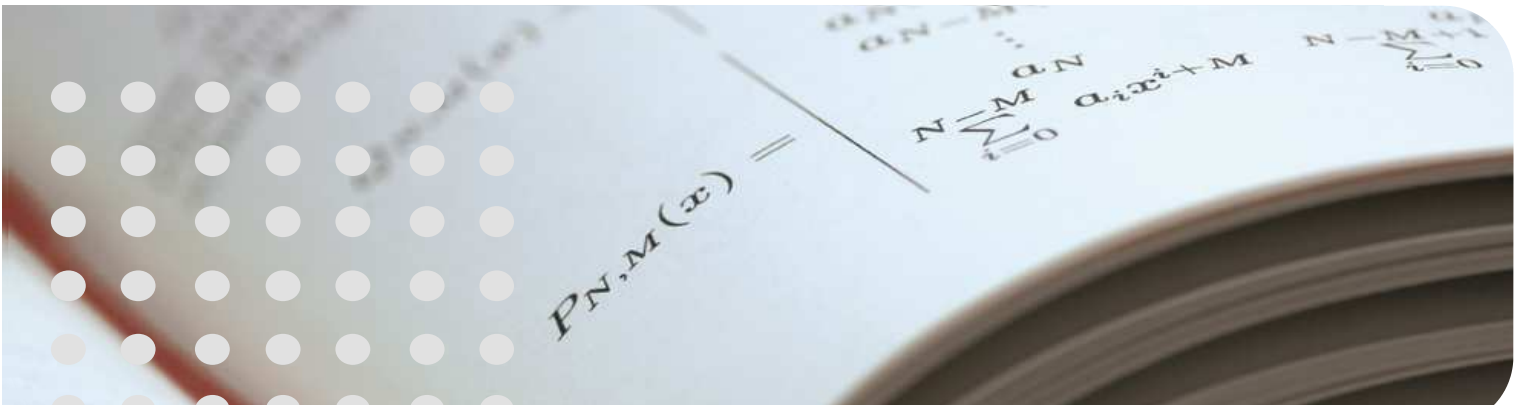


# KURZANALYSE

- **Zukunftsenergie Deutschland 4**

# Beteiligungsanalyse



**TKL.FONDS**

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH

## Kurzanalyse: Zukunftsenergie Deutschland 4

Diese Kurzanalyse stellt lediglich einen Auszug aus einer detaillierten Langanalyse dar. Diese Unterlagen enthalten nicht die vollständigen Informationen bzgl. der dargestellten Beteiligung. Für die vollständige Information ist der Verkaufsprospekt heranzuziehen, den Sie in der Regel über den Initiator beziehen können. TKL.Fonds selber erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen im Sinne des § 2 Abs. 3a Nr. 5 WpHG in Ansehung geschlossener Fonds. TKL.Fonds ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. TKL.Fonds hat aber freiwillig aus Gründen der Transparenz eine Langanalyse erstellt, die den Transparenzvorgaben gem. § 34b WpHG i. V. m. der Finanzanalyseverordnung (FinAnV) genügt. Diese Langanalyse ist über TKL.Fonds erhältlich. Um die Aussage und Ergebnisse dieser Kurzanalyse nachvollziehen und einordnen zu können, wird die Lektüre der Langanalyse ausdrücklich empfohlen. Als Datenbasis für die Analyse dienen Angaben der Fondsinitiatoren in den Fondsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Fondsinitiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

### Allgemeine Daten der Beteiligung

Bezeichnung der Vermögensanlage	Zukunftsenergie Deutschland 4 Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg
Initiator	Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Cie. KG
Investitionsobjekt	Erwerb von Solaranlagen und Blockheizkraftwerken
Datum der Prospektaufstellung	21. Dezember 2016
Analysedatum	27. Februar 2017
Schließung der Vermögensanlage	k.A.
Dauer der Gesellschaft	unbestimmt
Kündigung frühestens möglich zum	31. Dezember 2035
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 1% der Pflichteinlage
Währung der Vermögensanlage	EUR
Mindestzeichnungssumme in EUR	20.000
Eigenkapital ohne Agio in TEUR	20.015
Agio in % des Gesellschaftskapitals	5,0%
Fremdkapital (angestrebt) in TEUR	36.460
Volumen der Vermögensanlage inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	57.476
Anmerkungen:	-

### Initiator

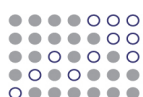
Erfahrung*	
Anzahl platzierter Fonds	3
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	164,1
Anzahl platzierter Solarfonds	3
Durchschnittliches Volumen platzierter Solarfonds in Mio. EUR	54,7
Performance bereits aufgelegter Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	0 unter Plan, 0 im Plan, 3 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	0 unter Plan, 3 im Plan, 0 über Plan
<b>Note</b>	<b>2,50</b>
Anmerkungen:	
* Angaben gemäß Leistungsbilanz 2015.	

## Konzeption

Unabhängige Mittelverwendungskontrolle	vorhanden
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Steuerliche Konzeption	gewerblich, Betriebsstätte in Deutschland
Steuergutachten	Bestandteil des Prospektprüfungsberichts
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden
<p>Da sich die Kosten prozentual auf das eingeworbene Kommanditkapital beziehen, ändert sich die Kostenquote bei einem Volumen, das geringer als geplant ausfällt, nicht.          Zum 23.02.2017 (Zeitpunkt der Analyseerstellung) wurden ca. 6,14 Mio. EUR Kommanditkapital eingeworben. Somit bestünde nach heutigem Ermessen kein Rückabwicklungsrisiko.</p>	
Für das Zustandekommen der Vermögensanlage erforderliche Mindestplatzierung	k.A.
Eigene Beteiligung des Initiators und des Managements in % des Eigenkapitals	0,07%
<p>Konzeptionelle Besonderheiten:</p> <p>Die Vermögensanlage ist als in Deutschland ansässige gewerbliche Gesellschaft konzipiert. Ihr Gesellschaftszweck ist es, insbesondere Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke zu erwerben, zu betreiben und den daraus gewonnenen Strom zu veräußern. Die Gesellschaft erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb.          Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen und/oder die Anwendung der Gesetze durch Rechtsprechung und Erlasse der deutschen Finanzverwaltung ändern können.</p>	
<b>Note</b>	<b>2,40</b>
<p>Anmerkungen:</p> <p>-</p>	

## Investitionsobjekt

Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	eine Mehrzahl verschiedener Anlagen
Angestrebte Regionen und Länder	Deutschland
Blind-Pool-Charakter	4% der Zielobjekte stehen fest; 19% der Zielobjekte sind in Verhandlung; 77% der Zielobjekte stehen nicht fest
<p>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</p> <p>Es wurde eine im Juni 2011 fertiggestellte Dachflächen-Solaranlage, die sich auf einer Logistikhalle in Dortmund, Nordrhein-Westfalen, befindet, mit einer Nennleistung von 0,92 MW und einer gesicherten Einspeisevergütung von 0,2607 EUR/kWh erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich inklusive Nebenkosten und übernommener Kapitaldienstreserve der bestehenden Fremdfinanzierung auf rd. 2,1 Mio. EUR.</p> <p>Die Projektpipeline der Vermögensanlage beinhaltet derzeit vier Solaranlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 4,9 MW und einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 5,1 Mio. EUR sowie einen Solar-Einzelverträge-Pool mit ca. 300 Einzelverträgen und einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 4,5 Mio. EUR.</p>	
Kann das Management von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Sind Ertragsgutachten für die Anlagen vorgesehen?	ja, mindestens ein Ertrags- und ein technisches Gutachten
Sind Betriebsführer, mit denen die Gesellschaft zusammenarbeiten wird, bekannt?	teilweise, ensibo GmbH
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten während des Ankaufsprozesses	laufend
<p>Beurteilung des Investitionsprozesses der Vermögensanlage</p> <p>Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für die Vermögensanlage senkt. Für jede Anlage sollen ein Ertrags- und ein technisches Gutachten vorliegen. Es werden mehrjährige Wartungs- und Betriebsführungsverträge mit erfahrenen technischen Betriebsführern abgeschlossen, was sich mindernd auf das Betriebsrisiko auswirkt. Die Vorgabe einer Projekt-Mindestverzinsung reduziert das wirtschaftliche Risiko der Vermögensanlage. Bei den Pachtmodellen werden zudem die laufenden Betriebsrisiken auf den Pächter übertragen, die Vermögensanlage trägt das Bonitätsrisiko des Pächters.</p>	
<b>Note</b>	<b>2,00</b>
<p>Anmerkungen:</p> <p>-</p>	



## Ankaufsprozess

Management der Vermögensanlage	
Management der Vermögensanlage	ZED4 Verwaltung GmbH und NCF Fondsverwaltung GmbH
Wird das Management der Vermögensanlage im Ankaufsprozess von externen Partnern unterstützt?	ja
Namentlich genannte externe Partner	Ingenieurpartnerschaft Obst & Ziehmann
<p>Beurteilung des Ankaufsprozesses</p> <p>Mit dem Management der Vermögensanlage und der kaufmännischen Betriebsführung sind die ZED4 Verwaltung GmbH und die NCF Fondsverwaltung GmbH betraut. Die Neitzel &amp; Cie. Unternehmensgruppe scheint über umfangreiche Erfahrung und das nötige Know-how im Bereich der Konzeption von Vermögensanlagen sowie für den Ankauf von Projekten im Bereich Regenerative Energien zu verfügen.</p> <p>Die Ingenieurpartnerschaft Obst &amp; Ziehmann soll mögliche Energieerzeugungsanlagen vor Übernahme technisch unabhängig bewerten und über die Laufzeit den Betrieb der Anlagen parallel zu den vertraglichen technischen Betriebsführern überwachen.</p> <p>Insgesamt verfügt die Vermögensanlage über ein erfahrenes Management im Ankaufsprozess.</p>	
<b>Note</b>	
<b>2,20</b>	
Anmerkungen:	
-	

## Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

Investitionsphase	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in % des Volumens der Vermögensanlage ohne Agio	95,35%
Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase ohne Agio in % des Volumens der Vermögensanlage ohne Agio	14,49%
Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Volumens der Vermögensanlage inkl. Agio	18,56%
Betriebsphase	
Kosten der Vermögensanlage in der Betriebsphase im ersten vollen Betriebsjahr in EUR	318.877 EUR p.a.
Kosten der Vermögensanlage in der Betriebsphase im ersten vollen Betriebsjahr in % des Eigenkapitals ohne Agio	1,59% p.a.
Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals ohne Agio p.a.	3,83% p.a.
<b>Note</b>	
<b>2,45</b>	
Anmerkungen:	
-	

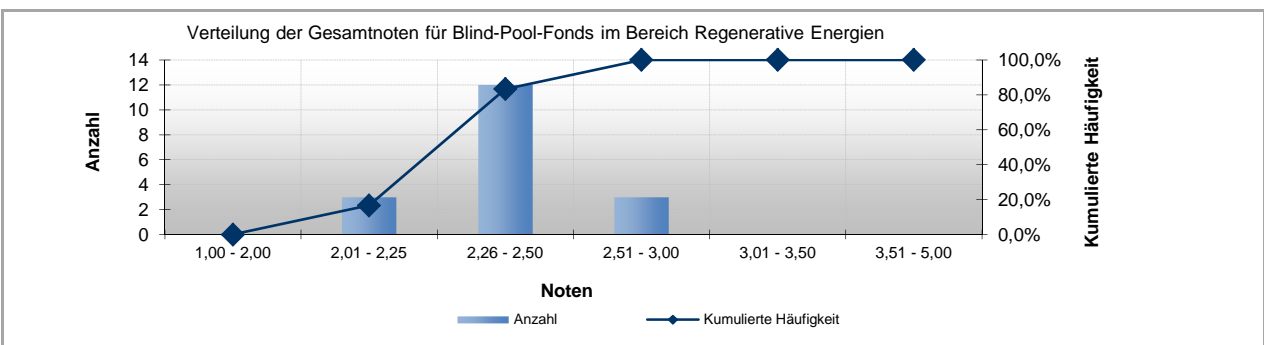
# Gesamtbeurteilung und Rating

## Zusammenfassung

Die Anleger beteiligen sich über die Betriebsgesellschaft an Solaranlagen und Blockheizkraftwerken in Deutschland. Initiator ist Neitzel & Cie. Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für die Vermögensanlage senkt. Eine Solaranlage wurde bereits für insgesamt 2,1 Mio. EUR erworben. Die Projektpipeline der Vermögensanlage beinhaltet derzeit vier Solaranlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 4,9 MW und einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 5,1 Mio. EUR sowie einen Solar-Einzelverträge-Pool mit ca. 300 Einzelverträgen und einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 4,5 Mio. EUR. Mit dem Management der Vermögensanlage und der kaufmännischen Betriebsführung sind die ZED4 Verwaltung GmbH und die NCF Fondsverwaltung GmbH betraut, deren handelnde Personen über das nötige Know-how und Erfahrung für den Ankauf und die Realisierung von Projekten im Bereich Regenerative Energien zu verfügen scheinen.

Die Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase liegen im Marktdurchschnitt für Blind-Pool-Fonds im Bereich Regenerative Energien. Die Kosten der Vermögensanlage in der Betriebsphase sind unterdurchschnittlich.

Insgesamt handelt es sich um ein gutes Angebot mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter und einem in der Durchführung von Investitionen im Bereich Regenerative Energien erfahrenen Management.



## Noten und Rating

Noten und Rating			Rating der Beteiligung	
Initiator	(15,0%)	2,50	★★★★★	Sehr gut oder Top 10%
Konzeption	(15,0%)	2,40	★★★★☆	Gut
Investitionsobjekt	(27,5%)	2,00	★★★☆☆	Platzierungsfähig
Ankaufsprozess	(27,5%)	2,20	★★☆☆☆	Uninteressant
Kosten und Ergebnis	(15,0%)	2,45	★☆☆☆☆	Mangelhaft

<b>Gesamtnote</b>	<b>2,26</b>	Rating	★★★★★
-------------------	-------------	--------	-------

