


## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten**. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, **ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

**LichtmieteEnergieEffizienz A+ Direkt-Investitions-Programm.** Vermögensanlagen zur Direktinvestition in Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte wie LED Hallenstrahler und Industrie-Lichtbänder.

 **DEUTSCHE LICHTMIETE** Angeboten werden unter der Angebots-Nr. 2018-066 bis 2018-070 wahlweise fünf Vermögensanlagen mittels Abschluss eines Kauf-, Miet- und Rückkaufvertrages als Direktinvestment mit der **Deutsche Lichtmiete 3. Direkt-Investitionsgesellschaft mbH** über den Erwerb von LED-Produkten, die diese an Industrieunternehmen, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Einrichtungen der öffentlichen Hand vermietet. Die Mindestinvestition beträgt zwischen 7.400 € und 13.400 €. Die Mietdauer beträgt jeweils sechs Jahre. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt ohne Berücksichtigung von Rabatten 40 Mio. €.

Anbieter, Prospektverantwortlicher und Emittent: **Deutsche Lichtmiete 3. Direkt-Investitionsgesellschaft mbH** (Im Kleigrund 14, 26135 Oldenburg). Mittelverwendungskontrolle: **THD Treuhanddepot GmbH** (Lisa-Kessler-Str. 65, 28355 Bremen).

**Unsere Meinung:** ● Die Unternehmensgruppe hat seit dem Jahr 2012 gemäß Halbjahresbericht zum 30.06.2018 über 50 Direktinvestments bei über 2.500 Investoren mit einem Investitionsvolumen von 69 Mio. € platziert. Zum Ende des Jahres 2017 und im ersten Halbjahr 2018 konnte die Deutsche Lichtmiete die ersten Rückkäufe der Direkt-Investitions-Programme aus den Jahren 2012 und 2013 vollziehen. Somit liegen entsprechende positive Erfahrungen bei der Abwicklung der Programme vor. Konkret belegt der Anbieter mittels WP-Bescheinigung, dass die sich aus den 'Kauf-, Miet- und Rückkaufverträgen' ergebenden Auszahlungen im Jahr 2017 und den Vorjahren vollständig und fristgerecht geleistet wurden, so dass hierfür ebenfalls eine unabhängige Bestätigung vorliegt ● Gleiches gilt für 2017 und Vorjahre hinsichtlich der Zahlungen der Mietkunden. Das Portfolio der Mietkunden umfasst nach Angaben des Anbieters inzwischen über 300 Unternehmen aus Mittelstand und Großindustrie. Die mit dem Investitionsumsatz gewichteten Bonitätskennziffern PD (Probability of Default; Ausfallwahrscheinlichkeit eines Kunden nach Basel II-Kriterien) des Mietkundenportfolios zum Zeitpunkt Januar

belaufen sich gemäß WP-Bescheinigung auf 0,26 % im Mittelwert und entsprechen damit einer guten bzw. sehr guten Bonität laut **Creditreform**, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von rd. 1,41 % ● Die Kerngesellschaften der Unternehmensgruppe wurden zuletzt im Rahmen einer Kapitalerhöhung der **Deutsche Lichtmiete AG** auf 51 Mio. € auf der Grundlage von Bewertungsgutachten in diese Gesellschaft als Beteiligungen eingebracht, wobei die drei Hauptgesellschaften in ihren geprüften Jahresabschlüssen zum 31.12.2017 (Bestätigungsvermerk jeweils vom 25.05.2018) deutlich positive Jahresergebnisse und ein positives Eigenkapital ausweisen, so dass insgesamt der Nachweis eines erfolgreichen Geschäftsmodells und entsprechenden Know-hows erbracht wurde ● Das Geschäftsmodell der Deutschen Lichtmiete Unternehmensgruppe/DLM besteht darin, bei Bestandsimmobilien aber auch Neubauten Projekte zur Umrüstung und Neueinbringung von energieeffizienter Beleuchtung zu planen, anzubieten und umzusetzen. Durch die Vermietung von moderner LED-Beleuchtungstechnik ermöglicht die DLM ihren Mietkunden eine sofortige Kostensparnis von bis zu 30 % nach Abzug der Mietzah-

Ihr direkter Draht ...



**02 11 / 66 98 - 164**

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

lung ● Die Komponenten der LED-Beleuchtungselemente werden in der Fertigung der DLM in Oldenburg konfektioniert. Dazu bezieht die Deutsche Lichtmiete alle verwendeten Komponenten, Kunststoffe, Aluminium etc. aus deutschen Fertigungsbetrieben, die nach ihren Vorgaben und mit eigens für sie hergestellten Werkzeugen exklusiv für diese produziert werden ● Nach Angaben des **Zentralverbandes der Elektrotechnik- und Elektroindustrie e.V./ZVEI** beträgt das jährliche Einsparpotential im Bereich Bürobeleuchtung ca. 3,2 Mrd. Kilowattstunden. Für den Bereich Industriebeleuchtung wurde ein Einsparpotential von ca. 8,3 Mrd. Kilowattstunden errechnet. Nach Expertenschätzungen erhöht sich der Strompreis für die nicht energieintensive Industrie zwischen 2010 und 2025 um 53 %, für die energieintensive Industrie um knapp 41 %. Bei dem Geschäftsmodell des Anbieters zur Vermietung von energieeffizienter LED-Beleuchtung handelt es sich um einen Wachstumsmarkt, der lukrative Investitionschancen eröffnet. Für Unternehmen als Mietkunden ergeben sich neben der Energie- und Wartungskosteneinsparung gegenüber konventioneller Beleuchtung auch weitere Vorteile durch eine bessere Haltbarkeit und Steuerung der Beleuchtung durch **Sensorik**, ohne dass eine Liquiditätsbelastung für die Investition in Beleuchtungstechnik entsteht ● Der Anleger schließt mit der Deutsche Lichtmiete 3. Direkt-Investitionsgesellschaft mbH einen Kauf-, Miet- und Rückkaufvertrag ab. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von sechs Jahren. Der Emittent hat für die Instandhaltung und branchenübliche Versicherung der Mietgegenstände (Anlageobjekte) Sorge zu tragen. Zur Besicherung von **Ansprüchen des Anlegers tritt der Emittent seine Ansprüche aus den Untermietverhältnissen an den Anleger ab. Des weiteren wird mit dem Emittenten zugleich eine Rückkaufvereinbarung zu einem festgelegten Kaufpreis nach Ablauf der Mietzeit vereinbart** ● Der Prospekt enthält Prognosen und Planzahlen zur Finanz- und Ertragslage des Emittenten bis zum Jahr 2025 auf der Basis, dass Anleger Vermögensanlagen im vorgesehenen Umfang von 40 Mio. € erwerben. Die Mieteinnahmen aus der Vermietstätigkeit wurden entsprechend der Rahmenvereinbarung mit der **Deutsche Lichtmiete Handelsgesellschaft mbH** mit 1,9 % des Kaufpreises pro Monat kalkuliert, so dass sich ein Einnahmepotential von 9,12 Mio. € pro Jahr ergibt, wobei in den 'Eckjahren' 2018/2019 sowie 2024/2025 der Prognose jeweils geringere Mieteinnahmen zugrunde gelegt wurden. Die Prognoseannahmen halten wir grundsätzlich für nachvollziehbar, da sich laut Prospekt bisher die Ausfallwahrscheinlichkeit bei den Mietkunden mit durch-

schnittlich 0,26 % weit unter dem Bundesdurchschnitt befinden ● Die prognostizierten Auszahlungen für den Investor betragen je nach individuellem Direktinvestment zwischen 14,11 und 14,97 % p. a. inklusive Tilgungsanteil, der vereinbarte Rückkaufpreis 40 % bezogen auf den Kaufpreis. Die Liquidität zur Leistung der Rückkaufpreise erfolgt kalkulatorisch nicht durch Veräußerung, sondern durch die thesaurierte Liquidität aus prognostizierten Mieteinkünften über die Laufzeit. Sofern also Mietverträge mit den entsprechenden Prämissen und Laufzeiten abgeschlossen werden können und störungsfrei bleiben, erhöht sich die Prognosesicherheit hinsichtlich der Gesamtrückzahlung inkl. Rückkaufpreis. Entnahmerechte und Gewinnbeteiligungen zugunsten der Anbietergruppe sind prognosegemäß über sechs Jahre auf einen kalkulierten Betrag von 455.000 € begrenzt ● Die Initialkosten liegen bei ca. 8,45 % bezogen auf die Investitionssumme, so dass eine moderate Kostenbelastung erfolgt. Die Installations-, Montage- und Vertriebskosten sind im Direkt-Investitionspreis des jeweiligen Anlageobjektes eingepreist. Insofern gibt es aus den Gesellschaften der DLM-Gruppe keinen Anspruch auf Übernahme dieser oder sonstiger Kosten gegen den Emittenten ● Die Auszahlungen unterliegen nur in Höhe des steuerlichen Ertragsanteils bzw. abzüglich des Tilgungsanteils der Abgeltungsteuer ● Der Anleger ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die THD Treuhanddepot GmbH mit der Wahrnehmung seiner Rechte im Falle einer Insolvenz des Emittenten oder eines Vertragspartner der Unternehmensgruppe zu beauftragen. Zu diesem Zweck kann er eine gesonderte Vereinbarung eingehen, den Mieteinnahmenpoolvertrag, der dazu dient, die Rechte der Investoren an den abgetretenen Mietverträgen wahrzunehmen und durchzusetzen. Nur in diesem Fall erhält die THD Treuhanddepot GmbH für ihre Tätigkeit eine jährliche pauschale Vergütung i. H. v. 2 % der Mieteinnahmen ● Beispielhaft wird für das Direkt-Investitionsprogramm Angebot Nr. 2018-066 eine Rendite (IRR) von 5,75 % p. a. vor Steuern bei einer Laufzeit von 6 Jahren prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für ein Investment bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Direktinvestition mit nachhaltigem Charakter und attraktiven Renditechancen im **Wachstumssegment 'Energieeffiziente LED-Beleuchtung'** mit der Deutschen Lichtmiete, einem **erfahrenen operativen Unternehmen** in diesem Bereich. Durch konzeptionelle Elemente wie eine **bonitätsstarke Mieterstruktur**, den optionalen Mietpool und die kalkulierte Thesaurierung der Rückkaufpreise werden zudem **Sicherheitsaspekte** hinreichend berücksichtigt.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@qmbi intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)