

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 5

Renovation Plus GmbH & Co. KG



2016

Unterlagen zur

Gesellschafterversammlung 2016 der
ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus
GmbH & Co. KG

im schriftlichen Umlaufverfahren



IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND

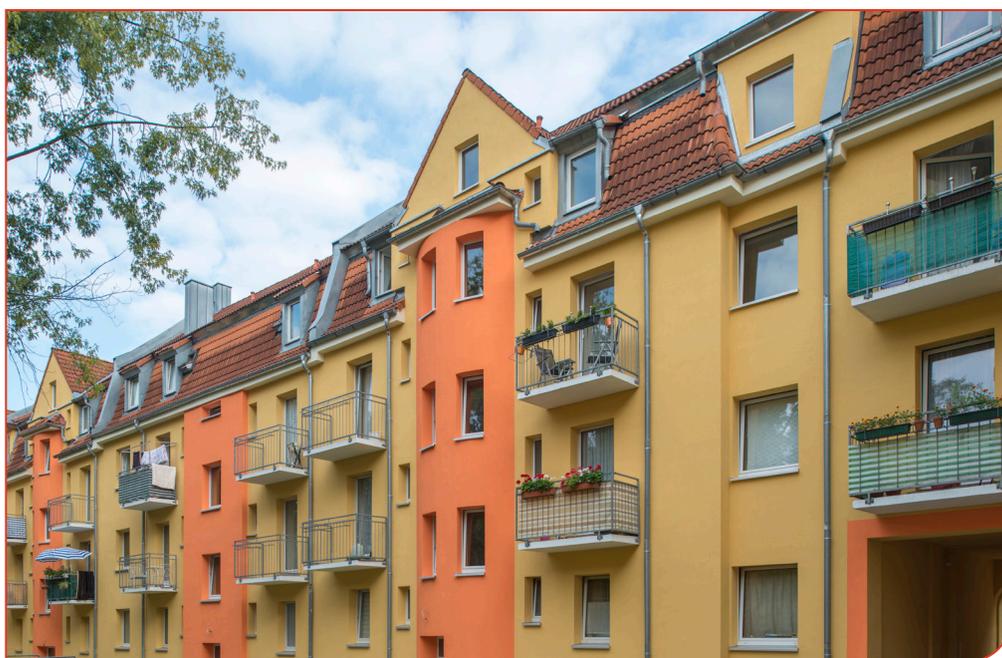


INHALT

BETEILIGUNGSDATEN IM ÜBERBLICK	4
OBJEKTÜBERSICHT	5
BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	6
Situation und Zustand des Portfolios	6
Fondsmanagement / Fondsverwaltung	6
Fremdkapital	6
Wirtschaftliche Situation der Gesellschaft	7
Wertentwicklung des Immobilienportfolios	7
Auszahlungen / Steuersituation	7
Ausblick	7
BERICHT DER TREUHÄNDERIN	8
BESCHLUSSFASSUNG DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG	9
Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses	6
Entlastung der Geschäftsführung	6
Liquiditätsverwendung	7
ANLAGEN	10
Anlage 1: Handelsbilanz	
Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung zur Handelsbilanz	
Anlage 3: Steuerbilanz	
Anlage 4: Gewinn- und Verlustrechnung zur Steuerbilanz	
Abstimmungsbogen (Muster)	

Beteiligungsdaten im Überblick

Beteiligungsgesellschaft	ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Haller Straße 189, 74564 Crailsheim
Handelsregister	HRA 722998
Betriebsstättenfinanzamt	Schwäbisch Hall
Steuernummer	57072/26525
Komplementärin	ICD 5 GmbH
Treuhandkommanditistin	Officium Treuhand GmbH
Fondsemission	Juli 2012
Fondsobjekte (Stand: 31.12.16)	alle Liegenschaften veräußert
Eingeworbenes Eigenkapital (Stand: 31.12.13)	9.556.000 EUR



Objektübersicht

	<p>Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 30*</p> <p>Objektart: Wohnen: 17 Einheiten Vermietbare Fläche: 1.320 qm</p>		<p>Hilden, Ellerstraße 17**</p> <p>Objektart: Wohnen: 12 Einheiten Vermietbare Fläche: 793 qm</p>
	<p>Dillingen, Albertalstraße 15-18**</p> <p>Objektart: Wohnen: 36 Einheiten Vermietbare Fläche: 2.615 qm</p>		<p>Krefeld, Potsdamerstraße 5**</p> <p>Objektart: Wohnen: 10 Einheiten Vermietbare Fläche: 697 qm</p>
	<p>Kassel, Ziegenhainerstraße 6-16*</p> <p>Objektart: Wohnen: 36 Einheiten Vermietbare Fläche: 1.693 qm</p>		<p>Köln, Von-Sparr-Straße 31*</p> <p>Objektart: Wohnen: 10 Einheiten Stellplätze: 3 Einheiten Vermietbare Fläche: 708 qm</p>
	<p>Köln, Wissmannstraße 22*</p> <p>Objektart: Wohnen: 9 Einheiten Vermietbare Fläche: 520 qm</p>		<p>Fulda, Karl-Phillip-Arnd-Str. 2-32 + 8a, Michael-Henkel-Str. 11*</p> <p>Objektart: Wohnen: 128 Einheiten Stellplätze: 54 Einheiten Vermietbare Fläche: 7.237 qm</p>
	<p>Hilden, Gerresheimer Straße 104*</p> <p>Objektart: Wohnen: 14 Einheiten Vermietbare Fläche: 840 qm</p>		<p>Hennef, Am Steinweg 19 + 21, Willi-Lindlar-Straße 18 + 20**</p> <p>Objektart: Wohnen: 14 Einheiten Stellplätze: 14 Einheiten Vermietbare Fläche: 896 qm</p>
	<p>Dillenburg, Berliner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11**</p> <p>Objektart: Wohnen: 36 Einheiten Vermietbare Fläche: 2.291 qm</p>		<p>Schweinfurt, Wilhelmstr. 13 + 15, Gabelsbergerstr. 10, Seestr. 18-24*</p> <p>Objektart: Wohnen: 56 Einheiten Vermietbare Fläche: 2.928 qm</p>
	<p>Dortmund, Provinzialstraße 195 b-e**</p> <p>Objektart: Wohnen: 32 Einheiten TG-Stellplätze: 22 Einheiten Vermietbare Fläche: 2.308 qm</p>		<p>Marburg, Hahnbergstr. 12 + 14; Goldbergstr. 17, 19, 21, 23, Im Sohlgraben 18 + 20*</p> <p>Objektart: Wohnen: 54 Einheiten Vermietbare Fläche: 4.498 qm</p>
	<p>Dresden, Freiburger Straße 95, 97, 99**</p> <p>Objektart: Wohnen: 26 Einheiten Gewerbe: 3 Einheiten Vermietbare Fläche: 2.037 qm</p>		

* Die Objekte wurden bereits veräußert. ** Die Objekte wurden 2016 vollständig veräußert.

Bericht der Geschäftsführung

Situation und Zustand des Portfolios

Im Juli 2012 wurde der Fonds mit einer ursprünglich geplanten Laufzeit bis Ende 2017 emittiert. Im Februar 2014 war dieser bereits ausinvestiert und im aktuellen Geschäftsjahr 2016 wurden nun auch die noch verbliebenen Liegenschaften (ca. 30 Prozent der gesamten Wohnfläche) veräußert. Das Portfolio wurde unter der Maßgabe zusammengestellt, die Objekte nach Ankauf gezielt zu optimieren, um über diese Aufwertung die Mieteinnahmen und damit den Wert der Objekte für den Wiederverkauf systematisch zu steigern, das gute Marktumfeld für deutsche Wohnimmobilien im Allgemeinen und unsere Fondsimmobilien im Besonderen zügig zu nutzen und Gewinne für Fondsanleger zu realisieren. Mit Beginn der Liquidation der Fondsgesellschaft zum 18.11.2016 konnte die prospektierte Laufzeit nun deutlich unterboten werden. Dies ist ein Beleg für die konsequente Umsetzung der Anlagestrategie. Die verkürzte Laufzeit des Fonds spiegelt sich für den Anleger auch in einer höheren Jahresrendite wider, auf welche im Abschnitt „Auszahlungen / Steuersituation“ genauer eingegangen wird.

Das Immobilienportfolio umfasste zum 31.12.2015 noch insgesamt 7 Liegenschaften mit 138 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Fläche von 9.483 qm. Da nach den Veräußerungen des Geschäftsjahres 2016 kein Immobilienportfolio mehr existent ist, wird im Folgenden auf die Veräußerungen nur in Kürze eingegangen und auf eine ausführliche Objektübersicht ähnlich der vorherigen Geschäftsberichte verzichtet:

Die angesprochenen Verkäufe betreffen die Objekte in **Dillingen** (Albtalstraße 17 u. 18), **Dillenburg** (Berliner Straße 1, 3, 9 u. 11), **Dortmund** (Provinzialstraße 195 b-e), **Dresden** (Freiberger Straße 95, 97 u. 99), **Hilden** (Ellerstraße 17), **Krefeld** (Potsdamerstraße 5) und

Hennef (Am Steinweg 19 u. 21 sowie Willi-Lindlar-Straße 18 u. 20).

Fondsmanagement / Fondsverwaltung

Die Höhe der fondsinduzierten Aufwendungen beträgt im Berichtsjahr 246.632 EUR. Gegenüber der prospektierten Höhe von 192.318 EUR ergibt dies eine Differenz von 54.314 EUR. Begründet ist diese Abweichung überwiegend durch die Vergütungen an die Komplementärin im Zusammenhang mit den veräußerten Immobilien, welche sich auf 65.587 EUR belaufen.

Mit Veräußerung des letzten Objektes am 18.11.2016 ist die Fondsgesellschaft automatisch in die Liquidation übergegangen. Die folgenden Wirtschaftsjahre beginnen deswegen am 19.11. eines jeden Jahres und sind abweichend vom Kalenderjahr nunmehr am 18.11. Somit beginnt das nun folgende Wirtschaftsjahr am 19.11.2016 und geht bis zum 18.11.2017. Aus dem Gesellschaftsvertrag geht die Komplementärin als alleinige Liquidatorin hervor, welche wiederum Herrn Müller als Geschäftsführer der Komplementärin zum Liquidator bestellt hat. Zusätzlich wurde zwischen der Komplementärin (ICD 5 GmbH) und der Fondsgesellschaft (ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG) eine Vereinbarung zur Übernahme von Zahlungsverpflichtungen und Kosten am 24.10.2018 geschlossen. Dies soll verhindern, dass die nachträglich anfallenden Kosten für z.B. Steuerberater oder ähnlichem die Liquidation noch weiter hinauszögern.

Fremdkapital

Sämtliche verbliebenen Darlehen (7.635.792 EUR) wurden zum 18.11.2016 zurückgezahlt – folglich belaufen sich die Verbindlichkeiten aus Immobiliendarlehen im Geschäftsjahr 2016 auf 0 EUR. Die hierfür angefallenen Zinsaufwendungen betragen 72.912 EUR.

Bericht der Geschäftsführung

Wirtschaftliche Situation der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2016 wurden auch die letzten Liegenschaften veräußert. Die Fondsgesellschaft verfügt somit über kein Immobilienportfolio mehr und ein Gesamtinvestitionswert ist somit nicht mehr existent bzw. beläuft sich auf 0 EUR.

Auszahlungen / Steuersituation

Im April 2016 erfolgte die erste Ausschüttung des Geschäftsjahres in Höhe von 955.500 EUR (entspricht 10 % des gezeichneten Kommanditkapitals). Zusätzlich erhielten die Anleger im Juli 2016 eine Sonderzahlung in Höhe von 1.911.000 EUR (entspricht 20 % des gezeichneten Kommanditkapitals) sowie eine weitere Sonderausschüttung im August 2016 über 812.175 EUR (entspricht 8,5 % des gezeichneten Kommanditkapitals), welche gleichzeitig die Schlussauszahlung bildet. Insgesamt wurden den Anlegern somit 38,5 % ihrer Anlagesumme allein im Jahr 2016 ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2016 ergibt sich ein steuerlicher Jahresüberschuss in Höhe von 718.546 EUR.



Ausblick

Dem zum Emissionszeitpunkt prospektierten „Musteranleger“ sind nun insgesamt über 135 % zugeflossen – vorwiegend innerhalb von 4 Jahren. Das entspricht – inklusive des entrichteten Agios – einer Rendite (nach IRR) von deutlich über 10 % p.a. Die Themen Rendite, Gewerbesteueranrechnung und Liquidation wurden bereits ausführlich in unserem Schreiben vom 05.08.2016 thematisiert.

Die Geschäftsführung ist zuversichtlich, mit dieser Performance unter Beweis gestellt zu haben, dass auch in Zeiten erhöhter Immobilienpreise und einem allgegenwärtigen Niedrigzinsumfeld unsere Anlagestrategie „Renovation Plus“, also eine deutliche Immobilienwertsteigerung durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Ihnen als Anleger eine äußerst lukrative Investitionsmöglichkeit bei vergleichsweise sehr moderatem Risiko bietet.

Wir bedanken uns an dieser Stelle herzlichst, dass Sie uns Ihr Vertrauen geschenkt und unseren fünften Beteiligungsfonds als Anleger begleitet haben. Für Sie ist das Investment ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus damit abgeschlossen.

Es kann vorweg genommen werden, dass wir uns mit unserem Fonds „ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus“ seit 01.10.2018 in Vertrieb befinden und Sie gerne wieder als Anleger begrüßen.

Mannheim, 12.11.2017

Sascha Müller
Geschäftsführer der ICD 5 GmbH

Bericht der Treuhänderin

Das Geschäftsjahr 2016 verlief für die Treuhänderin ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG ohne besondere Vorkommnisse oder Auffälligkeiten. Die der Treuhänderin obliegenden Pflichten bei der Verwaltung und Betreuung der übernommenen Treuhandverhältnisse hat sie vollständig und innerhalb der vorgegebenen Fristen wahrgenommen bzw. ausgeübt.

Mannheim, 12.11.2017



Stefanie Böhle
Geschäftsführerin der Officium Treuhand GmbH

Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung *

1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2016 ist durch die Spermann & Kollegen GmbH & Co. KG Steuerberatungsgesellschaft, Dr. Rudolf-Schieber-Str. 13, 73463 Westhausen erstellt worden. Eine Prüfungspflicht besteht nicht. Der Jahresabschluss, die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2016 sind diesem Geschäftsbericht beigefügt.

Die Geschäftsführung empfiehlt die Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses.

2. Entlastung der Geschäftsführung

Es wird beantragt, der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

3. Liquiditätsverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von insgesamt 38,5% des gezeichneten Kommanditkapitals zu genehmigen.

* Sollte die Officium Treuhand GmbH keine Weisungen als Treuhänderin von Ihnen (dem Anleger) erhalten, wird diese sich der Stimme enthalten (§ 5 Ziffer 2 des Treuhandvertrages vom 10.05.2012).

Handelsbilanz zum 18. November 2016

	18.11.2016 EUR	31.12.2015 EUR		18.11.2016 EUR	31.12.2015 EUR
AKTIVA			PASSIVA		
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I. zum Verkauf bestimmte Grundstücke			Kapitalanteile Kommanditisten	254.934,03	2.633.430,95
1. unfertige Leistungen	0,00	538.259,37	B. Rückstellungen		
2. zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,00	7.572.476,58	1. Steuerrückstellungen	0,00	375.071,00
	0,00	8.110.735,95	2. sonstige Rückstellungen	15.000,00	30.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				15.000,00	405.071,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.814,26	1.760.592,10	C. Verbindlichkeiten		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.140,66	0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	7.643.534,33
3. sonstige Vermögensgegenstände	343.092,38	214,20	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00		
	369.047,30	1.760.806,30	(EUR 7.643.534,33)		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.404,06	1.743.699,25	2. erhaltene Nebenkosten-Vorauszahlungen	0,00	480.336,13
	0,00	28.241,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00		
B. Rechnungsabgrenzungsposten			(EUR 480.336,13)		
			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.871,09	310.426,83
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
			EUR 10.871,09 (EUR 310.426,83)		
			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.498,56	26.498,56
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.498,56		
			(EUR 26.498,56)		
			5. andere Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftlern	0,00	82.742,42
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00		
			(EUR 82.742,42)		
			6. sonstige Verbindlichkeiten		
			- davon aus Steuern EUR 5.887,89 (EUR 8.564,78)	92.147,68	61.242,28
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	104.517,33	8.604.780,55
			EUR 92.147,68 (EUR 61.242,28)		
	374.451,36	11.643.482,50			
				374.451,36	11.643.482,50

Anlage 2

Gewinn- und Verlustrechnung zur Handelsbilanz zum 18. November 2016

	2016 EUR	%	2015 EUR	%
1. Umsatzerlöse	<u>235.903,58</u>	100,00	<u>1.071.863,31</u>	100,00
2. Gesamtleistung	235.903,58	100,00	1.071.863,31	100,00
3. sonstige betriebliche Erträge				
übrige sonstige betriebliche Erträge	10.301.362,33	4.366,77	16.312.520,14	1.521,88
4. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Aufwendungen für Instandhaltungen und Hausverwaltungen	454.113,20	192,50	1.478.257,99	137,91
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	425,00	0,18	175,00	0,02
c) Vertriebskosten	57.759,53	24,48	903.575,64	84,30
d) verschiedene betriebliche Kosten	686.161,60	290,87	592.043,26	55,23
e) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	7.806.586,88	3.309,23	12.145.070,04	1.133,08
f) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>28.883,16</u>	12,24	<u>18.621,88</u>	1,74
	9.033.929,37	3.829,50	15.137.743,81	1.412,28
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41,92	0,02	339,62	0,03
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	84.371,13	35,77	355.748,44	33,19
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>119.029,25</u>	50,46	<u>168.971,00</u>	15,76
8. Ergebnis nach Steuern	1.299.978,08	551,06	1.722.259,82	160,68
9. Jahresüberschuss	1.299.978,08	551,06	1.722.259,82	160,68
10. Gutschrift auf Kapitalkonten	1.299.978,08	551,06	1.722.259,82	160,68
11. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00

Gewinn- und Verlustrechnung zur Steuerbilanz zum 18. November 2016

	2016 EUR	%	2015 EUR	%
1. Umsatzerlöse	<u>235.903,58</u>	100,00	<u>1.071.863,31</u>	100,00
2. Gesamtleistung	235.903,58	100,00	1.071.863,31	100,00
3. sonstige betriebliche Erträge übrige sonstige betriebliche Erträge	10.301.362,33	4.366,77	16.312.520,14	1.521,88
4. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Aufwendungen für Instandhaltungen und Hausverwaltungen	454.113,20	192,50	1.478.257,99	137,91
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	425,00	0,18	175,00	0,02
c) Vertriebskosten	57.759,53	24,48	903.575,64	84,30
d) verschiedene betriebliche Kosten	686.161,60	290,87	592.043,26	55,23
e) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	8.388.018,13	3.555,70	13.025.610,41	1.215,23
f) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>28.883,16</u>	12,24	<u>18.621,88</u>	1,74
	9.615.360,62	4.075,97	16.018.284,18	1.494,43
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41,92	0,02	339,62	0,03
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	84.371,13	35,77	355.748,44	33,19
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>119.029,25</u>	50,46	<u>168.971,00</u>	15,76
8. Ergebnis nach Steuern	718.546,83	304,59	841.719,45	78,53
9. Jahresüberschuss	718.546,83	304,59	841.719,45	78,53
10. Gutschrift auf Kapitalkonten	718.546,83	304,59	841.719,45	78,53
11. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00

Beschlussfassung im Umlaufverfahren zur 5. Gesellschafterversammlung

ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG
 c/o Primus Valor AG
 Harrlachweg 1
 68163 Mannheim

Firma/Anlegername: _____

Straße: _____

PLZ/Ort: _____

Land: _____

Zeichnungsnr. (1): _____

Beteiligungsbetrag (1): _____

Zeichnungsnr. (2): _____

Beteiligungsbetrag (2): _____

Zeichnungsnr. (3): _____

Beteiligungsbetrag (3): _____

ABSTIMMUNGSBOGEN

Bitte bis zum **24.12.2018** ankreuzen und zurücksenden (Posteingangsstempel), gerne auch per Fax an: **06 21 / 49 09 66 - 6 00** oder per E-Mail an **info@primusvalor.de**

	Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
1. Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Entlastung der Geschäftsführung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Liquiditätsverwendung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

→

Ort, Datum

→

Unterschrift