

# Vermögensanlagen-Informationsblatt für die Vermögensanlage LichtmieteEnergieEffizienz A+ Direkt-Investitions-Programm Angebot Nr. 2016-041 concept light High Bay II

Stand: 18.08.2017, Anzahl der Aktualisierungen: 1

**Warnhinweis:** Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

<b>1. Bezeichnung der Vermögensanlage</b>	LichtmieteEnergieEffizienz A+ Direkt-Investitions-Programm Angebot Nr. 2016-041 concept light High Bay II
<b>2. Art der Vermögensanlage</b>	Bei den angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich um Direktinvestitionen in Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte.
<b>3. Emittent und Anbieter</b>	Deutsche Lichtmiete Direkt-Investitionsgesellschaft mbH, Lindenallee 50, D-26122 Oldenburg (Oldb.)
<b>Mittelverwendungskontrolleur</b>	THD Treuhanddepot GmbH, Lisa-Keßler-Str. 65, D-28355 Bremen
<b>4. Beschreibung der Vermögensanlage</b>	Der Anleger und der Emittent schließen einen Kauf-, Miet- und Rückkaufvertrag ab. Im Rahmen dieses Vertrages veräußert der Emittent Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte an den Anleger. Dieser vermietet die Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte an den Emittenten zurück. Nach Ablauf der Mietzeit erwirbt der Emittent die Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte von dem Anleger zu einem fest vereinbarten Kaufpreis zurück. Die Mindestanlage beträgt Euro 7.400.
<b>Anlageobjekte</b>	Die Anlageobjekte sind Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte der Art „concept light High Bay II“. Es handelt sich dabei um in Deutschland gefertigte LED-Industrieprodukte, die bei Industriekunden eingesetzt werden. Die Anlageobjekte sind im Verkaufsprospekt ab Seite 64 ff. im Detail beschrieben.
<b>Anlageziel, Anlagestrategie, Anlagepolitik</b>	Anlageziel des Emittenten ist die Erzielung von Erträgen aus Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung von Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukten an die Deutsche Lichtmiete Handelsgesellschaft mbH. Die Anlagepolitik des Emittenten besteht in dem Erwerb von Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukten, deren Veräußerung an den Anleger sowie die Anmietung der Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte von dem Anleger und Untervermietung an die Deutsche Lichtmiete Handelsgesellschaft mbH. Durch diese Tätigkeiten beabsichtigt der Emittent das Anlageziel zu erreichen. Die Anlagestrategie des Emittenten sieht vor, dem Anleger den Erwerb von Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukten (Anlageobjekte) anzubieten, um diese von dem Anleger zu mieten und anschließend an die Deutsche Lichtmiete Handelsgesellschaft mbH weiter zu vermieten. Nach Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit von fünf Jahren wird der Emittent die von dem Anleger gemieteten Deutsche Lichtmiete LED-Industrieprodukte zu einem fest vereinbarten Kaufpreis zurückerwerben.
<b>Jahresabschluss und Verschuldungsgrad des Emittenten</b>	Der Emittent hat zum 31. Dezember 2016 den letzten Jahresabschluss aufgestellt. Der Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 12.513 % (in Worten: Zwölftausenfünfhundertdreizehn Prozent). Der jeweils offengelegte Jahresabschluss des Emittenten kann in Papierform bei der Deutsche Lichtmiete Direkt-Investitionsgesellschaft mbH, Lindenallee 50, D-26122 Oldenburg (Oldb.) schriftlich angefordert werden.
<b>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage</b>	Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt fünf Jahre und ist fest vereinbart. Die Laufzeit beginnt individuell für jeden Anleger bei vollständiger Zahlung des Erwerbspreises zum auf die Einzahlung folgenden Monatsersten. Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit ist nicht vereinbart. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

<b>Übertragung der Vermögensanlage</b>	Der Anleger kann seine Vermögensanlagen nur im Ganzen sowie nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Emittenten und unter gleichzeitiger Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten übertragen. Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um eine beschränkt veräußerbare Vermögensanlage, für die ein öffentlicher Handel derzeit nicht besteht.
<b>Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen</b>	Diese Vermögensanlage sieht eine feste, vertraglich vereinbarte Verzinsung des eingesetzten Kapitals vor, die jedoch nicht garantiert ist. Positive Abweichungen sind konzeptionsbedingt nicht möglich, da der Gesamtrückfluss an den Anleger vertraglich vereinbart ist und feststeht. Negative Abweichungen sind möglich, wenn der Emittent oder Vertragspartner des Emittenten sich nicht vertragskonform verhalten.
<b>Die mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und Provisionen</b>	Für die Vermittlung der Vermögensanlagen entstehen Vertriebsgebühren in Höhe von Euro 2.800.000. Das entspricht 7 % bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen in Höhe von Euro 40.000.000. Des Weiteren sind einmalig insgesamt Euro 190.000 an Vorlaufkosten (Gründung, Prospekterstellung, Rechts- und Steuerberatung, Billigungsverfahren der BaFin, Marketing und Druck) geplant. Das entspricht 0,475 % bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen in Höhe von Euro 40.000.000. Im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage hat der Anleger zusätzlich zum Erwerbspreis ggf. Kosten für den eigenen Makler und/oder Berater und/oder Kosten für eine Fremdfinanzierung der Vermögensanlage einschließlich Zinsen, Bankgebühren, Porto- und Kommunikationskosten und im Falle einer Übertragung eine Kostenpauschale in Höhe von Euro 125 zuzüglich gesetzlich geltender Umsatzsteuer zu zahlen. Soweit der Anleger sich freiwillig für eine Mittelverwendungskontrolle entscheidet, entsteht eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,75 % zuzüglich gesetzlich geltender Umsatzsteuer, maximal jedoch Euro 300 zuzüglich gesetzlich geltender Umsatzsteuer. Mit Beitritt zum Mieteinnahmenpool und Tätigwerden der THD Treuhanddepot GmbH können dem Anleger Kosten in Höhe von 2 % zuzüglich geltender Umsatzsteuer bezogen auf die Mieteinnahmen entstehen.
<b>Steuern</b>	Der Anleger erzielt mit dieser Vermögensanlage Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG. Der Ertragsteuersatz beträgt 25 % der steuerpflichtigen Zinsanteile zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag, insgesamt 26,375 %. Sofern Kirchensteuerpflicht besteht, erhöht sich die Steuerbelastung um die entsprechende Kirchensteuer, die von Bundesland zu Bundesland variiert. Der Emittent übernimmt keine Zahlung von Steuern für den Anleger. Der Emittent stellt dem Anleger jährlich eine Zinsbescheinigung aus, die im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung des Anlegers berücksichtigt werden muss.
<b>5. Risiken</b>	Nachfolgend können nur die wesentlichen Risiken erläutert werden. Eine ausführliche Beschreibung der Risiken ist im Verkaufsprospekt ab Seite 34 dargestellt.
<b>Maximalrisiko</b>	Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus einem vollständigen Verlust seiner Vermögensanlagen und damit seines eingesetzten Kapitals und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines weiteren Vermögens bis hin zu einer Privatinsolvenz. Eine Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz kann eintreten, wenn der Anleger sein eingesetztes Kapital fremdfinanziert hat, da er die von ihm aufgenommenen Fremdmittel trotz des Teil- oder Totalverlustes seines Kapitals zurückführen, sowie dafür anfallende Zinsen und sonstige Aufwendungen (z.B. Kreditgebühren) bezahlen muss. Darüber hinaus können durch die Realisierung steuerlicher Risiken höhere Steuerzahlungen für den Anleger entstehen, denen keine höheren Rückzahlungen des Emittenten gegenüberstehen. Diese Umstände können Zahlungsverpflichtungen des Anlegers aus dessen weiteren Vermögen begründen, was zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Es besteht das Risiko, dass durch eine behördlich angeordnete Rückabwicklung der Geschäfte des Emittenten und der damit einhergehenden Rückerstattung bereits erhaltener Mietzahlungen vom Anleger an den Emittenten weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet werden könnte.

Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

Die Kumulation von realisierten Risiken kann zu einem Teil- oder Totalverlust der Vermögensanlagen und damit zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Darüber hinaus können

- Fremdfinanzierungsrisiken des Anlegers;
- Steuerliche Risiken des Anlegers;
- Das Risiko der Anordnung der Rückabwicklung

in Kombination mit anderen Risiken das weitere Vermögen des Anlegers gefährden. Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

---

#### **Geschäfts- und Betriebsrisiko**

Der wirtschaftliche Erfolg dieser Vermögensanlage ist nicht garantiert, sondern abhängig von einer Vielzahl variabler Faktoren, insbesondere der Marktentwicklung und der Bonität der Industriekunden. Es besteht das Risiko, dass weder in ausreichendem Umfang noch innerhalb des geplanten Zeitraums ausreichend Industriekunden mit entsprechender Bonität die Anlageobjekte mieten. Es können sich auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen ändern und damit negative Auswirkungen auf das Geschäftsmodell des Emittenten haben.

---

#### **Liquiditätsrisiken**

Sowohl auf Ebene des Emittenten und der beteiligten Vertragspartner können sich Liquiditätsrisiken verwirklichen. Liquiditätsrisiken können durch unzureichende Ergebniserwirtschaftung und/oder erhebliche Planabweichungen des Emittenten und der Vertragspartner entstehen. Insbesondere können sich derartige Risiken durch den Zahlungsausfall von Vertragspartnern, beispielsweise auch von Industriekunden, realisieren.

---

#### **Ausfallrisiko des Emittenten**

Der Emittent kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Eine daraus folgende Insolvenz kann im schlimmsten Fall zum Totalverlust der Vermögensanlage führen. Weiterhin besteht das Risiko, dass sich die Tätigkeit des Emittenten derart verändert, dass er nicht mehr als ein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors zu qualifizieren ist. Das kann dazu führen, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen ergreift und insbesondere die Rückabwicklung der Vermögensanlage anordnet.

---

### **6. Wichtige Hinweise**

Der Verkaufsprospekt, der Nachtrag Nr. 1 vom 18.08.2017 und das Vermögensanlagen-Informationsblatt können kostenfrei bei der Deutsche Lichtmiete Direkt-Investitionsgesellschaft mbH, Lindenallee 50, D-26122 Oldenburg (Oldb.) angefordert werden. Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die vollständigen Angaben zu den Vermögensanlagen sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen. Anleger sollten ihre Anlageentscheidung bezüglich dieser Vermögensanlage auf der Grundlage der Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts nebst Nachträgen stützen. Der Verkaufsprospekt beschreibt ausführlich die Bedingungen, die Risiken und das Geschäftsmodell sowie die zugrundeliegenden Verträge der Vermögensanlage. Ansprüche des Anlegers gegen den Emittenten auf der Grundlage von Angaben in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt bestehen nur, wenn die Angaben irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar sind und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland erworben wurde.

---

### **Empfangsbestätigung**

Ich habe das Vermögensanlagen-Informationsblatt über das LichtmieteEnergieEffizienz A+ Direkt-Investitions-Programm Angebot Nr. 2016-041 concept light High Bay II vor Vertragsschluss erhalten. Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass ich den Warnhinweis auf Seite 1 bereits vor Vertragsschluss zum Erwerb der Vermögensanlage zur Kenntnis genommen habe.

Name	Vorname
Ort und Datum	
X Unterschrift Anleger	