

# WealthCap Immobilien Nordamerika 17 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	52.288.333,44	95,52	56.360.483,18
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.076.533,61	1,97	644.786,03
3. Forderungen			
a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.120,21		0
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00	568,64
c) Andere Forderungen	1.502.527,41	2,74	1.687.645,44
	1.503.647,62		1.688.214,08
	54.868.514,67		58.693.483,29

##### B. Passiva

1. Rückstellungen	111.099,41	0,20	155.064,98
2. Kredite			
a) Andere	0,00	0,00	40.647,58
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.412,49	0,00	686,06
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere	17.960,40	0,03	425.304,32
5. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Komplementärin			
aa) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	6.179,82	0,01	7.042,67

	31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
EUR	EUR	in %	EUR
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	899,99	0,00	980,98
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-9.731,80	-0,02	-11.264,56
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	434,50	0,00	636,64
	-2.217,49	-0,01	-2.604,27
b) Kapitalanteile der Kommanditisten			
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	46.467.759,01	84,89	52.639.757,30
bb) Kapitalrücklage	1.994.933,18	3,64	2.179.083,59
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	6.296.986,68	11,50	6.321.912,98
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-2.819.517,48	-5,15	-6.942.367,51
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.800.098,45	5,12	3.875.998,26
	54.740.259,84	100,01	58.074.384,62
	54.738.042,35	100,00	58.071.780,35
	54.868.514,65		58.693.483,29

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

### 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 2020 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 1,2271 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 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 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 (45.762 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 2020 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. §148 Abs. 2 KAGB:

	Los Gatos
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way, L.P., Delaware
Gesellschaftskapital (HGB)	56.154 Tsd. USD / 45.762 Tsd. EUR
Höhe der Beteiligung in %	99,90 %
Zeitpunkt des Erwerbs	30. Juni 2016
Verkehrswert der Beteiligung	63.315 Tsd. USD / 52.288 Tsd. EUR

Die Forderungen der Gesellschaft in Höhe von 1.504 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.688 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Steuererstattungsansprüchen gegen US-Steuerbehörden in Höhe von 823 Tsd. EUR (Vorjahr: 877 Tsd. EUR) sowie Erstattungsansprüche aus Gewerbesteuvorauszahlungen gegen die deutschen Finanzbehörden in Höhe von 679 Tsd. EUR (Vorjahr: 811 Tsd. EUR).

Die Forderungen haben – mit Ausnahme der Forderungen gegenüber Gesellschaftern – wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr

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

#### 3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 54.738.042,35 EUR (Vorjahr: 58.071.780,35 EUR) entfällt mit -2.217,49 EUR (Vorjahr: -2.604,27 EUR) auf den Komplementär (Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 Komplementär GmbH, München) und mit 54.740.259,84 EUR (Vorjahr: 58.074.384,62 EUR) auf die Kommanditisten.

Die Rückstellungen in Höhe von 111 Tsd. EUR (Vorjahr: 155 Tsd. EUR) betreffen insbesondere die Verwaltungs- und Treuhandvergütung (22 Tsd. EUR; Vorjahr: 54 Tsd. EUR), Aufwendungen für die Erstellung der Steuererklärungen (24 Tsd. EUR; Vorjahr: 34 Tsd. EUR), die Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Veröffentlichung (27 Tsd. EUR; Vorjahr: 29 Tsd. EUR) sowie die Verwahrstellenvergütung (38 Tsd. EUR; Vorjahr: 38 Tsd. EUR).

Die Kredite (Vorjahr: 41 Tsd. EUR) wurden vollständig zurückgeführt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1 Tsd. EUR (Vorjahr: 1 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen noch nicht geleistete Zahlungen für bezogene Leistungen

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 18 Tsd. EUR (Vorjahr: 425 Tsd. EUR) betreffen insbesondere einbehaltene Ausschüttungen gegenüber den Anlegern in Höhe von 16 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 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 Angaben je Anteilklasse gemäß § 15 KARBV i.V.m. § 22 KARBV werden in Anlage 2 des Anhangs dargestellt.

Die Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 3.067 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.113 Tsd. EUR) resultieren im Wesentlichen aus der gehaltenen Beteiligung (3.035 Tsd. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 39 Tsd. EUR (Vorjahr: 937 Tsd. EUR) resultieren insbesondere aus Kursgewinnen (33 Tsd. EUR).



Die Verwaltungsvergütung von 78 Tsd. EUR (Vorjahr: 82 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gemäß Bestellungsvertrag.

Die Verwahrstellenvergütung von 40 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:

	2020	2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Jahresabschlussprüfung	28	28
Veröffentlichungskosten	1	1
	29	29

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Vergütung Eigenkapital-Beschaffung	0	414
Vergütung Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	0	152
Vergütung Konzeption	0	162
Gewerbesteuer	-71	0
Treuhandvergütung	145	137
Kosten Steuerberatung	15	28
Komplementärvergütung	10	79
Übrige	11	11
	110	983

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Neubewertung der Immobilienobjektgesellschaft in Höhe von 742 Tsd. EUR (Vorjahr: 628 Tsd. EUR) und einem sonstigen negativen, saldierten Effekt aus der Währungsumrechnung anderer Posten des Jahresberichts von USD in EUR in Höhe von 245 Tsd. EUR (Vorjahr: saldierter negativer Effekt 128 Tsd. EUR).

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 2019 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	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	51.992.584,14	56.791.970,81
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.994.933,18	2.179.083,59
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-5.524.825,13	-4.152.213,51
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-19.419,03	-3.066.369,25
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	6.296.986,68	6.321.912,98
	54.740.259,84	58.074.384,62

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

Komplementärin	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	8.067,80	8.812,53
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-1.887,98	-1.769,86
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-9.297,30	-10.627,92
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	899,99	980,98
	-2.217,49	-2.604,27

Die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen betragen insgesamt 638.100,00 EUR. Die auf die Anleger entfallenden Hafteinlagen in Höhe von 1 % der Pflichteinlage (638.000,00 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 Ausstattungsmerkmale. 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.

		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		EUR	EUR	EUR
Anteilklasse A	Fondsvermögen		55.101.302,09	47.336.666,61
Anteilklasse A	Wert je Anteil		912,88	863,46
Anteilklasse A	Umlaufende Anteile	60.360	60.360	54.822
Anteilklasse B	Fondsvermögen		2.970.478,26	2.378.580,11
Anteilklasse B	Wert je Anteil		861,01	806,30



		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		EUR	EUR	EUR
Anteilklasse B	Umlaufende Anteile	3.450	3.450	2.950

Ein Anteil entspricht 1.000,00 USD am zum Abschlussstichtag bisher ausgegebenen Kapital von 63.810.000,00 USD (davon Kommanditkapital: 63.800.100,00 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 Gesamtrendite-Swaps, abgeschlossen.

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 3 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 0,47 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (365 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (56.404.911,35 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2019 (58.071.780,35 EUR) und per 31. Dezember 2020 (54.738.042,35 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 2020 fiel 89 Tsd. USD/ 78,0 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 Treuhandeltätigkeit 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 2020 fiel 209 Tsd. USD/189 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 2020 fiel 11,9 Tsd. USD/10,4 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. Im Geschäftsjahr 2019 fiel die vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 76,6 Tsd. USD/68,4 Tsd. EUR an.
- 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 2020 fiel eine Verwahrstellenvergütung von 46 Tsd. USD (40,2 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 2019 fiel hierfür für Anleger der Tranche A eine Vergütung in Höhe von 161 Tsd. USD/ 143,4 Tsd. EUR bzw. für Anleger der Tranche B in Höhe von 10 Tsd. USD/8,9 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 2019 fiel hierfür für Anleger der Tranche A eine Vergütung in Höhe von 429 Tsd. USD/383,6 Tsd. EUR bzw. für Anleger der Tranche B in Höhe von 35 Tsd. USD/31,2 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 2019 fiel hierfür eine Vergütung in Höhe von 181 Tsd. USD/161,8 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 2019 sind Ausgabeaufschläge in Höhe von 218 Tsd. USD/194 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 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 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: 1,81

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,88

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

## **6.6 Organe**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

Alfred Gangkofner (bis 30. September 2020)

Michael Stüber (bis 30. September 2020)

Johannes Seidl und

Dr. Kordula Oppermann (seit 1. Oktober 2020)

Dr. Christian Simanek (ab 1. April 2021)

München, den 19. Mai 2021

**Die persönlich haftende Gesellschafterin**



**Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 Komplementär GmbH**

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Johannes Seidl*

*Dr. Christian Simanek*

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

### 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, Grünwald (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. Das Darlehen wurde im März 2019 mit Platzierungsende vollständig zurückgeführt. 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 54.738.042,35 EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. USD beträgt bei 60.360 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse A umgerechnet 912,88 EUR bzw. bei 3.450 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse B umgerechnet 861,01 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 Gesellschafter- beschluss 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 Tätigkeitsberichtbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Grünwald, 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. 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 2020 wurde eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 99 Tsd. USD (87 Tsd. EUR) 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 2020 wurde eine Treuhandvergütung in Höhe von 166 Tsd. USD (145 Tsd. EUR<sup>1</sup>) erhoben.

Die Geschäftstätigkeit der KVG im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Beendigung der Platzierungsphase und Verwaltung des Investmentvermögens.

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 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.

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

## 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 die COVID-19-Pandemie 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 der COVID-19-Pandemie. 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 gleich-zeitig 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.

Los Gatos im Teilmarkt West San Jose Valley hat sich in den letzten fünf Jahren zu einem Outperformer entwickelt. Die Expansion von Technologiefirmen sowie von Unternehmen im Dienstleistungssektor im Norden von San Jose hat die Projektentwicklungsaktivitäten im Teilmarkt vorangetrieben. Die COVID-19-Pandemie hat jedoch zu einem starken Rückgang der Flächennachfrage geführt, die dazu führte, dass die Leerstände ab dem dritten Quartal 2020 gegenüber dem vierten Quartal 2019 um 430 Basispunkte auf 11,4% stiegen. Die Leerstände werden aufgrund der zurückhaltenden Flächennachfrage und dem zusätzlichen Flächenangebot durch Fertigstellungen in 2021 voraussichtlich steigen. Für den Teilmarkt West San Jose Valley wird ein Anstieg der Effektivmiete um durchschnittlich 3,1% pro Jahr erwartet.

### 3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Geschäftsverlauf – insbesondere das positive realisierte Ergebnis – entspricht im Geschäftsjahr 2020 den Erwartungen.

Die Platzierung des Kommanditkapitals erfolgt – im Vergleich zur ursprünglichen Planrechnung – zögerlicher als erwartet. Im Geschäftsjahr 2019 konnte eine Vollplatzierung des geplanten Kommanditkapitals von 63.800 Tsd. USD (ohne Agio) von Anlegern erzielt werden. Der Fonds ist damit vollplatziert.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag umgerechnet 54.738.042,35 EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. USD beträgt bei 60.360 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse A umgerechnet 912,88 EUR bzw. bei 3.450 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse B umgerechnet 861,01 EUR.

	<b>Anteilklasse A</b>	<b>Anteilklasse B</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2019	55.101.302,09	2.970.478,26
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020		
Veränderung		

Der Rückgang des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf Wechselkurseffekte aus der Veränderung des Bilanzstichtagskurses von 1,1234 zum 31.12.2019 auf 1,2271 zum 31.12.2020 zurückzuführen. Außerdem ist der Rückgang des realisierten positiven Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von 3.877 Tsd. EUR in 2019 auf 2.801 Tsd. EUR in 2020 zu verzeichnen, welchem Ausschüttungen in Höhe von 1.302 Tsd. EUR gegenüberstehen.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

### 3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 3.298 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.632 Tsd. EUR) setzt sich aus einem realisierten positiven Ergebnis von 2.801 Tsd. EUR (Vorjahr: positives realisiertes Ergebnis 3.877 Tsd. EUR) und einem positiven nicht realisierten Ergebnis von 497 Tsd. EUR (Vorjahr: positives nicht realisiertes Ergebnis 756 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträge aus der Beteiligung in Höhe von 3.035 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.043 Tsd. EUR) und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 33 Tsd. EUR (Vorjahr: 937 Tsd. EUR), denen im Wesentlichen sonstige Aufwendungen in Höhe von 110 Tsd. EUR (Vorjahr: 983 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütungen in Höhe von 78 Tsd. EUR (Vorjahr: 82 Tsd. EUR), Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 29 Tsd. EUR (Vorjahr: 29 Tsd. EUR) sowie die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 40 Tsd. EUR (Vorjahr: 38 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

Der Rückgang des realisierten Ergebnisses im Vergleich zum Vorjahr um 1.076 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Zinsen und ähnlichen Erträge um 1.078 Tsd. EUR aufgrund einer gesenkten Ausschüttung aus der Objektgesellschaft.



Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 87 Tsd. EUR (Vorjahr: 82 Tsd. EUR) besteht aus der Verwaltungsvergütung gemäß Bestellungsvertrag mit der WCK.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Neubewertung der Immobilienobjektgesellschaft in Höhe von 742 Tsd. EUR (Vorjahr: 628 Tsd. EUR) und einem sonstigen negativen, saldierten Effekt aus der Währungsumrechnung anderer Posten des Jahresberichts von USD in EUR in Höhe von 245 Tsd. EUR (Vorjahr: saldierter negativer Effekt 128 Tsd. EUR).

### 3.3.2 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 56.801 Tsd. EUR (Vorjahr: 56.801 Tsd. EUR), welche sich aus der Einlage der Komplementärin Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 Komplementär GmbH, Grünwald, in Höhe von 8,8 Tsd. EUR, der Einlage der Treuhandkommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, in Höhe von 0,1 Tsd. EUR und den in Vorjahren und im Berichtsjahr eingeworbenen Einlagen der Treugeber (Anleger) in Höhe von 56.792 Tsd. EUR zusammensetzen.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt zum Abschlussstichtag auf Ebene der Fondsgesellschaft mittels dem bereits eingeworbenen Kapital in Höhe von 56.801 Tsd. EUR und auf Ebene der Objektgesellschaft neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Nordamerika 17 KG in Höhe von 56.154 Tsd. USD (45.762 Tsd. EUR) mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der Deutsche Mortgage & Asset Receiving Corporation in Höhe von 54.810 Tsd. USD (44.549 Tsd. EUR) mit einer Laufzeit bis zum 6. Oktober 2025.

Die Fremdkapitalquote der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag 0,24 %.

#### 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 Liquidität in Höhe von 645 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.129 Tsd. EUR) in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben.

### 3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 54.869 Tsd. EUR (Vorjahr: 58.693 Tsd. EUR). Der wesentliche Posten der Aktiva besteht aus der Beteiligung an der Wealthcap Los Gatos 121 L.P. mit einem Verkehrswert von 52.288 Tsd. EUR (Vorjahr: 56.360 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 1.077 Tsd. EUR (Vorjahr: 645 Tsd. EUR) sowie Forderungen mit einem Buchwert von 1.504 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.688 Tsd. EUR).

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital (54.738 Tsd. EUR; Vorjahr: 58.072 Tsd. EUR) insbesondere Rückstellungen (111 Tsd. EUR; Vorjahr: 155 Tsd. EUR), Kredite (0 Tsd. EUR; Vorjahr: 41 Tsd. EUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1 Tsd. EUR; Vorjahr: 1 Tsd. EUR) und sonstigen Verbindlichkeiten (18 Tsd. EUR; Vorjahr: 425 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 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 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 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 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 2020 sind keine relevanten Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein relevantes operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

Aufgrund des Coronavirus wurden weltweit Wachstumsprognosen gesenkt. Die Wealthcap-Gruppe 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 Coronavirus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter Wealthcap KVG 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 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 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 2019 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 der Vergütungspolitik betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger.

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

- Die Vergütung der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus einem Fixgehalt sowie einem variablen Bestandteil zusammen.





•Die variable Vergütung ist derart ausgestaltet, dass sie teilweise bis vollständig reduziert werden kann. Zum Zwecke der Einschränkung einer übermäßigen Risikoübernahme erfolgt die Berechnung der variablen Vergütung risikogewichtet und erfolgsabhängig. Für die Berücksichtigung von Risiken und Ergebnissen in der variablen Vergütung werden sowohl quantitative als auch qualitative Indikatoren im Einklang mit Geschäfts- und Risikostrategie der Verwaltungsgesellschaft sowie der jeweiligen Investmentgesellschaft verwendet. Die Festlegung der variablen Vergütung erfolgt auf der Basis von zu Beginn des Geschäftsjahres dokumentierten Zielvereinbarungen. Diese bestehen zum einen aus von der Geschäftsführung festgelegten allgemeingültigen Unternehmenszielen und zum anderen aus von den Führungskräften festgelegten individuellen Zielen für alle Mitarbeiter. Die Zielvereinbarungen berücksichtigen die individuellen Anforderungen an den jeweiligen Unternehmensbereich und dienen der Bewertung von Leistung und Erfolg der einzelnen Mitarbeiter. Diese Bewertung erfolgt im Rahmen eines jährlichen Mitarbeitergesprächs.

•Im Allgemeinen werden bei der Verwaltungsgesellschaft Anreize für die Geschäftsführer und Mitarbeiter zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risikopositionen vermieden, da die Geschäftsführung sichergestellt hat, dass alle Geschäfte insbesondere einer vorherigen Genehmigung durch die Geschäftsführer unterliegen. Die Geschäftsführung hat hierbei die Vorgaben der Geschäftsordnung zu beachten, d.h. insbesondere sind alle dort festgelegten Geschäfte mit Risikobezug dem Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft zur Genehmigung vorzulegen. Dadurch ist grundsätzlich sichergestellt, dass die Geschäftsführung am Aufsichtsorgan vorbei keine Risikopositionen eingehen kann, die unverhältnismäßige Folgen für die Höhe der Vergütung haben können.

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

Die Verwaltungsgesellschaft hatte im Dezember 2016 ein Vergütungsausschuss eingerichtet.

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

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

## 6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

### Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 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. Die Gesellschaft wurde im März 2019 ausplatziert.

### 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 19. Mai 2021

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

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Johannes Seidl*

*Dr. Christian Simanek*

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





	2020	Vorjahr
EUR	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.034.599,86	4.112.920,09
b) Sonstige betriebliche Erträge	32.569,32	937.098,90
Summe der Erträge	3.067.169,18	5.050.018,99
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	3,48	40.797,42
b) Verwaltungsvergütung	86.947,62	81.979,35
c) Verwahrstellenvergütung	40.273,16	38.410,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	29.423,73	29.477,45
e) Sonstige Aufwendungen	109.988,24	982.719,87
Summe der Aufwendungen	266.636,23	1.173.384,09
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.800.532,95	3.876.634,90
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	742.117,99	755.521,77
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-245.109,79	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	497.008,20	0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	3.297.541,15	4.632.156,67