

# WealthCap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

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

#### 1 Grundlagen der Gesellschaft

##### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: Gesellschaft, AIF oder Wealthcap Nordamerika 17 KG), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 3. Dezember 2015 mit Sitz in München gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15. Januar 2016.

Die Wealthcap Nordamerika 17 KG ist eine gewerblich geprägte geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2026. Durch Gesellschafterbeschluss kann die Laufzeit bis längstens zum 31. Dezember 2031 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 BaFin erfolgten mit Schreiben vom 21. Dezember 2015, zuletzt aktualisiert am 14. März 2016.

Mit Schreiben der BaFin vom 12. Februar 2016 wurden die Anlagebedingungen genehmigt. Seitdem gilt der fremdverwaltete geschlossene Publikums-AIF als aufgelegt. Mit Schreiben der BaFin vom 25. Mai 2016 wurde die Vertriebslaubnis erteilt.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Investoren in Höhe von insgesamt 63,8 Mio. USD (ohne Agio) vor. Die Platzierung des AIF hat im Juli 2016 begonnen. Im März 2019 wurde die Gesellschaft ausplatziert. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung der Beteiligung an der Objektgesellschaft Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way L.P., Delaware, USA.

Am 29. Februar 2016 haben die Gesellschaft und die Wealthcap Investment Services GmbH, München (kurz: WIS), einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Darin garantiert die WIS gegenüber dem AIF die Platzierung und Einzahlung eines Kommanditkapitals von plangemäß bis zu 64 Mio. USD bis zum 31. Dezember 2016. Im Rahmen dieses Vertrags hatte die Wealthcap Investment am 29. Juni 2016 der Gesellschaft ein Zwischenfinanzierungsdarlehen über anfänglich 56,3 Mio. USD bereitgestellt, welches zum Abschlussstichtag mit 7,7 Mio. USD valutiert. Die Darlehensverzinsung entspricht der Ausschüttungshöhe.

Der AIF hatte sich am 30. Juni 2016 mit 99,9 % am Festkapital der US-amerikanischen Objektgesellschaft Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way L.P., Delaware, USA, beteiligt. Die Objektgesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 3. August 2015 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 17. September 2015 ein Class A Bürogebäude in Los Gatos, Kalifornien, zu einem Kaufpreis von 109,11 Mio. USD von der LG Business Park Building 2, LLC, erworben. Die Mietfläche umfasst ca. 13.700 qm Bürofläche, zusätzlich besteht ein nichtexklusives Nutzungsrecht von 516 Stellplätzen. Die Mietflächen sind zu 100 % an die Netflix, Inc., Los Gatos, Kalifornien, vermietet. Netflix, Inc. beschäftigt sich mit dem Verleih und der Produktion von Filmen und Serien. Der Mietvertrag mit Netflix, Inc. besitzt eine feste Laufzeit bis zum 30. November 2025. Die Mieterin hat grundsätzlich das Recht, das Mietverhältnis zwei Mal um jeweils fünf Jahre zu verlängern.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt umgerechnet 49.715.246,72 EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. USD beträgt bei 54.822 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse A umgerechnet 863,46 EUR bzw. bei 2.950 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse B umgerechnet 806,30 EUR.

##### 1.2 Ziele und Strategien

Anlageziel der Wealthcap Nordamerika 17 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen seit dem Geschäftsjahr 2016 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 Los Gatos 121 Albright Way L.P. mit 56,2 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 Los Gatos 121 Albright Way L.P., Delaware, eingetragen im Corporation Trust Center, 1209 Orange Street Wilmington, Delaware 19801, erworben. Die Objektgesellschaft hat eine Büroimmobilie in Los Gatos, Kalifornien, USA, zu einem Kaufpreis von 109,11 Mio. USD erworben.



Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2026 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit des AIF bis maximal zum 31. Dezember 2031 beschließen. 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, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 12. Februar 2016 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 den Parteien 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 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Nordamerika 17 KG wurde mit Datum vom 25. Mai 2016 erteilt.

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 Verwaltungsgesellschaft fungiert zudem als Treuhandkommanditistin, indem sie die Beteiligungen der Anleger an der Investmentgesellschaft treuhänderisch für diese auf Basis des Treuhandvertrages hält.

Die WCK 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.

Nahezu sämtliche Vergütungen basieren auf USD, da es sich um einen USD-Fonds handelt. Für die Übernahme der Aufgaben gemäß Bestellungsvertrag erhält die WCK ab 2016 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,15 % der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2016 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 jedoch mindestens 92.000 USD (77.900<sup>1</sup> 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 5,25 % - 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 in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Darüber hinaus kann die Verwaltungsgesellschaft für die spätere Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 3 % des Verkaufspreises verlangen. Ab künftiger 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 92 Tsd. USD (78 Tsd. EUR<sup>1</sup>) erhoben.

Für die Tätigkeiten als Treuhandkommanditistin erhält die WCK eine jährliche Vergütung von 0,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr - von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2016 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 jährlich mindestens 155.000 USD. Die Vergütungen beinhalten die ggf. anfallende Umsatzsteuer. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde eine Treuhandvergütung in Höhe von 155 Tsd. USD (131 Tsd. EUR<sup>1</sup>) erhoben.

Die Geschäftstätigkeit der KVG im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die anteilige Einwerbung des Kommanditkapitals.

<sup>1</sup> Bei einem Jahresdurchschnittskurs von 1 EUR = 1,181 USD für 2018

Die WCK darf sich gemäß Bestellungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. September 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Bis zum 31. März 2018 war der IT-Bereich von der WCK an die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, ausgelagert, welche ihrerseits den IT-Bereich an die an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert hatte. Seit dem 1. April 2018 erfolgt die Auslagerung direkt von der WCK an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Mieter- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF wurde die IC Property Management GmbH, Frankfurt am Main, betraut.

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

Die Wealthcap Nordamerika 17 KG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt. Als mittelbar über die Objektgesellschaft wirkendes Risiko mit der größten finanziellen Auswirkung ist der Ausfall der Mieterin Netflix, Inc. und damit einhergehend der Verlust der zurzeit einzigen Ertragsquelle sowie der Liquidität auf Ebene der Objektgesellschaft Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way L.P. zu nennen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Nordamerika 17 KG verweisen wir auf unsere Darstellung im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

## 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 schnelle Wachstum der dort ansässigen IT-Unternehmen hat auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Weil die Firmen zügig Personal aufbauen, beziehen sie in regelmäßigen und vor allem wesentlich kürzeren Abständen, verglichen zu Europa, neue, größere Büroräume. Startups, ebenfalls typisch für die Hard- und Software-Branche mit innovativen Geschäftsideen und klar auf starkes Wachstum ausgerichtet, sorgen zeitgleich für sehr geringe Leerstandsdaten.

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 Los Gatos/Saratoga, in dem sich die Fondsimmoblie befindet, mit einem Leerstand von rd. 5,1 % über eine der niedrigsten Quoten im gesamten Silicon Valley. <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Quelle: Cushman & Wakefield, Marketbeat, Silicon Valley, Office Q4 2018.

Die Mietpreise für Büroimmobilien im Silicon Valley sind im Vergleich zum Vorjahr um 4,6 % gestiegen.<sup>3</sup> Für den Teilmarkt Los Gatos/Saratoga erreichte die jährliche Quadratmetermiete einen Wert von 522 USD p.a. pro Quadratmeter für Class A Bürogebäude.<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> Bei dem Fondsobjekt 121 Albright Way, Los Gatos, Kalifornien, USA, ist eine Mietsteigerung in Höhe von 3 % p.a. vertraglich vereinbart.

### 3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Geschäftsverlauf - insbesondere das negative realisierte Ergebnis - entspricht im Geschäftsjahr 2018 den Erwartungen.

Die Platzierung des Kommanditkapitals erfolgt - im Vergleich zur ursprünglichen Planrechnung - zögerlicher als erwartet. Im Geschäftsjahr 2018 wurden 24.818 Tsd. USD (21.675 Tsd. EUR) des geplanten Kommanditkapitals von 63.800 Tsd. USD (ohne Agio) von Anlegern eingeworben. Zur Finanzierung der Beteiligung an der Objektgesellschaft wurde von der WIS ein Zwischenfinanzierungsdarlehen im Rahmen der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie begeben, welches zum Abschlussstichtag mit 7.738 Tsd. USD (6.758 Tsd. EUR) valutiert und sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals zurückgeführt wird. Die WIS ist verpflichtet, bei Platzierungsschluss das Zwischenfinanzierungsdarlehen in Eigenkapital umzuwandeln, soweit das Darlehen nicht durch das eingeworbene Kommanditkapital getilgt worden ist.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag umgerechnet 49.715.246,72 EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. USD beträgt bei 54.822 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse A umgerechnet 863,46 EUR bzw. bei 2.950 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse B umgerechnet 806,30 EUR.

	Anteilklasse A	Anteilklasse B
	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2017	29.101.719,25	1.563.844,49
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2018	47.336.666,61	2.378.580,11
Veränderung	18.234.947,36	814.735,62

<sup>3</sup> Quelle: CBRE, Market View, Silicon Valley Office, Q4 2018.

<sup>4</sup> Quelle: Cushman & Wakefield, Marketbeat, Silicon Valley, Office Q4 2018.

<sup>5</sup> Quelle: JLL, Office Insight, Silicon Valley, Q4 2018.

Der Anstieg des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Einwerbung von Kommanditkapital (inkl. Agio) von 22.509 Tsd. EUR zurückzuführen, welchem ein konzeptionsbedingt realisiertes negatives Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.142 Tsd. EUR, ein negatives nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 2.207 Tsd. EUR sowie Ausschüttungen in Höhe von 1.393 Tsd. EUR gegenüberstehen.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

### 3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von -3.348 Tsd. EUR (Vorjahr: -3.395 Tsd. EUR) setzt sich aus einem realisierten negativen Ergebnis von -1.142 Tsd. EUR (Vorjahr: -3.242 Tsd. EUR) und einem negativen nicht realisierten Ergebnis von -2.207 Tsd. EUR (Vorjahr: negatives nicht realisiertes Ergebnis -153 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 770 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.869 Tsd. EUR), sonstigen Aufwendungen in Höhe von 3.484 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.712 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütungen in Höhe von 78 Tsd. EUR (Vorjahr: 81 Tsd. EUR), Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 32 Tsd. EUR (Vorjahr: 31 Tsd. EUR) sowie der Verwahrentgeltvergütung in Höhe von 36 Tsd. EUR (Vorjahr: 38 Tsd. EUR), denen im Wesentlichen Beteiligungserträge aus der Beteiligung in Höhe von 3.253 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.488 Tsd. EUR) gegenüberstehen.



Der Anstieg des realisierten Ergebnisses im Vergleich zum Vorjahr um 2.100 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der konzeptionsbedingten Aufwendungen für die Zinsaufwendungen aus der Platzierungsgarantie um 1.099 Tsd. EUR (770 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.869 Tsd. EUR) und einer Zunahme der Zinsen und ähnlichen Erträge um 764 Tsd. EUR aufgrund einer erhöhten Ausschüttung aus der Objektgesellschaft. Die sonstigen Aufwendungen sind zudem durch eine im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Gewerbesteuer (395 Tsd. EUR; Vorjahr: 528 Tsd. EUR) entlastet. Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 78 Tsd. EUR (Vorjahr: 81 Tsd. EUR) besteht aus der Verwaltungsvergütung gemäß Bestellsvertrag mit der WCK.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Neubewertung der Immobilienobjektgesellschaft in Höhe von 239 Tsd. EUR (Vorjahr: Aufwendungen aus der Neubewertung 6.923 Tsd. EUR), welchen ein sonstiger negativer, saldierter Effekt aus der Umrechnung anderer Vermögensgegenstände und Schuldposten des Jahresberichts von USD in EUR von 2.446 Tsd. EUR (Vorjahr: saldierter positiver Effekt 6.770 Tsd. EUR) gegenübersteht.

### 3.3.2 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 50.456 Tsd. EUR (Vorjahr: 27.478 Tsd. EUR), welche sich aus der Einlage der Komplementärin Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 Komplementär GmbH, Grünwald, in Höhe von 8,6 Tsd. EUR, der Einlage der Treuhanderkmanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, in Höhe von 0,1 Tsd. EUR und den in Vorjahren und im Berichtsjahr eingeworbenen Einlagen der Treugeber (Anleger) in Höhe von 50.447 Tsd. EUR zusammensetzen.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt zum Abschlussstichtag auf Ebene der Fondsgesellschaft mittels eines Darlehens von der WIS im Rahmen der Platzierungsgarantie von 6.758 Tsd. EUR sowie dem bereits eingeworbenen Kapital in Höhe von 50.456 Tsd. EUR und auf Ebene der Objektgesellschaft neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Nordamerika 17 KG in Höhe von 56.154 Tsd. USD (49.043 Tsd. EUR) mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der Deutsche Mortgage & Asset Receiving Corporation in Höhe von 54.810 Tsd. USD (47.869 Tsd. EUR) mit einer Laufzeit bis zum 6. Oktober 2025.

Die Fremdkapitalquote der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag 15,63 %.

#### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018 wurde auf Ebene des AIFs keine neuen 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 Liquidität in Höhe von 1.129 Tsd. EUR (Vorjahr: 448 Tsd. EUR) in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben.

### 3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 58.922 Tsd. EUR (Vorjahr: 56.863 Tsd. EUR). Der wesentliche Posten der Aktiva besteht aus der Beteiligung an der Wealthcap Los Gatos 121 L.P. mit einem Verkehrswert von 54.684 Tsd. EUR (Vorjahr: 54.444 Tsd. EUR). Die Ermittlung des Verkehrswertes der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligung zum Abschlussstichtag wurde auf der Grundlage der Bewertungsrichtlinie der WCK vorgenommen. Des Weiteren bestehen insbesondere Guthaben bei Kreditinstituten mit einem Buchwert von 1.129 Tsd. EUR (Vorjahr: 448 Tsd. EUR) sowie Forderungen mit einem Buchwert von 3.110 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.971 Tsd. EUR).

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital (49.715 Tsd. EUR; Vorjahr: 30.666 Tsd. EUR) insbesondere Rückstellungen (670 Tsd. EUR; Vorjahr: 487 Tsd. EUR), Kredite (7.552 Tsd. EUR; Vorjahr: 25.214 Tsd. EUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (444 Tsd. EUR; Vorjahr: 322 Tsd. EUR) und sonstigen Verbindlichkeiten (541 Tsd. EUR; Vorjahr: 175 Tsd. EUR).

### 3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht 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.

### 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 WCK eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt.

Der Risikomanagementprozess der WCK 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 Objektgesellschaften sowie der Liquiditätsgrad 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 vorgesehen ist, dass die Gesellschaft ausschließlich über ihre Objektgesellschaften Immobilien besitzt, und keine Änderung der Risikostrategie vorgesehen ist. Die Steuerung der Risikodeckungsmasse erfolgt über die Liquiditätsplanung.

Die für den AIF wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der WCK direkt an die gesetzlichen Vertreter der Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment 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 einzigen Mieters. Die Ausfallwahrscheinlichkeit des einzigen 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 überzeugen wir uns somit auch regelmäßig von einer Verwertbarkeit des Objekts in der Objektgesellschaft im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der Mieterin.

Zudem erfolgt ein laufender Abgleich der Planungsrechnung mit den Ist-Werten.

#### 4.1.3 Marktpreisrisiken

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Nordamerika 17 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 AIF durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung der Immobilie erfolgt neben dem noch einzuwerbenden Kommanditkapital des AIF durch einen langfristigen Darlehensvertrag mit einer Laufzeit bis zum 6. Oktober 2025 sowie fest vereinbarten Zinssätzen bis zum Ende der Laufzeit auf Ebene der Objektgesellschaft. Ein Zinsänderungsrisiko ist damit deutlich reduziert.

Das Immobilienmarktrisiko erfasst potenzielle Verluste aus Marktwertschwankungen der mittelbar gehaltenen Immobilie. Die Immobilie ist langfristig an die Hauptmieterin, Netflix, Inc., vermietet. Aufgrund dieser vertraglichen Gestaltung der Mietverträge würde ein Immobilienmarktrisiko grundsätzlich erst dann schlagend werden, wenn die Mieterin ausfällt, da in diesem Fall eine alternative Verwertung der Immobilie 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 Bestellungsvertrags 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. Operationelle Risiken sind für die WCK im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie anderen 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 aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

#### 4.1.5 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

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

#### 4.2 Liquiditätsmanagement

Die WCK 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 WCK 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 dabei auch die Durchschau auf die Liquiditätssituation der Objektgesellschaften.

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

Die WCK 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 12. Februar 2016 die WCK beauftragt. Die WCK hat im Geschäftsjahr 2018 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2018 gezahlten Mitarbeitervergütung	EUR 14.255.349 (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 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

Der Vergütungsausschuss besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der KVG. Der Aufsichtsrat bedient sich der internen Beratung durch die Leitung der KVG und der Leitung HR der KVG. Die Leitung HR der 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 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.

Die Platzierung des Kommanditkapitals erfolgte - im Vergleich zur ursprünglichen Planrechnung - zögerlicher als erwartet. Es traten keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen auf.

##### 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 31. Mai 2019

**Die persönlich haftende Gesellschafterin**  
**Weathcap Immobilien Nordamerika 17**  
**Komplementär GmbH**

*gez. Michael Stüber*

*gez. Alfred Gangkofner*

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

#### A. Aktiva

	31.12.2018		Anteil am Fondsvermögen		Vorjahr
	EUR	EUR	in %		EUR
1. Beteiligungen		54.683.709,46	109,99		54.444.283,14



	EUR	31.12.2018 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.128.509,32	2,27	448.424,86
3. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	2.116.157,21		4,26	1.225.715,00
b) Andere Forderungen	993.778,88		2,00	744.865,06
		3.109.936,09		1.970.580,06
		58.922.154,87		56.863.288,06
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		670.186,63	1,35	486.766,87
2. Kredite				
a) Andere		7.551.886,27	15,19	25.213.535,21
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		443.847,16	0,89	321.939,57
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		540.988,09	1,09	175.482,67
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile der Komplementärin				
aa) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	7.551,85		0,02	7.897,29
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	954,04		0,00	2.335,50
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-10.976,96		-0,03	-9.362,82
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-72,81		0,00	-1.185,97
		-2.543,88	-0,01	-316,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	48.979.200,77		98,52	27.397.543,04
bb) Kapitalrücklage	1.947.683,41		3,92	1.063.482,87
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	5.566.418,15		11,20	7.771.809,23
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-5.633.991,54		-11,33	-2.326.591,40
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.141.520,19		-2,30	-3.240.364,00
		49.717.790,60	100,01	30.665.879,74
		49.715.246,72	100,00	30.665.563,74
		58.922.154,87		56.863.288,06



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

	EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.252.736,04		2.488.437,64
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.690,65		606,34
Summe der Erträge		3.258.426,69	2.489.043,98
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	769.677,29		1.868.687,02
b) Verwaltungsvergütung	77.900,08		81.437,54
c) Verwahrstellenvergütung	36.409,82		38.063,20
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	31.805,77		30.547,62
e) Sonstige Aufwendungen	3.484.226,73		3.711.858,57
Summe der Aufwendungen		4.400.019,69	5.730.593,95
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.141.593,00	-3.241.549,97
4. Zeitwertänderung			
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	2.206.772,54		153.229,72
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-2.206.772,54	-153.229,72
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-3.348.365,54	-3.394.779,69

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

### 1 Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 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 Personengesellschaft 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 104855 eingetragen.

### 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Kapitalein- und -auszahlungen sowie Investitionen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar. 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 Abschlussstichtag 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 gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem Net Asset Value (NAV) und ist als Summe der Beträge zu verstehen, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können.

Die übrigen Aktiva sind zum Nennbetrag angesetzt und bewertet.

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 Kredite und Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt und bewertet.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

### 3 Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag mit einem Nominalkapital in Höhe von 56.154 Tsd. USD (49.043 Tsd. EUR) bzw. einer Beteiligungsquote von 99,90 % an der Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way, 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 den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

	Mountain View I
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way, L.P., Delaware
Gesellschaftskapital (HGB)	56.154 Tsd. USD/49.043 Tsd. EUR
Höhe der Beteiligung in %	99,90 %
Zeitpunkt des Erwerbs	30. Juni 2016
Verkehrswert der Beteiligung	62.613 Tsd. USD/54.684 Tsd. EUR

Die Forderungen der Gesellschaft in Höhe von 3.110 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.971 Tsd. EUR) betreffen zum einen noch ausstehende Kapitaleinlagen und Agios von Anlegern 2.116 Tsd. EUR (1.226 Tsd. EUR) und stellen somit Forderungen gegen Gesellschafter dar. Darüber hinaus enthalten die Forderungen im Wesentlichen Steuererstattungsansprüchen gegenüber US-Steuerbehörden in Höhe von 903 Tsd. EUR (Vorjahr: 701 Tsd. EUR).

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

#### 3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 49.715.246,72 EUR (Vorjahr: 30.665.563,74 EUR) entfällt mit -2.543,88 EUR (Vorjahr: -316,00 EUR) auf den Komplementär (Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 Komplementär GmbH, Grünwald) und mit 49.717.790,60 EUR (Vorjahr: 30.665.879,74 EUR) auf die Kommanditisten.

Die Rückstellungen in Höhe von 670 Tsd. EUR (Vorjahr: 487 Tsd. EUR) betreffen insbesondere die Gewerbesteuer (528 Tsd. EUR; Vorjahr: 370 Tsd. EUR), Aufwendungen für die Erstellung der Steuererklärungen (33 Tsd. EUR; Vorjahr: 24 Tsd. EUR), die Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Veröffentlichung (29 Tsd. EUR; Vorjahr: 25 Tsd. EUR) sowie die Verwahrstellenvergütung (38 Tsd. EUR; Vorjahr: 36 Tsd. EUR).

Die Kredite in Höhe von 7.552 Tsd. EUR (Vorjahr: 25.214 Tsd. EUR) betreffen insbesondere das zur Erfüllung der Platzierungsgarantie geleistete Darlehen der Wealthcap Investment Services GmbH, München (WIS), in Höhe von 6.758 Tsd. EUR (Vorjahr: 23.453 Tsd. EUR) sowie darauf anfallende Zinsen in Höhe von 794 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.760 Tsd. EUR). Das Darlehen wurde im Rahmen der Finanzierung der Objektgesellschaft in Anspruch genommen und wird im Zuge der Einwerbung von Kommanditkapital sukzessive getilgt. Soweit bei Platzierungsschluss das Darlehen nicht durch von Anlegern eingeworbenes Kommanditkapital getilgt wurde, ist die WIS verpflichtet, das Darlehen in Eigenkapital umzuwandeln.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 444 Tsd. EUR (Vorjahr: 322 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen noch nicht geleistete Zahlungen für die Platzierungsgarantie (79 Tsd. EUR; Vorjahr: 70 Tsd. EUR), die Konzeptionsvergütung (79 Tsd. EUR; Vorjahr: 70 Tsd. EUR) sowie die Eigenkapitalvermittlungsprovision (286 Tsd. EUR; Vorjahr: 177 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 541 Tsd. EUR (Vorjahr: 175 Tsd. EUR) betreffen insbesondere persönlichen Steuererstattungsansprüche gegenüber den Anlegern in Höhe von 538 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR).

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 5 zum Anhang beigelegt.

#### 4 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 3.253 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.488 Tsd. EUR) resultieren im Wesentlichen aus der gehaltenen Beteiligung.

Die Angaben je Anteilklasse gemäß § 15 KARBV i.V.m. § 22 KARBV werden in Anlage 2 des Anhangs dargestellt.

Die Verwaltungsvergütung von 78 Tsd. EUR (Vorjahr: 81 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gemäß Bestellsvertrag.

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

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	2018	2017
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Jahresabschlussprüfung	31	30
Veröffentlichungskosten	1	0
	32	30

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	2017
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Vergütung Eigenkapital-Beschaffung	1.659	1.718
Vergütung Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	621	637
Vergütung Konzeption	630	646
Gewerbesteuer	395	528
Treuhandvergütung	131	137
Kosten Steuerberatung	26	28
Komplementärvergütung	12	13
Übrige	10	5
	3.484	3.712

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Neubewertung der Immobilienobjektgesellschaft in Höhe von 239 Tsd. EUR (Vorjahr: Aufwendungen aus der Neubewertung 6.923 Tsd. EUR), welchen ein sonstiger negativer, saldierter Effekt aus der Währungsumrechnung anderer Posten des Jahresberichts von USD in EUR in Höhe von 2.446 Tsd. EUR (Vorjahr: saldierter positiver Effekt 6.770 Tsd. EUR) gegenübersteht.

Zur Erhöhung der Transparenz gegenüber den Anlegern ist zudem eine USD-Gewinn- und Verlustrechnung als Anlage 6 zum Anhang 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 4 zum Anhang 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 des Geschäftsjahres 2018 wird zeitanteilig ab dem Zeitpunkt des Beitritts des jeweiligen Gesellschafters verteilt. Die Summe des unrealisierten Ergebnisses wird im Verhältnis des Kapitalkontos I zum Abschlussstichtag verteilt.

Kommanditisten	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	50.447.248,91	27.469.440,50
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.947.683,41	1.063.482,87
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-1.468.048,14	-71.897,46
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-6.775.511,73	-5.566.955,40
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	5.566.418,15	7.771.809,23
	49.717.790,60	30.665.879,74

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

Komplementärin	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	8.646,29	8.254,82
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-1.094,44	-357,53
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-11.049,77	-10.548,79
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	954,04	2.335,50
	-2.543,88	-316,00

Die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen betragen insgesamt 100,00 EUR. Die auf die Anleger entfallenden Haftenlagen in Höhe von 1 % der Pflichteinlage (57.762,00 USD) sind bislang nicht in das Handelsregister eingetragen.

#### 5.3 Vergleichende Übersicht sowie umlaufende Anteile und Anteilwert gemäß § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 KAGB

Die Anteile haben nicht die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Es wurden verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet.

Die Anteile sind mit unterschiedlichen Ausgabeaufschlägen ausgestaltet. Die Höhe des Ausgabeaufschlags richtet sich nach der übernommenen Zeichnungssumme wie folgt:

- Einlage in Höhe von unter 500.000,00 USD bis zu 5 % (Anteilklasse A)
- Einlage in Höhe von 500.000,00 USD und mehr bis zu 3 % (Anteilklasse B)

Der Nettoinventarwert (NAV) je Anteilklasse wird gemäß § 96 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 4 Satz 1 KAGB i.V.m. § 15 Abs. 2 KARBV ermittelt.

		31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Anteilklasse A	Fondsvermögen	47.336.666,61	29.101.719,25	12.594.274,91

		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
		EUR	EUR	EUR
Anteilklasse A	Wert je Anteil	863,46	934,12	1.608,88
Anteilklasse A	Umlaufende Anteile	54.822	31.154	7.828
Anteilklasse B	Fondsvermögen	2.378.580,11	1.563.844,49	1.293.627,74
Anteilklasse B	Wert je Anteil	806,30	868,80	1.617,03
Anteilklasse B	Umlaufende Anteile	2.950	1.800	800

Ein Anteil entspricht 1.000,00 USD am zum Abschlussstichtag bisher ausgegebenen Kapital von 57.772.000,00 USD (davon Kommanditkapital: 57.762.100,00 USD).

#### 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 3 beigefügt.

##### 6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2018 rund 1,79 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (721 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2018 rund 7,24 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (2.910 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (40.190.405,23 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2018 (49.715.246,72 EUR) und per 31. Dezember 2017 (30.665.563,74 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.

Folgende Vergütungen an die WCK, die Verwahrstelle oder an Dritte wurden vertraglich vereinbart:

- Die WCK erhält ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage in 2016 für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2016 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung mindestens 92,0 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2018 fiel die Mindestvergütung von 92,0 Tsd. USD/77,9 Tsd. EUR an. 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 5,25 % 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 WCK erhält zudem für ihre Treuhänderfunktion ein jährliches Honorar in Höhe von 0,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2016 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 beträgt die jährliche Vergütung der Treuhänderin mindestens 155,0 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2018 fiel die Mindestvergütung von 155,0 Tsd. USD/131,2 Tsd. EUR an.

- 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 2016 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 beträgt die jährliche Vergütung mindestens 14,5 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2018 fiel hierfür die Mindestvergütung von 14,5 Tsd. USD/12,3 Tsd. EUR an.

- Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Gesellschaft neben der jährlichen darüber hinaus eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,12 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags, welche mit Platzierungsschluss zur Zahlung fällig wird.



- Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,07 % des zuletzt durchschnittlichen Nettoinventarwerts (in USD) der Gesellschaft, mindestens jedoch 42,8 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2018 fiel eine Verwahrstellenvergütung von 43 Tsd. USD (36,4 Tsd. EUR) an.
- Die WIS erhält für die Stellung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie (Initialkosten) eine bei Anlegern der Tranche A eine Vergütung in Höhe von 3 % bzw. bei Anlegern der Tranche B in Höhe von 2 % des von den jeweiligen Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags in USD. Im Geschäftsjahr 2018 fiel hierfür für Anleger der Tranche A eine Vergütung in Höhe von 710 Tsd. USD/601,2 Tsd. EUR bzw. für Anleger der Tranche B in Höhe von 23 Tsd. USD/19,5 Tsd. EUR an.
- Die UniCredit Bank AG, München, und weitere Vertriebspartner erhalten für die Eigenkapitalvermittlung (Initialkosten) bei Anlegern der Tranche A eine Vergütung in Höhe von 4 % des eingeworbenen Kommanditkapitals zzgl. des hierauf entfallenden Agios von bis zu 5 % bzw. bei Anlegern der Tranche B eine Vergütung in Höhe von 5 % des eingeworbenen Kommanditkapitals zzgl. des hierauf entfallenden Agios von bis zu 3 %. Im Geschäftsjahr 2018 fiel hierfür für Anleger der Tranche A eine Vergütung in Höhe von 1.882 Tsd. USD/1.594 Tsd. EUR bzw. für Anleger der Tranche B in Höhe von 76,5 Tsd. USD/64,8 Tsd. EUR an.
- Die WCK erhält für die Konzeption (Initialkosten) eine Vergütung in Höhe von 3 % des von den Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags in USD. Im Geschäftsjahr 2018 fiel hierfür eine Vergütung in Höhe von 745 Tsd. USD/630,4 Tsd. EUR an.
- 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 gemäß §§ 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 entstehende 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 WCK 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 Aufwendungserstattungen erhalten. Des Weiteren hat die WCK keinen wesentlichen Teil der von dem AIF an die WCK geleisteten Vergütungen für Zahlungen an Vermittler von Anteilen des AIF auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet. Weiterhin sind keine Vergütungen der WCK 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.

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zzgl. des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bei einem übernommenen Zeichnungsbetrag in Höhe von

- Unter 500.000 USD maximal 14,7 %
- 500.000 USD oder mehr maximal 12,7 %

des Ausgabepreises.

Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt je nach Anteilklasse bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2018 sind Ausgabeaufschläge in Höhe von 955 Tsd. USD/834 Tsd. EUR angefallen.

Der Anleger hat kein Recht auf ordentliche Kündigung und damit kein Recht auf Rückgabe der Anteile. Daher wird ein Rücknahmepreis nicht fortlaufend berechnet und ein Rücknahmeabschlag nicht erhoben.

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

Die Vergütungsangaben (Mitarbeitervergütungen der 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 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 WCK**

Zur Wahrung der organisatorischen Grundlagen zum Risikomanagement für die von der WCK verwalteten AIF wurden Richtlinien im Hinblick auf die Anforderungen nach KAGB erstellt. Die AIF-spezifischen Risikoprozesse werden von der WCK durch die Risikostrategie sowie durch die „Risiko-Richtlinie für die Steuerung von AIF“ geregelt. Die vom Risikomanagement der WCK 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: 1,87

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,95

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

Zum Abschlussstichtag war das zu platzierende Eigenkapital von 63.800 Tsd. USD mit 57.772 Tsd. USD zu ca. 90,55 % eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 56.924 Tsd. USD (49.715 Tsd. EUR).

#### **6.6 Organe**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 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 1. März 2019) und



Gilbert Horst (bis 28. Februar 2019).

Grünwald, den 31. Mai 2019

**Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 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 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München**

**Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit USD-Währung**

**Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way, L. P.**

Lage der Immobilie	121 Albright Way, Los Gatos, Kalifornien, USA
Art der Immobilie	viergeschossiges Bürogebäude
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	keine
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Immobilie durch die Objektgesellschaft	17.09.2015
Bau-/Umbaujahr	2015
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	3.942
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	13.700
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	0
Verkehrswert	113.543 Tsd. USD/99.164 Tsd. EUR <sup>1</sup>
Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag	6.305 Tsd. USD/5.507 Tsd. EUR <sup>1</sup>
- Diskontierungszins	5,50%
Anschaffungsnebenkosten gesamt	1.003.545,00 USD/876.458,52 EUR <sup>1</sup>
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	0%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	48,3%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	6,92

<sup>1</sup> Umrechnung zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag von EUR/USD 1,145.

**Angaben gemäß § 15 KARBV i.V.m. § 22 KARBV je Anteilklasse**

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



	Anteilklasse A <sup>1)</sup>			Anteilklasse B		
	EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR	EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge						
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.148.409,25		2.346.456,06	104.326,79		141.981,58
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.508,13		571,74	182,52		34,60
Summe der Erträge		3.153.917,38	2.347.027,80	104.509,31		142.016,18
2. Aufwendungen						
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	744.991,01		1.762.066,25	24.686,28		106.620,77
b) Verwaltungsvergütung	75.401,55		76.791,00	2.498,53		4.646,54
c) Verwahrestellenvergütung	35.242,03		35.891,45	1.167,79		2.171,75
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	30.785,65		28.804,68	1.020,12		1.742,94
e) Sonstige Aufwendungen	3.372.475,20		3.500.072,84	111.751,53		211.785,73
Summe der Aufwendungen		4.258.895,44	5.403.626,22	141.124,25		326.967,73
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.104.978,06	-3.056.598,42	-36.614,94		-184.951,55
4. Zeitwertänderung						
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		166.234,50 <sup>2)</sup>	0,00		0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	2.066.421,97		0,00	140.350,57		319.464,22 <sup>2)</sup>
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-2.066.421,97	166.234,50	-140.350,57		-319.464,22
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-3.171.400,03	-2.890.363,92	-176.965,51		-504.415,77

<sup>1)</sup> Anteilklasse A enthält die Anteile der Komplementärin und der Kommanditisten mit einer Zeichnungssumme von unter 500.000 USD.

<sup>2)</sup> Das kumulierte nicht realisierte Ergebnis der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2018 zum Abschlussstichtag im Verhältnis des jeweiligen Kapitalkontos I eines Gesellschafters zum Saldo der Kapitalkonten I aller Gesellschafter auf die einzelnen Gesellschafter verteilt. Somit ergeben sich zum Abschlussstichtag bei Gesellschaftern Herauf- bzw. Herabsetzungen des Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne und Verluste), welche in Summe das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 ergeben.

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

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR
Mehrheitsbeteiligung Wealthcap Los Gatos 121, L.P.	0,00	0,00	49.080.361,91 <sup>1)</sup>
II. Liquiditätsanlagen			
Bankguthaben			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
Andere			
Summe Vermögensgegenstände			
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			
2. anderen Gründen			
II. Rückstellungen			
Summe Schulden			
C. Fondsvermögen			
	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		54.683.709,46	109,99
Mehrheitsbeteiligung Wealthcap Los Gatos 121, L.P.			
II. Liquiditätsanlagen		1.128.509,32	2,27
Bankguthaben			
III. Sonstige Vermögensgegenstände		3.109.936,09	6,26
Andere			
Summe Vermögensgegenstände		58.922.154,87	118,52
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus		8.536.721,52	17,17
1. Krediten	7.551.886,27		15,19
2. anderen Gründen	984.835,25		1,98
II. Rückstellungen		670.186,63	1,35
Summe Schulden		9.206.908,15	18,52
C. Fondsvermögen		49.715.246,72	100,00

	Anteilklasse A	Anteilklasse B
umlaufende Anteile (Stück)	54.822	2.950
Anteilwert (EUR)	863,46	806,30

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

<sup>1)</sup> 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 Abs. 1 und 2 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

**Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV**

	Anteilklasse A <sup>1)</sup>	Anteilklasse B
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.104.978,06	-36.614,94
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.104.978,06	36.614,94
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

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

A. Komplementärin <sup>1)</sup>	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		-369,66 <sup>2)</sup>
1. Entnahmen für das Vorjahr		-719,95
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		-72,81
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.381,46 <sup>3)</sup>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		-2.543,88

B. Kommanditisten	Anteilklasse A <sup>1)</sup>		Anteilklasse B	
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		30.319.455,08 <sup>3)</sup>		1.629.112,29 <sup>4)</sup>
1. Entnahmen für das Vorjahr		-1.298.213,68		-94.527,37
2. Zwischenentnahmen		0,00		0,00

B. Kommanditisten	Anteilklasse A <sup>1)</sup>		Anteilklasse B	
	EUR	EUR	EUR	EUR
3. Mittelzufluss (netto)		21.487.914,85		1.020.960,70
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	21.487.914,85		1.020.960,70	
b) Mittelabflüsse	0,00		0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-1.104.905,25		-36.614,94
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-2.065.040,51 <sup>2)</sup>		-140.350,57 <sup>3)</sup>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		47.339.210,49		2.378.580,11

<sup>1)</sup> Anteilklasse A enthält die Anteile der Komplementärin und der Kommanditisten mit einer Zeichnungssumme von unter 500.000 USD.

<sup>2)</sup> Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres/Ende des letzten Geschäftsjahres (316,00 EUR), neu umgerechnet hinsichtlich Kapitalanteil und Ergebnisvortrag des realisierten Ergebnisses zum Devisenkassamittelkurs am 31.12.2018 (1,00 EUR entspricht 1,145 USD).

<sup>3)</sup> Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres/Ende des letzten Geschäftsjahres (29.102.035,25 EUR), neu umgerechnet hinsichtlich Kapitalanteil und Ergebnisvortrag des realisierten Ergebnisses zum Devisenkassamittelkurs am 31.12.2018 (1,00 EUR entspricht 1,145 USD).

<sup>4)</sup> Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres/Ende des letzten Geschäftsjahres (1.563.844,49 EUR), neu umgerechnet hinsichtlich Kapitalanteil und Ergebnisvortrag des realisierten Ergebnisses zum Devisenkassamittelkurs am 31.12.2018 (1,00 EUR entspricht 1,145 USD).

<sup>5)</sup> Das kumulierte nicht realisierte Ergebnis der Gesellschaft wird im Geschäftsjahr 2018 zum Abschlussstichtag im Verhältnis des jeweiligen Kapitalkontos I eines Gesellschafters zum Saldo der Kapitalkonten I aller Gesellschafter auf die einzelnen Gesellschafter verteilt. Somit ergeben sich zum Abschlussstichtag bei Gesellschaftern Herauf- bzw. Herabsetzungen des Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne und Verluste), welche in Summe das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 ergeben.

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### A. Aktiva

	USD	31.12.2018	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
		USD	in %	USD
1. Beteiligungen		62.612.847,33	109,99	65.295.028,77
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.292.143,17	2,27	537.795,93
3. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	2.423.000,00		4,26	1.470.000,00
b) Andere Forderungen	1.137.876,81		2,00	893.316,67
		3.560.876,81		2.363.316,67
		67.465.867,31		68.196.141,37
B. Passiva				
1. Rückstellungen		767.363,69	1,35	583.779,50
2. Kredite				



	USD	31.12.2018 USD	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr USD
a) Andere		8.646.909,78	15,19	30.238.592,78
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		508.205,00	0,89	386.102,13
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		619.431,36	1,09	210.456,36
5. Eigenkapital				
a) Komplementärin				
aa) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	8.646,87		0,02	9.471,21
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.099,42		0,00	2.733,19
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-12.568,62		-0,03	-11.228,83
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-85,99		0,00	-1.339,79
		-2.908,32	-0,01	-364,22
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	56.081.184,88		98,52	32.857.873,38
bb) Kapitalrücklage	2.230.097,50		3,92	1.275.435,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	6.414.639,08		11,27	9.095.186,75
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-6.450.920,31		-11,33	-2.790.281,07
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.348.135,35		-2,37	-3.660.639,24
		56.926.865,80	100,01	36.777.574,82
		56.923.957,48	100,00	36.777.210,60
		67.465.867,31		68.196.141,37

### 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	3.841.481,26		2.811.188,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	6.720,66		684,98
Summe der Erträge		3.848.201,92	2.811.872,98



	USD	2018 USD	Vorjahr USD
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	908.988,89		2.111.055,73
b) Verwaltungsvergütung	92.000,00		91.999,99
c) Verwahrestellenvergütung	43.000,00		43.000,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	37.562,62		34.509,65
e) Sonstige Aufwendungen	4.114.871,75		4.193.286,64
Summe der Aufwendungen		5.196.423,26	6.473.852,01
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.348.221,34	-3.661.979,03
4. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		608.066,86
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	2.682.181,44		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-2.682.181,44	608.066,86
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-4.030.402,78	-3.053.912,17

**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 31. Mai 2019

**Die persönlich haftende Gesellschafterin**  
**Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 Komplementär GmbH**  
*gez. Michael Stüber*  
*gez. Alfred Gangkofner*

**VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

**VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTES**

**Prüfungsurteile**



Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 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 17 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 haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind 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 erweitern 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 17 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 7. Juni 2019

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer*  
*Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer*