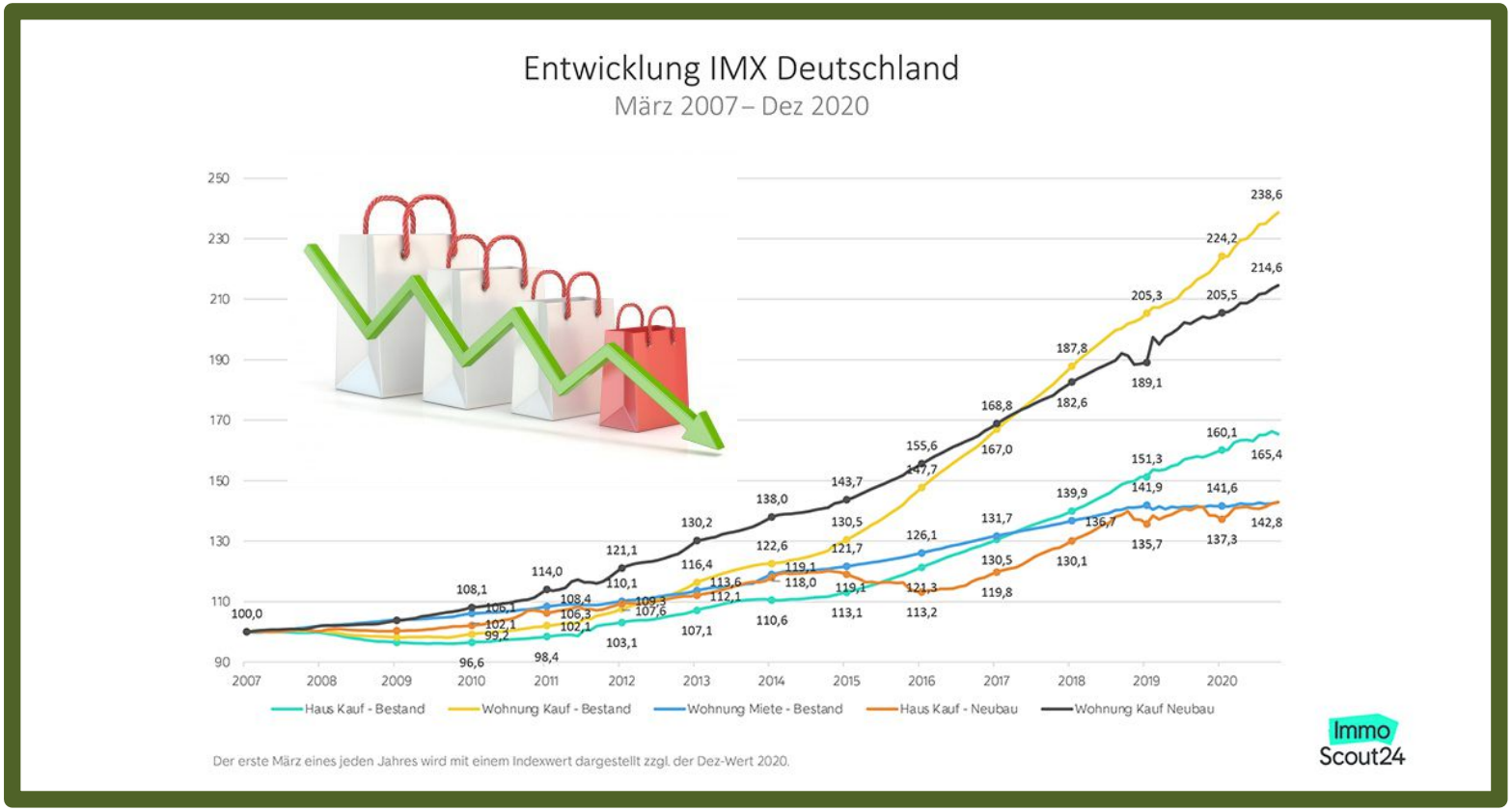
RIVAG
Rheinland-Immobilienverwaltungs AG

Rund um das Angebot der RIVAG

Der Immobilienmarkt



Der Immobilienmarkt bietet weiterhin
die wertstabilsten Anlagemöglichkeiten,

Das Unternehmen RIVAG

RIVAG
Rheinland-Immobilienverwaltungs AG

Rheinland-Immobilienverwaltungs- AG

ist ein mittelständiges Immobilien-Unternehmen
mit Sitz in Dortmund und einer Zweigstelle in Guben.

Gegründet im Jahr 2008

Seit nunmehr 15 Jahren

● Anschaffung ● Sanierung ● Verkauf

von Immobilien und Immobilienprojekten

Das Geschäftsmodell der RIVAG

RIVAG
Rheinland-Immobilienverwaltungs AG

Anschaffung von Immobilien und Immobilienbeteiligungen.

Übernahme von Projekten aus problemhaften Finanzierungen.

Beteiligungen an Spezialimmobilien mit Partnerunternehmen gegen Grundschuld

Erhöhung der Attraktivität für spätere Käufer

Technische Verbesserungen

Verbesserung des Erscheinungsbildes

Beseitigung von Leerständen

Verkauf und Realisierung von Gewinnen

Verkauf an Investoren, die an bereits entwickelten Immobilien interessiert sind

Beenden einer Beteiligung nach Realisierung eines entsprechenden Gewinns.

Was ist das Geschäftsmodell der RIVAG

RIVAG kauft Immobilien u.a. aus Zwangsversteigerungen oder sonstigen finanziellen Notlagen der Eigentümer. Die Einstiegspreise liegen dabei **deutlich unter dem aktuellen Marktwert**.

RIVAG führt ihre Vorhaben **ausschließlich** mit Eigenmitteln und Darlehen von Investoren, somit **ohne Inanspruchnahme eines Bankkredits** durch.

Wir **erhöhen die Attraktivität** dieser Objekte, indem wir sie renovieren, sanieren und Leerstände abbauen, oder einem neuen Nutzungskonzept zuführen.

Nach Abschluss der geplanten Maßnahmen **verkaufen wir** die Objekte wieder **an Investoren**, die an bereits entwickelten Immobilien interessiert sind.

Die erzielten Renditen bezogen auf das eingesetzte Kapital bewegen sich zwischen **20% und 30% p.a**.

Beispiel eines abgeschlossenen Projektes

RIVAG
Rheinland-Immobilienverwaltungs AG

Immobilienpaket in Schenkendöbern

Wohnobjekte	14
Wohneinheiten	82 – 5.234 m²
Verkehrswert lt. Gutachten	**2.900.000 €**

Einkauf	1.800.000 €
Nebenkosten	200.000 €
Sanierung	100.000 €
Gesamt- Einstand	**2.100.000 €**

Netto-Mieteinnahmen p.a.	228.000 €
Verkauf	**2.862.000 €**
Überschuss	762.000 €
+ 18 Monate Mieteinnahmen	ca. 250.000 €

Haltezeit 18 Monate **Rendite 34,57% p.a.**

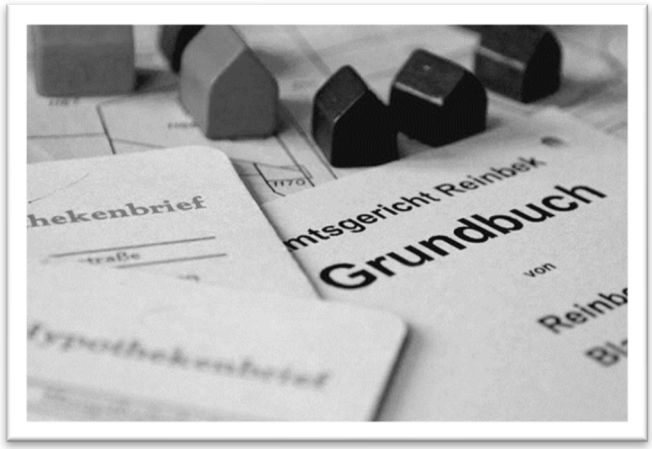
Ein weiterer Geschäftszweig

Pflegeheim „Heidenrod“

Gewerbeimmobilie „Amöneburg“

Ein weiterer Geschäftszweig ist der Markt der **Spezialimmobilien**. Dazu gehören **Pflegeheime** und **gewerbliche Objekte**, die zusammen mit **Partnerunternehmen** entwickelt oder einem neuen Verwendungszweck zugeführt werden sollen.

Grundsatz einer Investition in Spezialimmobilien ist stets die Absicherung des Kapitals **im Grundbuch.**

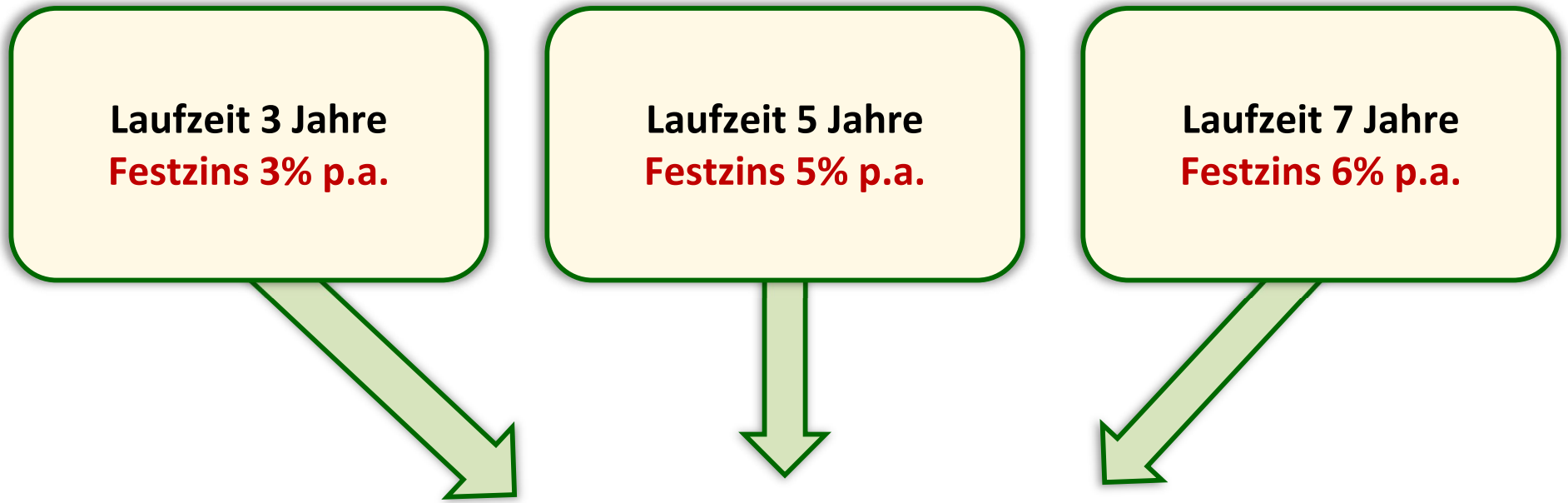


Wie kann sich ein Anleger an diesem Geschäftsmodell beteiligen?

In Form eines
grundschuldbesicherten Darlehens
an die RIVAG

Investitionsmöglichkeiten

Es stehen drei verschiedene Modelle mit
verschiedenen Laufzeiten und steigenden Zinsen zur Auswahl.
Wahlweise mit jährlicher Zinsauszahlung
oder thesaurierende Ansammlung zum Laufzeitende



Inflationsausgleich

Für den Fall, dass in einem Jahr die **Inflationsrate 3%** übersteigt,
erhält der Darlehensgeber einen Inflationsausgleich
indem die vertraglich vereinbarten Zinsen
durch einen Zinsbonus angehoben werden

Berechnungstool

RIVAG
Rheinland-Immobilienverwaltungs AG

Herrn/Frau	Martina Muster

Bei einem Darlehen von

20.000 €

Laufzeit	3 Jahre	3 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	7 Jahre	7 Jahre
Zinssatz p.A.	3,0%	3,0%	5,0%	5,0%	6,0%	6,0%
	jährliche Zinsauszahlung	Thesaurierende **Zinsansammlung**	**jährliche** Zinsauszahlung	Thesaurierende **Zinsansammlung**	**jährliche** Zinsauszahlung	Thesaurierende **Zinsansammlung**
Berechnung für	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €
1. Jahr	600 €		1.000 €		1.200 €	
2. Jahr	600 €		1.000 €		1.200 €	
3. Jahr	**20.600 €**	**21.854 €**	1.000 €		1.200 €	
4. Jahr			1.000 €		1.200 €	
5. Jahr			**21.000 €**	**25.526 €**	1.200 €	
6. Jahr					1.200 €	
7. Jahr					**21.200 €**	**30.072 €**
Gesamt	**21.800 €**	**21.854 €**	**25.000 €**	**25.526 €**	**28.400 €**	**30.072 €**

Alleinstellungsmerkmale

RIVAG
Rheinland-Immobilienverwaltungs AG

Sicherheit

Die Darlehen einschließlich Zinsen werden mit einer
Grundschuld auf ein Immobilienobjekt abgesichert

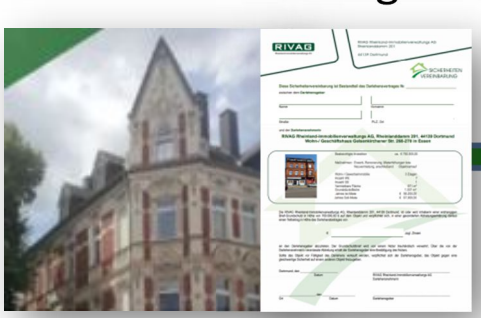
Absicherung des Darlehens

- Die Objekte, die zur Besicherung der Darlehen freigegeben werden, sind mit **Eigenmitteln** und bankenunabhängigem Darlehenskapital, also **ohne Bankdarlehen** erworben.

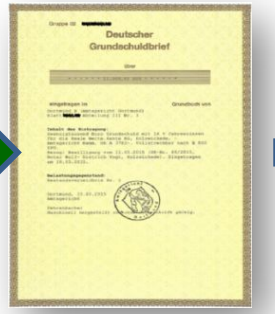
- Auf diese Immobilie wird eine **Grundschuld** bestellt und im **Grundbuch** eingetragen. Die Grundschuld befindet sich wie von der BaFin gefordert, **im Rahmen des Verkehrswertes.**

- Aus dieser Grundschuld werden unwiderruflich **Teilgrundschulden** an die Anleger **in Höhe ihrer Forderungen** zzgl. Zinsen **abgetreten.**

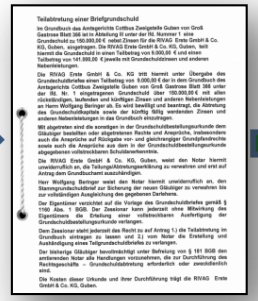
- Ein **Notar** verwahrt den Stamm-Grundschuldbrief treuhänderisch und bestätigt den Anlegern **mit einer Urkunde** die **Abtretung der Teilgrundschuld** in Höhe Ihrer Forderungen.



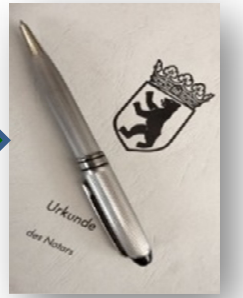
Lastenfreie Immobilie



Grundschuldbrief im ersten Rang



Abtretung der Grundschuld



Notarielle Bestätigung der Teilgundschuld

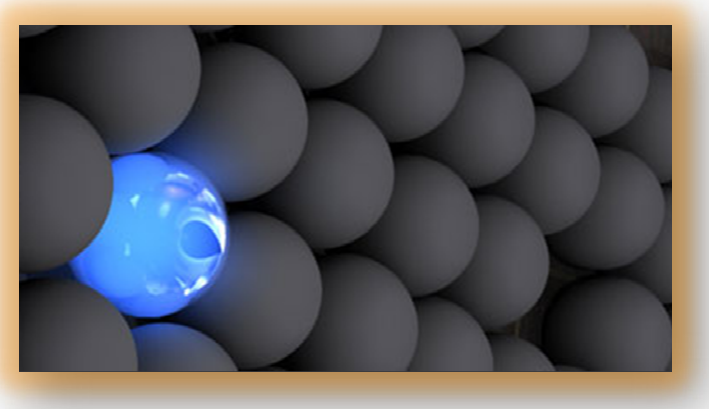
Rückabtretung, wenn die Immobilie verkauft wird

Wenn die Immobilie
vor Ende der Vertragslaufzeit verkauft wird,
gibt der Kunde seine Teilgrundschuld frei
und erhält im Gegenzug vom Notar
die Urkunde **einer gleichwertigen Teilgrundschuld**
an einer anderen im Besitz befindlichen Immobilie.

Warum Finanzierung ohne Banken?

Der gebündelte Einsatz von Eigenkapital und bankenunabhängigen Darlehenskapital gibt **Planungssicherheit** und ermöglicht **schnelles Reagieren** auf Marktsituationen, ohne durch den **langwierigen Genehmigungsablauf** der Banken behindert zu werden.

Banken sind an kurzfristigen Darlehen an Immobiliengesellschaften nicht interessiert und behindern dadurch eine schnelle Abwicklung.

Neue Angebote auf einen Blick

- **Mindest-Investitionshöhe** ab 10.000 EUR
- **wählbare Laufzeiten** 3 Jahre, 5 Jahre oder 7 Jahre
- **Festzinsen** je nach Laufzeit 3% p.a. bis 6% p.a.
- **Inflationsausgleich** Zinsbonus ab einer Inflationsrate von 3% p.a.
- **Sicherheit** notarielle Abtretung einer Teilgrundschuld
- **Kosten** keine Abschluss- oder Verwaltungskosten – keine Notargebühr