

●● 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-Industrieerzeugnisse wie LED Hallenstrahler und Industrie-Lichtbänder.

 Angeboten werden unter der Angebots-Nr. 2017-058 bis 2017-063 wahlweise sechs Vermögensanlagen mittels Abschlusses eines Kauf-, Miet- und Rückkaufvertrages als Direktinvestment mit der **Deutsche Lichtmiete 2. Direkt-Investitionsgesellschaft mbH** über den Erwerb von LED-Produkten, die diese an Industrieunternehmen, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Einrichtungen der öffentlichen Hand vermietet. Je nach Produkt und Mindestabnahme beträgt die Mindestinvestition zwischen 5.800 € und 14.400 €. Die Mietdauer beträgt jeweils sechs Jahre. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt 40 Mio. €.

Anbieter, Prospektverantwortlicher und Emittent: **Deutsche Lichtmiete 2. Direkt-Investitionsgesellschaft mbH** (Im Kleigrund 14, 26135 Oldenburg). Gründungsgesellschafter und Vertragspartner des Emittenten: **Deutsche Lichtmiete Handelsgesellschaft mbH** (Lindenallee 50, 26122 Oldenburg). Untermieter und Vertragspartner der Mietkunden: **Deutsche Lichtmiete Vermietgesellschaft mbH** (gleiche Anschrift). Mittelverwendungskontrolle: **THD Treuhanddepot GmbH** (Lisa-Keßler-Str. 65, 28355 Bremen).

Unsere Meinung: ● Die Unternehmensgruppe hat seit dem Jahr 2012 gemäß Kurz-Leistungsbilanz 46 Direktinvestments mit einem Investitionsvolumen von 60 Mio. € platziert. Laut Leistungsnachweis vom 10.10.2017 wurden bislang alle geplanten Auszahlungen zu 100 % geleistet. Im Verkaufsprospekt ist der geprüfte Einzel-Jahresabschluss 2015 der Muttergesellschaft **Deutsche Lichtmiete GmbH** abgedruckt, die im Jahr 2009 gegründet wurde. Demnach betrug der Jahresüberschuss nach Steuern im Jahr 2015 1,67 Mio. € bei einer Bilanzsumme von 3,37 Mio. €. Eine Eigenkapitalquote von 62 % sowie eine Umsatzrendite von 32 % deuten auf derzeit solide finanzielle Verhältnisse hin. Gemäß dem Jahresabschluss 2016 hat sich der Jahresüberschuss auf 2,194 Mio. € sowie die Bilanzsumme auf 8,5 Mio. € erhöht, wodurch sich u. a. nun eine Eigenkapitalquote von ca. 50 % ergibt ● Das Geschäftsmodell der Deutschen Lichtmiete Unternehmensgruppe/DLM besteht darin, bei Bestandsimmobilien 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 35 %. Bei der Auswahl der Mietkunden liegt der Fokus auf bonitätsstarken Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Produktion, Handel und Dienstleistung, Sozial- und Gesundheitswesen sowie öffentliche Hand ● 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 Einsparpo-

Ihr direkter Draht ...



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: 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. 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. ISSN 0173-3516

tential 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 demnach grundsätzlich um einen Wachstumsmarkt, der ggf. 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 2. Direkt-Investitions-gesellschaft 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 bis zum Jahr 2024 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 jährliches Einnahmepotential von 9,12 Mio. € pro Jahr ergibt, wobei in den 'Eckjahren' 2017/2018 sowie 2023/2024 der Prognose jeweils geringere Mieteinnahmen zugrunde gelegt wurden. Gegenüber dem Vorgängerprodukt (vgl. 'k-mi'-PC 01-02/17) wurde die Laufzeit aufgrund von absehbar länger laufenden Mietverträgen mit der Industrie von 5 auf 6 Jahre erhöht. Die Prognoseannahmen halten wir grundsätzlich für nachvollziehbar, da sich laut Prospekt bisher die Ausfallwahrscheinlichkeit bei den Mietkunden der Deutsche Lichtmiete Vermietgesellschaft mbH mit 0,38 % im Durchschnitt und 0,16 % im Median weit unter dem Bundesdurchschnitt befinden. Dieser liegt laut **Creditreform** zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bei rund 1,46 % ● Die prognostizierten Mietauszahlungen für den Investor betragen je nach individuellem Direktinvestment zwischen 13,7 und 14,1 % p. a. inklusive Tilgungsanteil, der vereinbarte Rückkaufpreis 40 % bezogen auf den Kaufpreis. Eine

Besonderheit dieser Konzeption bzw. der Modellrechnung gegenüber anderen Direktinvestments ist, dass die Liquidität zur Leistung der Rückkaufpreise kalkulatorisch nicht durch Veräußerung erfolgt, 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 Gesamtückzahlung inkl. Rückkaufpreis. Entnahmerechte und Gewinnbeteiligungen zugunsten der Anbietergruppe sind prognosegemäß über sechs Jahre auf einen kalkulierten Betrag von 620.000 € 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 ● Steuerlich ist die Investition als Kapitalüberlassung zu qualifizieren, so dass die Mietauszahlung nur in Höhe des steuerlichen Ertragsanteils bzw. abzüglich des Tilgungsanteils der Abgeltungsteuer unterliegen ● Der Anleger ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die THD Treuhanddepot GmbH mit der Wahrnehmung seiner Rechte im Falle einer Insolvenz der Deutsche Lichtmiete 2. Direkt-Investitions-gesellschaft mbH, der Deutsche Lichtmiete Handelsgesellschaft mbH und/oder der Deutsche Lichtmiete Vermietgesellschaft mbH zu beauftragen. Zu diesem Zweck kann er eine gesonderte Vereinbarung eingehen, den Mieteinnahmepoolvertrag, 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 in Höhe von 2 % der Mieteinnahmen ● In der Werbebroschüre wird beispielhaft für das Direkt-Investitionsprogramm Angebot Nr. 2017-063 eine Rendite (IRR) von 4,25 % p. a. nach Steuern bei einer Laufzeit von 6 Jahren prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für ein Investment bestehen.

'k-mi'-Fazit: Direktinvestition mit 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@qmbh intern
EXCLUSIV (Schweiz)



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