

## WealthCap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

#### Bilanz zum 31. Dezember 2020

##### A. Aktiva

	31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
EUR	EUR	in %	EUR
1. Beteiligungen	42.191.837,74	94,61	47.661.227,74
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.768.263,82	3,97	513.112,52
3. Forderungen			
a) Andere Forderungen	766.120,41	1,72	697.448,82
	44.726.221,97	100,30	48.871.789,08
<b>B. Passiva</b>			
1. Rückstellungen	113.447,43	0,25	114.206,88
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.667,42	0,01	35,20
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	12.705,12	0,02	418.616,83
4. Eigenkapital			
a) Komplementärin			
aa) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	6.323,14	0,01	7.003,45
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.829,30	0,01	4.521,93
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-12.081,08	-0,03	-13.785,78
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	530,48	0,00	508,77
	-1.398,16	0,00	-1.751,63
b) Kommanditisten			



	31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
EUR	EUR	in %	EUR
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	26.421.376,61	59,25	29.430.775,92
bb) Kapitalrücklage	1.589.112,54	3,56	1.735.802,03
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	15.085.189,52	33,83	17.813.715,82
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-589.660,46	-1,32	-2.641.317,69
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.089.781,95	4,69	2.001.705,72
	44.595.800,16	100,00	48.340.681,80
	44.594.402,00	100,00	48.338.930,17
	44.726.221,97		48.871.789,08

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

### 1 Grundlagen der Gesellschaft

#### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 44.557.961,69 EUR (Vorjahr: 48.338.930,17 EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 39.010 umlaufenden Anteilen 1.142,22 EUR (Vorjahr: 1.239,14 EUR).

#### 1.2 Ziele und Strategien



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

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

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

## 2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 82031 Grünwald, Bavariafilmplatz 8, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 30. Dezember 2014 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von der WCK 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.

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 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.

Für die Übernahme der Aufgaben gemäß Bestellungsvertrag erhält die WCK ab 2015 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,15 % der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwaltungsgesellschaft erhält zusätzlich für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage erhalten haben und die Anleger darüber hinaus eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von 4 % – bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt der Vergütung – erhalten haben. Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Darüber hinaus kann die Verwaltungsgesellschaft für die Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 3 % des Verkaufspreises verlangen. Ab Liquidationseröffnung beträgt die Vergütung 0,15 % der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Vergütungen beinhalten die ggf. anfallende Umsatzsteuer. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 76 Tsd. USD (67 Tsd. EUR<sup>1</sup>) erhoben. Nahezu sämtliche Vergütungen basieren auf USD, da es sich um einen USD-Fonds handelt.

<sup>1</sup> Bei einem Jahresdurchschnittskurs von 1 EUR = 1,1422 USD für 2020.

Die Geschäftstätigkeit der KVG erstreckte sich im laufenden Geschäftsjahr im Wesentlichen auf die laufende Verwaltung des AIF und die Anlegerkommunikation.

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. Der IT-Bereich ist seit dem 1. April 2018 von der WCK an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. 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 wurden mit Auslagerungsvertrag vom 29. Juni 2018 und Wirkung zum gleichen Tage die IC Property Management GmbH, München, und mit Auslagerungsvertrag vom 28. Februar 2019 und Wirkung zum 1. März 2019 die Tectareal Property Management GmbH, Essen, 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 16 KG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt. Als mittelbar über die Objektgesellschaft wirkendes Risiko mit der größten finanziellen Auswirkung ist der Ausfall des Hauptmieters Speculative Product Design, LLC, und damit einhergehend der Verlust der zurzeit einzigen Ertragsquelle sowie der Liquidität auf Ebene der Objektgesellschaft Wealthcap Mountain View I, L.P., zu nennen. Die vereinbarten Mietzahlungen sind bei der Objektgesellschaft bislang vollständig eingegangen.

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

## 3 Wirtschaftsbericht

### 3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen



Die Immobilie, welche die Gesellschaft durch den Erwerb der Objektgesellschaft mittelbar erworben hat, befindet sich im Silicon Valley, Kalifornien. Silicon Valley, das Epizentrum der US-amerikanischen Technologieindustrie, beherbergt viele der branchenführenden Unternehmen der Branche und ist nach wie vor ein Hauptknotenpunkt für Technologieforschung und Produktinnovation. Das Beschäftigungswachstum in den Bereichen Technologie, professionelle / geschäftliche Dienstleistungen und verarbeitendes Gewerbe beschleunigte sich in der zweiten Jahreshälfte 2019. San Jose war jedoch nicht gewappnet gegen den durch COVID-19 ausgelösten wirtschaftlichen Abschwung. Die Arbeitslosenquote der Region erreichte im April 2020 aufgrund des Lockdowns einen Rekordwert von 12 %. Seitdem ist die Quote bis August 2020 auf 7,1% gesunken, bleibt aber doppelt so hoch wie vor COVID. Viele Tech-Startups und Firmen, die vom Konsum der Bevölkerung abhängig sind, werden mit einem Nachfragerückgang zu kämpfen haben. Die gemeinsamen Anstrengungen der Technologiefirmen haben jedoch Tausenden von Angestellten das Arbeiten von zu Hause und gleichzeitig den verstärkten online-Vertrieb ermöglicht, was dem Silicon Valley eine gewisse Resilienz verleihen dürfte.

Der Büromarkt in San Jose erlebte nach der globalen Finanzkrise einen starken Anstieg der Nachfrage, der sich insbesondere durch die aggressive Expansion der Technologiefirmen im Silicon Valley fortsetzte. Die Leerstände gingen 2009 bis 2019 um mehr als die Hälfte ihres vorherigen Höchststandes von 24% zurück. Sie haben seit dem Ausbruch der Pandemie gegenüber dem Stand von 2019 (9,2%) um 140 Basispunkte zugenommen, wobei sich die Region besser als andere Technologiemarkte der Westküste geschlagen hat. Es wird erwartet, dass die Leerstände kurzfristig ihren langfristigen Durchschnitt übersteigen werden, da die Geschäftstätigkeit verhalten bleibt. Dennoch wird davon ausgegangen, dass sich die Leerstandsquoten langfristig erholen, aber unter dem Niveau vor der Pandemie verbleiben werden, da sich das Beschäftigungswachstum zwar beschleunigt, das Arbeiten von zu Hause jedoch weiter zunehmen wird, was die Büronachfrage belastet. Das Mietwachstum wird kurzfristig zurückgehen, sich aber auf lange Sicht erholen. Zwischen 2021 und 2025 wird ein durchschnittliches Mietwachstum von 3,1% pro Jahr erwartet, das die 1,9% des Landes übertrifft, aber unter dem historischen Durchschnitt bleibt.

Der Teilmarkt Mountain View hat sich in diesem Zyklus stark entwickelt und verzeichnet seit 2011 eine stetig wachsende Nachfrage nach Büroimmobilien und steigende Mieten. Vor allem die Expansion der Technologieunternehmen Google und LinkedIn ist dafür verantwortlich, dass der größte Teil des in den letzten sieben Jahren gelieferten neuen Flächenangebots vermietet wurde. Die Leerstandsquote ist im Jahr 2019 auf 3,8 % gesunken und hat sich in 2020 weiter auf 3,3% reduziert. Auf dem Teilmarkt Mountain View werden die Mieten bis 2025 voraussichtlich um 3,5% pro Jahr steigen und die Metropolregion aufgrund des starken Nachfrageprofils im gleichen Zeitraum um 40 Basispunkte übertreffen. Beim Fondsobjekt Mountain View, gelegen in der Bryant Street, ist eine Mietsteigerung in Höhe von 3 % p.a. vertraglich vereinbart.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Quelle: CBRE, Office market overview 2020

## 3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

### 3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 911 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.060 Tsd. EUR) setzt sich aus einem positiven realisierten Ergebnis von 2.246 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.002 Tsd. EUR) und einem negativen nicht realisierten Ergebnis von 1.335 Tsd. EUR (Vorjahr: positives nicht realisiertes Ergebnis 4.058 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert vorwiegend aus den Erträgen aus der Beteiligung in Höhe von 2.563 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.295 Tsd. EUR), denen im Wesentlichen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 182 Tsd. EUR (Vorjahr: 177 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung in Höhe von 71 Tsd. EUR (Vorjahr: 708 Tsd. EUR), die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 38 Tsd. EUR (Vorjahr: 36 Tsd. EUR) sowie die Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 29 Tsd. EUR (Vorjahr: 28 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilienobjektgesellschaft in Höhe von 1.549 Tsd. EUR (Vorjahr: Erträge 3.663 Tsd. EUR) sowie einem positiven Effekt aus Währungsumrechnungsdifferenzen von 214 Tsd. EUR (Vorjahr: 395 Tsd. EUR).

#### 3.3.2 Finanzlage

##### Kapitalstruktur

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt zum Abschlussstichtag auf Ebene der Fondsgesellschaft mittels dem eingeworbenen Kapital in Höhe von 31.790 Tsd. EUR. Auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Nordamerika 16 KG in Höhe von 34.084 Tsd. USD (27.776 Tsd. EUR<sup>3</sup>) mittels eines langfristigen Darlehens der North American Company for Life and Health Insurance in Höhe von 31.403 Tsd. USD (25.591 Tsd. EUR) mit einer Laufzeit bis zum 1. November 2024.

<sup>3</sup> Bei einem Kurs zum Abschlussstichtag von 1 EUR = 1,2271 USD für 2020.

Die Passivseite der Bilanz setzt sich aus dem Eigenkapital von 99,71 % (Vorjahr: 98,91 %), dem Fremdkapital von 0,04 % (Vorjahr: 0,86 %) sowie den Rückstellungen von 0,25 % (Vorjahr: 0,23 %) zusammen.

##### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden auf Ebene des AIFs keine neuen Investitionen getätigt.

##### Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 stets geordnet. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von 3,97 % des Fondsvermögens (Vorjahr: 1,06 %).



### 3.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,48 % auf 44.726 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.872 Tsd. EUR).

Die Verringerung der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus der Abschreibung der Beteiligung.

Wesentliche Posten der Aktivseite bezogen auf das Fondsvermögen sind die Beteiligung an der Wealthcap Mountain View I, L.P., mit 94,61 % (Vorjahr: 98,60 %), die Barmittel mit 3,97 % (Vorjahr: 1,06 %) sowie Forderungen mit 1,72 % (Vorjahr: 1,44 %). Die Ermittlung des Verkehrswertes der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligung zum Abschlussstichtag wurde auf der Grundlage der Bewertungsrichtlinie der WCK vorgenommen.

### 3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

### 3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

## 4 Risiko- und Liquiditätsmanagement

### 4.1 Risikobericht

#### 4.1.1 Vorbemerkung

Der AIF ist in das Risikomanagement der 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 Objektgesellschaft sowie die Liquiditätsgrade erster und zweiter Grad und der Kapitalerhalt auf Ebene des AIF festgelegt.

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

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

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

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

#### 4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

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

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



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

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

#### 4.1.3 Marktpreisrisiken

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

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

Das Immobilienmarktrisiko erfasst potenzielle Verluste aus Marktwertschwankungen der mittelbar gehaltenen Immobilie. Die Immobilie ist bis Mitte 2022 an die Hauptmieterin, Speculative Product Design, LLC bzw. an den Untermieter Addepar, Inc vermietet.

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

Es besteht ein Restwertrisiko 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 Bestellsvertrags mit der WCK als externe Verwaltungsgesellschaft auf diese ausgelagert sind. Auch das Risikomanagement für die operationellen Risiken ist damit auf die WCK ausgelagert. Sollte die WCK ihren Leistungen operationell nicht nachkommen können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diesen Leistungen zu beauftragen. Bei der Objektgesellschaft sind sämtliche Aufgaben auf die WCK ausgelagert, so dass auch auf dieser Ebene grundsätzlich keine operationellen Risiken gesehen werden. Operationelle Risiken sind für die WCK im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie Prozessen.

Im Geschäftsjahr 2020 sind keine Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse für den AIF aus der Schadensdatenbank bei der WCK vor.

Aufgrund des Corona Virus wurden weltweit Wachstumsprognosen gesenkt. Die WealthcapGruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen Vorgaben, die im Einklang mit den Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation stehen, ein. Es wurde ein Business Continuity Plan entwickelt, welcher laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Derzeit sind noch keine Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des AIF erkennbar. Mögliche Auswirkungen des Corona Virus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter WCK analysiert und Maßnahmen zur Risikoverminderung diskutiert. Es ist aber nicht auszuschließen, dass eine weitere Verbreitung des Virus den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft beeinflussen könnte.

#### 4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

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

#### 4.2 Liquiditätsmanagement

Die 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 auch die Durchsicht auf die Liquiditätssituation der Objektgesellschaft.

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

Die 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 24. August 2017 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem Geschäftsjahr 2020 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2020 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. JA 2020 der KVG (Löhne +Gehälter) EUR 22.420.688 (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	19.025.653 €
davon variable Vergütung	3.395.035 €
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2020	242 HC / 222,01 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	EUR 0,00
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2020 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.146.127 €
davon Führungskräfte	3.483.515 €
davon andere Mitarbeiter	3.662.612 €

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2020 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 den Regelungen zum Vergütungssystem 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 2020 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

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

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

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

München, den xx Mai. 2021

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

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Christian Simanek*

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

### **1 Allgemeine Angaben**

Die Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personengesellschaft im Sinne des § 267 HGB i.V.m. § 264a HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

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

### **2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

(Zu)künftige Kapitalein- und -auszahlungen sowie Investitionen sollen grundsätzlich in US-Dollar erfolgen. Infolgedessen erfolgt die Buchhaltung ebenfalls in USD. Der Abschluss wurde entsprechend § 256a HGB in Euro umgerechnet und gemäß § 244 HGB in Euro aufgestellt. Hierfür wurden sämtliche Bilanzposten mit dem Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag in Euro umgerechnet. Dieser beträgt 1,2271 USD zu 1,00 EUR.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung wurden mit dem Jahresdurchschnittskurs (1 EUR = 1,1422 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 Nennwert 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 Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.



### 3 Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag mit einem Nominalkapital in Höhe von 34.084 Tsd. USD (27.776 Tsd. EUR) bzw. einer Beteiligungsquote von 99,90 % an der Wealthcap Mountain View I, L.P., Delaware, USA, beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestition der Objektgesellschaft nach § 25 Abs. 5 KARBV sind in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt.

Übersicht über die Beteiligung zum 31. Dezember 2020 gemäß §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

	<b>Mountain View I</b>
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Mountain View I, L.P., Delaware
Gesellschaftskapital (HGB)	34.084 Tsd. USD / 27.776 Tsd. EUR
Höhe der Beteiligung in %	99,90 %
Zeitpunkt des Erwerbs	29. Juni 2015
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	51.774 Tsd. USD / 42.191 Tsd. EUR

Die Forderungen der Gesellschaft in Höhe von 766 Tsd. EUR (Vorjahr: 697 Tsd. EUR) betreffen in voller Höhe offene Steuererstattungsansprüche gegenüber US-Steuerbehörden. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die täglich verfügbaren Bankguthaben (1.768 Tsd. EUR; Vorjahr: 513 Tsd. EUR) betreffen das Guthaben auf dem laufenden Konto bei der UniCredit Bank AG.

#### 3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 44.594.402,00 EUR (Vorjahr: 43.338.930,17 EUR) entfällt mit -1.398,16 EUR (Vorjahr: -1.751,63 EUR) auf den Komplementär (Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 Komplementär GmbH, München) und mit 44.595.800,16 EUR (Vorjahr: 48.340.681,80 EUR) auf die Kommanditisten.

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalanteile	8.067,80	8.812,53
Entnahmen	-1.744,67	-1.809,08
	6.323,14	7.003,45

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalanteile	31.782.332,33	34.716.129,61
Entnahmen	-5.360.955,72	-5.285.353,69
	26.421.376,61	29.430.775,92

Die Rückstellungen in Höhe von 113 Tsd. EUR (Vorjahr: 114 Tsd. EUR) betreffen insbesondere Aufwendungen für die Erstellung der Steuererklärungen (43 Tsd. EUR; Vorjahr: 32 Tsd. EUR), die Jahresabschlussprüfung und Kosten der Veröffentlichung (24 Tsd. EUR; Vorjahr: 26 Tsd. EUR) sowie die Verwahrstellenvergütung (35 Tsd. EUR; Vorjahr: 38 Tsd. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6 Tsd. EUR (Vorjahr 0 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Vergütungen:

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 13 Tsd. EUR (Vorjahr: 419 Tsd. EUR) betreffen noch nicht ausbezahlte Ausschüttungen an Anleger wegen ungeklärter Erbfolgen.



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

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

#### 4 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen werden Erträge ausgewiesen, welche in Höhe von 2.563 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.295 Tsd. EUR) im Wesentlichen aus der gehaltenen Beteiligung resultieren.

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2020 beträgt 0,15 % (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres (43.983 Tsd. EUR) und damit 81 Tsd. EUR brutto.

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

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	2020	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Rückstellung für Prüfung des Jahresberichts des Geschäftsjahres	23	24
Rückstellung für Prüfung der Vermögensaufstellung des Geschäftsjahres	1	1
Nachberechnung für Prüfung der Vermögensaufstellung des Vorjahres	4	2
Gebühren eBanz	1	1
	29	28

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Treuhandvergütung	118	116
Kosten Steuerberatung	34	27
Komplementärvergütung	10	11
Gewerbesteuer	10	16
Übrige	11	7
	183	155

Die Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 1.549 Tsd. EUR betreffen Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligung. Die Erträge aus der Neubewertung betreffen in Höhe von 214. Tsd. EUR den positiven Effekt aus der Umrechnung des Jahresberichts von USD in EUR.

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

#### 5 Angaben zu (Eigen-) Kapital und Ergebnisverwendung

##### 5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

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

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

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

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

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

<b>Kommanditisten</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto I (Einlagen)	31.782.332,33	34.716.129,60
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.589.112,54	1.735.802,03
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-5.360.955,72	-5.285.353,68
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	1.500.121,49	-639.611,97
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	15.085.189,52	17.813.715,82
	44.595.800,16	48.340.681,80

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

<b>Komplementär</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto I (Einlagen)	8.067,80	8.812,53
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-1.744,67	-1.809,08
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-11.550,60	-13.277,01
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	3.829,30	4.521,93
	-1.398,16	-1.751,63

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

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Fondsvermögen (EUR)	44.594.402,00	48.338.930,17	43.568.801,73
Wert je Anteil (EUR)	1.143,15	1.239,14	1.116,86
Umlaufende Anteile (Stück)	39.010	39.010	39.010

Ein Anteil entspricht 1.000,00 USD (814,93 EUR) am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 39.010.000,00 USD (31.790.400,13 EUR; davon Kommanditkapital: 39.000.100 USD). Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

### 6 Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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



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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 beigelegt.

## 6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2020 rund 0,70 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (320 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (46.466.666,09 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2020 (44.594.402,00 EUR) und per 31. Dezember 2019 (48.338.930,17 EUR) ermittelt.

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

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

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

- Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (kurz: WCK), erhält seit dem Geschäftsjahr 2015 für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2015 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2017 betrug die jährliche Verwaltungsvergütung mindestens 52,0 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2020 fiel die Vergütung in Höhe von 87,6 Tsd. USD/71,3 Tsd. EUR an, darin enthalten ist ein Betrag in Höhe von 6,6 Tsd. USD/5,3 Tsd. EUR für nachberechnete Verwaltungsvergütungen aus dem Vorjahr. Die Verwaltungsgesellschaft erhält darüber hinaus eine erfolgsabhängige Vergütung nach folgenden Vorgaben:
  - Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
  - Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,0 % bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.
  - Danach besteht Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.
- Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,02 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2015 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2017 betrug die jährliche Vergütung mindestens 9,4 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2020 fiel hierfür ein Vergütungsanspruch von 10,8 Tsd. USD/8,8 Tsd. EUR an.
- Die Wealthcap Investorenbetreuung GmbH erhält für ihre Treuhandtätigkeit ein jährliches Honorar in Höhe von 0,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2015 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2017 betrug die jährliche Vergütung der Treuhänderin mindestens 99,2 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2020 fiel ein Vergütungsanspruch von 134,9 Tsd. USD/109,9 Tsd. EUR an.
- Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,055 % des zuletzt veröffentlichten Nettoinventarwerts (in USD) der Gesellschaft, mindestens jedoch 36 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2020 fiel die Mindestvergütung von 43,0 Tsd. USD/35 Tsd. EUR an.
- Die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, erhielt für die Stellung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie (Initialkosten) eine Vergütung in Höhe von 3 % des von den Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags in USD. Die Platzierungsgarantie wurde in 2017 vollständig zurückgezahlt.
- Die WCK erhielt für die Eigenkapitalvermittlung (Initialkosten) eine einmalige Vergütung in Höhe von 4 % des eingeworbenen Kommanditkapitals zzgl. des hierauf entfallenden Agios von 5 %. Das Eigenkapital wurde in 2017 vollständig eingeworben und der Vergütungsanspruch ist entstanden.
- Die WCK erhielt für die Projektaufbereitung (Initialkosten) eine einmalige Vergütung in Höhe von 3 % des von den Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags in USD. Das Kommanditkapital wurde in 2017 vollständig eingeworben und der Vergütungsanspruch ist entstanden.
- Die Komplementärin erhielt eine einmalige Haftungsvergütung (Initialkosten) in Höhe von 0,12 % des zum Platzierungsschluss eingeworbenen Kommanditkapitals. Die Platzierung wurde in 2017 abgeschlossen und der Vergütungsanspruch geleistet.
- Auf Ebene der Objektgesellschaft fallen Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

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

- Kosten für die externe Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft 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 entstehenden Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch den Abschlussprüfer
- Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung der Gesellschaft sowie der Abwehr von zu Lasten der Gesellschaft erhobene Ansprüche
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- Kosten für die Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet
- Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen

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

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

Die 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.

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

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

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

#### **Fehlende Risikomischung**

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

#### **Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit**

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

#### **Aktuelle Risikobewertung**

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

#### **6.5.4 Risikomanagementsystem der 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: 1,54



Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,62

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

Zum Abschlussstichtag war das zu platzierende Eigenkapital von 39.000 Tsd. USD in voller Höhe eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 54.459 Tsd. USD (44.594 Tsd. EUR).

#### 6.6 Organe

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

Deren Geschäftsführer sind:

Johannes Seidl  
Dr. Kordula Oppermann (seit 1. Oktober 2020)  
Dr. Christian Simanek (seit 1. April 2021)

München, den xx. Juni 2021

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 Komplementär GmbH*  
*gez. Johannes Seidl*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Dr. Christian Simanek*

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2020	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.563.389,27	2.295.040,50
b) Sonstige betriebliche Erträge	2.791,62	19.109,13
Summe der Erträge	2.566.180,89	2.314.149,63
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	70.891,87	70.045,51
b) Verwahrstellenvergütung	38.410,00	36.409,82
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	29.199,96	28.309,12
d) Sonstige Aufwendungen	182.756,56	177.170,69
Summe der Aufwendungen	321.258,39	311.935,14



---

	2020	Vorjahr
	EUR	EUR
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.244.922,50	2.002.214,49
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	4.059.472,60
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	3.097.995,98	1.941,34
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-3.097.995,98	4.057.531,26
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-853.073,48	6.059.745,75