

# GRÜNE WERTE

ENERGIE-ASSET-  
MANAGEMENT



LEISTUNGSBILANZ 2016

# INHALT

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| VORWORT .....                         | 3  |
| DER MARKT .....                       | 4  |
| DAS UNTERNEHMEN .....                 | 5  |
| WESENTLICHE BETEILIGTE.....           | 7  |
| DAS MANAGEMENT .....                  | 8  |
| NEITZEL & CIE. IM ÜBERBLICK .....     | 10 |
| VORBEMERKUNG ZU DEN ZAHLEN.....       | 11 |
| GESAMTÜBERSICHT .....                 | 12 |
| PERFORMANCE AUF EINEN BLICK .....     | 13 |
| UNSERE INVESTMENTS                    |    |
| SOLARENERGIE NORD.....                | 14 |
| SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND.....       | 18 |
| SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND.....       | 22 |
| ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 .....   | 26 |
| SOLARPORTFOLIO 2016 IM ÜBERBLICK..... | 29 |

**Hinweis:** Die in dieser Leistungsbilanz aufgezeigten Ergebnisse von NEITZEL & CIE. und den einzelnen Investmentanlagen sind ebenso wie die gezeigten Erwartungen, Ausblicke und sonstigen Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung der bestehenden oder zukünftigen Investmentanlagen von NEITZEL & CIE. Die steuerlichen Auswirkungen von Beteiligungen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können jederzeit Änderungen unterworfen sein. Es handelt sich bei den Investmentanlagen um unternehmerische Beteiligungen, die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage bieten. Es besteht vielmehr das Risiko, dass Anleger bei ungünstiger Entwicklung der Beteiligung nur geringe oder keine Auszahlungen erhalten, was ggf. den Totalverlust der Einlage inklusive Agio zur Folge haben kann. Bei dieser Leistungsbilanz handelt es sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung an einer Investmentanlage von NEITZEL & CIE. Alleinige Grundlage für eine solche Beteiligung ist der jeweilige Verkaufsprospekt, der in der aktuellen Fassung kostenfrei bei der Anbieterin erhältlich ist, soweit die Platzierung noch nicht abgeschlossen ist. Der Verkaufsprospekt enthält vollständige Angaben zur entsprechenden Vermögensanlage, insbesondere zu den Risiken und den zugrunde liegenden Verträgen. Anleger sollten ihre Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes stützen.

**Foto- und Grafiknachweise:**

Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG: (Seite 5, 13, 14, 16, 17, 20, 22, 23, 24, 26, 27); © ensibo, 8.2 (Seite 9); © vis Solis GmbH (Seite 18, 21); © Felix Matthies (Seite 3, 8); iStock: © blackred (Seite 6), PonyWang (Seite 32); © ib vogt GmbH (Seite 11); © GP JOULE PV GmbH & Co. KG (Seite 12)

**Grafik:** www.wn8.de

**Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,  
sehr geehrte Geschäftspartner,**

als Asset-Manager und Sachwert-Spezialist entwickeln und realisieren wir seit 10 Jahren Beteiligungsprodukte sowohl für Privatanleger als auch für institutionelle Investoren.

Seit 2010 bietet NEITZEL & CIE. ausschließlich Kapitalanlagen an, die den „grünen“ Sachwert in den Mittelpunkt stellen. Dabei steht nicht die Strukturierung und Vermarktung der Kapitalanlage im Vordergrund, sondern das Asset-Management selbst. Wir entsprechen damit dem Wunsch von immer mehr Anlegern, ihr Geld so anzulegen, dass es Gutes für die Umwelt tut und gleichzeitig eine attraktive Rendite bringt.

Unser Bestreben ist es, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um zur in der breiten deutschen Öffentlichkeit gewünschten sowie politisch beschlossenen Energiewende und dem damit verbundenen vollständigen Atomausstieg beizutragen und gleichzeitig rentable Investitionsmöglichkeiten in deutsche Zukunftsenergien zu nutzen.

Wir freuen uns, Ihnen mit der vorliegenden Leistungsbilanz einen detaillierten Überblick über unsere bisherigen Beteiligungsangebote zu geben.

#### **AUSZAHLUNG NACH PLAN – ODER BESSER**

Seit Auflage unserer ersten Energie-Sachwertanlage haben wir nie weniger ausgezahlt als prognostiziert. Genau genommen haben wir sogar in 55% aller Fälle mehr auszahlen können. Die restlichen 45% entsprachen den Prognosen. Niedrigzinsphase? Nicht bei uns: Durchschnittlich rund 8% p.a. Auszahlung erhielten die Anleger unserer bisher platzierten Kapitalanlagen bis heute. Damit treten wir den Nachweis an, dass mit Sachwerten – besonders mit „grünen“ Investments – auch in Zeiten volatiler Aktienmärkte und niedrigster Zinsen attraktive Renditen erwirtschaftet werden können.



Hamburg, 26. September 2017

#### **AKTUELLE VERMÖGENSANLAGE VON NEITZEL & CIE.**

Aktuell bieten wir bis Ende 2017 die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligte Vermögensanlage ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 an. ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 ist eine Energiemix-Strategie aus Investitionen in Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke mit unterschiedlicher Leistung an verschiedenen Standorten in Deutschland.

ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 fängt bereits jetzt an, den Kunden Freude zu bereiten. Im Mai 2017 wurde eine Sonderauszahlung in Höhe von 5% für 2016 an Anleger ausgezahlt. Die prognostizierten 6% für 2016 folgen im dritten Quartal 2017.

#### **ERFOLG IST KEIN ZUFALL, SONDERN DAS PRODUKT AUS QUALITÄT UND EFFIZIENZ**

Unsere Investitionsstrategie ist konsequent und Qualität geht bei uns vor Quantität. Wir investieren ausschließlich in fertiggestellte, gutachterlich abgenommene, mit allen notwendigen Genehmigungen und dem Netzanschluss versehene Energieerzeugungsanlagen. Fertigstellungs- oder Projektentwicklungsrisiken gibt es bei uns nicht.

Sie können sich heute wie auch zukünftig auf diese Werte, unsere Verantwortung für das von unseren Anlegern investierte Vermögen und unsere erfahrene Betriebsführung verlassen.

Herzliche Grüße aus Hamburg

Bernd Neitzel

Geschäftsführender Gesellschafter

# Der Markt

## ZUWACHS BEI DEN ERNEUERBAREN ENERGIEN

Die Energiewende ist beschlossene Sache. Regenerative Energien sollen bis 2050 rund 80% des Stromverbrauchs ausmachen. Und es ist noch viel zu tun. Ende 2016 betrug der Anteil der Erneuerbaren Energien an der Bruttostromproduktion rund 30%. Um die Ausbauziele der Bundesregierung zu erreichen, sind weitere Investitionen daher unerlässlich. Der Trend ist erkennbar: Auch 2016 konnten die Erneuerbaren Energien in Deutschland weiterhin Zuwachs verzeichnen.

## DIE ENERGIEWENDE – EINE SACHE MIT ERFOLG

Erfreulich ist, dass der Stromanteil aus Erneuerbaren Energien 2016 mit 192 Milliarden Kilowattstunden bereits rund fünfmal so hoch war, wie im Jahr 2000. Mittlerweile stammt jede dritte Kilowattstunde aus regenerativen Energien. Umweltschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen nehmen zudem ab: Von 1990 bis 2016 ließ sich ein Rückgang um 27% verzeichnen. Wesentlich dazu beigetragen hat die forcierte Nutzung Erneuerbarer Energien.<sup>1)</sup>

## EIN PLUS FÜR SOLARSTROM

Laut Deutschem Wetterdienst lag die Gesamtsumme der Globalstrahlung (auf der gesamten Erdoberfläche horizontal auftreffende Sonnenstrahlung) 2016 an vielen Orten über dem langjährigen Mittelwert.<sup>2)</sup> Gute Ausgangsbedingungen für einen weiteren Ausbau von Photovoltaik-Anlagen. Diese bildeten mit einer Anzahl von mehr als 1.500.000 Ende 2016

übrigens den drittgrößten Anteil an den Stromerzeugungssystemen Deutschlands.<sup>3)</sup>

## VERÄNDERTES DENKEN

Dass diese Entwicklung möglich ist, zeugt von einem veränderten Denken der deutschen aber auch weltweiten Bevölkerung. Nachhaltigkeit ist zum Inbegriff für „bewusstes Leben“ geworden. Die großen Energieversorger haben den Trend und die Subventionen des Staats (zu) spät erkannt. Bürger und Unternehmen jedoch haben die Chance genutzt und sich dank der EEG\*-Vergütung eine rentable Photovoltaik-Anlage auf ihr Hausdach oder ihre Freifläche gebaut. Diese Zunahme zeigt schon, dass man sich der lukrativen Einnahmequellen durchaus bewusst ist.

\* Erneuerbare-Energien-Gesetz

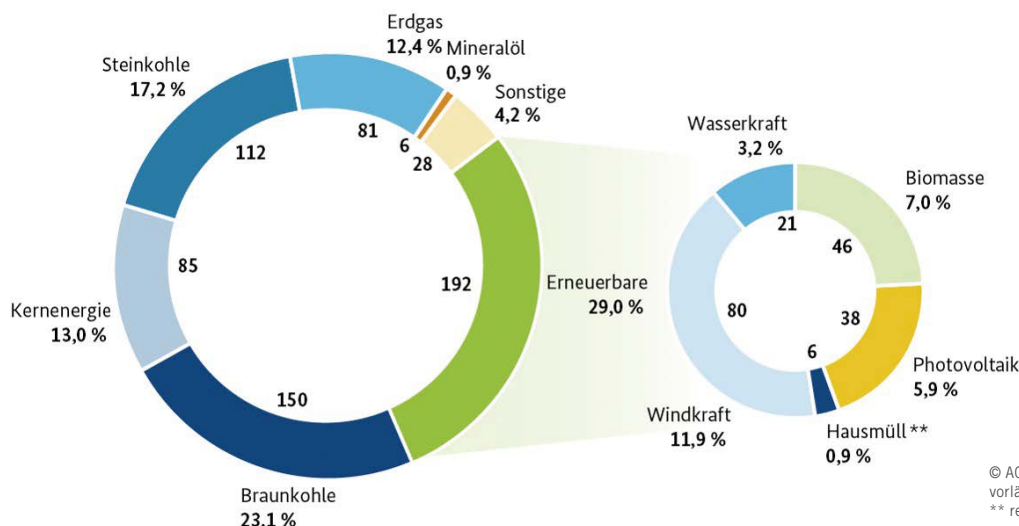
Ebenfalls interessant ist Folgendes:

„Im Mai 2017 haben die in Deutschland installierten Photovoltaik-Anlagen rund 5,57 Terrawattstunden Strom produziert. Dies entspricht einem Anteil von 12,3 Prozent an der Nettostromerzeugung. Damit lagen sie mit den Kernkraftwerken (5,65 Terrawattstunden und 12,5 Prozent der Nettoerzeugung) nahezu gleichauf, so der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW) unter Berufung auf Berechnungen des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE.“

Quelle: photon.info

## Abb. 1

Bruttostromerzeugung in Deutschland 2016 in TWh – gesamt 654 TWh



© AG Energiebilanzen, Stand: März 2017, vorläufige Zahlen, z.T. geschätzt  
\*\* regenerativer Anteil

<sup>1)</sup> bmwi.de; Die Energiewende: unsere Erfolgsgeschichte (Publikation)  
<sup>2)</sup> Photon-Magazin 03/2017  
<sup>3)</sup> bmwi.de; Dossier Erneuerbare Energien

# Das Unternehmen

Wir von NEITZEL & CIE. machen aus Sonne Strom – und Geld. Als Asset-Manager kaufen, betreiben und optimieren wir Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke (BHKW). Mit Sitz in Hamburg haben wir als Emissionshaus vor rund 10 Jahren begonnen, uns mit Erneuerbaren Energien zu beschäftigen. Mit der Zeit – und wachsender Erfahrung sowie Begeisterung – haben wir uns dazu entschlossen, das Steuer immer mehr selbst in die Hand zu nehmen.

Die Ausrichtung als Anbieter von nachhaltigen Kapitalanlagen ist zu einer Nebentätigkeit geworden – unser Kerngeschäft stellt nun der Ankauf und Betrieb von Energieerzeugungsanlagen dar. Unser Antrieb ist es, die Energiewende voranzubringen und aktiv mit zu gestalten. So wie aus einem Juwel durch Veredlung ein Diamant wird, optimieren wir unsere Energieerzeugungsanlagen, um höhere Erträge zu erzielen. Unterstützt werden wir dabei von kompetenten Partnern. Das Wissen und die Erfahrung haben wir über Jahre gesammelt. Das kommt sowohl der Stromproduktion als auch der Geldanlage zugute. Den produzierten Strom speisen wir ins Netz ein oder stellen ihn – im Fall von Blockheizkraftwerken – zusammen mit der erzeugten Wärme dem jeweiligen Nutzer zur Verfügung.

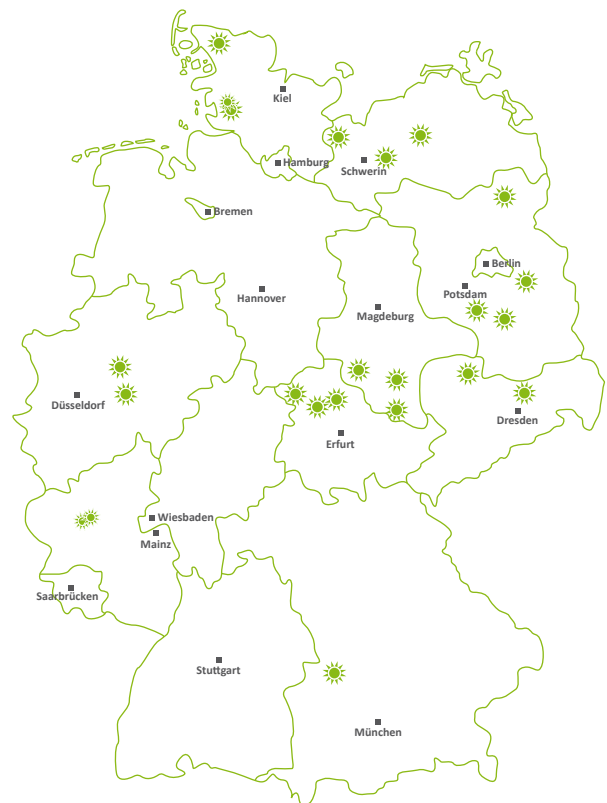
Unser Portfolio umfasst inzwischen 23 Energieerzeugungsanlagen mit Standorten in ganz Deutschland und einer Gesamtleistung von 63 Megawatt (Stand 31.08.2017). Dafür haben uns unsere Anleger bereits 48.200.000 Euro anvertraut (Teil des Investitionsvolumens von 166.000.000 Euro). Dank zahlreicher Optimierungsmöglichkeiten liegen die Erträge aller Produkte regelmäßig über Prognose. Das verdeutlicht der Blick in die aktuelle Leistungsbilanz, die Sie gerade in den Händen halten – oder ein Anruf bzw. Besuch bei uns in Hamburg.

Ein besonderes Projekt haben wir mit der aktuellen Vermögensanlage ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 angestoßen. Denn hier verbinden wir die Vorteile von Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung. Ziel dieses Energiemixes ist es, die Chancen der Energiewende zu nutzen und die Entwicklung des Marktes weiter voranzubringen. Blockheizkraftwerke lohnen sich bereits für mittlere Unternehmen oder auch Reihenhaussiedlungen, die eine kostengünstige Alternative zum örtlichen Strom- und Wärmeanbieter suchen. In diesem System wird nicht nur Strom erzeugt, sondern zudem die im Prozess entstehende Abwärme genutzt. Überschüssige Energie, welche

nicht vom Nutzer verwendet werden kann, wird ins Netz eingespeist. Für den Nutzer ist es am wirtschaftlichsten, das Blockheizkraftwerk selbst zu betreiben. Dann kann er alle Einkaufsvorteile bei den Rohstoffen (meistens Bio-Erdgas) bei sich behalten und deutliche Energiekostenreduzierungen realisieren. Um das Eigenkapital und die Bilanz zu schonen, bietet es sich an, das BHKW zu pachten. Mit ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 übernehmen wir die Errichtung des Kraftwerks und stellen es dem Pächter zur Verfügung. Als Gegenleistung erhalten wir eine langfristig vereinbarte Pacht.

## Abb. 2

### Photovoltaik-Anlagen in Deutschland



Alternativ bieten wir auch Contracting-Modelle an. Hier übernehmen wir den kompletten Betrieb des Blockheizkraftwerks und verkaufen die erzeugte Energie an die Nutzer.

Darüber hinaus setzen wir unser erworbenes Know-how ein, um die kaufmännische Betriebsführung von externen Photovoltaik-Anlagen zu übernehmen. Eine fortlaufende Verbesserung der Produktion sichert höhere Erlöse beim Stromverkauf. NEITZEL & CIE. wird sich auch weiterhin dem Betrieb von Energieerzeugungsanlagen widmen, um attraktive Beteiligungen zu bieten.



*Ein Netzwerk  
von Kern-  
kompetenzen*



# Wesentliche Beteiligte

## ST. ANNEN TREUHAND GMBH – NEITZEL & CIE. TREUHAND GMBH ANSPRECHPARTNER FÜR ANLEGER

Die St. Annen und die NEITZEL & CIE. Treuhand-Gesellschaften stehen allen Anlegern mit einem umfassenden Treuhandservice zur Verfügung und sind Ansprechpartnerin bei allen Fragen der Gesellschafter rund um ihre Beteiligung. Die St. Annen Treuhand GmbH ist eine unabhängige Treuhand-Gesellschaft. Dazu gehört ein regelmäßiger Informationsservice über die Entwicklung der einzelnen Beteiligungen. Anleger erhalten z. B. Treuhand-Berichte und werden über besondere Ereignisse unterrichtet. Auch die Gesellschafterversammlungen werden von den Treuhand-Gesellschaften begleitet. Ebenso gehören formale Leistungen, wie die Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Handelsregister-Formalitäten, zum Service.

## NCF FONDSVERWALTUNG GMBH – DIE MANAGER DER ENERGIEERZEUGUNGSANLAGEN

In den vergangenen Jahren ist NEITZEL & CIE. gewachsen. Vor allem durch personelle Verstärkung mit Kernkompetenz Erneuerbare Energien entwickelte sich die Tochtergesellschaft NCF Fondsverwaltung GmbH (NCF) zu einem erfahrenen Manager von Energieerzeugungsanlagen. So liegt der gesamte Bereich der kaufmännischen Betriebsführung – von der Anlagenführung über Controlling bis hin zur Direktvermarktung – in einer Hand. Synergieeffekte und Kostenvorteile können umgehend realisiert werden.

Geschäftsführer der NCF ist Dipl. Kaufmann Bernd Neitzel. Die Leitung der kaufmännischen Betriebsführung sowie die Koordination der technischen Betriebsführer aller Energieerzeugungsanlagen hat Kai Kinast übernommen. Der Diplom-Ingenieur und Master of Business Administration (MBA) war viele Jahre lang Manager und Strategieleiter eines der führenden deutschen Energieversorgungsunternehmen.

## UNSERE PARTNER – EIN NETZWERK VON KERNKOMPETENZEN

Neben unseren hausinternen Fachleuten arbeiten wir mit verschiedenen externen Partnern zusammen – die hohe Kompetenz von Sachverständigen, Ingenieurbüros und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gewährleistet ein großes Maß an Sicherheit und Transparenz. Besonders erwähnenswert sind die engen Geschäftsbeziehungen zu der 8.2 Ingenieurpartnerschaft Obst & Ziehmann sowie der ensibo GmbH.

8.2

Die Sachverständigen  
für Erneuerbare Energien  
*The Experts in  
Renewable Energies*

Unter dem Dach der international renommierten **8.2-Gruppe** arbeiten 28 Ingenieurbüros, zuständig u.a. für die technische Prüfung von Windenergie-, Photovoltaik- und Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sowie Blockheizkraftwerken. Die Gruppe bietet außerdem umfassende Consultingdienste für alle vier Technologien an. [www.8p2.de](http://www.8p2.de)



**ensibo** ist ein unabhängiger Service-Dienstleister für die technische Betriebsführung von Solarkraftwerken. Der Fokus des Unternehmens liegt auf der langfristigen Sicherung hoher Profitabilität der einzelnen Anlagen. Die schlanke Organisationsstruktur ermöglicht eine konsequente Anpassungsfähigkeit an Kundenwünsche. Mit einem der umfangreichsten und effizientesten Serviceprogramme für Solarkraftwerke agiert das Hamburger Unternehmen in ganz Deutschland sowie international. [www.ensibo.de](http://www.ensibo.de)

## PVLABGERMANY

Das **PV LAB Germany** ist ein spezialisiertes Prüflabor mit Fokus auf die Bereiche Qualitätssicherung und Risikobewertung für PV-Module und -Komponenten. Das unabhängige Labor mit Sitz in Potsdam prüft gleichermaßen Serienmodule in kleinen Stückzahlen, große Stichproben aus laufenden Produktionen und Neuentwicklungen hinsichtlich ihrer technischen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit während der gesamten Betriebsdauer. Mit dieser Expertise steht das PV LAB Germany NEITZEL & CIE. projektbegleitend als kompetenter Partner in technischen Fragen zur Verfügung. [www.pv-lab.de](http://www.pv-lab.de)



Die **BDO ARBICON** ist in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Rechtsberatung und Advisory Services zu Hause. Das Team der BDO ARBICON umfasst derzeit 120 qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Oldenburg. Bei BDO stehen knapp 1.900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, deutschlandweit an 26 Standorten, als kompetente Partner für den Unternehmenserfolg ihrer Mandanten zur Verfügung. [www.bdo-arbicon.de](http://www.bdo-arbicon.de)

# Das Management

## NEITZEL & CIE. –

### BERND NEITZEL

Bernd Neitzel gründete das Unternehmen im Jahr 2007. Bereits 2008 erkannte er das Potenzial der regenerativen Energien. Der Schwerpunkt des Unternehmens wurde verschoben und Erneuerbare Energien bilden seither das Standbein des Hamburger Emissionshauses. Da dem Team viel an der Optimierung und Steigerung der Stromerträge liegt, nutzt das Unternehmen schon seit Jahren die Partnerschaft zu fachlich versierten Unternehmen. Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke in ganz Deutschland werden kontinuierlich und in „Eigenregie“ gemanagt. Der Beitrag zur Energiewende wächst mit jeder neuen Anlage.



Bernd Neitzel

„ Inzwischen hat die NEITZEL & CIE.-Gruppe die erfolgreiche Metamorphose vom Emissionshaus und reinen Produkthanbieter zum Asset-Manager vollzogen, und managt sämtliche Anlagen selbst. Das hat den Vorteil, dass wir Performance und Auslastung jederzeit genau im Blick haben. Wir bleiben über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlage an der Seite unserer Anleger und steuern den Erfolg. “



Kai Kinast

„ Nach Jahren im Management eines führenden deutschen Energieversorgungsunternehmens nutze ich die Erfahrungen, die ich in beiden Unternehmen machen konnte/kann. Einerseits profitiere ich von dem Wissen aus der Energiebranche – andererseits kann ich aufgrund der hier herrschenden flachen Hierarchien schnell(er) entscheiden und Fortschritte bzw. Optimierungen realisieren. “

## NCF FONDSVERWALTUNG GMBH –

### KAI KINAST + BERND NEITZEL

Die Tochtergesellschaft von NEITZEL & CIE. existiert seit 2010 und wird gemeinsam von Kai Kinast und Bernd Neitzel mit jeweils unabhängigen Aufgabengebieten gesteuert. Während Bernd Neitzel die allgemeine Geschäftsführung und Anlagenankauf obliegt, ist Kai Kinast für den kaufmännischen Part und die Steuerung der technischen Betriebsführer zuständig. Zwei Firmen, ein Gedanke: Schneller und effektiver Informationsfluss ermöglicht es, gezielt zu handeln und für ein nachhaltiges Portfolio- und Asset-Management zu sorgen.



ensibo –

### ULRICH VON BORSTEL

Solar ist unser Antrieb. Unser Unternehmen sichert die technische Betriebsführung der Photovoltaik-Anlagen der NEITZEL & CIE. Portfolios. Wir arbeiten daran, die Leistung der Anlagen – auf Dächern wie auch von Solarparks – kontinuierlich zu optimieren.

Mit umfangreichem Fachwissen unterstützen wir NEITZEL & CIE. bei Monitoring, Wartung, oder – falls nötig – bei der Instandsetzung. Ein ausführliches Reporting ist für uns ebenso wichtig und selbstverständlich, wie eine partnerschaftliche Arbeitsweise.



Ulrich von Borstel

„ 28,6 Megawatt unterliegen für NEITZEL & CIE. unserer täglichen Kontrolle. Fällt mal ein Modul aus, oder kommt es zu einer anderen Störung, sind wir gleich zur Stelle und beheben das Problem. Schließlich arbeiten wir für die beste Performance der Anlagen.“



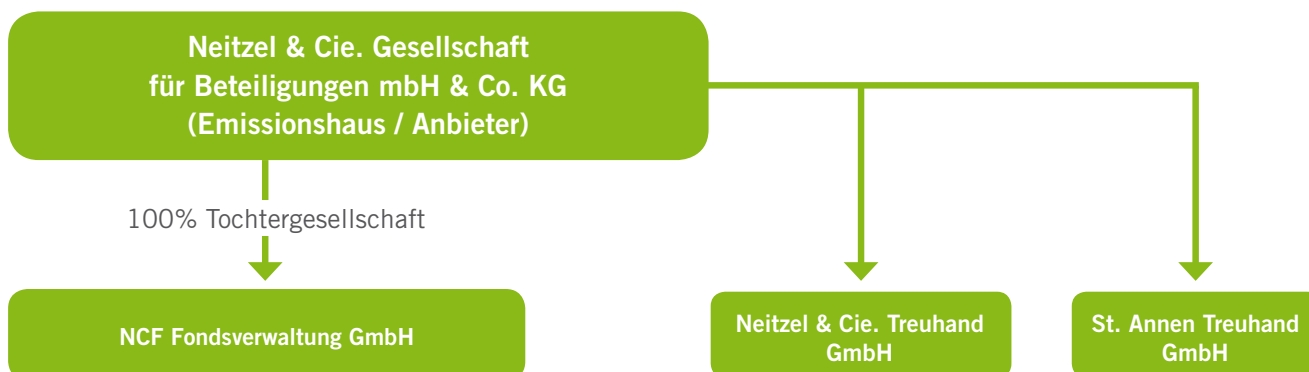
Dietmar Obst

„ Erneuerbare Energien sind für uns mehr als das Umfeld unseres Berufs. Mit unserer Arbeit wollen wir auch dafür sorgen, dass die Energiewende kontinuierlich voranschreitet. Unsere Vernetzung ermöglicht dabei immer neue Sichtweisen und einen Wissensvorsprung.“

### 8.2 INGENIEURGESELLSCHAFT – DIETMAR OBST

Hier sind Experten am Werk. Wir begleiten NEITZEL & CIE. schon seit 2011. Von Vorteil ist, dass wir über ein breit aufgestelltes Netzwerk an kompetenten Sachverständigen und erfahrenen Ingenieuren verfügen, die in sämtlichen Bereichen der Photovoltaik, der Netzintegration, aber auch in allen anderen Bereichen der Erneuerbaren Energie zuhause sind. So können wir das Hamburger Büro dabei unterstützen, Energieerzeugungs-Anlagen auf Funktionalität und Leistung zu überprüfen, sowie – im Bedarfsfall – den Betrieb zu optimieren. Hier arbeiten viele Köpfe für eine Sache: den Erfolg unserer Kunden.

# NEITZEL & CIE. im Überblick



## Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG

|                  |   |
|------------------|---|
| Sitz             | Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg  |
| Gründungsdatum   | 18. Januar 2007   |
| Handelsregister  | Amtsgericht Hamburg, HRA 105623   |
| Kommanditkapital | 25.000 Euro   |
| Kommanditist     | Bernd Neitzel   |
| Komplementärin   | Neitzel & Cie. Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg                       |
| Geschäftsführer  | Bernd Neitzel   |
| Kontaktdaten     | Tel.: 040 413 66 19-0, Fax: 040 413 66 19-19, E-Mail: moin@neitzel-cie.de |

## NCF Fondsverwaltung GmbH

|                 |  |
|-----------------|--|
| Sitz            | Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg   |
| Gründungsdatum  | 1. September 2010  |
| Handelsregister | Amtsgericht Hamburg, HRB 115104  |
| Stammkapital    | 25.000 Euro  |
| Gesellschafter  | Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG                         |
| Geschäftsführer | Bernd Neitzel  |
| Kontaktdaten    | Tel.: 040 413 66 19-0, Fax: 040 413 66 19-19, E-Mail: fonds@ncf-fondsverwaltung.de |

## Neitzel & Cie. Treuhand GmbH

|                 |   |
|-----------------|---|
| Sitz            | Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg  |
| Gründungsdatum  | 29. Januar 2009   |
| Handelsregister | Amtsgericht Hamburg, HRB 103248   |
| Stammkapital    | 25.000 Euro   |
| Gesellschafter  | Bernd Neitzel   |
| Geschäftsführer | Bernd Neitzel   |
| Kontaktdaten    | Tel.: 040 413 66 19-21, Fax: 040 413 66 19-29, E-Mail: info@neitzel-cie-treuhand.de |

## St. Annen Treuhand GmbH

|                 |  |
|-----------------|--|
| Sitz            | Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg   |
| Gründungsdatum  | 4. Februar 2009  |
| Handelsregister | Amtsgericht Hamburg, HRB 108296  |
| Stammkapital    | 25.000 Euro  |
| Gesellschafter  | Albrecht Saß, Rechtsanwalt   |
| Geschäftsführer | Albrecht Saß, Rechtsanwalt   |
| Kontaktdaten    | Tel.: 040 413 66 19-23, Fax: 040 413 66 19-24, E-Mail: info@st-annen-treuhand.de |

# Vorbemerkung zu den Zahlen

Die auf den folgenden Seiten ausgewiesenen Werte basieren, sofern nichts anderes angegeben ist, auf einer Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2016. Die Basis für die Darstellung der wirtschaftlichen Werte ist die Handelsbilanz 2016.

Für die Beteiligungsgesellschaften werden jährlich aufgestellte und zum Teil testierte Jahresabschlüsse vorgelegt. Die Einzeldarstellungen der Beteiligungsgesellschaften informieren über die wesentlichen Daten der Anlageobjekte. Es wird die Investition und Finanzierung (Mittelherkunft und Mittelverwendung) der Beteiligungsgesellschaften abgebildet. In der Untergliederung des Gesamtinvestitionsvolumens wird das eingeworbene Emissionskapital, das darauf erhobene Agio, das Initiatorenkapital sowie das in den Investitionsobjekten aufgenommene Fremdkapital ausgewiesen und mit den prognostizierten Prospektannahmen verglichen.

In der anschließenden Darstellung der Betriebsphase werden die Einnahmen und Ausgaben des Geschäftsjahres der

Beteiligungsgesellschaft nach Tilgung jeweils zum Abschlussstichtag gezeigt und mit den Werten der Langzeitprognose (Soll) verglichen. Darüber hinaus wird die nach der jeweiligen Auszahlung (an die Anleger zum Ende des Geschäftsjahres) verfügbare Liquidität inklusive der Kapitaldienstreserven gemäß Darlehensvertrag ausgewiesen. Bei den Auszahlungen an die Anleger handelt es sich um frei verfügbare Liquidität, die zur weiteren Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes nicht benötigt wird. In der Regel sind diese Auszahlungen handelsrechtlich als Rückführung des der Beteiligungsgesellschaft durch die Anleger zur Verfügung gestellten Kommanditkapitals zu betrachten.

Bedingt durch die Beteiligungsstruktur sind die steuerlichen Ergebnisse der Beteiligungsgesellschaften mit einer Zeitverzögerung verfügbar. Soweit diese für einzelne Beteiligungsgesellschaften zum Stichtag vorliegen, werden sie in den jeweiligen Übersichten abgebildet.





# Gesamtübersicht

## Abb. 3

### Gesamtüberblick NEITZEL & CIE.-Beteiligungen

| Fakten  | Anzahl                   | Beteiligungen gesamt   |
|---|--------------------------|--|
| Bisher öffentlich angebotene geschlossene Beteiligungen | 4                        | Solarenergie Nord<br>Solarenergie 2 Deutschland<br>Solarenergie 3 Deutschland<br>Zukunftsenergie Deutschland 4 |
| Platzierte Beteiligungen                                | 3                        | Solarenergie Nord<br>Solarenergie 2 Deutschland<br>Solarenergie 3 Deutschland                                  |
| Innerhalb der letzten 10 Jahre aufgelöste Beteiligungen | 0                        |  |
| Anzahl der Anleger je Beteiligung                       | 501<br>485<br>547<br>318 | Solarenergie Nord<br>Solarenergie 2 Deutschland<br>Solarenergie 3 Deutschland<br>Zukunftsenergie Deutschland 4 |
| Anzahl der Anleger gesamt                               | 1.851                    |  |
| Platziertes Eigenkapital                                | ca. 48.262.000 Euro      |  |
| Gesamtinvest  | ca. 165.820.000 Euro     |  |



# Performance auf einen Blick

Gesamte Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften über die jeweilige Laufzeit inkl. der höchsten Frühzeichnerbonusstufe

| Gesamt inkl. Frühzeichnerboni*(%) | Ist   | Plan  | Abweichung |
|-----------------------------------|-------|-------|------------|
| Solarenergie Nord                 | 57,00 | 52,00 | 5,00       |
| Solarenergie 2 Deutschland        | 48,66 | 38,50 | 10,16      |
| Solarenergie 3 Deutschland        | 37,50 | 37,00 | 0,50       |
| Zukunftsenergie Deutschland 4     | 17,00 | 12,00 | 5,00       |

| 2016                            | Ist in % |
|---------------------------------|----------|
| Solarenergie Nord               | 8,00     |
| Solarenergie 2 Deutschland      | 7,50     |
| Solarenergie 3 Deutschland      | 8,00     |
| Zukunftsenergie Deutschland 4** | 11,00    |

\* Darstellung aller Auszahlungen inklusive derer, die erst in 2017 geleistet wurden.

\*\* Vorbehaltlich der Zustimmung der Gesellschafter. Bei ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 wurden vorab einmalig 5% p. a. ausgezahlt.

Die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2016 erfolgen Ende des dritten / Anfang des vierten Quartals 2017.





# SOLARENERGIE NORD

|   |  |
|---|--|
| Beteiligungsgesellschaft  | Solarenergie Nord GmbH & Co. KG  |
| Anschrift   | Liebigstr. 21, 25813 Husum   |
| Handelsregister   | Amtsgericht Flensburg, HRA 6676 FL   |
| Emissionsstart  | 2. Februar 2010  |
| Ende der Zeichnungsfrist  | 7. April 2011  |
| Vollinvestition   | Juni 2011  |
| Eigenkapitalvolumen inkl. Initiatorenkapital  | 12.050.000 EUR   |
| Agio  | 360.000 EUR  |
| Investitionsgegenstand  | Beteiligungen an Photovoltaik-Anlagen  |
| Investitionsform  | Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen oder Beteiligungen an deren Betriebsgesellschaften               |
| Komplementärin / Geschäftsführung   | Solar Energie Nord Verwaltungs GmbH  |
| Treuhänderin  | Neitzel & Cie. Treuhand GmbH, Hamburg  |
| Gründungskommanditisten   | Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg<br>Neitzel & Cie. Treuhand GmbH, Hamburg |
| Kaufm. Betriebsführung  | NCF Fondsverwaltung gmbh, Hamburg<br>kinewables gmbh, München  |
| Einkunftsart  | Einkünfte aus Gewerbebetrieb   |
| Geschäftsjahr   | 1. Januar – 31. Dezember   |
| Anzahl der Anleger  | 501  |
| Anzahl der Betriebsgesellschaften   | 5  |
| Gesamtnennleistung der Photovoltaik-Anlagen in Kilowattpeak (kWp)   | 18.287   |
| Energieleistung aller Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2016 in Kilowattstunden (kWh)                                  | 18.193.942   |
| Verkäufe Photovoltaik-Anlagen   | keine  |
| Inbetriebnahmen der Photovoltaik-Anlagen  | 2009 – 2010  |
| Investitionsvolumen in TEUR (Ist)   | 52.793   |
| Steuerliches Ergebnis kumuliert *   | -29,92% des Kommanditkapitals  |
| Stand Kapitalbindung eines Musteranlegers mit Kommanditanteil in Höhe von Euro 100.000* und Beitritt im Jahr 2010 | 53.909   |

\* Es sind die Werte bis zum Stichtag 31. Dezember 2016 berücksichtigt. Das steuerliche Ergebnis des Jahres 2016 wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2016 und Erstellung der Steuererklärung durch den Steuerberater der Beteiligungsgesellschaft abschließend ermittelt.



## SOLARENERGIE NORD

... ist das erste Energie-Sachwertportfolio aus dem Hause NEITZEL & CIE. Es wurde 2010 aufgelegt und im Frühjahr 2011 vollplatziert. Das von den Anlegern eingeworbene Eigenkapital von 12.000.000 Euro wurde in fünf fertiggestellte, abgenommene und ans Netz angeschlossene Photovoltaik-Freilandanlagen in Norddeutschland investiert.

Das Investment sieht eine Laufzeit von 20 Jahren bis 2030 vor. Die Beteiligungsgesellschaft SOLARENERGIE NORD hält 100% der Kommanditanteile an den Betriebsgesellschaften der Solaranlagen Meldorf und Achtrup, 90% der Kommanditanteile an der Betriebsgesellschaft des Solarparks Roßla sowie 60% und 80% der Kommanditanteile an den Betriebsgesellschaften der Solaranlagen Blankenberg und Glasewitz. Das Gesamtinvestitionsvolumen von SOLARENERGIE NORD beträgt 52.793.000 Euro.

Die Sonnenertragswerte der Investitionsobjekte lagen in den Jahren 2011 bis 2015 insgesamt 34,1% über den Planwerten der Ertragsgutachten. Nach dem Rekord-Sonnenjahr 2015 mit einem Ertragsplus von 8,6% war auch das Jahr 2016 ein erfolgreiches für die Solaranlagen der Beteiligungsgesellschaft. Obwohl die Sonneneinstrahlung auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts lag, erzielten die Solarkraftwerke ein Ertragsplus von 5,94% gegenüber den Planwerten. Dabei belegte der Solarpark Achtrup mit 12,09% den Spitzenplatz vor den beiden größten Anlagen im Portfolio, dem Solarpark Roßla (9,05%) und dem Solarpark Meldorf (6,52%). Insgesamt lagen die Ertragswerte der Jahre 2011 bis 2016 durchschnittlich rund 6,7% über den jeweiligen Prognosewerten.

Durch das Ertragsplus haben sich die Umsatzerlöse aus den Vergütungen nach dem EEG gegenüber der Planung für 2016 um rund 427.000 Euro erhöht. In den Betriebsgesellschaften der Solaranlagen wurden die Tilgungen für die gewährten Fremdfinanzierungen der einzelnen Kreditinstitute planmäßig und vollständig geleistet. Insgesamt erfolgten im Jahr 2016 Tilgungen in Höhe von 2.260.000 Euro. Der Stand des Fremdkapitals zum Ende 2016 beläuft sich auf 26.495.000 Euro. Zum Ende 2016 verfügt die Beteiligungsgesellschaft über vertraglich angesparte Kapitaldienstreserven in den einzelnen Gesellschaften der Solaranlagen in Höhe von rund 1.290.000 Euro sowie über weitere liquide Mittel in Höhe von rund 1.660.000 Euro.

Die bisher geleisteten Auszahlungen für die Jahre 2010 und 2012 erfolgten in prospektierter Höhe. Für das Jahr 2011 wurde die Auszahlung mit 8% um 1% übertroffen. Mit einer Auszahlung von 6,5% für das Jahr 2013 wurden 0,5% mehr ausgezahlt als in der aktualisierten Langzeitprognose angegeben war. Für das Jahr 2014 wurde mit einer geleisteten Gesamtauszahlung von 8% ebenfalls die Prognose um 1%, für das Jahr 2015 mit einer Gesamtauszahlung von 8,5% wurde diese sogar um 1,5% übertroffen. Die erste Teilauszahlung für das Jahr 2016 in Höhe von 4% erfolgte im Mai 2017 an die Anleger. Die zweite Teilauszahlung in Höhe von geplanten 4% wird voraussichtlich Anfang des vierten Quartals 2017 erfolgen. Damit wird auch die Auszahlung für 2016 1% über der Prognose liegen. Insgesamt werden bis Ende 2017 Auszahlungen in Höhe von 57% an die Kommanditisten realisiert, dies entspricht einer durchschnittlichen Auszahlung in Höhe von 8,1% p.a..

Das steuerliche Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft zum 31. Dezember 2016 beträgt kumuliert -29,92% des Kommanditkapitals. Aus steuerlichen Vorgaben werden die Verluste mit zukünftigen Gewinnen verrechnet. Die Kapitalbindung für einen Musteranleger mit Beitritt 2010 und einer Kommanditeinlage in Höhe von 100.000 Euro beträgt zum 31. Dezember 2016 53.909 Euro. **Das bedeutet, dass der Anleger durch die erfolgten Auszahlungen bereits die Hälfte seiner Einlage zurückerhalten hat.**

In den insgesamt fünf Anlagen der SOLARENERGIE NORD wurden 2016 18,2 Mio. kWh produziert. Damit können ca. 5.200 Vier-Personen-Haushalte versorgt werden.

### 1. TOP-AUSZAHLUNG 8,0%

SOLARENERGIE NORD zahlt für 2016  
1,0% über Plan an seine Anleger aus

### 2. TOP-PERFORMANCE

Ertragswerte 2016 ca. 6% über Plan

### 3. TOP-KRAFTWERK

Solarpark Achtrup auf Platz 1: 1.040 Kilowattstunden  
pro Kilowattpeak und damit 12,09% über Plan  
(in 2016)



Blankenberg – Anlageobjekt SOLARENERGIE NORD

### Investition und Finanzierung

|                     | Soll in TEUR | Ist in TEUR | Abweichung in TEUR |
|---------------------|--------------|-------------|--------------------|
| Investitionsvolumen | 50.128       | 52.793      | 2.665              |
| Emissionskapital    | 12.000       | 12.000      | 0                  |
| Initiatorenkapital  | 50           | 50          | 0                  |
| Fremdkapital        | 37.718       | 40.720      | 3.002              |
| Agio                | 360          | 360         | 0                  |

### Betriebsphase

| 2016   | Soll in TEUR | Ist in TEUR  | Abweichung in TEUR |
|--|--------------|--------------|--------------------|
| Einnahmen  | 4.765        | 5.192        | 427                |
| Ausgaben   | -1.670       | -1.887       | -217               |
| Tilgung  | -2.260       | -2.260       | 0                  |
| <b>Gesamt-Cashflow der Periode</b>   | <b>835</b>   | <b>1.045</b> | <b>210</b>         |
| Auszahlung an Anleger  | -840         | -1.021       | -181               |
| Auszahlung an Anleger in %   | 7,0%         | 8,5%         | 1,5%               |
| <b>Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres</b>   | <b>-5</b>    | <b>24</b>    | <b>29</b>          |
| Liquiditätsvortrag   | 2.473        | 2.725        | 252                |
| <b>Kumulierte Liquidität nach Auszahlung inklusive Kapitaldienstreserven in den Betriebsgesellschaften</b> | <b>2.468</b> | <b>2.748</b> | <b>280</b>         |
| Stand Fremdkapital   | 26.495       | 26.495       | 0                  |

### Standortübersicht

| Standort    | 2010            |                |                 | 2011            |                |                 | 2012            |                |                 |
|-------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|             | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % |
| Meldorf     | 945,0           | 1.068,3        | 13,05           | 943,1           | 1037,6         | 10,02           | 941,2           | 993,7          | 5,58            |
| Roßla       | –               | –              | –               | 962,4           | 1133,5         | 17,77           | 960,5           | 1055,0         | 9,84            |
| Achtrup     | –               | –              | –               | 939,0           | 948,2          | 0,98            | 937,1           | 985,0          | 5,11            |
| Blankenberg | –               | –              | –               | 941,2           | 925,2          | -1,70           | 939,3           | 876,2          | -6,72           |
| Glasewitz   | –               | –              | –               | 942,1           | 856,2          | -9,12           | 940,2           | 824,9          | -12,27          |



Solarpark Glasewitz – Anlageobjekt SOLARENERGIE NORD

### Auszahlung

| Auszahlungen / Jahr | Soll (Prospekt/Langfristprognose) in % | Ist in %               |
|---------------------|--|------------------------|
| Für 2010            | bis 10,0 <sup>1)</sup>                 | bis 10,0 <sup>1)</sup> |
| Für 2011            | 7,0                                    | 8,0                    |
| Für 2012            | 8,0                                    | 8,0                    |
| Für 2013            | 6,0                                    | 6,5                    |
| Für 2014            | 7,0                                    | 8,0                    |
| Für 2015            | 7,0                                    | 8,5 <sup>2)</sup>      |
| Für 2016            | 7,0                                    | 8,0 <sup>3)</sup>      |
| <b>Summe</b>        | <b>52,0</b>                            | <b>57,0</b>            |

- 1) Für das Jahr 2010 wurden Auszahlungen abhängig vom Einzahlungszeitpunkt bis 10 % p. a. ausgezahlt (Frühzeichnerbonus).
- 2) Auf Basis der aktualisierten Langfristprognose aus dem Jahr 2014 erfolgten im Mai 2016 (4,5%) und im November 2016 (4%) die beiden Teilauszahlungen. Damit wurde für das Geschäftsjahr 2015 die geplante Auszahlung um 1,5% übertroffen.
- 3) Auf Basis der aktualisierten Langfristprognose aus dem Jahr 2014 erfolgte im Mai 2017 die erste Teilauszahlung in Höhe von 4%. Die geplante Restauszahlung erfolgt Anfang des vierten Quartals 2017. Damit wird für das Geschäftsjahr 2016 die geplante Auszahlung um 1% übertroffen.

### Ertragsübersicht

| Jahr                   | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % |
|------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Für 2010 <sup>1)</sup> | 945,0           | 1068,3         | 13,05           |
| Für 2011               | 948,8           | 1.037,6        | 9,36            |
| Für 2012               | 946,9           | 991,9          | 4,75            |
| Für 2013               | 944,8           | 989,2          | 4,69            |
| Für 2014               | 942,9           | 1.006,2        | 6,71            |
| Für 2015               | 941,1           | 1.022,2        | 8,63            |
| Für 2016               | 939,2           | 994,9          | 5,94            |

<sup>1)</sup> Die Ertragswerte berücksichtigen nur den Solarpark Meldorf. Ab dem Geschäftsjahr 2011 wurden alle weiteren Photovoltaik-Anlagen übernommen.

### Steuerliches Ergebnis (Musterkommanditist Beitritt 2010)

| Jahr         | Ist in %      |
|--------------|---------------|
| 2010         | -5,74         |
| 2011         | -11,99        |
| 2012         | -8,39         |
| 2013         | -6,14         |
| 2014         | -10,00        |
| 2015         | 5,79          |
| 2016         | 6,55          |
| <b>Summe</b> | <b>-29,92</b> |

| 2013            |                |                 | 2014            |                |                 | 2015            |                |                 | 2016            |                |                 |
|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % |
| 939,3           | 1.033,3        | 10,00           | 937,5           | 1.031,6        | 10,04           | 935,6           | 1.030,4        | 10,13           | 933,7           | 994,6          | 6,52            |
| 958,6           | 988,6          | 3,12            | 956,7           | 1.050,7        | 9,83            | 954,8           | 1.095,0        | 14,69           | 952,9           | 1.039,1        | 9,05            |
| 933,4           | 1.007,2        | 7,91            | 931,5           | 976,3          | 4,81            | 929,6           | 979,2          | 5,33            | 927,8           | 1.040,0        | 12,10           |
| 937,5           | 863,2          | -7,92           | 935,6           | 883,1          | -5,61           | 933,7           | 880,0          | -5,75           | 931,8           | 847,8          | -9,02           |
| 938,3           | 836,0          | -10,91          | 936,5           | 830,3          | -11,34          | 934,6           | 852,0          | -8,83           | 932,7           | 868,8          | -6,85           |



# SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND

|   |  |
|---|--|
| Beteiligungsgesellschaft  | Zweite Solarenergie Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG  |
| Anschrift   | Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg   |
| Handelsregister   | Amtsgericht Hamburg, HRA 112280  |
| Emissionsstart  | 11. März 2011  |
| Ende der Zeichnungsfrist  | 24. Oktober 2011   |
| Vollinvestition   | 4. Juni 2013   |
| Eigenkapitalvolumen inkl. Initiatorenkapital  | 15.010.000 EUR   |
| Agio  | 750.000 EUR  |
| Investitionsgegenstand  | Beteiligungen an Photovoltaik-Anlagen  |
| Investitionsform  | Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen oder Beteiligungen an deren Betriebsgesellschaften               |
| Komplementärin / Geschäftsführung   | NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg  |
| Treuhänderin  | Neitzel & Cie. Treuhand GmbH, Hamburg  |
| Gründungskommanditisten   | Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg<br>Neitzel & Cie. Treuhand GmbH, Hamburg |
| Kaufm. Betriebsführung  | NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg<br>kinewables gmbh, München  |
| Einkunftsart  | Einkünfte aus Gewerbebetrieb   |
| Geschäftsjahr   | 1. Januar – 31. Dezember   |
| Anzahl der Anleger  | 485  |
| Anzahl der Betriebsgesellschaften   | 5  |
| Gesamtnennleistung der Photovoltaik-Anlagen in Kilowattpeak (kWp)   | 19.176   |
| Energieleistung aller Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2016 in Kilowattstunden (kWh)                          | 20.493.774   |
| Verkäufe Photovoltaik-Anlagen   | 1  |
| Inbetriebnahmen der Photovoltaik-Anlagen  | 2010 – 2011  |
| Investitionsvolumen in TEUR (Ist)   | 58.783   |
| Steuerliches Ergebnis kumuliert *   | -22,47 % des Kommanditkapitals   |
| Stand Kapitalbindung eines Musteranlegers mit Kommanditanteil in Höhe von Euro 100.000* und Beitritt 2011 | 63.432   |

\* Es sind die Werte bis zum Stichtag 31. Dezember 2016 berücksichtigt. Das steuerliche Ergebnis des Jahres 2016 wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2016 und Erstellung der Steuererklärung durch den Steuerberater der Beteiligungsgesellschaft abschließend ermittelt.





## SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND

... ist das zweite Energie-Sachwertportfolio aus dem Hause NEITZEL & CIE. und wurde nach Auflage und Vertriebsstart im Frühjahr 2011 bereits Ende September desselben Jahres vollplatziert. Das Eigenkapital von 15.010.000 Euro wurde in fünf fertiggestellte, abgenommene und ans Netz angeschlossene Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie in ein Dachflächen-Portfolio in verschiedenen Regionen Deutschlands investiert. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Beteiligungsgesellschaft beträgt 58.783.000 Euro.

Die Vermögensanlage sieht eine prognostizierte Laufzeit von mindestens 10 Jahren bis 2021 vor. Die Beteiligungsgesellschaft hält 100% der Kommanditanteile an den Betriebsgesellschaften der Solaranlagen Königsbrück, Hertzfelde, Epenwörden und Frankenförde sowie 90% der Kommanditanteile an der Betriebsgesellschaft des Solarparks Herbsleben. Die Ertragswerte der Solaranlagen lagen in den Jahren 2012 bis 2015 insgesamt 16,6% über den Planwerten der Ertragsgutachten. Auch das Jahr 2016 entwickelte sich zu einem erfreulichen Sonnenjahr. Insgesamt lagen die Ertragswerte der Solaranlagen der Beteiligungsgesellschaft 4,46% über Prognose. Durch das Ertragsplus lagen die Umsatzerlöse aus den Vergütungen nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) gegenüber der Planung für 2016 um rund 260.000 Euro höher.

Die Tilgungen für die gewährten Fremdfinanzierungen wurden in den Betriebsgesellschaften vollständig und planmäßig geleistet. Die Abweichung in Höhe von 46.000 Euro gegenüber der Soll-Planung der Langfristprognose resultiert aus zwei Gründen. Zum einen wurde in der Betriebsgesellschaft des Solarpark Herbsleben Anfang Januar 2016 die vierte Quartalsstilgung des Jahres 2015 dem Konto belastet, so dass im Jahr 2016 insgesamt fünf Quartalsstilgungen erfolgten. Zum anderen sind in der Betriebsgesellschaft des Solarpark Herzfelde bei der gewährten Fremdfinanzierung 250.000 Euro noch nicht valutiert worden. Hieraus ergibt sich eine geringere Tilgung gegenüber der Planung. Anfang 2017 wurde der Restbetrag valutiert, so dass im Jahr 2017 keine Abweichung mehr vorhanden sein wird. Der Stand des Fremdkapitals aller Betriebsgesellschaften beträgt zum 31. Dezember 2016 28.999.000 Euro. Zum Ende 2016 verfügt die Beteiligungsgesellschaft über vertraglich angesparte Kapitaldienstreserven in Höhe von 1.990.000 Euro sowie über freie Liquidität in Höhe von 1.160.000 Euro.

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde mit einer geleisteten Gesamtauszahlung von 7,5% die Langzeitprognose sogar um 1,5% übertroffen. Analog zum ersten Beteiligungsangebot SOLARENERGIE NORD, wird die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2016 in zwei Teilauszahlungen erfolgen. Die erste Teilauszahlung in Höhe von 3,75% erfolgte im Mai 2017. Die geplante Restauszahlung in Höhe von ebenfalls 3,75% wird voraussichtlich Anfang des vierten Quartals erfolgen. Damit wird auch die Auszahlung für 2016 insgesamt mit 1% über der Langfristprognose liegen. Seit 2011 werden damit insgesamt Zahlungen in Höhe von rund 48,66% an die Anleger geleistet. Dies entspricht einer durchschnittlichen Auszahlung in Höhe von 8,1% p.a.. Das Kommanditkapital von SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND beträgt nach der Eigenkapitalrückführung durch den Verkauf einer Photovoltaik-Anlage 14.065.000 Euro.

Das steuerliche Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft zum 31. Dezember 2016 beträgt kumuliert -22,47% des Kommanditkapitals. Aus steuerlichen Vorgaben werden die Verluste mit zukünftigen Gewinnen verrechnet. Die Kapitalbindung für einen Musteranleger mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 100.000 Euro beträgt zum 31. Dezember 2016 63.432 Euro. **Das bedeutet, dass der Anleger durch die erfolgten Auszahlungen bereits 40% seiner Einlage zurückbekommen hat.**

### 1. TOP-AUSZAHLUNG 7,5%

SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND zahlt für 2016  
1,0% über Plan an seine Anleger aus

### 2. TOP-PERFORMANCE

Ertragswerte 2016 liegen 3,86% über Plan

### 3. TOP-KRAFTWERK

Solarpark Königsbrück auf Platz 1:  
1.024 Kilowattstunden pro Kilowattpeak  
und damit 8,48% über Plan (in 2016)



Herzfelde – Anlageobjekt SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND

### Investition und Finanzierung

|                     | Soll in TEUR | Ist in TEUR | Abweichung in TEUR |
|---------------------|--------------|-------------|--------------------|
| Investitionsvolumen | 54.516       | 58.783      | 4.267              |
| Emissionskapital    | 15.000       | 15.000      | 0                  |
| Initiatorenkapital  | 10           | 10          | 0                  |
| Fremdkapital        | 38.756       | 42.447      | 3.691              |
| Agio                | 750          | 750         | 0                  |

### Betriebsphase

| 2016   | Soll in TEUR | Ist in TEUR  | Abweichung in TEUR |
|--|--------------|--------------|--------------------|
| Einnahmen  | 5.146        | 5.406        | 259                |
| Ausgaben   | -1.949       | -2.199       | -250               |
| Tilgung <sup>1)</sup>  | -2.442       | -2.488       | -46                |
| <b>Gesamt-Cashflow der Periode</b>   | <b>755</b>   | <b>719</b>   | <b>-37</b>         |
| Auszahlung an Anleger  | -844         | -1.055       | -211               |
| Auszahlung an Anleger in %   | 6,0%         | 7,5%         | 1,5%               |
| <b>Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres</b>   | <b>-88</b>   | <b>-336</b>  | <b>-248</b>        |
| Liquiditätsvortrag   | 3.301        | 3.755        | 454                |
| <b>Kumulierte Liquidität nach Auszahlung inklusive Kapitaldienstreserven in den Betriebsgesellschaften</b> | <b>3.212</b> | <b>3.419</b> | <b>206</b>         |
| Stand Fremdkapital   | 29.196       | 28.999       | -197               |

<sup>1)</sup> Die Abweichung in Höhe von TEUR 46 gegenüber der Soll-Planung der Langfristprognose resultiert aus zwei Gründen. Zum einen wurde in der Betriebsgesellschaft des Solarpark Herbsleben die vierte Quartaltilgung des Jahres 2015 Anfang Januar 2016 dem Konto belastet, so dass im Jahr 2016 insgesamt fünf Quartaltilgungen erfolgten und zum zweiten sind in der Betriebsgesellschaft des Solarpark Herzfelde bei der gewährten Fremdfinanzierung TEUR 250 noch nicht valuiert worden. Hieraus ergibt sich eine geringere Tilgung gegenüber der Planung. Anfang 2017 wurde der Restbetrag valuiert, so dass im Jahr 2017 keine Abweichung mehr vorhanden sein wird.

### Standortübersicht

| Standort               | 2012            |                |                 | 2013            |                |                 | 2014            |                |                 |
|------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                        | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % |
| Königsbrück            | 939,0           | 973,5          | 3,67            | 948,7           | 888,0          | -6,40           | 947,3           | 1.025,3        | 8,23            |
| Herbsleben             | 930,5           | 967,0          | 3,92            | 927,7           | 949,3          | 2,33            | 926,3           | 1.010,7        | 9,11            |
| Mando 11 <sup>1)</sup> | 950,2           | 986,2          | 3,79            | 948,1           | 883,2          | -6,85           | 946,7           | 979,4          | 3,45            |
| Herzfelde              | 908,4           | 974,5          | 7,28            | 1.222,2         | 1.241,5        | 1,58            | 1.220,3         | 1.328,9        | 8,90            |
| Epenwörden             | 977,1           | 952,2          | -2,55           | 975,6           | 989,3          | 1,40            | 974,1           | 1.021,8        | 4,89            |
| Frankenförde           | -               | -              | -               | -               | -              | -               | 1.034,5         | 1.045,8        | 1,09            |

<sup>1)</sup> verkauft im Oktober 2014



Solarpark Königsbrück – Anlageobjekt SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND

### Auszahlung

| Auszahlungen / Jahr | Soll (Prospekt/Langfristprognose) in % | Ist in %                               |
|---------------------|--|--|
| Für 2011            | bis 9,0 <sup>1)</sup>                  | bis 9,0 <sup>1)</sup>                  |
| Für 2012            | 7,0                                    | 7,0                                    |
| Für 2013            | 4,0                                    | 4,0                                    |
| Für 2014            | 6,0                                    | 7,0 <sup>2)</sup> + 6,66 <sup>3)</sup> |
| Für 2015            | 6,0                                    | 7,5 <sup>4)</sup>                      |
| Für 2016            | 6,5                                    | 7,5 <sup>2)5)</sup>                    |
| <b>Summe</b>        | <b>38,5</b>                            | <b>48,66</b>                           |

- 1) Für das Jahr 2011 wurden Auszahlungen abhängig vom Einzahlungszeitpunkt bis 9% p. a. ausgezahlt (Frühzeichnerbonus).
- 2) Auf Basis der aktualisierten Langfristprognose aus dem Jahr 2014 erfolgte im Juli 2015 die Auszahlung in Höhe von 7%. Damit liegt die Auszahlung 1% über Plan.
- 3) Aus dem Verkauf des Dachportfolios Mando Solarkraftwerke Nr. 11 erfolgte eine Auszahlung in Höhe von 6,66% inklusive Eigenkapitalrückführung an die Anleger.
- 4) Die beiden Teilauszahlungen in Höhe von 4% und 3,5% erfolgten im Juni und November 2016. Damit wurde für das Geschäftsjahr 2015 die geplante Auszahlung um 1,5% übertroffen.
- 5) Die erste Teilauszahlung in Höhe von 3,75% erfolgte im Mai 2017. Die geplante Restauszahlung erfolgt Anfang des vierten Quartals 2017.

### Ertragsübersicht

| Jahr     | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % |
|----------|-----------------|----------------|-----------------|
| Für 2012 | 945,1           | 967,4          | 2,37            |
| Für 2013 | 1.014,5         | 1.006,3        | -0,80           |
| Für 2014 | 1.018,8         | 1.072,7        | 5,29            |
| Für 2015 | 1.024,6         | 1.124,3        | 9,73            |
| Für 2016 | 1.023,1         | 1.068,7        | 4,46            |

### Steuerliches Ergebnis (Musterkommanditist Beitritt 2011)

| Jahr         | Ist in %      |
|--------------|---------------|
| 2011         | -8,98         |
| 2012         | -5,38         |
| 2013         | -1,71         |
| 2014         | 0,15          |
| 2015         | -5,94         |
| 2016         | -0,61         |
| <b>Summe</b> | <b>-22,47</b> |

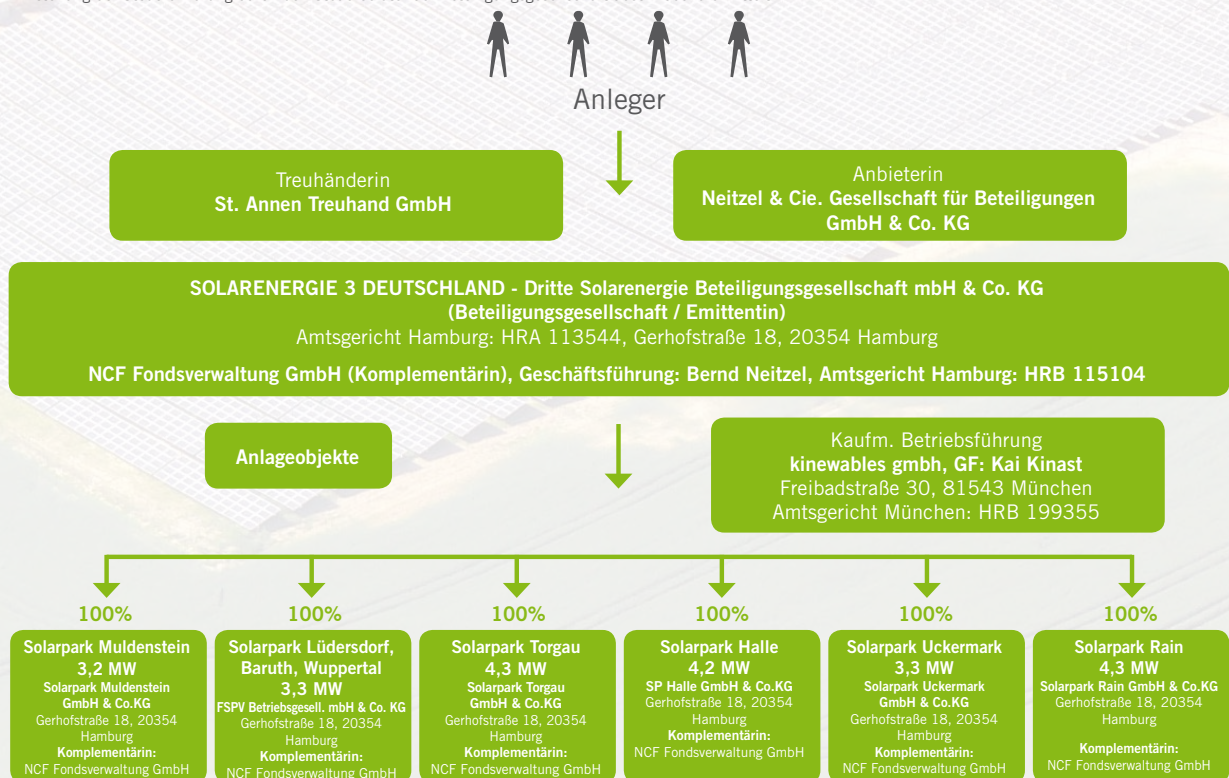
| 2015            |                |                 | 2016            |                |                 |
|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % |
| 945,9           | 1.120,3        | 18,44           | 944,5           | 1.024,3        | 8,46            |
| 924,9           | 1.025,2        | 10,84           | 923,6           | 985,2          | 6,67            |
| -               | -              | -               | -               | -              | -               |
| 1.218,5         | 1.380,7        | 13,31           | 1.216,7         | 1.314,9        | 8,08            |
| 972,7           | 1.013,6        | 4,21            | 971,2           | 993,2          | 2,27            |
| 1.032,9         | 1.109,3        | 7,40            | 1.031,3         | 1.043,8        | 1,21            |



# SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND

|   |   |
|---|---|
| Beteiligungsgesellschaft  | Dritte Solarenergie Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG   |
| Anschrift   | Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg  |
| Handelsregister   | Amtsgericht Hamburg, HRA 113544   |
| Emissionsdatum  | 27. Januar 2012   |
| Ende der Zeichnungsfrist  | 22. Januar 2014   |
| Vollinvestition   | 2. November 2015  |
| Eigenkapitalvolumen inkl. Initiatorenkapital  | 12.273.000 EUR  |
| Agio  | 613.150 EUR   |
| Investitionsgegenstand  | Beteiligungen an Photovoltaik-Anlagen   |
| Investitionsform  | Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen oder Beteiligungen an deren Betriebsgesellschaften          |
| Komplementärin / Geschäftsführung   | NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg   |
| Treuhänderin  | St. Annen Treuhand GmbH, Hamburg  |
| Gründungskommanditisten   | Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg<br>St. Annen Treuhand GmbH, Hamburg |
| Kaufm. Betriebsführung  | NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg<br>kinewables gmbh, München   |
| Einkunftsart  | Einkünfte aus Gewerbebetrieb  |
| Geschäftsjahr   | 1. Januar – 31. Dezember  |
| Anzahl der Anleger  | 547   |
| Anzahl der Betriebsgesellschaften   | 6   |
| Gesamtnennleistung der Photovoltaik-Anlagen in Kilowattpeak (kWp)   | 22.658  |
| Energieleistung aller Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2016 in Kilowattstunden (kWh)                          | 21.795.390  |
| Verkäufe Photovoltaik-Anlagen   | keine   |
| Inbetriebnahmen der Photovoltaik-Anlagen  | 2009 – 2013   |
| Investitionsvolumen in TEUR (Ist)   | 47.275  |
| Steuerliches Ergebnis kumuliert *   | -27,16% des Kommanditkapitals   |
| Stand Kapitalbindung eines Musteranlegers mit Kommanditanteil in Höhe von Euro 100.000* und Beitritt 2012 | 60.541  |

\* Es sind die Werte bis zum Stichtag 31. Dezember 2016 berücksichtigt. Das steuerliche Ergebnis des Jahres 2016 wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2016 und Erstellung der Steuererklärung durch den Steuerberater der Beteiligungsgesellschaft abschließend ermittelt.



## SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND

...ist das dritte Energie-Sachwertportfolio aus dem Hause NEITZEL & CIE. und wurde im Jahr 2012 aufgelegt und im März 2014 mit einem Eigenkapital von 12.273.000 Euro geschlossen. Auch hier wurden die Gelder der Anleger ausschließlich in fertiggestellte, abgenommene und ans Netz angeschlossene Photovoltaik-Anlagen in Deutschland investiert. Dabei handelt es sich um fünf Freiflächen- sowie drei Dachflächenanlagen in sieben Bundesländern. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Beteiligungsgesellschaft beträgt 47.275.000 Euro.

Die Vermögensanlage sieht eine prognostizierte Laufzeit von mindestens 10 Jahren bis 2021 vor. Die Beteiligungsgesellschaft SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND hält 100% der Kommanditanteile an den Betriebsgesellschaften der Solaranlagen Muldenstein, Torgau, Halle, Uckermark sowie der Solarflächen Baruth, Wuppertal, Lüdersdorf und Rain.

Mit dem Erwerb des letzten Investitionsobjektes, dem Dachflächenportfolio am Standort Rain, erfolgte auch der planmäßige Abschluss der Investitionsphase zum Ende des Jahres 2015. Nach einem sonnenarmen Jahr 2013 lagen dafür im Jahr 2014 die Erträge der einzelnen Solaranlagen rund 1,5% über den Planwerten der jeweiligen Ertragsgutachten. Nach dem Rekordjahr 2015, in dem die Sonneneinstrahlung deutlich über dem langjährigen Mittel lag, und ein Ertragsplus von rund 5,2% gegenüber den Planwerten ermöglichte, lagen die Ertragswerte in 2016 auf Planniveau. Den Spitzenplatz im Portfolio belegte der Solarpark Halle mit einem Ertragsplus von 9,95% vor dem Dachflächenportfolio Baruth (3,83%) und dem Dachflächenportfolio Rain (0,81%).

Alle Investitionsobjekte der Beteiligungsgesellschaft erzielten Umsatzerlöse in Höhe von 4.800.000 Euro und lagen damit auf dem Planniveau der Langzeitprognose.

Die Tilgungen für die gewährten Fremdfinanzierungen werden in den Betriebsgesellschaften der Solarparks vollständig und planmäßig geleistet. Mit der Übernahme der Solarparks Halle, Uckermark und Rain wurde die Langfristfinanzierung zur Deutsche Kreditbank AG übertragen und optimiert. Der Stand des Fremdkapitals aller Betriebsgesellschaften beträgt zum 31. Dezember 2016 27.301.000 Euro.

Die Auszahlung inklusive Frühzeichnerbonus für das Geschäftsjahr 2012 sowie die Auszahlung für 2013 erfolgte

vollständig und in prospektierter Höhe. Die beiden Teilauszahlungen für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 3,5% und 3,25% wurden im Oktober und Dezember 2015 an die Anleger ausgezahlt. Für das Jahr 2015 wurden insgesamt 8% ausgezahlt. Dies entspricht der Auszahlung der aktualisierten Langfristprognose auf Basis des Ist-Portfolios nach Abschluss der Vollinvestition. Die erste Teilauszahlung für das Jahr 2016 in Höhe von 4% erfolgte im Mai 2017 an die Anleger. Die zweite Teilauszahlung in Höhe von geplanten 4% wird voraussichtlich Anfang des vierten Quartals 2017 erfolgen. Damit wird die Auszahlung für 2016 insgesamt mit 0,5% über der Langfristprognose liegen. Seit 2012 werden damit insgesamt Zahlungen in Höhe von rund 37,5% an die Anleger geleistet, dies entspricht einer durchschnittlichen Auszahlung in Höhe von 7,5% p.a.. Zum Ende 2016 verfügt die Beteiligungsgesellschaft über vertraglich angesparte Kapitaldienstreserven in den einzelnen Gesellschaften der Solaranlagen in Höhe von 1.669.000 Euro sowie über freie Liquidität in Höhe von 1.385.000 Euro.

Das steuerliche Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft zum 31. Dezember 2016 beträgt kumuliert -27,16% des Kommanditkapitals. Die Kapitalbindung für einen Musteranleger mit Beitritt im Jahr 2012 und einer Kommanditeinlage in Höhe von 100.000 Euro beträgt zum 31. Dezember 2016 60.541 Euro. **Das bedeutet, dass der Anleger durch die erfolgten Auszahlungen und dem Saldo aus steuerlichen Verlustzuweisungen (steuerliches Ergebnis ist negativ) und positiven steuerlichen Ergebnissen bereits mehr als ein Drittel seiner Einlage zurückbekommen hat.**

In den acht Anlagen dieser Beteiligungsgesellschaft wurden im Jahr 2016 21,8 Mio. kWh produziert. Damit können rund 6.230 Vier-Personen-Haushalte versorgt werden.

### 1. TOP-AUSZAHLUNG 8,0%

SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND zahlt für 2016  
0,5% über Plan an seine Anleger aus

### 2. TOP-PERFORMANCE

Ertragswerte 2016 trotz geringer regionaler  
Einstrahlung auf Planniveau

### 3. TOP-KRAFTWERK

Solarpark Halle auf Platz 1: 1.041 Kilowattstunden pro  
Kilowattpeak und damit 9,95% über Plan (in 2016)





Uckermark – Anlageobjekt SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND

### Investition und Finanzierung

|                     | Soll in TEUR | Ist in TEUR | Abweichung in TEUR |
|---------------------|--------------|-------------|--------------------|
| Investitionsvolumen | 54.278       | 47.275      | -7.003             |
| Emissionskapital    | 12.263       | 12.263      | 0                  |
| Initiatorenkapital  | 10           | 10          | 0                  |
| Fremdkapital        | 41.392       | 34.389      | -7.003             |
| Agio                | 613          | 613         | 0                  |

### Betriebsphase

| 2016   | Soll in TEUR | Ist in TEUR  | Abweichung in TEUR |
|--|--------------|--------------|--------------------|
| Einnahmen  | 4.799        | 4.811        | 12                 |
| Ausgaben   | -1.822       | -1.875       | -53                |
| Tilgung  | -2.118       | -2.118       | 0                  |
| <b>Gesamt-Cashflow der Periode</b>   | <b>859</b>   | <b>818</b>   | <b>-41</b>         |
| Auszahlung an Anleger  | -982         | -982         | 0                  |
| Auszahlung an Anleger in %   | 8,00%        | 8,00%        | 0,00%              |
| <b>Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres</b>   | <b>-123</b>  | <b>-164</b>  | <b>-41</b>         |
| Liquiditätsvortrag   | 2.884        | 3.269        | 385                |
| <b>Kumulierte Liquidität nach Auszahlung inklusive Kapitaldienstreserven in den Betriebsgesellschaften</b> | <b>2.761</b> | <b>3.105</b> | <b>344</b>         |
| Stand Fremdkapital   | 27.301       | 27.301       | 0                  |

### Standortübersicht

| Standort   | 2012            |                |                 | 2013            |                |                 | 2014            |                |                 |
|------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|            | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % |
| Mosel      | 791,3           | 724,3          | -8,48           | 991,7           | 878,2          | -11,44          | 990,2           | 961,1          | -2,94           |
| Baruth     | 156,5           | 145,5          | -7,02           | 932,4           | 839,6          | -9,95           | 931,0           | 968,2          | 3,99            |
| Wuppertal  | 36,6            | 26,8           | -26,67          | 926,3           | 887,5          | -4,19           | 924,9           | 958,4          | 3,62            |
| Lüdersdorf | 98,1            | 79,7           | -18,77          | 831,8           | 782,7          | -5,89           | 830,5           | 841,6          | 1,34            |
| Torgau     | -               | -              | -               | -               | -              | -               | 1.090,4         | 1.053,4        | -3,39           |
| Halle      | -               | -              | -               | -               | -              | -               | 950,0           | 1.038,7        | 9,34            |
| Uckermark  | -               | -              | -               | -               | -              | -               | -               | -              | -               |
| Rain       | -               | -              | -               | -               | -              | -               | -               | -              | -               |



Solarpark Rain – Anlageobjekt SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND

### Auszahlung

| Auszahlungen / Jahr | Soll (Prospekt/Langfristprognose) in % | Ist in %              |
|---------------------|--|-----------------------|
| Für 2012            | bis 8,0 <sup>1)</sup>                  | bis 8,0 <sup>1)</sup> |
| Für 2013            | 6,75                                   | 6,75                  |
| Für 2014            | 6,75                                   | 6,75                  |
| Für 2015            | 8,0                                    | 8,0 <sup>2)</sup>     |
| Für 2016            | 7,5                                    | 8,0 <sup>3)</sup>     |
| <b>Summe</b>        | <b>37,00</b>                           | <b>37,50</b>          |

- 1) Für das Jahr 2012 wurden Auszahlungen abhängig vom Einzahlungszeitpunkt bis 8 % p. a. an die Anleger ausgezahlt (Frühzeichnerbonus).
- 2) Die beiden Teilauszahlungen in Höhe von jeweils 4 % erfolgten im Juni und November 2016. Damit entsprach die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2015 der aktualisierten Langfristprognose auf Basis des Ist-Portfolios.
- 3) Die erste Teilauszahlung erfolgte im Mai 2017, die zweite Teilauszahlung in Höhe von voraussichtlich 4 % ist für Ende des dritten Quartals 2017 geplant. Damit wird für das Geschäftsjahr 2016 die geplante Auszahlung um 0,5 % übertroffen.

### Ertragsübersicht

| Jahr     | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % |
|----------|-----------------|----------------|-----------------|
| Für 2012 | 437,5           | 398,1          | -9,02           |
| Für 2013 | 946,6           | 860,6          | -9,08           |
| Für 2014 | 987,7           | 1.002,1        | 1,46            |
| Für 2015 | 962,9           | 1.012,7        | 5,17            |
| Für 2016 | 961,5           | 961,9          | 0,05            |

### Steuerliches Ergebnis (Musterkommanditist Beitritt 2012)

| Jahr         | Ist in %      |
|--------------|---------------|
| 2012         | 2,21          |
| 2013         | -3,02         |
| 2014         | -2,59         |
| 2015         | -14,85        |
| 2016         | -8,91         |
| <b>Summe</b> | <b>-27,16</b> |

| 2015            |                |                 | 2016            |                |                 |
|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % |
| 988,7           | 1.035,0        | 4,68            | 987,2           | 973,0          | -1,44           |
| 929,6           | 1.029,4        | 10,73           | 928,3           | 963,8          | 3,83            |
| 923,5           | 980,9          | 6,22            | 922,1           | 916,5          | -0,61           |
| 829,3           | 816,2          | -1,57           | 828,0           | 779,6          | -5,84           |
| 1.088,7         | 1.071,3        | -1,60           | 1.087,1         | 1.024,1        | -5,80           |
| 948,6           | 1.104,5        | 16,44           | 947,2           | 1.041,4        | 9,95            |
| 940,0           | 970,8          | 3,28            | 938,6           | 946,2          | 0,81            |
| 900,0           | 928,2          | 3,13            | 898,7           | 879,2          | -2,16           |



# ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4

|   |   |
|---|---|
| Beteiligungsgesellschaft  | Zukunftsenergie Deutschland 4 Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG   |
| Anschrift   | Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg  |
| Handelsregister   | Amtsgericht Hamburg, HRA 117803   |
| Emissionsdatum  | 29. Dezember 2016   |
| Ende der Zeichnungsfrist  | 28. Dezember 2017   |
| Vollinvestition   | noch nicht abgeschlossen  |
| Eigenkapitalvolumen (gemäß Prospekt)  | 19.995.000 EUR  |
| Agio (gemäß Prospekt)   | 1.000.000 EUR   |
| Investitionsgegenstand  | Erwerb, operative Betrieb und Verkauf von Anlagen für die Erzeugung nachhaltiger und effizienter Energien, insbesondere von Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerken zur Strom- und Wärmeerzeugung |
| Investitionsform  | Direkte Investition in Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerken  |
| Komplementärin / Geschäftsführung   | NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg   |
| Treuhänderin  | St. Annen Treuhand GmbH, Hamburg  |
| Gründungskommanditisten   | Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg   |
| Kaufm. Betriebsführung  | NCF Fondsverwaltung GmbH, Hamburg<br>kinewables gmbh, München   |
| Einkunftsart  | Einkünfte aus Gewerbebetrieb  |
| Geschäftsjahr   | 1. Januar – 31. Dezember  |
| Anzahl der Anleger  | 318   |
| Anzahl der Betriebsgesellschaften   | 1   |
| Gesamtnennleistung der Photovoltaik-Anlagen in Kilowattpeak (kWp)   | 919   |
| Energieleistung aller Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2016 in Kilowattstunden (kWh)                          | 868.409   |
| Verkäufe Photovoltaik-Anlagen   | keine   |
| Inbetriebnahmen der Photovoltaik-Anlagen  | 2011  |
| Investitionsvolumen in TEUR (gemäß Prospekt)  | 57.475  |
| Steuerliches Ergebnis kumuliert *   | -23,63 % des Kommanditkapitals  |
| Stand Kapitalbindung eines Musteranlegers mit Kommanditanteil in Höhe von Euro 100.000* und Beitritt 2015 | 85.506  |

\* Es sind die Werte bis zum Stichtag 31. Dezember 2016 berücksichtigt. Das steuerliche Ergebnis des Jahres 2016 wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2016 und Erstellung der Steuererklärung durch den Steuerberater der Beteiligungsgesellschaft abschließend ermittelt.



\*) Zum Zeitpunkt der Gründung der Emittentin war die NCF Fondsverwaltung GmbH die Komplementärin. Die Komplementärin wurde am 29. Januar 2015 durch die ZED4 Verwaltung GmbH ersetzt.

## ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4

... ist das vierte Energie-Sachwertportfolio von NEITZEL & CIE., wurde im Jahr 2015 aufgelegt und befindet sich bis längstens 28. Dezember 2017 in der Platzierungsphase. Die Billigung des Prospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erfolgte am 30. Juli 2015. Die Vermögensanlage beinhaltet eine Energiemix-Strategie aus Investitionen in Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke an verschiedenen Standorten in Deutschland. Auch hier werden die Gelder der Anleger ausschließlich in fertig gestellte, abgenommene und ans Netz angeschlossene Anlagen investiert.

Gemäß Vermögensanlagengesetz ist ein Verkaufsprospekt nach seiner Billigung zwölf Monate für den öffentlichen Vertrieb gültig. Damit war die ursprüngliche Gültigkeit der Vermögensanlage am 31. Juli 2016 ausgelaufen. Die Geschäftsführung hat die Aktualisierung des Verkaufsprospektes bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eingereicht und die erneute Billigung am 29. Dezember 2016 erhalten. Damit ist der Vertrieb der ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 für weitere zwölf Monate gestattet.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Kommanditanteile in Höhe von 4.496.000 Euro von Anlegern eingeworben, insgesamt beläuft sich das Kommanditkapital zum 31. Dezember 2016 auf 5.098.000 Euro. Zum 31. Juli 2017 beträgt der Platzierungsstand der Vermögensanlage 8.930.000 Euro.

Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2015 ist im Juli 2016 in Höhe von 6 % p.a. prospektgemäß an die Anleger erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde der Solarpark Dortmund erworben. Es handelt sich um eine rund 919 kWp große Dachanlage auf dem Logistikzentrum der Firma Fiege Logistik am Standort Dortmund. Die Gesamtinvestition beträgt inklusive übernommener Kapitaldienstreserve und laufender Liquidität rund 2.103.000 Euro. Nachdem alle Vollzugsbedingungen aus dem Kaufvertrag erfüllt wurden, erfolgte die Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 610.000 Euro für das Kommanditkapital der Betriebsgesellschaft.

Das bereits Ende 2015 vertraglich gesicherte Blockheizkraftwerk Weida in Thüringen konnte nicht für die Vermögensanlage ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 übernommen werden, weil der Verkäufer aufgrund einer Umstrukturierung des Standortes und einer strategischen Neuausrichtung des Pächters dieses BHKW nicht übergeben hat. Das wärme-

geführte Blockheizkraftwerk mit einer Nennleistung von 1,99 Megawatt elektrisch und 2,17 Megawatt thermisch hätte für einen Kaufpreis in Höhe von 5.800.000 Euro durch die ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 übernommen und an den Verkäufer für 15 Jahre verpachtet werden sollen.

Der verhandelte Schadenersatz beträgt 450.000 Euro und ist bereits am 04. April 2017 auf dem Konto der Zukunftsenergie Deutschland 4 Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG eingegangen. Die Kommanditisten haben daraus eine 5 %-ige Sonderauszahlung im Mai 2017 für 2016 erhalten.

Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2016 ist für Ende des dritten Quartals 2017 in Höhe von 6 % p.a. vorgesehen, so dass Anleger für 2016 insgesamt 11 % p.a. erhalten. Für Anleger, die bereits 2015 die Vermögensanlage gezeichnet haben, beläuft sich die Summe der Auszahlungen zum Jahresende 2017 auf insgesamt 17 % p.a..

Darüber hinaus hat die Geschäftsführung weitere potenzielle Photovoltaik-Bestandsanlagen, Neuanlagen und Blockheizkraftwerke identifiziert, die neben dem Solarpark Dortmund für das Portfolio der Betriebsgesellschaft Zukunftsenergie Deutschland 4 geeignet sind und erworben werden können.

Ende Juli 2017 konnten die Kaufverträge für zwei weitere Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 1,4 MW unterzeichnet werden. Die beiden Dachanlagen auf den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in Bernterode und Haardorf haben ein Gesamtinvest von 1.639.000 Euro und sollen im September 2017 ans Netz gehen. Das Portfolio sieht weitere 40 Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 34 MW vor. Auch Blockheizkraftwerke sind weiterhin Teil des Konzepts.

### 1. TOP-AUSZAHLUNG 5 %

ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 zahlt für 2016 5 % Sonderauszahlung an Anleger aus

### 2. TOP-PERFORMANCE

ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4 vereinbart eine Schadenersatzzahlung für ein nicht abgenommenes BHKW in Höhe von 450.000 Euro





Dortmund – Anlageobjekt ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4

### Auszahlung

| Auszahlungen / Jahr | Soll (Prospekt) in % | Ist in %           |
|---------------------|----------------------|--------------------|
| Für 2015            | 6,0 <sup>1)</sup>    | 6,0 <sup>1)</sup>  |
| Für 2016            | 6,0                  | 11,0 <sup>2)</sup> |
| <b>Summe</b>        | <b>12,0</b>          | <b>17,0</b>        |

- 1) Für das Jahr 2015 erfolgte die Auszahlung in prospektierter Höhe im Juli 2016 an die Anleger.
- 2) Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2016 ist zum Ende des dritten Quartals 2017 geplant. Darüber hinaus wurde durch den erfolgreich ausgehandelten Schadenersatz aus dem Blockheizkraftwerk in Thüringen eine Sonderauszahlung in Höhe von 5% im Mai 2017 an die Anleger ausgezahlt.

### Ertragsübersicht

| Jahr     | Soll in kWh/kWp | Ist in kWh/kWp | Abweichung in % |
|----------|-----------------|----------------|-----------------|
| Für 2015 | 940,00          | 972,07         | 3,41            |
| Für 2016 | 940,00          | 944,95         | 0,53            |

### Steuerliches Ergebnis (Musterkommanditist Beitritt 2015)

| Jahr         | Ist in %      |
|--------------|---------------|
| 2015         | -23,63        |
| 2016*        | 0,00          |
| <b>Summe</b> | <b>-23,63</b> |

\*) Das Ergebnis 2016 wurde vollständig den im Jahr 2016 beigetretenen Kommanditisten zugewiesen.



Beispiel einer Photovoltaik-Dachanlage



# Solarportfolio 2016 im Überblick

## SOLARENERGIE NORD

| Standort     | Bundesland             | Größe in kWp  | Inbetriebnahme | Netzanschluss | Module          | Wechselrichter | EEG-Vergütung | Ertragswerte 2016 |             |                      |
|--------------|------------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|-------------------|-------------|----------------------|
|              |                        |               |                |               |                 |                |               | Soll kWh/kWp      | Ist kWh/kWp | Abweichung 2016 in % |
| Meldorf      | Schleswig-Holstein     | 7.654         | 2009/2010      | 2009/2010     | Hyundai         | Solarmax       | 0,2997        | 933,72            | 994,57      | 6,52                 |
| Roßla        | Sachsen-Anhalt         | 6.016         | 2010           | 2010          | Qcells          | Refusol        | 0,2843        | 952,85            | 1.039,05    | 9,05                 |
| Achtrup      | Schleswig-Holstein     | 2.001         | 2010           | 2010          | Sharp & Hyundai | Helios         | 0,2843        | 927,78            | 1.040,00    | 12,10                |
| Blankenberg  | Mecklenburg-Vorpommern | 1.109         | 2009           | 2010          | Nexpower        | Kaco           | 0,3194        | 931,84            | 847,77      | -9,02                |
| Glasewitz    | Mecklenburg-Vorpommern | 1.507         | 2010           | 2010          | Nexpower        | Voltwerk       | 0,2843        | 932,72            | 868,84      | -6,85                |
| <b>Summe</b> |                        | <b>18.287</b> |                |               |                 |                |               |                   |             |                      |

## SOLARENERGIE 2 DEUTSCHLAND

| Standort              | Bundesland         | Größe in kWp  | Inbetriebnahme | Netzanschluss | Module                         | Wechselrichter     | EEG-Vergütung | Ertragswerte 2016 |             |                      |
|-----------------------|--------------------|---------------|----------------|---------------|--------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|-------------|----------------------|
|                       |                    |               |                |               |                                |                    |               | Soll kWh/kWp      | Ist kWh/kWp | Abweichung 2016 in % |
| Königsbrück           | Sachsen            | 2.926         | 2010           | 2010/2011     | Astronergy                     | Powerone           | 0,2843        | 944,46            | 1.024,32    | 8,46                 |
| Herbsleben Freifläche | Thüringen          | 1.734         | 2010           | 2010          | Canadian Solar                 | Kaco               | 0,2843        | 939,34            | 1.026,04    | 9,23                 |
| Herbsleben Dachfläche | Thüringen          | 351           | 2010           | 2011          | Canadian Solar                 | Diehl              | 0,3129        | 853,86            | 971,17      | 13,74                |
| Herzfelde             | Brandenburg        | 3.367         | 2011           | 2011          | Hanwa u. Chaori                | SMA                | 0,2111        | 1.216,67          | 1.314,92    | 8,08                 |
| Epenwörden            | Schleswig-Holstein | 5.053         | 2010/2011      | 2010          | Suntech u. Wafertex            | Kostal             | 0,2895        | 971,21            | 998,42      | 2,80                 |
| Frankenförde          | Brandenburg        | 5.745         | 2010/2011      | 2010/2011     | Canadian Solar u. Hanwa QCells | Schneider Electric | 0,2484        | 1.031,35          | 1.043,81    | 1,21                 |
| <b>Summe</b>          |                    | <b>19.176</b> |                |               |                                |                    |               |                   |             |                      |

## SOLARENERGIE 3 DEUTSCHLAND

| Standort                   | Bundesland             | Größe in kWp  | Inbetriebnahme | Netzanschluss | Module      | Wechselrichter | EEG-Vergütung | Ertragswerte 2016 |             |                      |
|----------------------------|------------------------|---------------|----------------|---------------|-------------|----------------|---------------|-------------------|-------------|----------------------|
|                            |                        |               |                |               |             |                |               | Soll kWh/kWp      | Ist kWh/kWp | Abweichung 2016 in % |
| Solarpark Mosel            | Rheinland-Pfalz        | 3.241         | 2011           | 2012          | Trina       | Kaco           | 0,2172        | 987,21            | 972,95      | -1,44                |
| Solardachflächen Baruth    | Brandenburg            | 1.086         | 2011           | 2012          | CSG PVTech  | SMA            | 0,2638        | 928,25            | 963,81      | 3,83                 |
| Solardachflächen Wuppertal | Nordrhein-Westfalen    | 1.338         | 2012           | 2012          | CSG PVTech  | SMA            | 0,2246        | 922,10            | 916,52      | -0,61                |
| Solardachfläche Lüdersdorf | Mecklenburg-Vorpommern | 900           | 2012           | 2012          | CSG PVTech  | SMA            | 0,2216        | 828,01            | 779,63      | -5,84                |
| Solarpark Torgau           | Sachsen                | 4.252         | 2013           | 2013          | REC         | Refusol        | 0,1007        | 1.087,09          | 1.024,05    | -5,80                |
| Solarpark Halle            | Sachsen-Anhalt         | 4.197         | 2011           | 2012          | Solaria     | Solarmax       | 0,2207        | 947,15            | 1.041,44    | 9,95                 |
| Solarpark Uckermark        | Brandenburg            | 3.302         | 2012           | 2013          | Topray      | Solutronic     | 0,1562        | 938,59            | 946,20      | 0,81                 |
| Solarpark Rain             | Bayern                 | 4.342         | 2009           | 2009          | First Solar | Kaco           | 0,3632        | 898,65            | 879,24      | -2,16                |
| <b>Summe</b>               |                        | <b>22.658</b> |                |               |             |                |               |                   |             |                      |

## ZUKUNFTSENERGIE DEUTSCHLAND 4

| Standort           | Bundesland          | Größe in kWp | Inbetriebnahme | Netzanschluss | Module         | Wechselrichter | EEG-Vergütung | Ertragswerte 2016 |             |                      |
|--------------------|---------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|-------------------|-------------|----------------------|
|                    |                     |              |                |               |                |                |               | Soll kWh/kWp      | Ist kWh/kWp | Abweichung 2016 in % |
| Solarpark Dortmund | Nordrhein-Westfalen | 918          | 2011           | 2012          | Canadian Solar | Kaco           | 0,2607        | 940,00            | 944,95      | 0,53                 |
| <b>Summe</b>       |                     | <b>918</b>   |                |               |                |                |               |                   |             |                      |

# Prüfbescheinigung

UNITESTA Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bescheinigung

Wir haben die Angaben in der "Leistungsbilanz 2016" der Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg, zum Stichtag 31. Dezember 2016 (Redaktionsschluss 31. August 2017) auftragsgemäß geprüft. Unsere Prüfung erfolgte auftragsgemäß lediglich hinsichtlich der finanzwirtschaftlichen Zahlen, der sonstigen Gesellschaftsangaben sowie der Ertragszahlen der einbezogenen Beteiligungsgesellschaften. Die Aufstellung der Leistungsbilanz und der dieser zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft beziehungsweise der jeweiligen Vertreter der in der Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe ist es zu beurteilen, ob die Angaben in der Leistungsbilanz richtig aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen in Hinblick auf die vier einbezogenen Fondsgesellschaften abgeleitet worden sind. Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen selbst waren nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Unsere Prüfung erfolgte anhand der uns von unserem Auftraggeber vorgelegten Ausgangsunterlagen sowie der zusätzlich erteilten Auskünfte. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Nachweise für die in der Leistungsbilanz gemachten Angaben einzeln überprüft. Art und Umfang der Prüfung haben wir in unseren Arbeitspapieren dokumentiert. Die Ausgangsunterlagen, die der Leistungsbilanz zugrunde gelegt wurden, sind insbesondere die von der BDO ARBICON GmbH & Co. KG erstellten Buchhaltungen und Jahresabschlüsse, Verkaufsprospekte inkl. der Nachträge sowie Gesellschafterrundschreiben der in die Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Auf der Grundlage unserer Prüfungshandlungen sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass die in der Leistungsbilanz 2016 (Redaktionsschluss 31. August 2017) enthaltenen Angaben zu den vier dargestellten Publikumsgesellschaften richtig aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen abgeleitet wurden.

Oldenburg, den 25. September 2017

UNITESTA Revisions- und  
Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Bartsch)  
Wirtschaftsprüfer



(Brückner)  
Wirtschaftsprüfer







Die Leistungsbilanz stellt die Daten zum Stichtag 31. Dezember 2016 dar. Redaktionsschluss ist der 31. August 2017. Alle Angaben, Darstellungen und Zahlenwerte sind nach bestem Wissen erfolgt und beruhen auf den gegenwärtigen Grundsätzen und formellen Anforderungen, welche innerhalb dieser Broschüre abgedruckt sind. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge stellen keinen Indikator für zukünftige Erträge dar. Die Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Gerhofstraße 18, 20354 Hamburg hält die Leistungsbilanz zur kostenlosen Ausgabe bereit.

**Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG**

Gerhofstraße 18 • 20354 Hamburg • Telefon +49 (40) 413 66 19 - 0 • Fax - 19 • [moin@neitzel-cie.de](mailto:moin@neitzel-cie.de) • [www.neitzel-cie.de](http://www.neitzel-cie.de)