DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments | Energieeffizienz

Bezeichnung der Emission

LichtmieteEnergieEffizienz A+ (2018-066)

Anbieterin und Emittentin Deutsche Lichtmiete 3. Direkt-Investitionsgesellschaft mbH

ÜBERBLICK

Die Vermögensanlage „2018-066" der Emission „LichtmieteEnergieEffizienz A+" ist als Direktinvestment in Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte (Anlageobjekte) konzipiert. Anleger erwerben neue Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte von der Emittentin. Beim vorliegenden Angebot „2018-066" werden als Anlageobjekt neue LED Lichtband concept light (II) zum Preis von 370 Euro (Mindestabnahme 20 Stück) zum Erwerb angeboten. Die erworbenen Anlageobjekte vermietet der Anleger im Rahmen des Kauf, Miet- und Rückkaufvertrages zur Vermögensanlage an die Emittentin zurück. Miete, Mietdauer sowie der Rückkaufspreis sind vertraglich festgelegt. Die Vermögensanlage hat für den Anleger eine Mietlaufzeit von sechs Jahren. Die Vermögensanlage kann von der Emittentin während der Laufzeit nicht vorzeitig gekündigt werden. Zum Ende der Mietlaufzeit werden die Anlageobjekte der Anleger zum vertraglich festgelegten Rückkaufpreis von der Emittentin zurückerworben.

FONDSÜBERBLICK

ECKDATEN EMISSION „LICHTMIETEENERGIEEFFIZIENZ A+"	
Emissionsjahr	2018
Währung	Euro
Blind-Pool	Nein
Kapital durch Anleger	40,00 Mio. Euro (Prognose Max.)
Ausgabeaufschlag/Agio	0,0 %
Weiteres Fremdkapital	0,0 Mio. Euro
Gesamtvolumen	40,30 Mio. Euro (Prognose Max.)
Steuerliche Klassifizierung	Einkünfte aus Kapitalvermögen

INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Assetklasse	Energieeffizienz
Sub-Assetklasse	LED-Beleuchtungen
Blind-Pool	Nein
Investitionswährung	Euro
Portfolioaufbau	2018/2019
Asset (Alter)	Neu
Dienstleistungen	Vermietung an industrielle Endkunden

ECKDATEN „DIREKTINVESTMENT 2018-066"	
Zeichnungswährung	Euro
Kaufpreis (pro Stück)	370 Euro
Mindestabnahme	20 Stück
Hafteinlage	0 %
Anlagehorizont	6 Jahre (Mietlaufzeit)
Gesamtausschüttung	124,65 %
Rendite p.a. / Mietzahlung	4,11 % / Quartalsweise

BETRIEBSKONZEPT	
Teilmärkte (Endmieter)	Industrie und Handel
Reinvestitionen (Portfolio)	Partiell (2018/2019)
Fremdkapitalrisiko (operativ)	Nein
Währungsrisiko (operativ)	Nein
Jahresmiete	52,20 Euro je Stück / 14,11% p.a. des Kaufpreises
Erfolgsbeteiligung (Bonus)	Nein

SWOT PROFIL

STÄRKEN

- Management- & Produktkompetenz der Unternehmensgruppe in dem Marktsegment
- Diversifikation in unterschiedliche Teilmärkte im Segment industrielle LED-Beleuchtungssysteme
- Kein Blind-Pool Risiko & kein Rückabwicklungsrisiko

SCHWÄCHEN

- Portfolioaufbau-Risiko (Untermietverträge)
- Kein Erlössteigerungspotenzial für Anleger in der Betriebs- & Desinvestitionsphase

CHANCEN

- Effiziente Diversifikation der Endmieter des Portfolios & Auslastung des Portfolios (auf Ebene der Vermietungsgesellschaft)
- Ein optimiertes Risiko-Rendite-Profil durch eine Streuung in mehrere Teilmärkte
- Erlössteigerungspotenzial in der Betriebs- & Desinvestitionsphase für die Unternehmensgruppe

RISIKEN

- Operatives Ergebnis in der Betriebsphase
- Wachstumsstrategie der Unternehmensgruppe und Realisierung des angestrebten Portfolios (Untervermietung)
- Investitions-, ggf. Veräußerungs- oder Refinanzierungsrisiken (2024)
- Negative Veränderung der Teilmärkte
- Vertrags- und Drittparteienrisiken

FAZIT

Mit der Investition partizipieren die Anleger mittelbar an der Entwicklung der Deutsche Lichtmiete Unternehmensgruppe im LED-Markt für Industriebeleuchtung.

Der wirtschaftliche Erfolg der Vermögensanlage ist abhängig von der Entwicklung im LED-Markt für Industriebeleuchtung und dem spezifischen Geschäftsmodell (Vermietungsstrategie) der Unternehmensgruppe. Es existiert ein signifikantes Vermietungsrisiko, dass weder in ausreichendem Umfang noch innerhalb des geplanten Zeitraums des Portfolioaufbaus ausreichend Industriekunden die Anlageobjekte mieten. Es besteht das Risiko, dass die im Rahmen der Konzeption zukünftig erwarteten Entwicklungen hinter den Erwartungen zurückbleiben. Dies würde das angenommene Ergebnis der Emittentin negativ belasten.

Auf Basis des bisherigen Track-Records ist nach Einschätzung der DEXTRO Group die Kompetenz innerhalb der Unternehmensgruppe vorhanden, um die konzeptionell mittelfristig orientierte Anlagestrategie im Sinne der Investoren umzusetzen. An einem höheren operativen Ergebnis in der Betriebsphase und/oder höheren Verkaufserlösen würden Anleger nicht partizipieren (bspw. in Form einer Bonuszahlung).

INVESTITIONSPHASE

Zum Erwerb werden dem Anleger Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte angeboten. Der Erwerb vollzieht sich durch Abschluss eines Kauf, Miet- und Rückkaufvertrages. Beim vorliegenden Angebot „2018-066" werden als Anlageobjekt neue (noch nicht produziert und vermietet) LED Lichtband concept light (II) zum Preis von 370 Euro (Mindestabnahme 20 Stück) zum Erwerb angeboten. Es existieren keine Bewertungsgutachten hinsichtlich der Anlageobjekte. Ein Hinweis auf einen Zwischengewinn, den die Unternehmensgruppe aus der Produktion und dem Verkauf der Anlageobjekte erzielt, ist im Verkaufsprospekt vorhanden.

Im Rahmen dieser Vermögensanlage erwirbt der Anleger (handelsrechtlich Eigentümer) schuldrechtliche Ansprüche auf eine feste Verzinsung in Form von quartalsweisen Mietzahlungen (enthalten sowohl Zins- als auch Tilgungsanteile) und am Laufzeitende auf Zahlung des vereinbarten Rückkaufpreises gegen die Emittentin.

Der prognostizierte Investitions- und Finanzierungsplan ist übersichtlich und nachvollziehbar prospektiert. Die Gesellschaft investiert das zur Verfügung stehende Kapital für Investitionskosten und -nebenkosten, die verbunden sind mit dem Erwerb des Portfolios der Investoren. Die Substanzquote auf Gesamtkapitalebene liegt bei überdurchschnittlichen 91,66 %. Ein Agio wird nicht erhoben, die Vergütungen i.H.v. 8 % vom Gesamtkapital bewerten wir als moderat. Es besteht für Anleger nicht das Risiko einer Rückabwicklung oder von Renditeeinbußen wegen höherer Initialkosten bei einem geringeren Platzierungserfolg. Die Emittentin übernimmt gegenüber den Anlegern die Verpflichtung, die Anlageobjekte zum Ende der Laufzeit der Mietvereinbarung zurückzukaufen, so dass die Emittentin diese Verpflichtungen als Fremdkapital zu bilanzieren hat.

BETRIEBSPHASE

Der Prognosezeitraum für die Betriebsphase wurde entsprechend der geplanten Laufzeit der Vermögensanlage von 2018 bis 2025 gewählt. Die Laufzeit des Mietvertrages mit Anlegern der Vermögensanlage beträgt sechs Jahre und kann durch den Anleger nicht verlängert werden. Für diese Festmietzeit ist die Miethöhe vertraglich vereinbart und beträgt 14,11 % p.a. des Kaufpreises (4,35 Euro/Monat/Stück), unabhängig von der tatsächlichen Auslastung der Anlageobjekte.

Die an die Anleger verkauften Anlageobjekte sollen konzeptionell ebenfalls überwiegend langfristig vermietet werden und im Zeitraum der Vermögensanlage Mieterträge erwirtschaften, die es der Emittentin ermöglichen, die Miet- und Rückkaufpreiszahlungen zu den vereinbarten Zeitpunkten an die Anleger auszuzahlen. Vor Abschluss der entsprechenden Mietverträge werden die Bonität und Solvenz der Endnutzer geprüft. Während der Mietzeit werden die Anlageobjekte der Investoren durch Endnutzer nach branchenüblichen Industriestandards versichert. Aktuell stehen die Mieter noch nicht fest. Im Zeitraum der Vermögensanlage geht die Deutsche Lichtmiete Vermietgesellschaft mbH von einer nahezu vollständigen Untervermietung nach der Investitionsphase (Portfolioaufbau) aus. Bezogen auf den Einkaufspreis prognostiziert die Unternehmensgruppe Nettomieterlöse in ausreichender Höhe um die Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zu leisten. Diese Prognose ist auf Basis der Portfolioentwicklung der letzten Jahre als realistisch zu bewerten.

Sollten Untermieter im negativen Marktumfeld dauerhaft, bei gleichzeitig fehlenden und/oder geringen Anschluss-Untervermietungschancen, ausfallen, können die Zahlungsfähigkeit der Emittentin und somit die Regelmäßigkeit der Mietzinszahlungen an die Anleger beeinträchtigt werden. Die diversifizierte Struktur des geplanten Endnutzerportfolios reduziert dieses Risiko signifikant. Laut Angaben der Unternehmensgruppe waren die verschiedenen Produkte der Deutsche Lichtmiete Vermietgesellschaft mbH zum Betrachtungsstichtag diversifiziert vermietet (an verschiedene Mieter, Branchen und Mietlaufzeiten), durch diese breite Portfoliostreuung werden sog. Klumpen-Risiken effektiv minimiert. Nach Ansicht der DEXTRO Group sind hieraus resultierende kurzfristige Risiken für den Mieteinnahmen-Pool durch die Laufzeit der Mietverträge und Diversifikation der Mieter als niedrig zu bewerten. Ein Ertragsrisiko (Vermietungsrisiko auf Ebene Deutsche Lichtmiete Vermietgesellschaft mbH) entsteht durch die geplante Portfolioerweiterung in der Periode bis 2020.

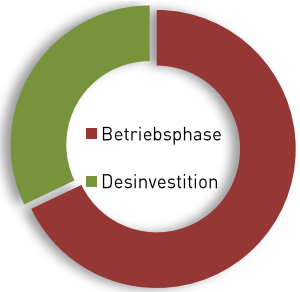
DESINVESTITIONSPHASE

Mit Beendigung der Mietvereinbarung (Festmietzeit von sechs Jahren) kauft die Emittentin die Anlageobjekte von dem Anleger zurück. Der vertraglich festgeschriebene Rückkaufpreis entspricht nicht dem Kaufpreis und beträgt 148 Euro pro Stück (40,0 % der Investitionssumme), unabhängig vom Alter und Zustand sowie von der zum Verkaufszeitpunkt herrschenden Marktsituation.

Die getroffene Annahme bzgl. des erwarteten Exit-Szenarios ist auf Basis der Marktstrategie der Unternehmensgruppe nachvollziehbar und plausibel. An einem höheren Erlös würden Anleger nicht partizipieren. Geringere liquide Mittel aus der Betriebsphase, Verkaufserlöse oder unzureichende andere Refinanzierungsmöglichkeiten, ein späterer Verkauf der Anlageobjekte oder eine verspätete Verkaufspreiszahlung an die Emittentin hätten negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin. Die Annahmen der Anbieterin bezüglich der Desinvestitionsstrategie können plausibel nachvollzogen werden

Kumulierte Auszahlungen

In % vom Anlagebetrag



Betriebsphase
(6 Jahre Mietlaufzeit) 84,65 %

Desinvestition
(am Laufzeitende) 40,00 %

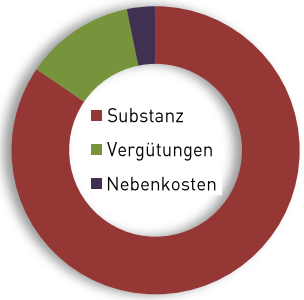
Gesamt 124,65 %

Die dargestellten Auszahlungen basieren auf der Prognoserechnung der Anbieterin.

EXTERNE EINFLÜSSE

Der Verlauf der Geschäftstätigkeit der Deutsche Lichtmiete Unternehmensgruppe hängt von einem stabilen, wachsenden Markt für LED-Industriebeleuchtung ab. Neben makroökonomischen Faktoren (Strompreis) können folgende Faktoren einen Einfluss auf den LED-Markt für Industriebeleuchtung haben: Neue technologische Entwicklungen, eine Veränderung der Akzeptanz oder Anforderungen an die Qualität von LED-Beleuchtungssystemen sowie gesetzliche Veränderungen.

MITTELVERWENDUNG

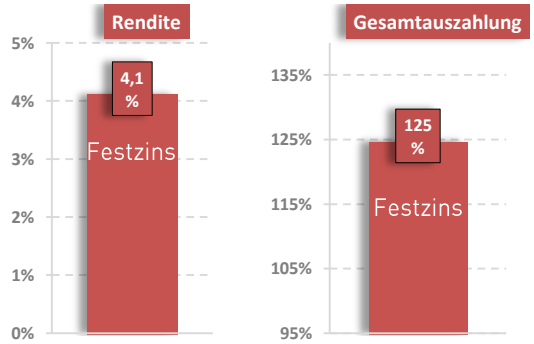


Mittelverwendung auf Gesamtkapitalebene inkl. Agio

Substanz	91,66 %
Vergütungen	7,94 %
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,40 %

Die Mittelverwendung basiert auf der Prognose der Anbieterin kumuliert für die fünf Vermögensanlagen der Emission „LichtmieteEnergieEffizienz A+"

RENDITE & RISIKEN



Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer DEXTRO Monte Carlo-Simulation dar, sind unabhängig und können von der Prognoserechnung der Anbieterin abweichen.

RATING

AAA	Sehr gute Qualität
AA	Gute Qualität
A	Überdurchschnittliche Qualität
BBB	Durchschnittliche Qualität
BB	Unterdurchschnittliche Qualität
B	Mäßige Qualität
C	Sehr geringe Qualität

RISIKOEINSTUFUNG

Qualitative Faktoren

Konzeptionelle Rahmenbedingungen

●	Nachvollziehbarkeit	Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte der Vermögensanlage ist gegeben.
●	Richtigkeit	Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
●	Schlüssigkeit	Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
●	Angemessenheit	Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen der Vermögensanlage erscheinen realistisch.

Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement

● Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme wurde im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft.

Leistungsbilanz / Erfahrung der Anbieterin

● Anbieterin und Emittentin der Vermögensanlage ist die Deutsche Lichtmiete 3. Direkt-Investitionsgesellschaft mbH mit Sitz in Oldenburg. Hersteller der Anlageobjekte der Vermögensanlage ist die Deutsche Lichtmiete Produktionsgesellschaft mbH. Seit der Gründung im Jahr 2008 ist die Deutsche Lichtmiete Unternehmensgruppe auf die Vermietung von LED-Beleuchtungssystemen spezialisiert. Seit dem Jahr 2012 konzipierte die Unternehmensgruppe 49 Direktinvestment-Angebote in der Assetklasse Energieeffizienz.
Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zeigen, dass für alle von der Unternehmensgruppe konzipierten Investmentangebote für Privatanleger sämtliche Zahlungen in voller Höhe planmäßig und vertragsgemäß an die Investoren ausgezahlt wurden. Bei der Analyse der Anbieterin bzw. relevanter Vertragspartner der Unternehmensgruppe sollte die kurze Historie der öffentlichen Beteiligungsangebote beachtet werden, sodass eine abschließende Aussage zur Erfahrung (operatives Ergebnis sowie Desinvestition) auf Basis der bisherigen Emissionen aktuell nicht möglich ist.

Die Bewertung **plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:
● die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen abschließend überprüf- und nachvollziehbar sowie plausibel.

Die Bewertung **plausibel mit Einschränkungen** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:
● die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen nicht abschließend überprüfbar oder weichen von Annahmen der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group nicht überwiegend ab. Grundsätzlich kann jedoch die Plausibilität der Annahmen bestätigt werden.

Die Bewertung **nicht plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:
● die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen überwiegend nicht überprüfbar und weichen von Annahmen der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group überwiegend ab und sind nicht plausibel.

Quantitative Faktoren

Renditevolatilität / Prognoserisiko

RK 4 Wachstumsorientierter Konzeptionsansatz. Die Renditevolatilität liegt auf dem Referenzniveau für Finanzanlageprodukte der Risikoklasse 4. Für die Emittenten bestehen signifikante Risiken aus der Marktstrategie der Unternehmensgruppe.

Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

RK 4 Die Vermögensanlage weist eine niedrigere Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 5 auf. Die Fähigkeit der Emittentin die Rückzahlungsverpflichtungen zu leisten, hängt mittelbar signifikant von dem Untervermietungsstand des Portfolios auf Ebene der Deutsche Lichtmiete Vermietgesellschaft mbH im Zeitraum der Vermögensanlage ab. Die langfristigen Renditeerwartungen hängen zudem stark von technologischen und makroökonomischen Einflüssen ab.

Totalverlustwahrscheinlichkeit

RK 3 Die Vermögensanlage weist eine vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf. Die diversifizierte Struktur (Branchen, Laufzeiten) des aktuellen Mieterportfolios reduziert dieses Risiko signifikant.

ERGEBNIS: RK 1 | RK 2 | RK 3 | **RK 4** | RK 5

Die Einstufung in die Risikoklassen erfolgt nach Maßstäben der Kreditwirtschaft abgeleitet aus § 31 WpHG a.F. Zwischen den beiden extremen Risikoklassen 1 (Sichere Anlageformen) und 5 (Spekulative Anlagen mit Totalverlustrisiko) liegen weitere Risikoabstufungen, mit denen risikoklassenadäquate Finanzprodukte verbunden werden können. Aufgrund von gesetzlichen Restriktionen, dürfen Investitionsangeboten mit Risiken bis hin zum theoretisch möglichen Verlust der Investitionssumme, nur die Risikoklassen 3 bis 5 zugewiesen werden.

Haftungsausschluss

In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken des analysierten Fonds enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattete Verkaufsprospekt. Die Bewertung des hier behandelten Kapitalanlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik auf Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation und Einschätzungen von DEXTRO hinsichtlich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes. Das Analyseergebnis ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009).

Sofern für diese DEXTRO Stabilitäts-Analyse© externe Quellen genutzt wurden, gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder der Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder der Emittentin einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, November 2018

DG DEXTRO GROUP GERMANY

Technologie und Innovationszentrum
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0
Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: www.dextroratings.de
Internet: www.dextrogroup.de
E-Mail: info@dextrogroup.de

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt
Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Geschäftsführer: Georgi Kodinov