

RIVAG | Berliner Str. 33 | 03172 Guben

An die Vermittler der
RIVAG Rheinland-Immobilienverwaltungs AG

RIVAG
Rheinland-Immobilienverwaltungs AGBerliner Str. 37
03172 GubenTel.: +49 (0)30 – 220 13 64 30
Fax: +49 (0)30 – 220 13 64 31E-Mail: info@riv.ag
Website: www.riv.ag

Berlin, im April 2016

ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSMODELLS DER RIVAG Rheinland-Immobilienverwaltungs AG

Unser Geschäftsmodell lässt sich im Wesentlichen wie folgt umschreiben:

Aufgrund eines seit vielen Jahren bestehenden Netzwerks erwerben wir u.a. Immobilien mit problembehafteten Finanzierungen („distressed situations“) oder sichern uns diese indirekt über Forderungskauf von Banken, Sparkassen oder sonstigen Inhabern von grundschuldbesicherten Forderungen, z.B. Finanzinvestoren. Weiterhin erwerben wir über Zwangsversteigerungen oder im Rahmen von Unternehmenssanierungen. Da wir in der Regel mit Eigenmitteln vorfinanzieren, können wir bei interessanten Angeboten schnell reagieren und uns die Objekte sichern. Seit ca. 2 Jahren befassen wir uns zudem mit der Übernahme und Entwicklung von Spezialimmobilien, wie leerstehende Krankenhäuser, Hotels oder Pflegeimmobilien und führen diese einer neuen Nutzung zu. Beispiele sind die Übernahme einer leerstehenden Hotelimmobilie in Strausberg und deren Umbau in ein Studentenwohnheim, die Übernahme eines Alten- und Pflegeheims in Heidenrod mit dem Ziel der Erweiterung und Umsetzung eines neuen Betreiberkonzeptes sowie der Ausbau eines ehemaligen Wohnheims in Guben in eine Flüchtlingsunterkunft.

Die Objekte entwickeln wir sodann wie oben beschrieben und verkaufen sie gewinnbringend. Wir erzielen nachweisbar Margen zwischen **20% und 30% p.a.**, teilweise auch darüber.

Wir bieten einem ausgewählten Kundenkreis Beteiligungen an diesen Geschäftsvorgängen in Form von Darlehen mit erstrangiger Grundbuchabsicherung an bereits erworbenen, lastenfreien Immobilienprojekten an.

Vorstand
Gulnara GaraevaAmtsgericht Charlottenburg
HRB 137602 B**Bankverbindung**
Commerzbank Berlin
BLZ 100 400 00
Konto-Nr.: 277454500
IBAN: 67100400000277454500
BIC/SWIFT: COBADEFF**Steuer-Nr:**
056/100/00535
FA Cottbus
Ust.-ID
DE273898621

Die Absicherung der Darlehen einschließlich der Zinsen.

Die **Absicherung der Darlehen** erfolgt in Form einer notariell bestätigten erstrangigen Teilgrundschuld **an einem bestimmten Objekt**, das sich im alleinigen Besitz des Unternehmens oder einer der Partnergesellschaften befindet. Diese Grundschuld wird in der Regel **maximal 75-80% des Verkehrswertes** betragen. Anders wäre das Geschäftsmodell nach deutschem Recht auch gar nicht zulässig, sondern ein unzulässiges Einlagengeschäft.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wertet nur solche Darlehen *nicht als Einlagengeschäft* (und damit prospektfreie Bereichsausnahme), wenn die Besicherung der Darlehensgeber in *banküblicher Form*, also innerhalb des Verkehrswertes des Objektes Zug-um-Zug erfolgt und der Darlehensgeber einen direkten Zugriff auf die ihm gewährte Sicherheit, ohne erneute Mitwirkung des Eigentümers, hat. Es erfolgen immer wieder Überprüfungen seitens der BaFin, ob Anbieter von grundschuldbesicherten Darlehen sich rechtmäßig verhalten und die Darlehensgeber auch innerhalb des Verkehrswertes besichern und ihnen der direkte Zugriff auf die Grundschuld gewährt wurde. Würden wir uns nicht an diese Vorgaben halten, könnte die BaFin das Geschäftsmodell jederzeit untersagen, wie sie es bei zahlreichen Marktteilnehmern, die weniger transparent und sorgfältig arbeiten als wir, bereits getan hat.

Für das Absicherungsobjekt gibt es in der Regel ein aktuelles Verkehrswertgutachten, das jeder interessierte Anleger auf Wunsch einsehen kann; zudem kann er sich vor Ort durch Besichtigung ein eigenes Bild von Lage und Zustand der Immobilie machen. Wir bieten zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Information für die Absicherung unserer Anleger z.B. das Projekt *Alten- und Pflegeheim Panoramastr. 17 in Heidenrod* an. Dieses und weitere Objekte sind über den internen Bereich auf unserer Webseite aufrufbar und können von jedem interessierten Anleger hinsichtlich der Schlüssigkeit des Zahlenwerks und der sonstigen Objektdaten überprüft werden. Der Anleger kennt somit die Anschrift des Objektes und die wichtigsten Daten hierzu. Reservierungen können durch die Vermittler direkt im Reservierungstool eingebucht werden. Wenn der Kunde aus irgendwelchen Gründen von dem Absicherungsobjekt nicht überzeugt ist, kann er sich an einem anderen Projekt beteiligen oder sollte die Investition lassen.

Wir finanzieren die Objekte aus Eigenmitteln vor, so dass ab der ersten Zeichnung der Kunde seine Sicherheit im ersten Rang erhält. Wir finanzieren den Kaufpreis für die Objekte somit nicht über das erst einzuwerbende Kapital, insofern unterscheidet sich unser Modell von dem vieler Marktteilnehmer.

Wie erwirtschaften wir für den Kunden eine Rendite von bis zu 5,5 % p.a.?

Unsere Unternehmens- Zielrendite beträgt bis zu 25%.

Wie ist das möglich?

Um eine Rendite von bis zu 25% zu erwirtschaften, beschäftigt sich unser Management vor allem mit der geschickten Übernahme von Immobilien, die zum Teil hohe Leerstände aufweisen, weil den Verkäufern die für die Sanierung entsprechende Mittel fehlen. Diese Objekte werden, wie bereits dargelegt, teilweise aus Zwangsversteigerungen oder Insolvenzen, teilweise aber auch über einen Forderungserwerb von Banken akquiriert. Durch die Steigerung des laufenden Cashflows aus Hebung der Mietreserven (Wohnungssanierung und anschließende Vermietung) ergeben sich beim Verkauf des Objektes Gewinnmagen von bis zu 25% und mehr. Daraus und aus den laufenden Mieteinnahmen kann das Unternehmen den Investoren eine Rendite je nach Laufzeit des Vertrages von 4% - 5,5 % garantieren.

Wir könnten viele Beispiele aufzählen, was den Rahmen dieser Darstellung aber sprengen würde. Gerne sind wir aber bereit, interessierten Anlegern oder Vermittlern bereits abgeschlossene Projekte zu erläutern und die entsprechenden Urkunden und Nachweise offenzulegen. Wir haben nachweisbar allein in 2013-2016 größere Immobilienbestände verkauft und unseren Kunden im Zuge der Freigabe der Objekte Auszahlungen von ca. € 3 Millionen angeboten. Viele Kunden haben wieder neu investiert, weil sie von dem Geschäftsmodell überzeugt sind. Ohne Mitwirkung des Darlehensgebers, der bei jedem Verkaufsfall seine Sicherheit freigeben muss, wäre ein Verkauf auch gar nicht möglich, was wiederum die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Projekte unterstreicht.

Alleine in den Jahren 2014 / 2015 wurden 2,97 Mio. EUR an Kunden ausbezahlt

Es wurde mit den Vermittlern der Darlehen jedoch immer kommuniziert, dass wir diese Form der Finanzierung beenden werden, wenn uns keine geeigneten Immobilien mehr angeboten werden, z. B. weil die Preise zu stark angestiegen sind oder der Immobilienmarkt wieder rückläufig sein wird, wovon jedoch in nächster Zeit nicht auszugehen sein dürfte. Reine Bestandsobjekte, die wir längerfristig zu halten beabsichtigen, finanzieren wir klassisch über Bankdarlehen. Hier wäre die Finanzierung über Investoren zu teuer.

Warum finanzieren wir diese Objekte nicht über Banken, wo doch die Zinsen so niedrig sind?

Wir finanzieren geeignete Objekte über Banken, z.B. die der Estara Siebte KG gehörenden Objekte in Dortmund (siehe Zahlen und Fakten auf der entsprechenden Internetpräsenz). Diese Bestände wurden vor einigen Jahren erworben und sind für den langfristigen Bestand gedacht, um nach

Vorstand
Gulnara Garaeva

Amtsgericht Charlottenburg
HRB 137602 B

Bankverbindung
Commerzbank Berlin
BLZ 100 400 00
Konto-Nr.: 277454500
IBAN: 67100400000277454500
BIC: COBADEFF

Steuer-Nr:
056/100/00535
FA Cottbus
Ust.-ID
DE273898621

Zahlung von Zins, Tilgung und Verwaltungskosten, langfristig regelmäßige Erträge zu erwirtschaften. Weitere Objekte waren eine Wohnanlage in Potsdam-Caputh (Estara Erste KG), die gerade mit Gewinn verkauft wurden und eine größere Wohnanlage in Ludwigshafen (RIVAG Erste KG).

Bei den Projekten, die wir aktuell im internen Bereich für die Beteiligungen unserer Kunden im Rahmen der grundschuldbesicherten Darlehen anbieten, eignen sich Finanzierungen über Bankdarlehen nicht und zwar aus mehreren Gründen:

1. Die Objekte sind bei Übernahme in einem schlechten Zustand, weil wir sie aus Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen und sonstigen Notlagen heraus erwerben. Derartige Objekte fassen Banken erfahrungsgemäß nicht mehr an, andererseits bergen Sie das höchste Entwicklungspotenzial, weil durch den reinen Leerstandsabbau und/oder optische Verbesserungen am Objekt eine hohe Mietsteigerung erzielt werden kann, denn verkauft wird anschließend über den Kaufpreisfaktor, der aus der dann erreichten Miete errechnet wird. Zudem sind die Objekte gut planbar, weil die Nachfrage nach sanierten, gut vermieteten Objekten, sehr hoch ist.
2. Hinzu kommt, dass wir hier derzeit noch mit relativ kurzen Laufzeiten kalkulieren (4 oder 6 Jahre). Derartige Finanzierungen interessieren Banken nicht, da sie lieber langfristige Finanzierungen (8-10 Jahre) mit hoher Eigenkapitalanforderung anbieten. Beim Verkauf besteht dann das Problem der Vorfälligkeitsentschädigung, die nicht unerheblich ausfallen kann.
3. Die Finanzierungen würden bei den Banken unter „Bauträgerkredite“ fallen mit hohen Sicherheitsabschlägen, hohen Eigenkapitalforderungen, langen Bearbeitungszeiten. Das lohnt sich nicht für uns, ist zu aufwendig und zeitraubend.

Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass wir größtenteils mit Eigenmitteln arbeiten und die Anlegerbeteiligungen nur als ergänzende Finanzierung dienen. Auf einen stetigen Mittelzufluss über Beteiligungskapital sind wir somit nicht angewiesen.

Selbstverständlich gibt es in jedem Geschäft nicht vollkommen ausschließbare Risiken. So kann es passieren, dass der Immobilienmarkt kollabiert und nicht einmal unsere - unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips – moderat kalkulierten Verkaufspreise erreicht werden. Der aktuelle Markttrend lässt eine solche Gefahr jedoch als äußerst unwahrscheinlich erscheinen. Vor dem Hintergrund von Schuldenkrisen, Staatspleiten und Nullzinsen spricht derzeit alles für ein weiteres Ansteigen der Immobilienpreise.

Mit freundlichen Grüßen


Die Geschäftsleitung

Vorstand
Gulnara Garaeva

Amtsgericht Charlottenburg
HRB 137602 B

Bankverbindung
Commerzbank Berlin
BLZ 100 400 00
Konto-Nr.: 277454500
IBAN: 67100400000277454500
BIC: COBADEFF

Steuer-Nr:
056/100/00535
FA Cottbus
Ust.-ID
DE273898621