



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

PORTFOLIO MARBURG II

MARBURG ZENTRUM

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 19 Monate)

30.06.
2020*

Maximallaufzeit bis
(ca. 25 Monate)

30.12.
2020*

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo Klasse**

A

HIGHLIGHTS

- Grundsschulden in Darlehenshöhe im Range nach der finanzierenden Bank.***
- Abstrakte Schuldanerkenntnisse der beiden Gesellschafter der Darlehensnehmerin.***
- Kein Baurisiko: Ankauf von sanierten Bestandsimmobilien.
- Externes Gutachten hat den Verkehrswert der Objekte mit ca. 1,6 Mio. € über dem Ankaufswert ermittelt.
- Die Objekte befinden sich in zentralen Lagen nahe der Universität.
- Mit dem Projektentwickler wurde bereits das Projekt "Portfolio Marburg" erfolgreich finanziert.

PROJEKTbeschreibung

- Ankauf von 3 sanierten Wohnimmobilien in der Marburger Innenstadt.
- Insgesamt umfasst das Portfolio ca. 2.796 m² Wohnfläche und ca. 791 m² Gewerbefläche, verteilt auf 69 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten.
- Nach der Aufvermietung (aktueller Vermietungsstand: 100 %) sollen die Objekte entweder global oder einzeln an Enderwerber veräußert werden.

LAGEBeschreibung

- Marktgasse 18-20 / Neue Kasseler Straße 17 / Weidenhäuser Straße 46, 35037 Marburg
- Marburg ist Universitätsstadt mit über 80.000 Einwohnern - davon ca. 26.700 Studenten.
- **Immobilie 1** (Marktgasse): Mitten im Zentrum, nur ca. 500 m vom Campus entfernt.
- **Immobilie 2** (Neue Kasseler Straße): Ca. 400 m zum IC/ICE Bahnhof Marburg-Lahn und ca. 1,7 km bis zur Uni.
- **Immobilie 3** (Weidenhäuser Straße): Ca. 150 m bis zum Flussufer der Lahn und ca. 750 m bis zum Campus.

* Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.06.2020 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 30.12.202. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 19 Monate bis zum 30.06.2020 verkürzen.

** Die ExporoKlasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Trotz einer intensiven und sorgfältigen Vorprüfung durch Fachleute ist die Anlageform jedoch mit einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen.

*** Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

WARNHINWEIS

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.



SANIERTES BESTANDSPORTFOLIO

DREI ATTRAKTIVE IMMOBILIEN

IM ZENTRUM VON MARBURG

Die Sciolla & Beilborn Immobilien Gruppe kauft in Marburg in ausgewählten - und insbesondere für Studenten attraktiven - Lagen drei Bestandsimmobilien an. Die Immobilien werden zu rund 78% wohnwirtschaftlich genutzt und wurden erst kürzlich saniert oder modernisiert.

Insgesamt umfasst das Bestandsportfolio ca. 2.796 m² Wohnfläche und ca. 791 m² Gewerbefläche, verteilt auf 69 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten.

Die Gebäude sind in attraktiver Entfernung zur Philipps-Universität Marburg gelegen und wurden zuletzt 2017 bzw. 2018 umfangreich saniert und modernisiert. U.a. wurde die Erneuerung der Wärmedämmung nach aktuellsten Energiestandards, neue Verputzung sowie der Austausch bzw. Modernisierung von Fenstern und Eingangstüren realisiert.

Das Immobilienunternehmen Sciolla & Beilborn ist insbesondere im nordhessischen Immobilienmarkt zuhause und hat bereits erfolgreich ähnlich gestaltete Bestandsportfolios optimiert und erfolgreich wieder veräußert.

Während der Laufzeit des Projektes soll nun auch das "Portfolio Marburg II" aufvermietet und anschließend gewinnbringend global oder einzeln an Enderwerber veräußert werden.

FAKTEN

PORTFOLIO MARBURG II

PROJEKTART	BESTANDSIMMOBILIEN (3)
EINHEITEN	69
VERMIETBARE FLÄCHE (WOHNEN)	CA. 2.796 M ²
EINHEITEN (GEWERBE)	4
VERMIETBARE FLÄCHE (GEWERBE)	CA. 791 M ²
VERMIETUNGSSTAND	100 %
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN (IST)	CA. 671.000 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN (SOLL)	CA. 730.000 €
ANKAUFPREIS	CA. 12,3 MIO. €
PROJEKTERLÖS (GEPLANT)	CA. 17,480 MIO. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**1,038 MIO. €
EIGENKAPITAL**
(Projektentwickler)

**2,135 MIO. €
INVESTMENTKAPITAL**
(Exporo Anleger)

**10,500 MIO. €
FREMDKAPITAL**
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

SCIOLLA & BEILBORN IMMOBILIEN GRUPPE

Die Sciolla & Beilborn Immobilien Gruppe mit Sitz in Marburg wurde 2011 gegründet und zählt den Kauf von Immobilien mit Eigenkapital für den eigenen Bestand sowie die Projektentwicklung von Gebäuden jeglicher Art zu den Hauptpfeilern der Geschäftstätigkeit.

Im Segment Projektentwicklung betreut das Unternehmen aktuell Immobilienprojekte mit einem Verkaufsvolumen von über 45 Mio. €.

Mittlerweile weist die Unternehmensgruppe 5-10 spezialisierte, feste Mitarbeiter auf.

REFERENZPROJEKTE DER SCIOLLA & BEILBORN IMMOBILIEN GRUPPE



NIEDERRHEINISCHE STR. 22

LAGE	STADTALLENDORF
PROJEKTART	KERNSANIERUNG
WOHNEINHEITEN	24
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 1,8 MIO. €



LAHNTOR 2

LAGE	MARBURG
PROJEKTART	ENTWICKLUNG
GEWERBEEINHEITEN	1
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 1,4 MIO. €



RAIFFEISEN STR. 15

LAGE	MARBURG
PROJEKTART	PROJEKTIERUNG
WOHNEINHEITEN	8
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 1,7 MIO. €