
WealthCap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: Gesellschaft, AIF oder Wealthcap Nordamerika 16 KG), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 5. September 2014 mit Sitz in München gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 10. April 2015.

Die Wealthcap Nordamerika 16 KG ist eine gewerblich geprägte geschlossene Investment Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder Wealthcap KVG), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024. Durch Gesellschafterbeschluss kann die Laufzeit bis längstens zum 31. Dezember 2029 verlängert werden. Hierfür ist eine Dreiviertelmehrheit (nach Kapital) erforderlich. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilie und/oder der Beteiligung und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

Die Einreichung der Anlagebedingungen und der Antrag auf deren Genehmigung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen, Bonn (kurz: BaFin), erfolgten mit Schreiben vom 10. November 2014.

Mit Schreiben der BaFin vom 2. Februar 2015 wurden die Anlagebedingungen genehmigt. Seitdem gilt der fremdverwaltete geschlossene Publikums-AIF als aufgelegt. Mit Schreiben der BaFin vom 5. Juni 2015 wurde die Vertriebslaubnis erteilt.

Der AIF ist mit Platzierung von Kommanditkapital in Höhe von 39 Mio. USD (ohne Agio) Ende März 2017 ausplatziert und geschlossen worden. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung der Beteiligung an der Objektgesellschaft Wealthcap Mountain View I, L.P.

Am 5. März 2015 hatten die Gesellschaft und die Wealth Management Capital Holding GmbH, München (kurz: WMC), einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Darin garantiert die WMC gegenüber dem AIF die Platzierung und Einzahlung eines Kommanditkapitals von plangemäß bis zu 39 Mio. USD bis zum 31. Dezember 2015. Im Rahmen dieses Vertrags hatte die WMC am 29. Juni 2015 der Gesellschaft ein Zwischenfinanzierungsdarlehen über anfänglich 34,1 Mio. USD bereitgestellt, welches mit Ausplatziertung Ende März 2017 vollständig zurückgeführt wurde.

Der AIF hat sich am 29. Juni 2015 mit 99,9 % am Festkapital der US-amerikanischen Objektgesellschaft Wealthcap Mountain View I, L.P., Delaware, USA, beteiligt. Die Objektgesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 4. September 2014 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 2. Oktober 2014 ein Class A Bürogebäude im Stadtzentrum von Mountain View, Kalifornien, zu einem Kaufpreis von 64,35 Mio. USD von der Bryant Income Partners Holding Company, LLC, erworben. Die Mietfläche umfasst ca. 5.200 qm Bürofläche sowie 91 Stellplätze. Die Mietflächen sind zu 100 % an die Speculative Product Design, LLC, eine Tochterfirma von Samsonite LLC, vermietet. Speculative Product Design, LLC, betreibt die Herstellung von Schalen für Handys und Computer und ist hierfür Patentinhaber. Diese wiederum hatte ein Untermietverhältnis mit der Firma Quixey Inc., einem Suchmaschinen Start-Up-Unternehmen für Apps, das sämtliche Flächen von der Speculative Product Design, LLC, bis Mai 2017 angemietet hatte. Im Mai 2017 wurde der Untermietvertrag mit Quixey Inc. zu besseren Konditionen auf den jetzigen Untermieter Addepar, Inc. übertragen. Der Mietvertrag mit dem Hauptmieter Speculative Product Design, LLC, besitzt eine feste Laufzeit bis zum 31. Juli 2022. Die Hauptmieterin hat grundsätzlich das Recht, das Mietverhältnis zwei Mal um jeweils fünf Jahre zu verlängern.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 43.568.801,73 EUR (Vorjahr: 37.907.202,59 EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 39.010 umlaufenden Anteilen 1.116,86 EUR (Vorjahr: 971,73 EUR).

1.2 Ziele und Strategien

Anlageziel der Wealthcap Nordamerika 16 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen seit dem Geschäftsjahr 2015 und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen.



Die Anlagestrategie und -politik des AIF ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital zur Finanzierung einer Beteiligung an der Wealthcap Mountain View I, L.P. mit 34,1 Mio. USD Eigenkapital. Die Objektgesellschaft darf nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien, die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderliche Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben. Dementsprechend hat die Investmentgesellschaft Anteile an der Objektgesellschaft Wealthcap Mountain View I, L.P., Delaware, eingetragen im Corporation Trust Center, 1209 Orange Street Wilmington, Delaware 19801, erworben. Die Objektgesellschaft hat eine Büroimmobilie in Mountain View, Kalifornien, USA, zu einem Kaufpreis von 64,35 Mio. USD erworben.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2024 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit des AIF bis maximal zum 31. Dezember 2029 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte. Der AIF wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung beschließen. Die Gesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem sie keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst. Eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe der Anteile an dem AIF durch den Anleger sind ausgeschlossen.

2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München, Am Tucherpark 16, 80538 München (kurz: Wealthcap KVG), ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 30. Dezember 2014 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von der Wealthcap KVG aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hat am 14. Oktober 2014 von der BaFin die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum Betrieb des AIF gehören, insbesondere die Verwaltung und Anlage des Vermögens des AIF. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Verwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement.

Die Verwaltungsgesellschaft nimmt sämtliche ihr aufgrund ihrer Position als Geschäftsführungsorgan und Verwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommenden Aufgaben nach eigenem Ermessen und unter Wahrung des Bestellungsvertrages, der geltenden Gesetze, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen des AIF wahr. Die Verwaltungsgesellschaft handelt bei der gesetzmäßigen Erfüllung ihrer Aufgaben nicht weisungsgebunden. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte und Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt.

Die Wealthcap KVG handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und haftet bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung der ihr obliegenden Verpflichtungen und bei wesentlichen Vertragspflichten auch bei einer fahrlässigen Verursachung für den typischerweise vorhersehbaren Schaden.

Für die Übernahme der Aufgaben gemäß Bestellungsvertrag erhält die Wealthcap KVG ab 2015 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,15 % der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2015 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2017 jedoch mindestens 52.000 USD (44.030,48¹ EUR). Die Verwaltungsgesellschaft erhält zusätzlich für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage erhalten haben und die Anleger darüber hinaus eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von 4 % — bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt der Vergütung — erhalten haben. Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Darüber hinaus kann die Verwaltungsgesellschaft für die Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 3 % des Verkaufspreises verlangen. Ab Liquidationseröffnung beträgt die Vergütung 0,15 % der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Vergütungen beinhalten die ggf. anfallende Umsatzsteuer. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 81 Tsd. USD (68 Tsd. EUR) erhoben. Nahezu sämtliche Vergütungen basieren auf USD, da es sich um einen USD-Fonds handelt.

Die Geschäftstätigkeit der KVG erstreckte sich im laufenden Geschäftsjahr im Wesentlichen auf die laufende Verwaltung des AIF und die Anlegerkommunikation. Die Wealthcap KVG darf sich gemäß Bestellungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Dritte dürfen an sie ausgelagerte Aufgaben soweit gesetzlich zulässig ebenfalls weiter übertragen. Die Wealthcap KVG hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. September 2014) sowie Teile der Vorkontrolle zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG ausgelagert. Darüber hinaus ist der IT-Bereich seit dem 1. Januar 2016 von der Wealthcap KVG an die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, ausgelagert. Von dieser wiederum ist der IT-Bereich an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, unterausgelagert.

Mit der Verwahrstellenfunktion wurde die State Street Bank International GmbH, München (kurz: State Street), beauftragt. Die Aufgabenverteilung wurde zwischen der Wealthcap KVG und der State Street im Rahmen eines Verwahrstellenvertrages sowie eines Service Level Agreements geregelt.

Die Wealthcap Nordamerika 16 KG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt. Als mittelbar über die Objektgesellschaft wirkendes Risiko mit der größten finanziellen Auswirkung ist der Ausfall des Hauptmieters Speculative Product Design, LLC und damit einhergehend der Verlust der zurzeit einzigen Ertragsquelle sowie der Liquidität auf Ebene der Objektgesellschaft Wealthcap Mountain View I, L.P. zu nennen. Die vereinbarten Mietzahlungen sind bei der Objektgesellschaft bislang vollständig eingegangen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Nordamerika 16 KG verweisen wir auf unsere Darstellung im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

¹ Bei einem Jahresdurchschnittskurs von 1 EUR = 1,181 USD für 2018.

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilie der Objektgesellschaft, welche die Gesellschaft durch den Erwerb der Objektgesellschaft mittelbar erworben hat, befindet sich im Silicon Valley, Kalifornien. Das Beschäftigungswachstum der Metropolregion setzte sich auch 2018 mit einem Anstieg von 3,2% fort, was auch positive Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hat. Stärkster Wachstumstreiber der Region ist nach wie vor der Technologiesektor. Im Büroimmobilienmarkt verfügt die Stadt Mountain View, in dem sich die Fondsimmobilie befindet, mit einem Leerstand von rd. 5,7% über eine der niedrigsten Quoten im gesamten Silicon Valley.²

Die Mietpreise für Büroimmobilien im Silicon Valley sind im Vergleich zum Vorjahr um 4,6% gestiegen. Für den Teilmarkt Mountain View erreichte die jährliche Quadratmetermiete einen Wert von 1.144 USD p.a. für Class A Bürogebäude.³ Auch im kommenden Jahr wird aufgrund anhaltender großer Nachfrage und begrenzter verfügbarer Fläche mit einer stabilen Entwicklung der Mieten und Leerstände im Silicon Valley gerechnet.⁴ Beim Fondsobjekt Mountain View, gelegen in der Bryant Street, ist eine Mietsteigerung in Höhe von 3% p. a. vertraglich vereinbart.

3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das erzielte realisierte Ergebnis entsprach den prognostizierten Erwartungen für das Geschäftsjahr 2018.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 43.568.801,73 EUR. Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei zum Abschlussstichtag 39.010 umlaufenden Anteilen 1.116,86 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2017	37.907.202,59
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2018	43.568.801,73
Veränderung im Geschäftsjahr 2018	5.661.599,14

Der Anstieg des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf das erzielte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 6.535 Tsd. EUR zurückzuführen.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

² Quelle: Cushman & Wakefield, Marketbeat, Silicon Valley, Office Q4 2018.

³ Quelle: CBRE, Market View, Silicon Valley Office, Q4 2018.

⁴ Quelle: JLL, Office Insight, Silicon Valley, Q4 2018.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 6.535 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.080 Tsd. EUR) setzt sich aus einem positiven realisierten Ergebnis von 1.596 Tsd. EUR (Vorjahr: 770 Tsd. EUR) und einem positiven nicht realisierten Ergebnis von 4.939 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.310 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert vorwiegend aus den Erträgen aus der Beteiligung in Höhe von 1.884 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.847 Tsd. EUR), denen im Wesentlichen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 155 Tsd. EUR (Vorjahr: 933 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung in Höhe von 68 Tsd. EUR (Vorjahr: 46 Tsd. EUR), die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 36 Tsd. EUR (Vorjahr: 38 Tsd. EUR) sowie die Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 29 Tsd. EUR (Vorjahr: 32 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

Die Steigerung des realisierten Ergebnisses im Vergleich zum Vorjahr um 826 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der für das Geschäftsjahr 2017 letztmalig zu entrichtenden anteiligen konzeptionsbedingten Aufwendungen in Höhe von insgesamt 758 Tsd. EUR durch die im Geschäftsjahr 2017 erfolgte Ausplatzierung des Eigenkapitals. Den gesunkenen Aufwendungen stehen gestiegene Zinsen und ähnliche Erträge aus der Beteiligung an der Wealthcap Mountain View I, L.P (1.884 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.847 Tsd. EUR) gegenüber. Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 68 Tsd. EUR (Vorjahr: 46 Tsd. EUR) besteht gegenüber der Wealthcap KVG gemäß Bestellsungsvertrag.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus Erträgen aus der Neubewertung der Immobilienobjektgesellschaft in Höhe von 4.289 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.155 Tsd. EUR) sowie einem positiven Effekt aus Währungsumrechnungsdifferenzen von 649 Tsd. EUR (Vorjahr: -845 Tsd. EUR).

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt zum Abschlussstichtag auf Ebene der Fondsgesellschaft mittels dem eingeworbenen Kapital in Höhe von 34.070 Tsd. EUR. Auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Nordamerika 16 KG in Höhe von 34.084 Tsd. USD (29.768 Tsd. EUR) mittels eines langfristigen Darlehens der North American Company for Life and Health Insurance in Höhe von 32.000 Tsd. USD (27.948 Tsd. EUR) mit einer Laufzeit bis zum 1. November 2024.

Die Passivseite der Bilanz setzt sich aus dem Eigenkapital von 98,63% (Vorjahr: 99,61%), dem Fremdkapital von 1,06% (Vorjahr: 0,12%) sowie den Rückstellungen von 0,31% (Vorjahr: 0,27%) zusammen.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden auf Ebene des AIFs keine Investitionen getätigt.

Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 stets geordnet. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 1,24 % des Fondsvermögens (Vorjahr: 1,73 %).

3.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 16,08 % auf 44.174 Tsd. EUR (Vorjahr: 38.055 Tsd. EUR).

Die Erhöhung der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf die Wertsteigerung der Beteiligung sowie Effekte aus der Fremdwährungsumrechnung zurückzuführen.

Wesentliche Posten auf der Aktivseite bezogen auf das Fondsvermögen sind die Beteiligung an der Wealthcap Mountain View I, L.P. mit 98,66 % (Vorjahr: 97,12 %), die Barmittel mit 1,24 % (Vorjahr: 1,73 %) sowie Forderungen mit 1,49 % (Vorjahr: 1,55 %). Die Ermittlung des Verkehrswertes der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligung zum Abschlussstichtag wurde auf der Grundlage der Bewertungsrichtlinie der Wealthcap KVG vorgenommen.

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht im Wesentlichen den Erwartungen. Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft ist die auf der Planungsrechnung basierende Ausschüttungsquote. Eine Steuerung der Gesellschaft über andere finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

Weitere relevante Steuerungsgrößen der Objektgesellschaft ist der Loan-to-Value, das Debt-Service-Coverage-Ratio sowie der Liquiditätsgrad ersten und zweiten Grades.

3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

4 Risiko- und Liquiditätsmanagement

4.1 Risikobericht

4.1.1 Vorbemerkung

Der AIF ist in das Risikomanagement der Wealthcap KVG eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt.

Der Risikomanagementprozess der Wealthcap KVG dient dem Schutz der Interessen der Anleger und erstreckt sich von der Anbindung bis zur Desinvestition von Vermögensgegenständen über den gesamten Produktlebenszyklus eines AIF. Im Fokus stehen dabei die wesentlichen Risiken, die in einem engmaschigen Verfahren identifiziert, laufend bewertet, gesteuert und kontrolliert werden.

Mit einem ausführlichen Regel- und Ad-hoc-Berichtswesen wird sichergestellt, dass die Entscheidungsträger und Risikokontrollgremien jederzeit über die aktuelle Risikosituation informiert sind.

Der Risikomanagementprozess sieht vor, dass das Risikomanagement bereits zu einem frühen Zeitpunkt während der Anbindungsphase und ggf. vor Konzeptionierung eines AIF eingebunden wird. Die Risiken von abweichenden Prognoseverläufen werden hier bereits durch Sensitivitätsanalysen geprüft; dabei werden Veränderungen der wesentlichen wirtschaftlichen Parameter vorgenommen und deren Auswirkungen auf die Zahlungsströme überprüft.

Für den AIF wurden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warnlevel-Werte für verschiedene Kennziffern festgelegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei der Loan-to-value und das Debt-Service-Coverage-Ratio auf Ebene der Objektgesellschaft sowie die Liquiditätsgrade erster und zweiter Grad und der Kapitalerhalt auf Ebene des AIF festgelegt.

Drohende und tatsächliche Limitverletzungen der definierten Risikolimits lösen einen Eskalationsprozess bzw. Maßnahmen zur Risikominderung aus. Ein übergeordnetes, mit Produktverantwortlichen, Risikomanagern und Geschäftsführern besetztes Risiko-Komitee wird regelmäßig über die Risikosituation informiert und entscheidet ggf. über die Einsetzung einer bereichsübergreifenden Task-Force zur Erarbeitung und Durchführung von risikominimierenden Maßnahmen.

Zusätzlich werden in der Bestandsphase eines AIF über ein zentrales Risikoinformations-Tool laufend risikorelevante Daten gesammelt und ausgewertet. Die Einmeldung erfolgt in der Regel über die risikoverantwortlichen Fondsmanager. Einmal jährlich erfolgt eine Risikoinventur. Die Ergebnisse werden im Rahmen eines Strategiejahresgesprächs offengelegt und, falls erforderlich, entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

Eine eigene Risikotragfähigkeitsrechnung für den AIF erfolgt nicht, da die Gesellschaft nur in eine Objektgesellschaft mit einer Immobilie investiert ist und keine Änderung der Risikostrategie vorgesehen ist. Die Steuerung der Risikodeckungsmasse erfolgt über die Liquiditätsplanung.

Die für die Gesellschaft wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der Wealthcap KVG direkt an die gesetzlichen Vertreter der Wealthcap Nordamerika 16 KG berichtet.

4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen mittelbar auf Ebene des AIF und wirtschaftlich auf Ebene der Objektgesellschaft in Form eines Ausfalls des Mieters. Die Ausfallwahrscheinlichkeit des Mieters wird derzeit als gering angesehen.

Liquiditätsrisiken entstehen aufgrund der abgeschlossenen Verträge grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft nur bei einem Ausfall des Mieters und soweit keine Anschlussmietverträge abgeschlossen bzw. die Immobilie nicht veräußert werden kann. Die hieraus entstehenden Liquiditätsrisiken können zu einer Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der Objektgesellschaft bzw. mittelbar des AIF führen, welche den teilweisen oder vollständigen Verlust der von den Anlegern geleisteten Einlagen zur Folge haben können. Temporäre Leerstände sowie ggf. erforderliche liquiditätswirksame Maßnahmen an dem Objekt wurden angemessen in der Planungsrechnung einkalkuliert.

Für das Fondsvermögen wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem regelmäßigen Monitoring der Einnahmen und Ausgaben erfolgt regelmäßig auch eine Überprüfung der Verwertbarkeit des über die Objektgesellschaft mittelbar gehaltenen Objekts im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der Mieterin.

Zudem erfolgt ein laufender Planungsrechnung mit den Ist-Werten.

4.1.3 Marktpreisrisiken

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Nordamerika 16 KG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mittelbar über die Beteiligung an der Objektgesellschaft grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung des Objektes sowie Immobilienmarktrisiken in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken erfolgte dabei bereits bei der Konzeption des AIFs durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung der Immobilie erfolgt neben dem Kommanditkapital des AIF durch einen langfristigen Darlehensvertrag mit einer Laufzeit bis zum 1. November 2024 sowie fest vereinbarten Zinssätzen bis zum Ende der Laufzeit auf Ebene der Objektgesellschaft. Ein Zinsänderungsrisiko ist damit weitgehend ausgeschlossen.

Das Immobilienmarktrisiko erfasst potenzielle Verluste aus Marktwertschwankungen der mittelbar gehaltenen Immobilie. Die Immobilie ist langfristig an die Hauptmieterin, Speculative Product Design, LLC bzw. an den Untermieter Addepar, Inc vermietet.

Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Mietverträge würde ein Immobilienmarktrisiko grundsätzlich erst dann schlagend werden, wenn die Hauptmieterin bzw. Untermieterin ausfällt, da in diesem Fall eine alternative Verwertung der Immobilien in Frage kommen würde. Dieses Risiko wurde daher primär über die Adressenausfallrisiken betrachtet.

Es besteht ein Restwertisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit. Über konservative Kalkulationsannahmen wie angemessene Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wurde dieses Risiko ausreichend berücksichtigt. Aktuell gibt es keine Hinweise auf eine Risikoerhöhung.

4.1.4 Operationelle Risiken

Operationelle Risiken werden grundsätzlich nicht gesehen, da sämtliche Aufgaben im Rahmen des Bestellsungsvertrags mit der WCK als externe Verwaltungsgesellschaft auf diese ausgelagert sind. Auch das Risikomanagement für die operationellen Risiken ist damit auf die WCK ausgelagert. Sollte die WCK ihren Leistungen operationell nicht nachkommen können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diesen Leistungen zu beauftragen. Bei den Objektgesellschaften waren sämtliche Aufgaben bis zum 31. März 2018 auf die WMC und seit dem 1. April 2018 auf die WCK ausgelagert, so dass auch auf dieser Ebene grundsätzlich keine operationellen Risiken gesehen werden. Operationelle Risiken sind für die WCK bzw. die WMC im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie Prozessen.

Im Geschäftsjahr 2018 sind keine Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse für den AIF aus der Schadensdatenbank bei der Wealthcap KVG vor.

4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts sind keine bestandsgefährdenden Risiken für den AIF erkennbar.

4.2 Liquiditätsmanagement

Die Wealthcap KVG hat schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken zu überwachen.

Gegenstand des Liquiditätsmanagements sind die Planung, Analyse, Anlage und Steuerung der Liquidität des AIF zur Einhaltung der Liquiditätsgrenzen, die die Wealthcap KVG in Bezug auf die Liquiditätsrisiken des AIF festgesetzt hat, sowie die Koordination des kurz-, mittel- und langfristigen Kapitalbedarfs des AIF. Das Liquiditätsmanagement hat neben der Renditeoptimierung das Ziel, die kurz-, mittel- und auch langfristige Zahlungsfähigkeit des AIF zu sichern. Das Liquiditätsmanagement für den AIF umfasst auch die Durchsicht auf die Liquiditätssituation der Objektgesellschaft.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements erfolgt ein kontinuierlicher vorhandener Liquidität mit den Zahlungsverpflichtungen des AIF. Hierbei werden insbesondere die von dem AIF zu tragenden Kosten und Gebühren, weitere feststehende Zahlungen (etwa Zinszahlungen und Tilgungsleistungen) sowie die Ausschüttungsplanung des AIF berücksichtigt.

Die Wealthcap KVG verwendet ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem. Der Abgleich der aktuellen Liquiditätssituation des AIF mit den Liquiditätsgrenzen, deren Einhaltung z.B. für die weitere Entwicklung des AIF unter verschiedenen Annahmen erforderlich ist, erfolgt auf Basis von Liquiditätskennziffern, wie Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad. Regelmäßig werden Stresstests durchgeführt, um die Liquiditätsrisiken des AIF unter unterschiedlichen Annahmen zu simulieren und daraus ggf. Ableitungen für die Verwaltung des AIF vornehmen zu können.

5 Vergütungen

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 KAGB

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit 30. Dezember 2014 die Wealthcap KVG beauftragt. Die Wealthcap KVG hat im Geschäftsjahr 2018 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr	EUR 14.255.349
2018 gezahlten Mitarbeitervergütung	(Löhne und Gehälter, ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	12.830.592 EUR
davon variable Vergütung	1.424.757 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2018	217 HC / 196,63 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2018 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	4.188.394 EUR
davon Führungskräfte	1.887.256 EUR
davon andere Mitarbeiter	2.301.138 EUR

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2018 tatsächlich gezahlten Mitarbeitervergütungen.

Die Verwaltungsgesellschaft hat für Mitarbeiter, die gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 KAGB als Risikoträger bzw. für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen eine Vergütungspolitik festgelegt, die einem soliden und wirksamen Risikomanagement entspricht, um den potenziell schädlichen Auswirkungen schlecht gestalteter Vergütungsstrukturen auf ein solides Risikomanagement und auf die Risikobereitschaft von Einzelpersonen entgegenzuwirken. Die Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft steht in Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der Verwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften sowie der Anleger dieser Investmentgesellschaften.

Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der Verwaltungsgesellschaft, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der Verwaltungsgesellschaft oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften auswirkt, von der Vergütungspolitik betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger.

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

- Die Vergütung der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus einem Fixgehalt sowie einem variablen Bestandteil zusammen.
- Die variable Vergütung ist derart ausgestaltet, dass sie teilweise bis vollständig reduziert werden kann. Zum Zwecke der Einschränkung einer übermäßigen Risikoübernahme erfolgt die Berechnung der variablen Vergütung risikogewichtet und erfolgsabhängig. Für die Berücksichtigung von Risiken und Ergebnissen in der variablen Vergütung werden sowohl quantitative als auch qualitative Indikatoren im Einklang mit Geschäfts- und Risikostrategie der Verwaltungsgesellschaft sowie der jeweiligen Investmentgesellschaft verwendet. Die Festlegung der variablen Vergütung erfolgt auf der Basis von zu Beginn des Geschäftsjahres dokumentierten Zielvereinbarungen. Diese bestehen zum einen aus von der Geschäftsführung festgelegten allgemeingültigen Unternehmenszielen und zum anderen aus von den Führungskräften festgelegten individuellen Zielen für alle Mitarbeiter. Die Zielvereinbarungen berücksichtigen die individuellen Anforderungen an den jeweiligen Unternehmensbereich und dienen der Bewertung von Leistung und Erfolg der einzelnen Mitarbeiter. Diese Bewertung erfolgt im Rahmen eines jährlichen Mitarbeitergesprächs.
- Im Allgemeinen werden bei der Verwaltungsgesellschaft Anreize für die Geschäftsführer und Mitarbeiter zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risikopositionen vermieden, da die Geschäftsführung sichergestellt hat, dass alle Geschäfte insbesondere einer vorherigen Genehmigung durch die Geschäftsführer unterliegen. Die Geschäftsführung hat hierbei die Vorgaben der Geschäftsordnung zu beachten, d.h. insbesondere sind alle dort festgelegten Geschäfte mit Risikobezug dem Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft zur Genehmigung vorzulegen. Dadurch ist grundsätzlich sichergestellt, dass die Geschäftsführung am Aufsichtsorgan vorbei keine Risikopositionen eingehen kann, die unverhältnismäßige Folgen für die Höhe der Vergütung haben können.

Entscheidungen über die Höhe von Vergütungen werden von der Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft getroffen. Sollte die Geschäftsführung selbst betroffen sein, werden diese Entscheidungen durch den Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft getroffen.

Die Verwaltungsgesellschaft hatte im Dezember 2016 ein Vergütungsausschuss eingerichtet.

Der Vergütungsausschuss besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der Wealthcap KVG. Der Aufsichtsrat bedient sich der internen Beratung durch die Leitung der KVG und der Leitung HR der Wealthcap KVG. Die Leitung HR der Wealthcap KVG nimmt i.d.R. als Gast an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Die Teilnehmer des Vergütungsausschusses treffen sich zweimal jährlich. Sitzungen und Beschlüsse können auch im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt werden. Der Vergütungsausschuss überwacht die Ausgestaltung der Anreiz- und Vergütungssysteme gemäß den gesetzlichen Vorgaben der ESMA Leitlinien und berichtet an den Aufsichtsrat über notwendige Anpassungen sowie ob es mit den nationalen und internationalen Vorschriften, Grundsätzen und Standards vereinbar ist.

Einzelheiten zur Vergütungspolitik werden von der Gesellschaft jährlich in Form eines Vergütungsberichtes auf der Internetseite bzw. auf Anfrage als Papierversion zur Verfügung gestellt.

6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

Angaben gemäß Artikel 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung

Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Angaben gemäß § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 Abs. 7 Satz 2 KAGB i.V.m. Artikel 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung.

Der maximale Umfang der Hebelfinanzierung (Leverage) wurde nicht geändert.

Grünwald, den 5. Juni 2019

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 Komplementär GmbH

gez. Alfred Gangkofner

gez. Michael Stüber

Bilanz zum 31. Dezember 2018

A. AKTIVA

	31.12.2018		Anteil am Fondsvermögen	
	EUR	EUR	in %	Vorjahr EUR
1. Beteiligungen		42.984.226,80	98,66	36.814.064,04
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		538.955,82	1,24	655.744,06
3. Forderungen				
a) Andere Forderungen		650.717,03	1,49	584.838,64
		44.173.899,65	101,39	38.054.646,74



	EUR	31.12.2018 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
B. Passiva				
1. Rückstellungen		135.090,83	0,31	104.379,22
2. Kredite				
a) Andere		0,00	0,00	31.046,60
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00	5.937,18
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		470.007,09	1,08	6.081,15
5. Eigenkapital				
a) Komplementärin				
aa) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	7.470,44		0,02	7.604,74
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.492,21		0,01	2.238,82
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-14.011,41		-0,04	-1.411,66
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	470,89		0,00	227,28
		-2.577,87	-0,01	8.659,18
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	30.752.758,54		70,58	31.465.648,84
bb) Kapitalrücklage	1.703.056,77		3,91	1.625.948,47
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	13.757.214,28		31,58	8.819.610,79
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-4.237.009,64		-9,72	-4.782.694,89
bc) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.595.359,65		3,66	770.030,20
		43.571.379,60	100,01	37.898.543,41
		43.568.801,73	100,00	37.907.202,59
		44.173.899,65		38.054.646,74

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge			



	EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.883.870,68		1.847.215,45
b) Sonstige betriebliche Erträge	717,23		4.632,81
Summe der Erträge		1.884.587,91	1.851.848,26
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	128,45		32.964,64
b) Verwaltungsvergütung	68.354,14		46.029,92
c) Verwahrestellenvergütung	36.409,82		37.921,57
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	28.996,38		31.759,03
e) Sonstige Aufwendungen	154.868,58		932.915,62
Summe der Aufwendungen		288.757,37	1.081.590,78
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.595.830,54	770.257,48
4. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	4.939.642,50		2.309.936,90
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	785,61		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		4.938.856,89	2.309.936,90
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		6.534.687,43	3.080.194,38

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

1 Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend § 135 KAGB i.V.m. §§ 21 und 22 der KARBV gegliedert.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 103654 eingetragen.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(Zu)künftige Kapitalein- und -auszahlungen sowie Investitionen sollen grundsätzlich in US-Dollar erfolgen. Infolgedessen erfolgt die Buchhaltung ebenfalls in USD. Der Abschluss wurde entsprechend § 256a HGB in Euro umgerechnet und gemäß § 244 HGB in Euro aufgestellt. Hierfür wurden sämtliche Bilanzposten mit dem Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag in Euro umgerechnet. Dieser beträgt 1,145 USD zu 1,00 EUR.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung wurden mit dem Jahresdurchschnittskurs (1 EUR = 1,181 USD) umgerechnet.

Die Beteiligung ist zum Verkehrswert bewertet.

Die übrigen Aktiva sind zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3 Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag mit einem Nominalkapital in Höhe von 34.084 Tsd. USD (29.768 Tsd. EUR) bzw. einer Beteiligungsquote von 99,90 % an der Wealthcap Mountain View I, L.P., Delaware, USA, beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestition der Objektgesellschaft nach § 25 Abs. 5 KARBV sind in der Anlage 1 aufgeführt.

Übersicht über die Beteiligung zum 31. Dezember 2018 gemäß §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

	Mountain View I
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Mountain View I, L.P., Delaware
Gesellschaftskapital (HGB)	34.084 Tsd. USD / 29.768 Tsd. EUR
Höhe der Beteiligung in %	99,90 %
Zeitpunkt des Erwerbs	29. Juni 2015
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	49.217 Tsd. USD / 42.984 Tsd. EUR

Die Forderungen der Gesellschaft in Höhe von 651 Tsd. EUR (Vorjahr: 585 Tsd. EUR) betreffen in voller Höhe offene Steuererstattungsansprüche gegenüber US-Steuerbehörden.

Die täglich verfügbaren Bankguthaben betreffen das Guthaben auf dem laufenden Konto bei der UniCredit Bank AG.

3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 43.568.801,73 EUR (Vorjahr: 37.907.202,59 EUR) entfällt mit -2.557,87 EUR (Vorjahr: 8.659,18 EUR) auf den Komplementär (Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 Komplementär GmbH, Grünwald) und mit 43.571.379,60 EUR (Vorjahr: 37.898.543,41 EUR) auf die Kommanditisten.

Die im Eigenkapital unter der Position a) aa) ausgewiesenen Kapitalanteile der Komplementärin setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2018	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	8.646,29	8.254,81
Entnahmen	-1.175,84	-650,07
	7.470,44	7.604,74

Die im Eigenkapital unter der Position b) ba) ausgewiesenen Kapitalanteile der Kommanditisten setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2018	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	34.061.222,71	32.519.052,78
Entnahmen	-3.308.464,17	-1.053.403,94
	30.752.758,54	31.465.648,84

Die Rückstellungen in Höhe von 135 Tsd. EUR (Vorjahr: 104 Tsd. EUR) betreffen insbesondere Aufwendungen für die Erstellung der Steuerklärungen (26 Tsd. EUR; Vorjahr: 25 Tsd. EUR), die Jahresabschlussprüfung und Kosten der Veröffentlichung (27 Tsd. EUR; Vorjahr: 23 Tsd. EUR), die Verwahrstellenvergütung (37 Tsd. EUR; Vorjahr: 36 Tsd. EUR) und die Gewerbesteuer (20 Tsd. EUR; Vorjahr 19 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 470 Tsd. EUR (Vorjahr: 6 Tsd. EUR) betreffen noch nicht ausbezahlte Ausschüttungen an Anleger wegen ungeklärter Erbfolgen sowie Steuererstattungen aus Quellensteuern.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Da wesentliche Transaktionen (die Kapitaleinzahlungen, der Erwerb der Beteiligung) in USD ausgeführt werden und die Buchführung der Gesellschaft in USD erfolgt, ist zur Erhöhung der Transparenz gegenüber den Anlegern eine USD-Bilanz als Anlage 4 beigefügt.

4 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen werden Erträge ausgewiesen, welche in Höhe von 1.884 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.847 Tsd. EUR) im Wesentlichen aus der gehaltenen Beteiligung resultieren.

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2018 beträgt 0,15 % (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres (40.368 Tsd. EUR) und damit 61 Tsd. EUR brutto, daneben enthalten die Verwaltungsvergütungen Nachberechnungen aus dem Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 7 Tsd. EUR.

Die Verwahrstellenvergütung von 36 Tsd. EUR (Vorjahr: 38 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	2018	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Rückstellung für Prüfung des Jahresberichts des Geschäftsjahres	24	25
Rückstellung für Prüfung der Vermögensaufstellung des Geschäftsjahres	2	0
Nachberechnung für Prüfung der Vermögensaufstellung des Vorjahres	2	4
Nachberechnung für Prüfung des Jahresberichts des Vorjahres	0	2
Gebühren eBanz	1	1
	29	32

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Treuhandvergütung	103	88
Kosten Steuerberatung	25	32
Komplementärvergütung	7	8

	2018 Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR
Gewerbsteuer	10	14
Übrige	10	25
Vergütung Eigenkapital-Beschaffung ¹	0	435
Vergütung Platzierungs- und Einzahlungsgarantie ¹	0	145
Vergütung Projektaufbereitung ¹	0	145
Haftungsvergütung ¹	0	41
	155	933

¹ Hierbei handelt es sich um gesellschaftsvertraglich geregelte Vergütungsansprüche, welche im Rahmen der im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Ausplatierung des AIFs letztmalig entstanden sind.

Die Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 4.939 Tsd. EUR entfallen in Höhe von 4.289 Tsd. EUR auf Erträge aus der Neubewertung der Beteiligung und in Höhe von 649 Tsd. EUR auf einen positiven Effekt aus der Umrechnung des Jahresberichts von USD in EUR.

Zur Erhöhung der Transparenz gegenüber den Anlegern ist zudem eine USD-Gewinn- und Verlustrechnung als Anlage 5 beigelegt.

5 Angaben zu (Eigen-) Kapital und Ergebnisverwendung

5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV werden in Anlage 3 des Anhangs dargestellt.

Die Werte des Eigenkapitals der Entwicklungsrechnung am Beginn des Geschäftsjahres wurden zur besseren Vergleichbarkeit, hinsichtlich Kapitalanteil und Ergebnisvortrag des realisierten Ergebnisses ebenfalls zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

5.2 Darstellung der Kapitalkonten gemäß Regelung im Gesellschaftsvertrag nach § 25 Abs. 4 KARBV

Das Eigenkapital der Kommanditisten gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen (§ 25 Abs. 4 KARBV) stellt sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

Das realisierte Ergebnis wird durch Vorabzurechnung so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I am Gesamtergebnis der Investmentgesellschaft partizipieren. Die Summe des unrealisierten Ergebnis wird im Verhältnis des Kapitalkonto I zum Abschlussstichtag verteilt.

Kommanditisten	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	34.061.222,71	32.519.052,78
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.703.056,77	1.625.948,47
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-3.308.464,17	-1.053.403,94
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-2.641.649,99	-4.012.664,69
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	13.757.214,28	8.819.610,79
	43.571.379,60	37.898.543,41

Die Kapitalkonten des Komplementärs werden mangels gesellschaftsvertraglicher Vorgaben analog zu den Kommanditisten geführt und setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

Komplementär	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	8.646,28	8.254,81
Kapitalkonto II (Ausgabebaufschlag)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-1.175,84	-650,07
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-13.540,52	-1.184,38
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	3.492,21	2.238,82
	-2.577,87	8.659,18

Die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen betragen insgesamt EUR 390.100,00. Die auf die Anleger entfallenden Hafteinlagen in Höhe von 1 % der Pflichteinlage sind in dem Handelsregister eingetragen.

5.3 Vergleichende Übersicht sowie umlaufende Anteile und Anteilwert gemäß § 101

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Fondsvermögen (EUR)	43.568.801,73	37.907.202,59	34.560.988,17
Wert je Anteil (EUR)	1.116,86	971,73	1.030,10
Umlaufende Anteile (Stück)	39.010	39.010	33.551

Ein Anteil entspricht 1.000,00 USD (873,36 EUR) am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 39.010.000,00 USD (34.069.869,00 EUR; davon Kommanditkapital: 39.000.100 USD). Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilsklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

6 Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäfte i.S.d. Artikel 3 Nr. 11 bzw. Nr. 18 der Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, d.h. Wertpapierfinanzierungsgeschäfte oder Gesamttrendite-Swaps abgeschlossen.

6.1 Vermögensaufstellung gemäß § 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 beigelegt.

6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

6.2.1 Angaben zur Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2018 rund 0,71 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (289 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (40.738.002,16 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2018 (43.568.801,73 EUR) und per 31. Dezember 2017 (37.907.202,58 EUR) ermittelt.

6.2.2 Angaben zu den vereinbarten Pauschalgebühren gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sowie weitere vereinbarte Vergütungen

Da es sich bei der Gesellschaft um einen USD-Fonds handelt, ist die Bemessungsgrundlage für die Vergütungen jeweils der Nettoinventarwert in USD.

Die jährlichen laufenden Kosten, welcher der Gesellschaft im Wesentlichen seit dem Geschäftsjahr 2015 entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:



•Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (kurz: Wealthcap KVG), erhält seit dem Geschäftsjahr 2015 für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2015 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2017 betrug die jährliche Verwaltungsvergütung mindestens 52,0 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2018 fiel die Vergütung in Höhe von 80,7 Tsd. USD/68,4 Tsd. EUR an, darin enthalten ist ein Betrag in Höhe von 9,4 Tsd. USD/ 8,0 Tsd. EUR für nachberechnete Verwaltungsvergütungen aus dem Vorjahr. Die Verwaltungsgesellschaft erhält darüber hinaus eine erfolgsabhängige Vergütung nach folgenden Vorgaben:

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,0 % bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.
- Danach besteht Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

•Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,02 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2015 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2017 betrug die jährliche Vergütung mindestens 9,4 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2018 fiel hierfür ein Vergütungsanspruch von 8,2 Tsd. USD/6,9 Tsd. EUR an.

•Die Wealthcap Investorenbetreuung GmbH erhält für ihre Treuhändertätigkeit ein jährliches Honorar in Höhe von 0,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2015 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2017 betrug die jährliche Vergütung der Treuhänderin mindestens 99,2 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2018 fiel ein Vergütungsanspruch von 122,5 Tsd. USD/103,8 Tsd. EUR an.

•Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,055 % des zuletzt veröffentlichten Nettoinventarwerts (in USD) der Gesellschaft, mindestens jedoch 36 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2018 fiel die Mindestvergütung von 43,0 Tsd. USD (36,4 Tsd. EUR) an.

•Die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, erhielt für die Stellung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie (Initialkosten) eine Vergütung in Höhe von 3 % des von den Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags in USD. Die Platzierungsgarantie wurde in 2017 vollständig zurückgezahlt.

•Die Wealthcap KVG erhielt für die Eigenkapitalvermittlung (Initialkosten) eine einmalige Vergütung in Höhe von 4 % des eingeworbenen Kommanditkapitals zzgl. des hierauf entfallenden Agios von 5 %. Das Eigenkapital wurde in 2017 vollständig eingeworben und der Vergütungsanspruch ist entstanden.

•Die Wealthcap KVG erhielt für die Projektaufbereitung (Initialkosten) eine einmalige Vergütung in Höhe von 3 % des von den Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags in USD. Das Kommanditkapital wurde in 2017 vollständig eingeworben und der Vergütungsanspruch ist entstanden.

•Die Komplementärin erhielt eine einmalige Haftungsvergütung (Initialkosten) in Höhe von 0,12 % des zum Platzierungsschluss eingeworbenen Kommanditkapitals. Die Platzierung wurde in 2017 abgeschlossen und der Vergütungsanspruch geleistet.

•Auf Ebene der Objektgesellschaft fallen Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

Zusätzlich sind folgende Aufwendungen nicht durch die Geschäftsführungsvergütung abgegolten und werden der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt:

- Kosten für die externe Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft gem. §§ 261, 271 KAGB
- Bankübliche Depotgebühren und Kontoführungsgebühren, sofern nicht von der Verwahrstellenvergütung abgedeckt
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- Fremdkapitalkosten der Gesellschaft, einschließlich Kosten für die Beschaffung von Finanzierungen
- Für die Vermögensgegenstände entstehenden Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch den Abschlussprüfer
- Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung der Gesellschaft sowie der Abwehr von zu Lasten der Gesellschaft erhobene Ansprüche
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- Kosten für die Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet
- Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen



Die Verwaltungsgesellschaft kann für die Veräußerung des Vermögensgegenstandes nach § 1 Abs. 1 der Anlagebedingungen — d.h. der Beteiligung an der Objektgesellschaft — eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3 % des Verkaufspreises erhalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch dann an, wenn die Verwaltungsgesellschaft die Immobilie für Rechnung der Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, veräußert. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion gegebenenfalls anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

6.2.3 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 KAGB

Die Wealthcap KVG hat im Geschäftsjahr keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt und keine Rückvergütungen der aus dem AIF an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwendererstattungen erhalten. Des Weiteren hat die Wealthcap KVG keinen wesentlichen Teil der von dem AIF an die Wealthcap KVG geleisteten Vergütungen für Zahlungen an Vermittler von Anteilen des AIF auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet. Weiterhin sind keine Vergütungen der Wealthcap KVG selbst oder einer anderen KVG oder einer Gesellschaft, mit der die KVG eine wesentliche mittelbare/unmittelbare Beteiligung eingegangen ist, für die gehaltenen Anteile berechnet worden.

6.3 Vergütungsangaben gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 KAGB

Die Vergütungsangaben (Mitarbeitervergütungen der Wealthcap KVG) werden im Lagebericht in Abschnitt 5 „Vergütungen“ dargestellt.

6.4 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr werden im Lagebericht in Abschnitt 6 „Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr“ dargestellt.

6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB

6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement Im Berichtsjahr gab es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement.

6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft

Das aktuelle Risikoprofil der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Mit der Anlage in der Gesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags erleidet.

Investitionsrisiko

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft besteht in der mittelbaren Investition in eine Immobilie. Da der Anleger nicht direkt, sondern mittelbar über die Gesellschaft in die Immobilie investiert, hat er keinen unmittelbaren Einfluss auf die Bewirtschaftung der Immobilie und keinen direkten Anspruch gegenüber der Objektgesellschaft. Bei der Gesellschaft anfallende Kosten können die Einnahmen übersteigen. In der Folge kann der Anleger aus der Beteiligung Verluste erleiden. Der Zeitpunkt etwaiger Ausschüttungen kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden.

Liquiditätsrisiko

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn sie geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Das kann zum Verlust der Einlage des jeweiligen Anlegers samt Ausgabeaufschlag führen, da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital

Auf Ebene der Objektgesellschaft wurden eine langfristige Fremdfinanzierung bzw. eine Zwischenfinanzierung aufgenommen, die unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen sind. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das jeweilige Eigenkapital entstehen, d. h. Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Währungsrisiko

Die Währung der Gesellschaft und der Objektgesellschaft ist der US-Dollar. Insbesondere erfolgen sämtliche Investitionen und deren Finanzierungen in US-Dollar. Die Kapitalanlage und alle Ausschüttungen erfolgen auf der Basis von US-Dollar und enthalten daher aus Euro-Sicht ein Währungsrisiko.

Risiko aus Immobilieninvestitionen

Die Erträge der Gesellschaft können sich verringern oder ausfallen, z. B. aufgrund



- eines Konjunkturabschwungs und einer ggf. damit verbundenen reduzierten Mietnachfrage, sodass Anschlussvermietungen nur zu geringeren als prospektierten Bedingungen oder gar nicht erfolgen können;
- einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation einer Mieterin, sodass fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen ggf. nicht mehr beglichen werden können;
- von Baumängeln, Altlasten und/oder Instandhaltungs-/Umbaumaßnahmen, die zu außergewöhnlichen Aufwendungen und überplanmäßigen Kosten führen können.
- der weiteren Entwicklung von Umgebung, Demographie, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren, sodass neben geringeren Mieten auch keine bzw. geringere Verkaufserlöse erzielbar sind.

Das Vorstehende würde zu höheren Kosten bzw. verminderten Erträgen führen und das Ergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

Fehlende Risikomischung

Vorliegend investiert die Gesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft in nur eine Immobilie, sodass von dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB abgewichen wird (§ 262 Abs. 2 KAGB) und keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken stattfindet. Die Entwicklung der von der Gesellschaft an der Objektgesellschaft gehaltenen Beteiligung ist daher ungleich stärker abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie, als sie dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation nach § 262 Abs. 1 KAGB wäre.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

Die Rücknahme oder Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Eine Veräußerung der Beteiligung durch die Anleger ist insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen grundsätzlich möglich, es besteht jedoch kein geregelter Zweitmarkt und zudem ist eine Zustimmung durch die Komplementärin für einen Verkauf nötig. Daher kann ein Verkauf ggf. nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen oder gar nicht möglich sein.

Aktuelle Risikobewertung

Im Rahmen der Risikobewertung wurden alle relevanten Risikoarten geprüft und bewertet. Der Fokus lag dabei auf den wesentlichen — das Risikoprofil bestimmenden — Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden. Das Risikoprofil ist unverändert.

6.5.4 Risikomanagementsystem der Wealthcap KVG

Zur Wahrung der organisatorischen Grundlagen zum Risikomanagement für die von der Wealthcap KVG verwalteten AIF wurden Richtlinien im Hinblick auf die Anforderungen nach KAGB erstellt. Die AIF-spezifischen Risikoprozesse werden von der Wealthcap KVG durch die Risikostrategie sowie durch die „Risiko-Richtlinie für die Steuerung von AIF“ geregelt. Die vom Risikomanagement der Wealthcap KVG eingerichteten Risikosteuerungs- und -controllingprozesse berücksichtigen im Wesentlichen die Identifikation, Bewertung und Überwachung, Steuerung und Kommunikation/Reporting der Risiken und auch die Überwachung des Leverage. Stresstests werden als Teil der quantitativen Risikobewertung vorgenommen. Die Überwachung der Risiken eines AIF erfolgt mithilfe eines Limitsystems, welches am jeweiligen Risikoprofil des AIF ausgerichtet ist. Risikolimits wurden im Berichtsjahr nicht überschritten. Änderungen im Risikomanagementsystem im Vergleich zum Vorjahr haben sich nicht ergeben.

6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverage gegeben.

6.5.6 Gesamthöhe des Leverage

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,62

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,69

Die Wealthcap KVG hat keine das Investmentvermögen betreffenden Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

Zum Abschlussstichtag war das zu platzierende Eigenkapital von 39.000 Tsd. USD in voller Höhe eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 49.886 Tsd. USD (43.569 Tsd. EUR).

6.6 Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 Komplementär GmbH mit Sitz in Grünwald (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

Alfred Gangkofner,

Michael Stüber (seit 3. September 2018),

Gilbert Horst (vom 1. Januar 2018 bis zum 28. Februar 2019) und

Dr. Gunnar Gombert (bis 31. Juli 2018).

Grünwald, den 5. Juni 2019

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 Komplementär GmbH**

gez. Alfred Gangkofner

gez. Michael Stüber

Vermögensangaben gemäß § 101 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 25 Abs. 5 KARBV der Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit USD-Währung	
Wealthcap Mountain View I, L. P.	
Lage der Immobilie	303 Bryant Street, Mountain View, Kalifornien, USA
Art der Immobilie	Bürogebäude mit Tiefgarage
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	keine
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Immobilie durch die Objektgesellschaft	2.10.2014
Bau-/Umbaujahr	2002
Grundstücksgröße (m ²)	1.740,00
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	5.200,00
Nutzfläche Wohnen (m ²)	0,00
Verkehrswert	78.400 Tsd. USD/61.286 Tsd. EUR ¹
Wesentliche Ergebnisse der Bewertung	
- Mieterträge	5,034 Tsd. USD
- Diskontierungszins	7,20%
Anschaffungsnebenkosten gesamt	730.963,00 USD/638.395,63 EUR ¹
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	0%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	40,8%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	3,58

¹ Umrechnung zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag von EUR/USD 1,1993.

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31.12.2018



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	
A. Vermögensgegenstände			
I. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			
Mehrheitsbeteiligung WealthCap Mountain View I, L.P.	0,00	0,00	29.277.473,86 ¹⁾
II. Liquiditätsanlagen			
Bankguthaben			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
Andere			
Summe Vermögensgegenstände			
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
a) Krediten			
b) anderen Gründen			
II. Rückstellungen			
Summe Schulden			
C. Fondsvermögen			
umlaufende Anteile (Stück)	39.010		
Anteilwert (EUR)	1.116,86		
	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			
Mehrheitsbeteiligung WealthCap Mountain View I, L.P.		42.984.226,80	98,66
II. Liquiditätsanlagen			
Bankguthaben		538.955,82	1,24
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
Andere		650.717,03	1,49
Summe Vermögensgegenstände		44.173.899,65	101,39
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus		470.007,09	1,08



	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
a) Krediten	0,00		
b) anderen Gründen	470.007,09		1,08
II. Rückstellungen		135.090,82	0,31
Summe Schulden		605.097,91	1,39
C. Fondsvermögen		43.568.801,74	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			
Anteilwert (EUR)			

Gegenstände, die mit Rechten Dritter belastet sind (Besicherungen gemäß § 101 Abs. 1 Nr. 1 Satz 7 KAGB), bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

¹⁾ Die Umrechnung der Zu- und Abgänge sowie des Endbestands der Anschaffungskosten im Berichtsjahr erfolgt mit dem Devisenkassamittelkurs am 31.12.2018 (1,00 EUR entspricht 1,145 USD)

Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.595.830,54
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.595.830,54
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten und der Komplementäre gem. § 24 Abs. 2 KARBV

A. Komplementärin	EUR	EUR
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		9.050,20 ¹⁾
1. Entnahmen für das Vorjahr		-525,77
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-12.355,69 ³⁾
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.253,39
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		-2.577,87



A. Komplementärin	EUR	EUR
B. Kommanditisten	EUR	EUR
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		39.280.650,09 ²⁾
1. Entnahmen für das Vorjahr		-2.255.060,21
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		1.608.186,23 ³⁾
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		4.937.603,49
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		43.571.379,60

¹⁾ Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres/Ende des letzten Geschäftsjahres (8.659,18 EUR), neu umgerechnet hinsichtlich Kapitalanteil und Ergebnisvortrag des realisierten Ergebnisses zum Devisenkassamittelkurs am 31.12.2018 (1,00 EUR entspricht 1,145 USD)

²⁾ Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres/Ende des letzten Geschäftsjahres (37.898.543,41 EUR), neu umgerechnet hinsichtlich Kapitalanteil sowie -rücklage und Ergebnisvortrag des realisierten Ergebnisses zum Devisenkassamittelkurs am 31.12.2018 (1,00 EUR entspricht 1,145 USD)

³⁾ Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres enthält neben dem auf das Geschäftsjahr entfallenden realisierten Ergebnis die Anpassung der im Vorjahr realisierten Ergebnisse durch Vorabzurechnung, sodass sämtliche Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelung zum Abschlusstag am Gesamtergebnis der Gesellschaft partizipieren.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

A. Aktiva

	31.12.2018		Anteil am Fondsvermögen	
	USD	USD	in %	Vorjahr USD
1. Beteiligungen		49.216.939,69	98,66	44.151.107,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		617.104,41	1,24	786.433,85
3. Forderungen				
a) Andere Forderungen		745.071,00	1,49	701.396,98
		50.579.115,10	101,39	45.638.937,83
B. Passiva				
1. Rückstellungen		154.679,00	0,31	125.182,00
2. Kredite				
a) Andere		0,00	0,00	37.234,19



	USD	31.12.2018 USD	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr USD
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00	7.120,46
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		538.158,12	1,08	7.293,12
5. Eigenkapital				
a) Komplementärin				
aa) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	8.553,67		0,02	9.120,37
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.984,00		0,01	2.698,62
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-16.043,07		-0,04	-1.693,00
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	556,12		0,00	256,76
		-2.949,28	-0,01	10.382,75
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	35.211.908,53		70,58	37.736.752,65
bb) Kapitalrücklage	1.950.000,00		3,91	1.950.000,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	15.694.575,02		31,46	10.630.955,53
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-4.851.376,04		-9,72	-5.735.885,98
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.884.119,75		3,78	869.903,11
		49.889.227,26	100,01	45.451.725,31
		49.886.277,98	100,00	45.462.108,06
		50.579.115,10		45.638.937,83

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	USD	2018 USD	Vorjahr USD
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.224.851,27		2.086.799,29
b) Sonstige betriebliche Erträge	847,05		5.233,69
Summe der Erträge		2.225.698,32	2.092.032,98
2. Aufwendungen			

	USD	2018 USD	Vorjahr USD
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	151,70		37.240,15
b) Verwaltungsvergütung	80.726,24		52.000,00
c) Verwahrestellenvergütung	43.000,00		42.840,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	34.244,72		35.878,18
e) Sonstige Aufwendungen	182.899,79		1.053.914,78
Summe der Aufwendungen		341.022,45	1.221.873,11
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.884.675,87	870.159,87
4. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	5.065.832,69		3.570.300,16
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	927,81		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		5.064.904,88	3.570.300,16
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		6.949.580,75	4.440.460,03

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB (§ 135 Abs. 1 Satz 3 KAGB)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Grünwald, den 5. Juni 2019

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 Komplementär GmbH**

gez. Alfred Gangkofner

gez. Michael Stübner

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und

vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche



Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

• beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

*identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



• beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 26. Juni 2019

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer
Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer