

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

1.	Bezeichnung der Vermögensanlage	Zukunftsenergie Deutschland 4
2.	Art der Vermögensanlage	Kommanditbeteiligung
3.	Anbieterin Emittentin Treuhänderin	Zukunftsenergie Deutschland 4 Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Gerhofstraße 18, 20354 Hamburg Zukunftsenergie Deutschland 4 Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Gerhofstraße 18, 20354 Hamburg St. Annen Treuhand GmbH, Gerhofstraße 18, 20354 Hamburg
4.	Beschreibung der Vermögensanlage (siehe Prospekt Kapitel 4)	Unternehmerische Beteiligung als Kommanditist / Mitunternehmer an der Emittentin. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer ist das Risiko.
	Beteiligungsstruktur und Anlageform	Anleger beteiligen sich an der Emittentin zunächst mittelbar über eine Treuhandkommanditistin, später unmittelbar als Direktkommanditist und schließen mit der Treuhänderin einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag zur Verwaltung der Vermögensanlage. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage). Die Mindesteinlage beträgt 20.000 Euro zzgl. 5,0 % Agio (Aufgeld). Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Emittentin gemäß ihrer Beteiligungsquote teil.
	Investitionen und Anlageobjekte	Die Investition soll in Energieerzeugungsanlagen (Anlageobjekte) in Deutschland, insbesondere Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke, erfolgen. Es handelt sich um ein Teil-Blind-Pool-Angebot, d. h. zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes sind, mit Ausnahme des Solarpark Dortmund, die Energieerzeugungsanlagen, in die investiert werden soll, noch nicht bekannt bzw. für den Ankauf gesichert. Im Verkaufsprospekt sind verschiedene Energieerzeugungsanlagen beispielhaft beschrieben, die sich in Prüfung befinden. Die Emittentin wird nur in solche Energieerzeugungsanlagen investieren, welche die im Verkaufsprospekt auf Seite 42 f. beschriebene Investitionskriterien einhalten. Die Emittentin hat eine 100%ige Tochtergesellschaft, die ZED4 BHKW Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, gegründet, über die zu einem späteren Zeitpunkt ggf. Energieerzeugungsanlagen mittelbar gehalten werden sollen. Die ZED4 BHKW Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG ist im Sinne der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung ebenfalls als Anlageobjekt anzusehen.
	Anlagestrategie, Anlagepolitik, Anlageziel	Gegenstand der Emittentin sind der Erwerb, operative Betrieb und Verkauf von Anlagen für die Erzeugung nachhaltiger und effizienter Energien, insbesondere von Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerken zur Strom- und Wärmeerzeugung, einschließlich der dazugehörigen technischen Komponenten sowie die Verwertung, Vermarktung und Veräußerung der damit erzeugten elektrischen und / oder thermischen Energie. Die Anlagestrategie sieht eine prognostizierte Investition des Kapitals von 65 - 75 % in Photovoltaik-Anlagen und 25 - 35 % in Blockheizkraftwerke vor. Die jeweilige Energieerzeugungsanlage muss alle Voraussetzungen erfüllen, um langfristige Einnahmesicherheit durch Vergütungen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) oder dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) zu erhalten oder abgeschlossenen Abnahmeverträgen bieten. Es müssen Ertragsgutachten für Photovoltaik-Anlagen sowie Inbetriebnahme- bzw. Abnahmeprotokolle und technische Prüfungen durch externe Gutachter für Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke vorliegen. Rückflüsse an die Anleger erfolgen zunächst aus dem Verkauf der in den Energieerzeugungsanlagen (Anlageobjekte) produzierten Energie sowie aus dem Verkauf der Energieerzeugungsanlagen. Nach ca. 10 Jahren (bis 2025) sollen die Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke verkauft werden.
	Finanzierung	Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 57.474.920 Euro, davon 20.015.000 Euro Kommanditkapital zzgl. 1.000.000 Euro Agio und 36.459.920 Euro Fremdkapital. Die Komplementärin ist berechtigt, das Kommanditkapital über den genannten Betrag hinaus mit Wirkung gegenüber allen Mitgesellschaftern zweimal um weitere 10.000.000 Euro zu erhöhen, bis zu einem Betrag von 40.015.000 Euro. Eine Schließung vor Erreichen eines Kommanditkapitals von 20.015.000 Euro ist ebenfalls möglich.
	Anlegergruppe	Die Vermögensanlage zielt auf in Deutschland ansässige Anleger ab, die einen Teil ihres Vermögens langfristig in einen unternehmerischen Sachwert investieren möchten und einen negativen Geschäftsverlauf der Vermögensanlage bis hin zur möglichen Gefährdung des Privatvermögens wirtschaftlich verkraften können.
	Verschuldungsgrad	Die Emittentin hat am 16. November 2016 einen Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften für bestimmte Personenhandelsgesellschaften des Handelsgesetzbuches (§§ 264 a ff. HGB) und § 24 Abs. 1 Vermögensanlagegesetz sowie einen Lagebericht aufgestellt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin Schulden in Form der Bankverbindlichkeiten aus der übernommenen Fremdfinanzierung des Anlageobjektes Solarpark Dortmund. Der insgesamt geplante Verschuldungsgrad ist auf der Seite 78 unter „7.1 Mittelverwendungs- und Mittelherkunftsplanung (PROGNOSE)“ abgebildet. Der Verschuldungsgrad beträgt auf Grundlage des zum 31.12.2015 aufgestellten Jahresabschluss 24,2 %.
	Prognostizierte Laufzeit/ Kündigungsfrist	Eine ordentliche Kündigung für jeden Gesellschafter mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ablauf eines Geschäftsjahres, erstmals zum 31. Dezember 2035, möglich. Der Anleger hat daneben jederzeit das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Da die Anleger erstmals zum 31. Dezember 2035 individuell ordentlich kündigen können, ist das Ende der Laufzeit der Vermögensanlage für den Anleger der 31. Dezember 2035. Unabhängig davon kann ein Kommanditanteil jederzeit veräußert werden. Es ist jedoch geplant die Emittentin Ende 2025 auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses durch Verkauf der einzelnen Energieerzeugungsanlagen (Anlageobjekte) zu beenden. Der Gesellschafterbeschluss der Anleger zum Verkauf der Anlagen muss mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % Zustimmung zustande kommen. Die Abstimmung setzt ein marktgerechtes adäquates Erwerbsangebot eines potenziellen Käufers voraus.

5. Risiken (Verkaufsprospekt Seiten 25 bis 35)	Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollen in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken miteinbezogen werden. Nachfolgend können weder sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken noch die nachstehend genannten Risiken abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage (Seiten 25 bis 35 zu entnehmen.
Maximalrisiko	Das Maximalrisiko des Anlegers besteht darin, dass der Anleger einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme inkl. Agio), einschließlich ggf. nicht ausgezahlter Gewinne, sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens aufgrund einer Inanspruchnahme aus einer aufgenommenen persönlichen Anteilsfinanzierung und / oder dem Ausgleich einer persönlichen Steuerbelastung nebst darauf anfallender Zinsen und / oder einer möglichen Inanspruchnahme aus persönlicher Haftung erleidet, was bis zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen kann.
Geschäfts-/ Unternehmerisches Risiko	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht prognostiziert werden. Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Emittentin, mit Ausnahme des Anlageobjektes Solarpark Dortmund, noch keine Investitionen getätigt hat (Teil-Blind-Pool). Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden. Der wirtschaftliche Erfolg ist abhängig von einer Vielzahl variabler Einflussfaktoren, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes und der Bonität der Vertragspartner. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben. Dadurch hat der Anleger vor einer Beteiligung an der Emittentin keine Möglichkeit der Analyse und Prüfung der beabsichtigten Investitionen. Auch kann er auf die jeweiligen Auswahlentscheidungen keinen Einfluss nehmen.
Ausfallrisiko der Emittentin	Die Emittentin kann aufgrund geringerer Einnahmen und / oder höherer Ausgaben als erwartet zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört. Weiterhin existiert das Risiko, dass sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie nicht mehr als operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors anzusehen ist. Das kann dazu führen, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Maßnahmen ergreift und insbesondere die Rückabwicklung der Vermögensanlage anordnen kann.
Haftungsrisiko	Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften gegenüber Gläubigern der Emittentin in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftungssumme persönlich. Als Treugeber beteiligte Anleger haften nicht unmittelbar, sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhänderin den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt. Die Haftungssumme entspricht 1,0 % der Einlage (ohne Agio). Ist die Einlage mindestens in Höhe dieser Haftungssumme geleistet, ist die persönliche Haftung ausgeschlossen. Sofern Auszahlungen vereinnahmt werden, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt waren, sondern aus der Einlage des Anlegers zurückgezahlt werden und die Einlage somit unter die eingetragene Haftungssumme sinkt, lebt die persönliche Haftung des Anlegers bis maximal in Höhe dieser Haftungssumme wieder auf.
6. Verfügbarkeit	Eine Pflicht der Emittentin die Vermögensanlage zurückzunehmen, besteht nicht. Anteile an Vermögensanlagen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für Vermögensanlagen existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Ggf. ist jedoch ein Verkauf mangels Nachfrage gar nicht oder nur mit einem Verlust möglich.
7. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge	Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Feste Verzinsungen gibt es bei Vermögensanlagen nicht. Sie stellt die für die Zukunft vermuteten Einnahmen und Ausgaben dieser Vermögensanlage dar. Prognostiziert sind die folgenden Auszahlungen, die je nach Entwicklung der Emittentin variieren können.
Gesamtauszahlungen	Bei einer Beendigung der Vermögensanlage Ende 2035 werden gemäß Prognoserechnung insgesamt Auszahlungen einschließlich der Rückzahlung der Einlage von nominal ca. 197 % des Eigenkapitals (ohne Agio) erwartet. Es wird dabei von keinem Verkaufserlös für die Energieerzeugungsanlagen (Anlageobjekte) ausgegangen. Bei einem prognostizierten Verkauf der Energieerzeugungsanlagen und Beendigung der Emittentin Ende 2025 werden gemäß Prognoserechnung insgesamt Auszahlungen einschließlich der Rückzahlung der Einlage von nominal ca. 168 % des Eigenkapitals (ohne Agio) erwartet. Darin enthalten ist ein prognostizierter Anteil aus der Veräußerung der Energieerzeugungsanlagen von ca. 100 % der Nominaleinlage (ohne Agio). Aufgrund des Teil-Blind-Pool-Charakters der Vermögensanlage können keine exakten Aussagen zum Ausschüttungsverlauf gemacht und lediglich Prognoserechnungen erstellt werden.
Verschiedene Marktbedingungen (Abweichungsanalyse)	Die Prognoserechnung berücksichtigt eine Vielzahl verschiedener Einflussfaktoren. Anhand zweier wesentlicher Einflussfaktoren wird nachfolgend beispielhaft aufgezeigt, wie sich veränderte Marktbedingungen auf die erwarteten Gesamtauszahlungen auswirken können: Bei einer Variation der Energieproduktion (beispielsweise durch höhere oder niedrigere Sonneneinstrahlungswerte bzw. höhere oder geringere Betriebsstunden der Blockheizkraftwerke) um 5 % zum Wert, der der Prognoserechnung zugrunde liegt (Prognosewert), beträgt die Gesamtauszahlung Ende 2025 bei positiver Abweichung ca. 189 % und bei negativer Abweichung ca. 135 %. Bei einer Laufzeit bis Ende 2035 beträgt die Gesamtauszahlung bei positiver Abweichung ca. 244 % und bei negativer Abweichung ca. 137 %. Bei der Variation des Gaspreises als Brennstoff der Blockheizkraftwerke (als Bestandteil der sonstigen Betriebskosten) um 10 % zum Prognosewert beträgt die Gesamtauszahlung bei positiver Abweichung ca. 194 % und bei negativer Abweichung ca. 130 %. Bei einer Laufzeit bis Ende 2035 beträgt die Gesamtauszahlung bei positiver Abweichung ca. 233 % und bei negativer Abweichung ca. 148 %. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt in jedem der dargestellten negativen oder positiven Fälle nicht den äußersten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüberhinausgehenden Abweichungen kommen kann. Es kann auch zu einem gleichzeitigen Eintritt mehrerer Abweichungen kommen. Hierdurch können sich die einzelnen Einflussfaktoren in ihrer Gesamtwirkung verstärken oder ausgleichen. Soweit die Annahmen für die laufenden Bewirtschaftungskosten über- oder unterschritten werden, verändert sich das Ergebnis der Emittentin ebenfalls.

8. Kosten und Provisionen	Mit der Vermögensanlage sind Kosten und Provisionen verbunden, die zum Großteil prozentual im Verhältnis zum eingeworbenen Eigenkapital der Emittentin stehen. Die nachfolgende Darstellung fasst diese Kosten und Provisionen zusammen. Eine vollständige Übersicht und Erläuterungen hierzu sind dem Verkaufsprospekt auf den Seiten 78 bis 81 zu entnehmen. Die Kosten und Provisionen verringern die Liquidität, die in dieser Höhe damit nicht für Investitionen oder Auszahlungen an die Anleger zur Verfügung stehen.
Platzierungsphase	Während der Platzierungsphase (Einwerbung des Kommanditkapitals) fallen bei der Emittentin planmäßig Kosten und Provisionen in Höhe von 6,31 % des Gesamtinvestitionsvolumens von rund 57.474.920 Euro an, rund 3.628.088 Euro zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses entspricht 18,14 % des einzuwerbenden Eigenkapitals inklusive 5,0 % Agio. Dabei handelt es sich um folgende Nebenkosten der Vermögensanlage: - Vermittlungsprovisionen für die Eigenkapitaleinwerbung und Marketingkosten, - Projektierungs-, Konzeptions- und Prospekterstellungskosten, - Kosten der Mittelverwendungsprüfung, - sowie Einrichtung der Treuhand. Bei einer Einlage von 20.000 Euro zzgl. Agio entsprechen diese Nebenkosten der Vermögensanlage 3.628 Euro inkl. Agio zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Das vom Anleger bei Erwerb der Vermögensanlage zu zahlende Agio sowie Teile seiner Einlage werden zur Finanzierung der Kosten für die Eigenkapitalvermittlung verwendet. Aus den Kosten für die Eigenkapitalvermittlung werden Provisionen an die Vertriebspartner in Höhe von 3,83 % des Gesamtinvestitionsvolumens gezahlt (entspricht 10,99 % des einzuwerbenden Eigenkapitals inkl. 5,0 % Agio) bzw. in Höhe von 2,09 % des Gesamtinvestitionsvolumens, wenn kein Agio gezahlt wird (entspricht 5,99 % des einzuwerbenden Eigenkapitals).
Bestandsphase	Während der prognostizierten Bewirtschaftungszeiträume der Energieerzeugungsanlagen (Anlageobjekte) bis Ende 2035 bzw. bis Ende 2025 fallen bei der Emittentin laufende Verwaltungskosten an. Die Treuhänderin erhält von der Emittentin eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,3 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Die Vergütung wird ab 2017 jährlich mit 1,0 % indexiert. Für die Übernahme der persönlichen Haftung und der laufenden Geschäftsführung erhält die ZED4 Verwaltung GmbH von der Emittentin jährlich pauschal 3.000 Euro, die ab 2017 jährlich pauschal um 1,0 % angehoben wird. Die NCF Fondsverwaltung GmbH erhält für die Verwaltung einen jährlichen Betrag in Höhe von 0,1 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Die Vergütung für die kaufmännische Betriebsführung der Energieerzeugungsanlagen für die NCF Fondsverwaltung GmbH ist an die jährlichen Einspeiseerlöse der Photovoltaik-Anlagen sowie den Erlösen aus dem Verkauf von Strom und Wärme aus den BHKW gekoppelt. Die Vergütung beträgt für Photovoltaik-Anlagen anfänglich 1,5 % p. a. der Einspeiseerlöse. Die Vergütung erhöht sich ab dem Jahr 2020 auf 2,0 % p. a., ab dem Jahr 2025 auf 3,0 % p. a. und ab dem Jahr 2030 auf 4,0 % p.a. Die Vergütung beträgt für Blockheizkraftwerke 1,5 % - 3,0 % p. a. der Strom- und Wärmeerlöse. Alle Vergütungen verstehen sich jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.
Veräußerungsphase	Die NCF Fondsverwaltung GmbH und die Treuhänderin erhalten für jeden Verkaufsfall einer Energieerzeugungsanlage bzw. für jede Versicherungserstattung im Falle des zufälligen Untergangs einer solchen jeweils 2,0 % des Verkaufspreises bzw. des Erstattungsbetrages der Versicherung.
Mögliche weitere Kosten beim Anleger	Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z. B. - bei der Eintragung ins Handelsregister, - bei der Beauftragung eines Maklers zum Erwerb oder Veräußerung des Anteils oder - bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.
9. Besteuerung (Verkaufsprospekt Seiten 110 bis 118)	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Emittentin im Privatvermögen hält. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte ein steuerlicher Berater eingeschaltet werden.
10. Sonstiges	Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Insbesondere ersetzt es in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes inklusive möglicher Nachträge.
Hinweise	Anleger sollten ihre Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage stützen. Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt sind einzig dem Verkaufsprospekt (einschließlich etwaiger Nachträge) zu entnehmen. Dieser beschreibt insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken sowie die zugrundeliegenden Verträge. Verkaufsprospekt und etwaige Nachträge sind die alleinige Grundlage für die Beteiligung an der Emittentin. Das VIB unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin. Der Anbieter haftet nur für solche Angaben im VIB, die irreführend, unrichtig oder nicht mit einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar sind. Zudem können Ansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebotes, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot im Inland erworben wird.
Bezug des Verkaufsprospekts, und des Informationsblattes über die Vermögensanlage	Der Verkaufsprospekt und das Vermögensanlagen-Informationsblatt über die Vermögensanlage stehen unter www.neitzel-cie.de zum Download bereit oder können ebenso wie der letzte offengelegte Jahresabschluss bei Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Gerhofstraße 18, 20354 Hamburg, kostenfrei angefordert werden. Die Emittentin kann nicht beurteilen, ob die Vermögensanlage den Anlagezielen des Interessierten entspricht, die hieraus erwachsenden Anlagerisiken für den Anleger dessen Anlagezielen entsprechend finanziell tragbar sind und der Anleger mit seinen Kenntnissen und Erfahrungen die hieraus erwachsenden Anlagerisiken verstehen kann.

Ich habe das vorliegende Vermögensanlagen-Informationsblatt – inklusive des auf Seite 1 unter der Überschrift hervorgehobenen Warnhinweises – zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Vorname

Nachname

Unterschrift