



Wealthcap Immobilien Nordamerika 17
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Jahresbericht zum 31. Dezember 2017

**Wealthcap Immobilien
Nordamerika 17 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
München**

Jahresbericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

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

Die Wealthcap Nordamerika 17 KG ist eine gewerblich geprägte geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder Wealthcap KVG), 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 Vertriebs Erlaubnis erteilt.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Investoren in Höhe von insgesamt 64,0 Mio. USD (ohne Agio) vor. Die Platzierung des AIF hat im Juli 2016 begonnen. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts konnten rd. 45,0 Mio. USD (ohne Agio) eingeworben werden. 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.

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 hat die Wealthcap Investment am 29. Juni 2016 der Gesellschaft ein Zwischenfinanzierungsdarlehen über anfänglich 56,3 Mio. USD bereitgestellt, welches zum Abschlussstichtag mit 28,1 Mio. USD valuiert. Die Darlehensverzinsung entspricht der Ausschüttungshöhe.

Der AIF hat 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 nicht-exklusives 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 30.665.563,74 EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. USD beträgt bei 31.154 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse A 934,12 EUR bzw. bei 1.800 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse B 868,80 EUR.

1.2 Ziele und Strategien

Anlageziel der Wealthcap Nordamerika 17 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen ab dem Geschäftsjahr 2016 und Wertzuwachsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen.

Die Anlagestrategie und -politik des AIF ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital zur Finanzierung einer Beteiligung an der Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way L.P. mit 56,2 Mio. USD Eigenkapital. Die Objektgesellschaft darf nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien, die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderliche Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben. Dementsprechend hat die Investmentgesellschaft Anteile an der Objektgesellschaft Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way L.P., Delaware, eingetragen im Corporation Trust Center, 1209 Orange Street Wilmington, Delaware 19801, erworben. Die Objektgesellschaft hat eine Büroimmobilie in Los Gatos, Kalifornien, USA, zu einem Kaufpreis von 109,11 Mio. USD erworben.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2026 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit des AIF bis maximal zum 31. Dezember 2031 beschließen. Der AIF wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung beschließen. Die Gesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem sie keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst. Eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe der Anteile an dem AIF durch den Anleger sind ausgeschlossen.

2 Tätigkeitsberichtbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München, Am Tucherpark 16, 80538 München, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 12. Februar 2016 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von der Wealthcap KVG aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hat am 14. Oktober 2014 von der 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 Verwaltungsgesellschaft fungiert zudem als Treuhandkommanditistin, indem sie die Beteiligungen der Anleger an der Investmentgesellschaft treuhänderisch für diese auf Basis des Treuhandvertrages hält.

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

Für die Übernahme der Aufgaben gemäß Bestellsvertrag erhält die Wealthcap KVG ab 2016 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,15 % der Summe aus dem durchschnittlichem Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2016 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 jedoch mindestens 92.000 USD (81.438¹ EUR). Die Verwaltungsgesellschaft erhält zusätzlich für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage erhalten haben und die Anleger darüber hinaus eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von 5,25 % – bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Aufgabe 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 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 2017 wurde eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 92 Tsd. USD (81 Tsd. EUR¹) erhoben. Nahezu sämtliche Vergütungen basieren auf USD, da es sich um einen USD-Fonds handelt.

Für die Tätigkeiten als Treuhandkommanditistin erhält die Wealthcap KVG eine jährliche Vergütung von 0,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr – von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2016 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 jährlich mindestens 155.000 USD. Die Vergütungen beinhalten die ggf. anfallende Umsatzsteuer. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde eine Treuhandvergütung in Höhe von 155 Tsd. USD (137 Tsd. EUR¹) erhoben.

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

Die Wealthcap KVG darf sich gemäß Bestellsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die Wealthcap KVG 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. Darüber hinaus ist der IT-Bereich seit dem 1. Januar 2016 von der Wealthcap KVG an die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, ausgelagert. Von dieser wiederum ist der IT-Bereich an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, unterausgelagert.

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

¹ Bei einem Jahresdurchschnittskurs von 1 EUR = 1,1297 USD für 2017.

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

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

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilie der Objektgesellschaft, welche die Gesellschaft durch den Erwerb der Objektgesellschaft mittelbar erworben hat, befindet sich im Silicon Valley, Kalifornien. Das schnelle Wachstum der dort ansässigen IT-Unternehmen hat auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Weil die Firmen zügig Personal aufbauen, beziehen sie in regelmäßigen und vor allem wesentlich kürzeren Abständen, verglichen zu Europa, neue, größere Büroräume. Start-ups, ebenfalls typisch für die Hard- und Software-Branche mit innovativen Geschäftsideen und klar auf starkes Wachstum ausgerichtet, sorgen zeitgleich für sehr geringe Leerstands-raten.

Die Mietpreise im Silicon Valley liegen über dem US-amerikanischen Durchschnitt. Sie sind in den letzten vier Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2017 bewegte sich der Mietpreis in Teilmarkt West Valley / Campbell bei rund 643 USD p.a. pro Quadratmeter für Class A Bürogebäude.² Auch für die kommenden fünf Jahre prognostiziert CBRE Global Investors, renommiertes und weltweit agierendes Dienstleistungsunternehmen im Sektor gewerbliche Immobilien, einen weiteren durchschnittlichen Anstieg von rund 0,2 % pro Jahr.³ Bei dem Fondsobjekt 121 Albright Way, Los Gatos, Kalifornien, USA, ist eine Mietsteigerung in Höhe von 3 % p. a. vertraglich vereinbart. Die Leerstandsrate von 17,8 % für Bürogebäude im Teilmarkt West Valley/Campbell bewegt sich leicht oberhalb der durchschnittlichen Leerstandsrate von 17 % für Büroimmobilien im gesamten Silicon Valley.⁴

² Quelle: Jones Lang LaSalle, Office Insight, Silicon Valley, Q4 2017.

³ Quelle: CBRE Global Investors – Annual Business Plan 2018.

⁴ Quelle: Jones Lang LaSalle, Office Insight, Silicon Valley, Q4 2017.

3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Geschäftsverlauf – insbesondere das negative realisierte Ergebnis – entspricht im Geschäftsjahr 2017 den Erwartungen.

Die Platzierung des Kommanditkapitals erfolgt – im Vergleich zur ursprünglichen Planrechnung – zögerlicher als erwartet. Im Geschäftsjahr 2017 wurden 24.326 Tsd. USD (20.283 Tsd. EUR) des geplanten Kommanditkapitals von 64.000 Tsd. USD (ohne Agio) von Anlegern eingeworben. Zur Finanzierung der Beteiligung an der Objektgesellschaft wurde von der WIS ein Zwischenfinanzierungsdarlehen im Rahmen der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie begeben, welches zum Abschlussstichtag mit 28.128 Tsd. USD (23.453 Tsd. EUR) valuiert und sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals zurückgeführt wird. Die WIS ist verpflichtet, bei Platzierungsschluss das Zwischenfinanzierungsdarlehen in Eigenkapital umzuwandeln, soweit das Darlehen nicht durch das eingeworbene Kommanditkapital getilgt worden ist.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 30.665.563,74 EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. USD beträgt bei 31.154 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse A 934,12 EUR bzw. bei 1.800 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse B 868,80 EUR.

	Anteilsklasse A EUR	Anteilsklasse B EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2016	12.594.274,91	1.293.627,74
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2017	<u>29.101.719,25</u>	<u>1.563.844,49</u>
Veränderung	16.507.444,34	270.216,75

Der Anstieg des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Einwerbung von Kommanditkapital (inkl. Agio) von 21.078 Tsd. EUR zurückzuführen, welchem ein konzeptionsbedingt negatives Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 3.395 Tsd. EUR gegenübersteht.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von -3.395 Tsd. EUR (Vorjahr: positives Ergebnis des Geschäftsjahres von 5.397 Tsd. EUR) setzt sich aus einem realisierten negativen Ergebnis von -3.242 Tsd. EUR (Vorjahr: -2.530 Tsd. EUR) und einem negativen nicht realisierten Ergebnis von -153 Tsd. EUR (Vorjahr: positives nicht realisiertes Ergebnis 7.927 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 1.869 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.299 Tsd. EUR), sonstigen Aufwendungen in Höhe von 3.712 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.168 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütungen in Höhe von 81 Tsd. EUR (Vorjahr: 34 Tsd. EUR), Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 30 Tsd. EUR (Vorjahr: 24 Tsd. EUR) sowie der Verwahrstellenvergütung in Höhe von 38 Tsd. EUR (Vorjahr: 32 Tsd. EUR).

Der Rückgang des realisierten Ergebnisses im Vergleich zum Vorjahr um 711 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der konzeptionsbedingten Aufwendungen für die Zinsaufwendungen aus der Platzierungsgarantie (1.869 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.299 Tsd. EUR), die Eigenkapitalbeschaffung (1.718 Tsd. EUR; Vorjahr: 610 Tsd. EUR), die Konzeptionsvergütung (646 Tsd. EUR; Vorjahr: 234 Tsd. EUR) sowie der Eigenkapitaleinzahlungsgarantie (637 Tsd. EUR; Vorjahr: 226 Tsd. EUR) im Rahmen des Platzierungsverlaufs. Die sonstigen Aufwendungen sind zudem durch eine im Vergleich zum Vorjahr höhere Gewerbesteuer (528 Tsd. EUR; Vorjahr: 5 Tsd. EUR) belastet. Den Aufwendungen stehen gesteigerte Zinsen und ähnliche Erträge aus der Beteiligung an der Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way L.P. (2.488 Tsd. EUR; Vorjahr: 27 Tsd. EUR) gegenüber. Die Verwaltungsvergütung in Höhe von 81 Tsd. EUR (Vorjahr: 34 Tsd. EUR) besteht aus der Verwaltungsvergütung gemäß Bestellungsvertrag mit der Wealthcap KVG.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilienobjektgesellschaft in Höhe von 6.923 Tsd. EUR (Vorjahr: Erträge aus der Neubewertung 8.054 Tsd. EUR), welchen ein sonstiger positiver, saldierter Effekt aus der Umrechnung des Jahresberichts von USD in EUR von 6.770 Tsd. EUR (Vorjahr: saldierter negativer Effekt 127 Tsd. EUR) gegenübersteht.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 27.478 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.185 Tsd. EUR), welche sich aus der Einlage der Komplementärin Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 Komplementär GmbH, Grünwald, in Höhe von 8,2 Tsd. EUR, der Einlage der Treuhandkommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, in Höhe von 0,1 Tsd. EUR und den im Vorjahr und Berichtsjahr eingeworbenen Einlagen der Treugeber (Anleger) in Höhe von 27.469 Tsd. EUR zusammensetzen.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt zum Abschlussstichtag auf Ebene der Fondsgesellschaft mittels eines Darlehens von der WIS im Rahmen der Platzierungsgarantie von 23.453 Tsd. EUR sowie dem bereits eingeworbenen Kapital in Höhe von 27.478 Tsd. EUR und auf Ebene der Objektgesellschaft neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Nordamerika 17 KG in Höhe von 56.154 Tsd. USD (46.822 Tsd. EUR) mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der Deutsche Mortgage & Asset Receiving Corporation in Höhe von 54.810 Tsd. USD (45.702 Tsd. EUR) mit einer Laufzeit bis zum 6. Oktober 2025.

Die Fremdkapitalquote der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag 46,07 %.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2017 wurde auf Ebene des AIFs keine neuen Investitionen getätigt.

Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2017 stets gut. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 448 Tsd. EUR (Vorjahr: 886 Tsd. EUR) in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben.

3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 56.863 Tsd. EUR (Vorjahr: 62.884 Tsd. EUR). Der wesentliche Posten der Aktiva besteht aus der Beteiligung an der Wealthcap Los Gatos 121 L.P. mit einem Verkehrswert von 54.444 Tsd. EUR (Vorjahr: 61.367 Tsd. EUR). Die Ermittlung des Verkehrswertes der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligung zum Abschlussstichtag wurde auf der Grundlage der Bewertungsrichtlinie der Wealthcap KVG vorgenommen. Des Weiteren bestehen insbesondere Guthaben bei Kreditinstituten mit einem Buchwert von 448 Tsd. EUR (Vorjahr: 886 Tsd. EUR) sowie Forderungen mit einem Buchwert von 1.971 Tsd. EUR (Vorjahr: 631 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 Wealthcap KVG eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Risiken, denen der AIF 2017 ausgesetzt ist.

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

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

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

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

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

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

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

Die für die Gesellschaft wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der Wealthcap KVG direkt an die Geschäftsführung der Wealthcap Nordamerika 17 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 Wealthcap KVG als externe Verwaltungsgesellschaft auf diese ausgelagert sind. Auch das Risikomanagement für die operationellen Risiken ist damit auf die Wealthcap KVG ausgelagert. Sollte die Wealthcap KVG ihren Leistungen operationell nicht nachkommen können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diesen Leistungen zu beauftragen. Operationelle Risiken sind für die Wealthcap KVG im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie anderen Prozessen.

Im Geschäftsjahr 2017 sind keine wesentlichen operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der Wealthcap KVG vor.

4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Im Berichtsjahr waren für die Gesellschaft bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts keine bestandsgefährdenden Risiken für den AIF erkennbar.

4.2 Liquiditätsmanagement

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

Gegenstand des Liquiditätsmanagements sind die Planung, Analyse, Anlage und Steuerung der Liquidität des AIF zur Einhaltung der Liquiditätsgrenzen, die die Wealthcap KVG in Bezug auf die Liquiditätsrisiken des AIF festgesetzt hat, sowie die Koordination des kurz-, mittel- und langfristigen Kapitalbedarfs des AIF. Das Liquiditätsmanagement hat neben der Renditeoptimierung das Ziel, die kurz-, mittel- und auch langfristige Zahlungsfähigkeit des AIF zu sichern. Das Liquiditätsmanagement für den AIF umfasst auch die Durchschau 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 Wealthcap KVG verwendet ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem. Der Abgleich der aktuellen Liquiditätssituation des AIF mit den Liquiditätsgrenzen, deren Einhaltung z.B. für die weitere Entwicklung des AIF unter verschiedenen Annahmen erforderlich ist, erfolgt auf Basis von Liquiditätskennziffern, wie Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad. Künftig werden regelmäßig 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 Wealthcap KVG beauftragt. Die Wealthcap KVG hat im Geschäftsjahr 2017 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2017 gezahlten Mitarbeitervergütung	EUR 4.421.799 (Löhne + Gehälter ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	3.820.960 EUR
davon variable Vergütung	600.840 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2017	37 HC/ 36,67 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2017 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	2.635.128 EUR
davon Führungskräfte	1.711.783 EUR
davon andere Mitarbeiter	923.345 EUR

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2017 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 bis Dezember 2016 aufgrund ihrer Größe bzw. der Größe der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften und der Komplexität ihrer Geschäfte von der Einrichtung eines Vergütungsausschusses abgesehen. Im Dezember 2016 wurde ein 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. 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 2017 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

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

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

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

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

Grünwald, den 24. Mai 2018

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien Nordamerika 17
Komplementär GmbH

gez. Gilbert Horst

gez. Alfred Gangkofner

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

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	EUR	31.12.2017 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
A. Aktiva				
1. Beteiligungen		54.444.283,14	177,54	61.367.170,56
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		448.424,86	1,46	885.795,77
3. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.225.715,00		4,00	578.692,72
b) Andere Forderungen	<u>744.865,06</u>		2,43	<u>52.594,17</u>
		1.970.580,06		631.286,89
		<u>56.863.288,06</u>		<u>62.884.253,22</u>
B. Passiva				
1. Rückstellungen		486.766,87	1,59	119.081,44
2. Kredite				
a) Andere		25.213.535,21	82,22	48.151.807,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		321.939,57	1,05	675.656,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		175.482,67	0,57	49.805,52
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile der Komplementärin				
aa) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	7.897,29		0,03	9.391,90
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.335,50		0,00	34.144,85
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-9.362,82		-0,03	-522,46
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-1.185,97</u>		<u>0,00</u>	<u>-9.646,86</u>
		-316,00	0,00	33.367,43
b) Kapitalanteile der Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	27.397.543,04		89,35	8.175.789,78
bb) Kapitalrücklage	1.063.482,87		3,47	306.322,93
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	7.771.809,23		25,34	7.893.229,60
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-2.326.591,40		-7,59	-5,28
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-3.240.364,00</u>		<u>-10,57</u>	<u>-2.520.801,81</u>
		30.665.879,74	100,00	13.854.535,22
		30.665.563,74	100,00	13.887.902,65
		<u>56.863.288,06</u>		<u>62.884.253,22</u>

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	EUR	2017 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.488.437,64		27.102,72
b) Sonstige betriebliche Erträge	606,34		334,82
Summe der Erträge		2.489.043,98	27.437,54
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	1.868.687,02		1.299.392,18
b) Verwaltungsvergütung	81.437,54		33.836,44
c) Verwahrstellenvergütung	38.063,20		32.252,24
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	30.547,62		24.364,57
e) Sonstige Aufwendungen	3.711.858,57		1.168.040,78
Summe der Aufwendungen		5.730.593,95	2.557.886,21
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-3.241.549,97	-2.530.448,67
4. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00		7.927.389,35
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	153.229,72		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-153.229,72	7.927.389,35
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-3.394.779,69	5.396.940,68

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

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

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 Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 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 1,1993 USD zu 1,00 EUR. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung wurden mit dem Jahresdurchschnittskurs (1 EUR = 1,1297 USD) umgerechnet.

Die Beteiligung ist zum Verkehrswert bewertet.

Die übrigen Aktiva sind zum Nennbetrag angesetzt.

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

Die Kredite und Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen 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 56.154 Tsd. USD (46.822 Tsd. EUR) bzw. einer Beteiligungsquote von 99,90 % an der Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way, L.P., Delaware. 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 2017 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

	Mountain View I
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way, L.P., Delaware
Gesellschaftskapital (HGB)	56.154 Tsd. USD / 46.822 Tsd. EUR
Höhe der Beteiligung in %	99,90 %
Zeitpunkt des Erwerbs	30. Juni 2016
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	65.295 Tsd. USD / 54.444 Tsd. EUR

Die Forderungen der Gesellschaft in Höhe von 1.971 Tsd. EUR (Vorjahr: 631 Tsd. EUR) betreffen zum einen noch ausstehende Kapitaleinlagen und Agios von Anlegern (1.269 Tsd. EUR) und stellen somit Forderungen gegen Gesellschafter dar. Darüber hinaus enthalten die Forderungen Steuererstattungsansprüchen gegenüber US-Steuerbehörden in Höhe von 701 Tsd. EUR (Vorjahr: 28 Tsd. EUR).

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

3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 30.665.563,74 EUR (Vorjahr: 13.887.902,65 EUR) entfällt mit -316,00 EUR (Vorjahr: 33.367,43 EUR) auf den Komplementär (Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 Komplementär GmbH, Grünwald) und mit 30.665.879,74 EUR (Vorjahr: 13.854.535,22 EUR) auf die Kommanditisten.

Die Rückstellungen in Höhe von 487 Tsd. EUR (Vorjahr: 119 Tsd. EUR) betreffen insbesondere die Gewerbesteuer (370 Tsd. EUR; Vorjahr: 5 Tsd. EUR), Aufwendungen für die Erstellung der Steuererklärungen (24 Tsd. EUR; Vorjahr: 28 Tsd. EUR), die Jahresabschlussprüfung und Kosten der Veröffentlichung (25 Tsd. EUR; Vorjahr: 26 Tsd. EUR), die Verwahrstellenvergütung (36 Tsd. EUR; Vorjahr 34 Tsd. EUR), die Projektaufbereitung (14 Tsd. EUR; Vorjahr: 13 Tsd. EUR) sowie die Platzierungsgarantie (14 Tsd. EUR; Vorjahr: 13 Tsd. EUR).

Die Kredite in Höhe von 25.214 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.152 Tsd. EUR) betreffen insbesondere das zur Erfüllung der Platzierungsgarantie geleistete Darlehen der Wealthcap Investment Services GmbH, München (WIS), in Höhe von 23.453 Tsd. EUR (Vorjahr: 46.787 Tsd. EUR) sowie darauf anfallende Zinsen in Höhe von 1.760 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.364 Tsd. EUR). Das Darlehen wurde im Rahmen der Finanzierung der Objektgesellschaft in Anspruch genommen und wird im Zuge der Einwerbung von Kommanditkapital sukzessive getilgt. Soweit bei Platzierungsschluss das Darlehen nicht durch von Anlegern eingeworbenes Kommanditkapital getilgt wurde, ist die WIS verpflichtet, das Darlehen in Eigenkapital umzuwandeln.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 322 Tsd. EUR (Vorjahr: 676 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen noch nicht geleistete Zahlungen für die Platzierungsgarantie (70 Tsd. EUR; Vorjahr: 225 Tsd. EUR), die Konzeptionsvergütung (70 Tsd. EUR; Vorjahr: 232 Tsd. EUR) sowie die Eigenkapitalvermittlungsprovision (177 Tsd. EUR; Vorjahr: 123 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 175 Tsd. EUR (Vorjahr: 50 Tsd. EUR) betreffen die Gewerbesteuer 2016 (131 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) sowie vor Fälligkeit zum Abschlussstichtag eingezahlte Kapitaleinlagen von Anlegern, welche bereits eine Beitrittserklärung abgegeben haben, deren Annahme als Gesellschafter zum Abschlussstichtag jedoch noch nicht erfolgt war (44 Tsd. EUR; Vorjahr: 50 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 Zinserträge in Höhe von 2.488 Tsd. EUR (Vorjahr: 27 Tsd. EUR) resultieren im Wesentlichen aus der gehaltenen Beteiligung.

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

Die Verwaltungsvergütung von 81 Tsd. EUR (Vorjahr: 34 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gemäß Bestellungsvertrag.

Die Verwahrstellenvergütung von 38 Tsd. EUR (Vorjahr: 32 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	2017 Tsd. EUR	2016 Tsd. EUR
Jahresabschlussprüfung	30	23
Veröffentlichungskosten	0	1
	<u>30</u>	<u>24</u>

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 Tsd. EUR	2016 Tsd. EUR
Vergütung Eigenkapital-Beschaffung	1.718	610
Vergütung Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	637	226
Vergütung Konzeption	646	234
Gewerbesteuer	528	5
Treuhandvergütung	137	57
Kosten Steuerberatung	28	27
Komplementärvergütung	13	5
Übrige	5	4
	<u>3.712</u>	<u>1.168</u>

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen aus der Neubewertung der Immobilienobjektgesellschaft in Höhe von 6.923 Tsd. EUR (Vorjahr: Erträge aus der Neubewertung 8.054 Tsd. EUR), welchen ein sonstiger positiver, saldierter Effekt aus der Umrechnung des Jahresberichts von USD in EUR von 6.770 Tsd. EUR (Vorjahr: saldierter negativer Effekt 127 Tsd. EUR) gegenübersteht.

Zur Erhöhung der Transparenz gegenüber den Anlegern ist zudem eine USD-Gewinn- und Verlustrechnung als Anlage 6 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 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 2017 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	31.12.2017	Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Kapitalkonto I (Einlagen)	27.469.440,50	8.175.789,78
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	1.063.482,87	306.322,93
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-71.897,46	0,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-5.566.955,40	-2.520.807,09
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	<u>7.771.809,23</u>	<u>7.893.229,60</u>
	30.665.879,74	13.854.535,22

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

Komplementärin	31.12.2017	Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Kapitalkonto I (Einlagen)	8.254,82	9.391,90
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-357,53	0,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-10.548,79	-10.169,32
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	<u>2.335,50</u>	<u>34.144,85</u>
	-316,00	33.367,43

Die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen betragen insgesamt 100,00 EUR. Die auf die Anleger entfallenden Hafteinlagen in Höhe von 1 % der Pflichteinlage (329.440,00 USD) sind bislang nicht in das Handelsregister eingetragen.

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

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

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

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

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

		31.12.2017	Vorjahr
		EUR	EUR
Anteilklasse A	Fondsvermögen	29.101.719,25	12.594.274,91
Anteilklasse A	Wert je Anteil	934,12	1.608,88
Anteilklasse A	Umlaufende Anteile	31.154	7.828
Anteilklasse B	Fondsvermögen	1.563.844,49	1.293.627,74
Anteilklasse B	Wert je Anteil	868,80	1.617,03
Anteilklasse B	Umlaufende Anteile	1.800	800

Ein Anteil entspricht 1.000,00 USD am zum Abschlussstichtag bisher ausgegebenen Kapital von 32.954.00,00 USD (davon Kommanditkapital: 32.944.100,00 USD).

6 Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 3 beigefügt.

6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

Die Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2017 rund 3,86 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (860 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2017 rund 13,47 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (3.001 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (22.276.733,19 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2017 (30.665.563,74 EUR) und per 31. Dezember 2016 (13.887.902,65 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 ab dem Geschäftsjahr 2017 entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:

- Die Wealthcap KVG erhält ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe in 2016 für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2016 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung mindestens 92,0 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2017 fiel die Mindestvergütung von 92,0 Tsd. USD/ 81,4 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 Wealthcap KVG erhält zudem für ihre Treuhandtätigkeit ein jährliches Honorar in Höhe von 0,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2016 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 beträgt die jährliche Vergütung der Treuhänderin mindestens 155,0 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2017 fiel die Mindestvergütung von 155,0 Tsd. USD/137,2 Tsd. EUR an.
- Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,02 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2016 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2018 beträgt die jährliche Vergütung mindestens 14,5 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2017 fiel hierfür die Mindestvergütung von 14,5 Tsd. USD/12,8 Tsd. EUR an.
- Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Gesellschaft neben der jährlichen darüber hinaus eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,12 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags welche mit Platzierungsschluss zur Zahlung fällig wird.
- Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,07 % des zuletzt durchschnittlichen Nettoinventarwerts (in USD) der Gesellschaft, mindestens jedoch 42,8 Tsd. USD. Im Geschäftsjahr 2017 fiel eine Verwahrstellenvergütung von 43 Tsd. USD (38 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 2017 fiel hierfür für Anleger der Tranche A eine Vergütung in Höhe von 697 Tsd. USD/ 619,4 Tsd. EUR bzw. für Anleger der Tranche B in Höhe von 20 Tsd. USD/ 17,7 Tsd. EUR an.
- Die UniCredit Bank AG 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 2017 fiel hierfür für Anleger der Tranche A eine Vergütung in Höhe von 1.861 Tsd. USD/ 1.647 Tsd. EUR bzw. für Anleger der Tranche B in Höhe von 80,0 Tsd. USD/70,8 Tsd. EUR an.
- Die Wealthcap KVG erhält für die Konzeption (Initialkosten) eine Vergütung in Höhe von 3 % des von den Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags in USD. Im Geschäftsjahr 2017 fiel hierfür eine Vergütung in Höhe von 730 Tsd. USD/646 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 entstehenden Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch den Abschlussprüfer
- Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung der Gesellschaft sowie der Abwehr von zu Lasten der Gesellschaft erhobene Ansprüche
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- Kosten für die Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet
- Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen

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

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

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

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 2017 sind Ausgabeaufschläge in Höhe von 953 Tsd. USD/757 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 an der Objektgesellschaft gehaltenen Beteiligung ist daher ungleich stärker abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie, als sie dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation nach § 262 Abs. 1 KAGB wäre.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

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

Aktuelle Risikobewertung

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

6.5.4 Risikomanagementsystem der Wealthcap KVG

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

6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

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

6.5.6 Gesamthöhe des Leverage

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,90

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,97

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

Zum Abschlussstichtag war das zu platzierende Eigenkapital von 64.000 Tsd. USD mit 32.954 Tsd. USD zu ca. 51,5 % eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 36.777 Tsd. USD (30.666 Tsd. EUR).

6.6 Organe

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

Deren Geschäftsführer sind:

Alfred Gangkofner
Gilbert Horst (seit 1. Januar 2018),
Stephan Klemmer (bis 31. Dezember 2017)
Christoph Geißler (bis 31. Dezember 2017)

Grünwald, den 24. Mai 2018

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien Nordamerika
17 Komplementär GmbH

gez. Gilbert Horst

gez. Alfred Gangkofner

Vermögensangaben gemäß § 101 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 25 Abs. 5 KARBV der Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Anlage 1 zum Anhang

Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit USD-Währung	
Wealthcap Los Gatos 121 Albright Way, L. P.	
Lage der Immobilie	121 Albright Way, Los Gatos, Kalifornien, USA
Art der Immobilie	viergeschossiges Bürogebäude
Projekt -/Bestandentwicklungsmaßnahmen	keine
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Immobilie durch die Objektgesellschaft	17.09.2015
Bau-/ Umbaujahr	2015
Grundstückgröße (m ²)	3.942
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	13.700
Nutzfläche Wohnen (m ²)	0
Verkehrswert	116.000 Tsd. USD / 110.046 Tsd. EUR ¹
Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag	6.121 Tsd. USD / 5.104 Tsd. EUR ¹
- Diskontierungszins	6,00%
Anschaffungsnebenkosten gesamt	1.003.545,00 USD / 836.775,62 EUR ¹
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0%
Nutzungsausfallquote in %	0%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	47,3%
Festlaufzeiten Mietverträge in Jahren	7,92

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

Anlage 3 zum Anhang

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

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31.12.2017

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR			
A. Vermögensgegenstände					
I. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften					
Mehrheitsbeteiligung WealthCap Los Gatos 121, L.P.	0,00	0,00	46.858.179,26 ¹⁾	54.444.283,14	177,54
II. Liquiditätsanlagen					
Bankguthaben				448.424,86	1,46
III. Sonstige Vermögensgegenstände					
Andere				1.970.580,06	6,43
Summe Vermögensgegenstände				56.863.288,06	185,43
B. Schulden					
I. Verbindlichkeiten aus					
1. Krediten			25.213.535,21	25.710.957,45	83,84
2. anderen Gründen			497.422,24		82,22
II. Rückstellungen					
				486.766,87	1,59
Summe Schulden				26.197.724,32	85,43
C. Fondsvermögen					
				30.665.563,74	100,00
	Anteilklasse A	Anteilklasse B			
umlaufende Anteile (Stück)	31.154	1.800			
Anteilwert (EUR)	934,12	868,80			

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

¹⁾ Die Umrechnung der Zu- und Abgänge sowie des Endbestands der Anschaffungskosten im Berichtsjahr erfolgt mit dem Devisenkassamittelkurs am 31.12.2017 (1,00 EUR entspricht 1,1993 USD).

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

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

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

Grünwald, den 24. Mai 2018

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 Komplementär GmbH

gez. Gilbert Horst

gez. Alfred Gangkofner

Vermerk des Abschlussprüfers

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wealthcap Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, den 25. Juni 2018

Deloitte GmbH

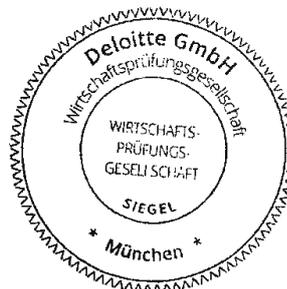
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Stadter)
Wirtschaftsprüfer



(Vogel)
Wirtschaftsprüfer



Wealthcap Immobilien Nordamerika 17
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kontakt

Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 555-500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com

Member of  UniCredit