

Sicherheit und Rendite  
mit Grund & Boden



Darlehensvertrag  
mit erstrangiger  
Grundschildabsicherung

Wir, die RIVAG Rheinland-Immobilienverwaltungs AG mit Sitz in 03172 Guben, betreiben seit 2006 zusammen mit verbundenen Partnergesellschaften die Entwicklung und den Handel mit Wohnimmobilien.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Entwicklung von Gewerbeobjekten wie Krankenhäuser, Hotels, Pflegeheime und sonstigen Spezialimmobilien. Die Objekte werden nach Sanierung und der Entwicklung oder Veränderung eines neuen Nutzungskonzeptes, z.B. im stark wachsenden Alters- und Pflegebereich, zu gegebener Zeit wieder gewinnbringend am Markt angeboten. Weiterhin bieten wir vermietete oder freistehende Eigentumswohnungen aus unserem lastenfremen Bestand auf einer Spezial-Webseite zum Verkauf an.

Näheres zu unseren Aktivitäten bitten wir unserer Internetpräsenz [www.rivag-sachwerte.de](http://www.rivag-sachwerte.de), sowie [www.rivag-verkauf.de](http://www.rivag-verkauf.de) zu entnehmen.

- Wir erwerben Immobilien vorwiegend aus finanziellen Notlagen sowie indirekt über Forderungsaufkäufe, Zwangsversteigerungen und Bankenverwertungen! Hierbei hilft unser seit vielen Jahren gewachsenes Netzwerk zu Banken, Finanzinvestoren und Maklern, auf das wir immer wieder zurückgreifen können.
- Der Kauf der Objekte erfolgt in der Regel zunächst aus Eigenmitteln, somit ohne die Inanspruchnahme eines Bankkredits, damit wir schnell bei interessanten Angeboten agieren können.
- Wir investieren nur in Objekte, die nach Zinsen, Tilgung und Instandhaltung Überschüsse erwirtschaften bzw. erwarten lassen und die nach Umsetzung von Sanierungs- und sonstigen Maßnahmen wieder mit entsprechenden Gewinnmargen dem Markt zugeführt werden können.
- Hoch spekulative Engagements sind dabei nicht unser Ziel. Wir setzen auf Nachhaltigkeit und Sicherheit bei unseren Investments.
- Immobilienanlagen sind in Kooperation mit einem starken Partner eine perfekte Möglichkeit, neben der gebotenen Sicherheit, eine überdurchschnittliche Rendite zu erzielen.



### ANSCHAFFUNG

Unser Geschäftsmodell basiert u.a. auf der Übernahme von Objekten oder Objektgesellschaften aus problembehafteten Finanzierungen.

Wir erwerben Immobilien nicht nur über den Immobilienmarkt, sondern auch indirekt über den Forderungsaufkauf von Banken und Investoren, aus Zwangsversteigerungen und Bankenverwertungen!

Die Einstiegspreise liegen dabei oft deutlich unter dem Marktwert. Hierbei helfen uns ein seit Jahren gewachsenes Netzwerk und eine profunde Marktkennntnis. Die Darlehen unserer Investoren setzen wir z.B. für den Erwerb, die Sanierung und Optimierung der Wohnungsbestände ein.

Der gebündelte Einsatz von bankenunabhängigem Darlehenskapital und Eigenmitteln ermöglicht Planungssicherheit und ein schnelles Reagieren auf Marktsituationen. Wie schon eine alte kaufmännische Weisheit besagt, liegt der Gewinn im Einkauf.

### SANIERUNG

Wir sanieren und modernisieren leerstehende Wohnungen und sonstige Immobilien und führen technische Verbesserungen sowie energetische Maßnahmen durch.

Hierdurch wird erreicht, dass die derzeitige Nettomiete der Objekte steigt und Leerstände verringert oder beseitigt werden.

Weiterhin verbessern wir das Erscheinungsbild unserer Immobilien und damit die Attraktivität der Objekte für potentielle Mieter und Käufer.

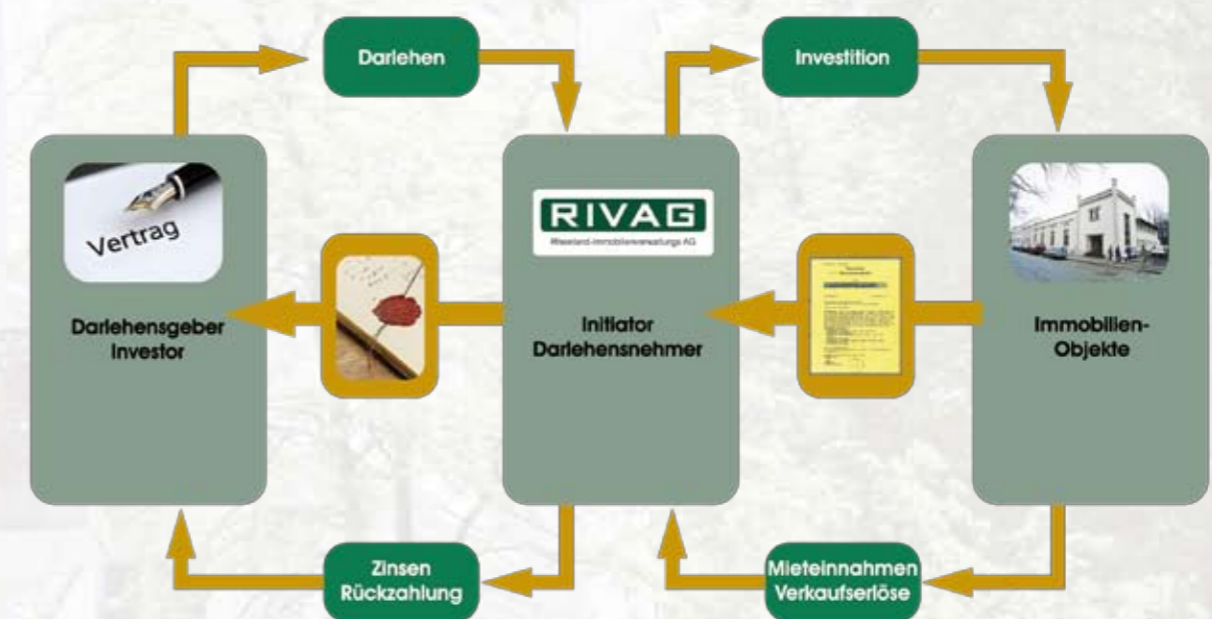
### VERKAUF

Nachdem wir das Potential bei den Objekten ausgeschöpft haben, verkaufen wir diese, um entsprechende Gewinne am Markt zu realisieren.

Dieses Geschäftsmodell wird schon seit Jahren erfolgreich betrieben und bestätigt sich gerade heute durch die aktuell hohe Nachfrage nach sicheren Anlageformen.

Um akzeptable Margen zu erzielen, brauchen wir nicht mit ständig steigendem Wertzuwachs zu kalkulieren, sondern können die aktuell erzielbaren Kaufpreise zugrunde legen.

### Verlauf einer Investition



## Darlehen mit Grundbuchabsicherung im ersten Rang

Sie wollen auch mit Immobilien eine gute Rendite erwirtschaften? Unser Angebot ist ideal für Anleger, die keine eigene Immobilie kaufen wollen oder können, aber an der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes teilhaben wollen. Sie gewähren der RIVAG Rheinland-Immobilienverwaltungs AG ein Darlehen ab 5.000,00 EUR und erwerben im Gegenzug einen Rückzahlungsanspruch mit einem festen Zinssatz. Ihr Darlehen wird mit einer erstrangigen Grundschuld in Höhe Ihrer Darlehensforderung (incl. Verzinsung) Zug-um-Zug abgesichert.

Mit der Entscheidung zum Abschluss eines Darlehensvertrages mit erstrangiger Grundschuldabsicherung entscheiden Sie zugleich, in welcher Form wir das Darlehen an Sie zurückzahlen sollen. Das grundbuchmäßig abgesicherte Darlehen bietet Ihnen eine ertragsstarke und sichere Beteiligungsmöglichkeit ab 5.000 EUR. Folgende Modelle stehen für eine individuelle Entscheidung zur Verfügung:

### Modell A

Darlehenslaufzeit 4 Jahre  
Sie erhalten nach 4 Jahren Ihr Kapital.  
Die Zinsen von 4% p.a. werden Ihnen jährlich ausbezahlt.

### Modell B

Darlehenslaufzeit 4 Jahre  
Sie erhalten nach 4 Jahren Ihr Kapital  
zzgl. 4,5 % Zinsen p.a.

### Modell C

Darlehenslaufzeit 6 Jahre  
Sie erhalten nach 6 Jahren Ihr Kapital  
Die Zinsen von 5% p.a. werden Ihnen jährlich ausbezahlt

### Modell D

Darlehenslaufzeit 6 Jahre  
Sie erhalten nach 6 Jahren Ihr Kapital  
zzgl. 5,5% Zinsen p.a.

**RIVAG**

Rheinland-Immobilienverwaltungs AG

## Sie haben die Wahl

Darlehenslaufzeit 4 oder 6 Jahre  
Auszahlung endfällig oder mit jährlicher Zinszahlung:

Laufzeit	4 Jahre		6 Jahre	
	MODELL A	MODELL B	MODELL C	MODELL D
Zinssatz p.A.	4%	4,5%	5%	5,5%
	Jährliche Zinsausschüttung	Thesaurierende Zinsansammlung	Jährliche Zinsausschüttung	Thesaurierende Zinsansammlung
Musterrechnung für	10.000 EUR	10.000 EUR	10.000 EUR	10.000 EUR
1. Jahr	400 EUR		500 EUR	
2. Jahr	400 EUR		500 EUR	
3. Jahr	400 EUR		500 EUR	
4. Jahr	10.400 EUR	11.925 EUR	500 EUR	
5. Jahr			500 EUR	
6. Jahr			10.500 EUR	13.788 EUR
<b>Auszahlung gesamt</b>	<b>11.600 EUR</b>	<b>11.925 EUR</b>	<b>13.000 EUR</b>	<b>13.788 EUR</b>

Die Ausführungen und Berechnungen in dieser Broschüre stellen kein Angebot zum Abschluss eines grundbuchmäßig besicherten Darlehensvertrages dar, sondern haben rein informativen Charakter. Die Bedingungen ergeben sich ausschließlich aus dem Darlehensvertrag mit erstrangiger Grundschuldabsicherung selbst. Auf die im Vertrag mit der RIVAG Rheinland-Immobilienverwaltungs AG abgedruckten Bedingungen und Risikohinweise wird verwiesen.

## Steuern

Aus der Gewährung eines Darlehens werden Zinseinnahmen erzielt, die mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuern sind. Diese sind auch dann zu versteuern, wenn sie, wie bei den endfälligen Darlehen, mit thesaurierender Zinsansammlung, nicht ausgezahlt, sondern dem Darlehenskonto gutgeschrieben werden.

Sie erhalten einen Zinsplan, aus dem die jährlich auszuweisenden Zinseinnahmen für die Deklaration im Rahmen Ihrer persönlichen Steuererklärung hervorgehen.



## Ihre Absicherung

Zur Sicherung der Darlehen mit Grundbuchbesicherung bestellt die RIVAG Rheinland-Immobilienverwaltungs AG oder ein Partnerunternehmen Briefgrundschulden mit einer Nebenleistung von mind. 12% p.a. an erster Rangstelle auf einer lastenfrennen Immobilie, alternativ hat sie Zugriff auf entsprechende Grundschulden, z.B. im Falle eines Forderungserwerbs im Zusammenhang mit einer Grundschuldabtretung.

Die Höhe der eingetragenen Grundschuld wird in der Regel 75% des durch Sachverständigengutachten ermittelten Verkehrswertes nicht übersteigen. Aus diesen Grundschulden werden dann dem Darlehensgeber Teilgrundschulden in Höhe seiner Forderungen (incl. Zinsen) notariell abgetreten. Der Darlehensgeber hat sodann das Recht, sich jederzeit ohne erneute Mitwirkung des Eigentümers einen Teilgrundschuldbrief ausfertigen zu lassen.

Die Gesamtgrundschuldbriefe werden von einem deutschen Notar verwahrt, der den Darlehensgeber über die vollzogene Abtretung informiert. Im Falle des Verkaufs der Immobilie gibt der Darlehensgeber seine Teilgrundschuld wieder frei und er erhält sodann im Gegenzug eine neue Teilgrundschuld auf einem anderen Objekt. Näheres regelt die zwischen Darlehensgeber und Unternehmen getroffene Sicherheitenvereinbarung.



## Ihre Absicherung

Derzeit erfolgen die Absicherungen der Darlehen über die nebenstehend beschriebenen Objekte, die sich im Eigentum unserer Partnergesellschaft, der ISAW Internationaler Sachwert GmbH, Guben befinden. Diese Objekte wurden allesamt vorfinanziert, so dass ab der ersten Zeichnung die Investoren besichert werden können. Wenn nur wenige Zeichnungen für ein Objekt erfolgen, ist dies für die Investoren unschädlich, da die Objekte bereits bezahlt sind. Sollte eines der Objekte vollgezeichnet sein, wird ein neues Objekt für Reservierungen freigeschaltet.



### Volkshaus Bahnhofstr. 6, 03172 Guben

Aktueller Verkehrswert: Gutachten	1.530.000,00 €
Belastung/Grundschuld: Vermietbare Fläche:	800.000,00 € ca. 2.660 m <sup>2</sup>
Miete IST Netto p.a. Miete SOLL Netto p.a.	12.000,00 € 136.000,00 €



### Haus Felicia Alten- und Pflegeheim Panoramastr. 17-19 65321 Heidenrod

Aktueller Verkehrswert: Gutachten	3.500.000,00 €
Belastung/Grundschuld: Vermietbare Wohneinheiten:	1.600.000,00 € 61 Pflegeplätze
Miete IST Netto p.a.	300.000,00 €

## Was heißt das für Ihr Kapital?

Sobald Ihr Geld bei uns eingegangen ist, treten wir die vorgenannte Grundschuld Zug-um-Zug an Sie ab. Einige Wochen später wird Ihnen dann ein Notar bestätigen, dass eine Teilbriefgrundschuld im ersten Rang in Höhe Ihrer Forderung abgetreten wurde und der Teilgrundschuldbrief für Sie reserviert ist. Der Notar übernimmt hierbei die Funktion eines neutralen Verwahrers des Stammbriefes, aus denen die Teilgrundschulden gebildet werden.

Sie können jederzeit eine Ausfertigung Ihres Teilgrundschuldbriefes vom Notar anfordern. Die Grundschuld dient Ihrer Sicherheit, insbesondere dann, wenn wir unseren Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht nachkommen sollten.



### Guben, Deulowitzer Str. 33

Aktueller Marktwert:	2.500.000,00 €
Belastung/ Grundschuld	800.000,00 €
Vermietbare Fläche Vermietbare Wohneinheiten Miete IST Netto p.a.	ca. 6.527,00 m <sup>2</sup> 120 WE und 8 GE 400.000,00 €



Die Broschüre wurde Ihnen überreicht von:

Unsere Darlehensmodelle werden nur von autorisierten Vertriebspartnern angeboten, die mit Ihnen gemeinsam herausfinden, in welcher Weise eines unserer Darlehensmodelle für die Erfüllung Ihrer Ziele und Wünsche geeignet ist. Gerne geben wir eine Beratungsanfrage an einen Vertriebspartner weiter, der sich dann mit Ihnen in Verbindung setzt. Bei Rückfragen senden Sie uns eine Mail und rufen uns an.  
Ihre RIVAG Rheinland-Immobilienverwaltungs AG



Rheinland Immobilienverwaltungs AG  
Berliner Str. 37  
03172 Guben

Fon 030 - 220 13 64 30  
Fax 030 - 220 13 64 31

info@riv.ag  
www.rivag-sachwerte.de