn Pipeline 0,42 Mio. €

6 Zielfonds · +34,4 % Wertzuwachs

Kumulierter Gewinn 0,97 Mio. €

rd. 14,1 % des Anleihevolumens

Die realisierten und geplanten Verkäufe zeigen: Die Strategie „Private Markets Real Estate Secondaries“ erwirtschaftet auch in herausfordernden Marktphasen Rendite. Die übrigen 33 Zielfonds erzielen weiterhin stabile Mieteinnahmen.

Bezugsgröße: Anleihevolumen 6,888 Mio. €. Pipeline-Werte sind Prognosen; Verkäufe können scheitern oder sich verschieben. Noch nicht in der Bewertung: erwartete Rückflüsse der realisierten und geplanten Exits abzüglich Marktwert SFO per 31.03.2026 (aktuelle Bewertungsbasis der Anleihe); danach erworbene Anteile zum Kaufpreis. Prozentpunkte bezogen auf das Anleihevolumen, vor Kosten; keine Kursprognose.



Büro · Landsberger Str. 284–288, München · Green Building

NOCH NICHT IM ANLEIHEKURS

rd. 0,82 Mio. €

entspricht rd. 12 Prozentpunkten, allein MPC 11 rd. 5,9

Die Anleihe wird zum letzten Handelskurs der Zielfonds an der Fondsbörse bewertet. Die realisierten und erwarteten Verkaufsgewinne fließen daher schrittweise – mit den Auszahlungen und den folgenden Bewertungsstichtagen – in den Kurs der Anleihe ein.

Ausblick: weitere Zuflüsse und Exits erwartet



Augustinum Stuttgart-Killesberg

01 Weitere Zuflüsse erwartet

Das aktuelle Anleihevolumen von 6,888 Mio. € ist ein Zwischenstand. Wir erwarten weitere Zuflüsse – die Anleihe wächst mit ihrem Portfolio.

02 Weiterhin attraktive Investmentchancen

Der Zweitmarktindex DZX-I liegt rd. 27 % unter dem Stand von vor fünf Jahren. Neue Mittel investieren wir innerhalb von rund vier Wochen – zu entsprechend günstigen Kursen.

03 Weitere Exits

Für die Jahre bis 2027/2028 erwarten wir die Liquidation weiterer Zielfonds mit positivem Ergebnis. Sechs Positionen stehen bereits in der Pipeline, darunter die Logistikimmobilien und das Hotel Adlon.

04 Inflationsschutz

Wertsicherungsklauseln in den Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern koppeln die Mieteinnahmen an die Inflation und erhalten die Kaufkraft der Investoren.

05 Fazit

Der strenge analytische Bewertungsansatz und die in mehr als 15 Jahren gewachsene Erfahrung der SFO AG sind die Basis für erfolgreiches Investieren – stets unter dem aktuellen Marktwert der Immobilien.

Kontakt und wichtige Hinweise

Ansprechpartner und Haftungsausschluss

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 3029 7151 · info@sfo-ag.de

WICHTIGE HINWEISE

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 Wertpapierprospekt vom 22.10.2024 einschließlich Nachtrag vom 14.11.2024 sowie das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen; die Dokumente sind unter www.immo-6.de abrufbar. Die Gültigkeit des Prospekts ist am 21.10.2025 abgelaufen; maßgeblich bleiben die darin enthaltenen Anleihebedingungen. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Werbliche Information | Nicht zur Aushändigung an Endkunden

Prognosen und Szenarien sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse; ein Totalverlust ist möglich.