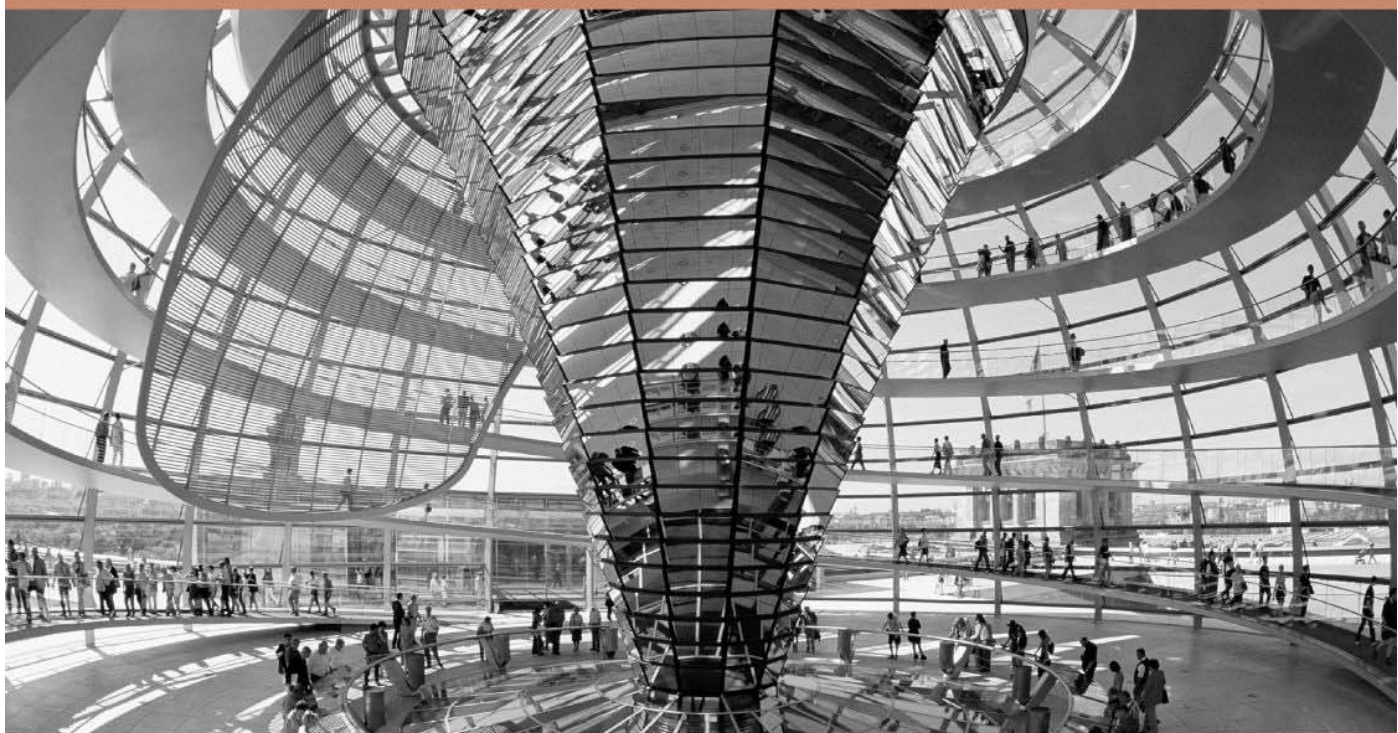




WARBURG - HENDERSON

Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1



Geänderter Jahresbericht zum 31. Oktober 2008

Kennzahlen auf einen Blick zum Stichtag 31. Oktober 2008

Fondsvermögen (netto)	226.244.053,67 €
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	405.704.547,25 €
davon direkt gehalten	405.704.547,25 €
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 €
Anzahl der Fondsobjekte	
Fondsobjekte gesamt	23
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote	60,7 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	2
Verkäufe	0
Nettomittelzufluss	57.097.249,16 €
Ausschüttung	
Ausschüttung am	18.01.2008
Ausschüttung je Anteil	350,00 €
Anlageerfolg	
BVI-Rendite	6,0 %
Rücknahmepreis	13.570,30 €
Ausgabepreis	14.248,82 €

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete Immobilien - Sondervermögen Warburg – Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 hat das Geschäftsjahr 2007/2008 (1. November 2007 bis 31. Oktober 2008) erfolgreich abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Vorfälle und Veränderungen im Warburg – Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 während des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Strategie

Für den Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 soll ein Portfolio von 15 bis 25 Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland aufgebaut werden. Das Portfolio wird überwiegend in Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien investiert sein. Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf Immobilien mit Restrukturierungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gelegt werden.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen des Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 betrug zum Stichtag 31. Oktober 2008 EUR 226.244.053,67, die Anzahl umlaufender Anteile belief sich auf 16.672 Stück.

Portfoliostruktur

Für den Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 wurden im Geschäftsjahr 2007/2008 zwei Immobilien erworben. Der Gesamtverkehrswert der im Sondervermögen befindlichen Immobilien betrug zum Berichtsstichtag EUR 405.704.547,25.

Übersicht der Ankäufe

Hallbergmoos, Zeppelinstraße 1-3:

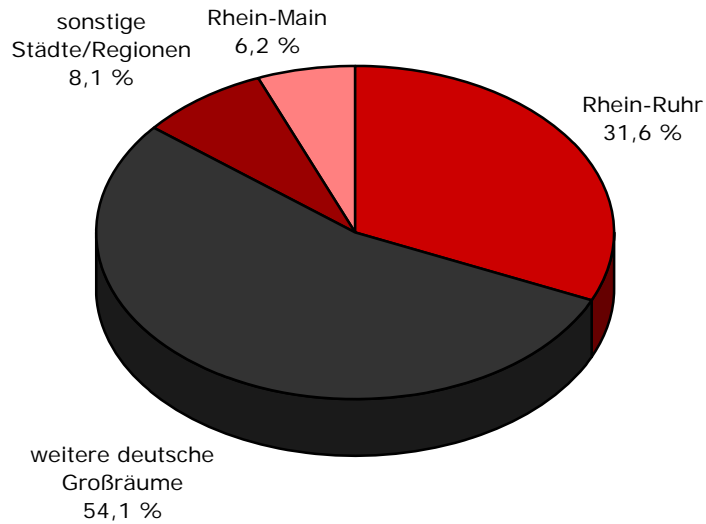
Das Objekt Zeppelinstraße 1-3 befindet sich in dem Gewerbegebiet Airport-Business-Park. Der Großflughafen München/Franz-Josef-Strauß liegt ca. 1 km nördlich (Luftlinie). Das 2001 gebaute Bürogebäude verfügt über eine Nutzfläche von 41.596 m². Der Übergang von Nutzen und Lasten war am 7. Dezember 2007.

Köln, Innere Kanalstraße 15:

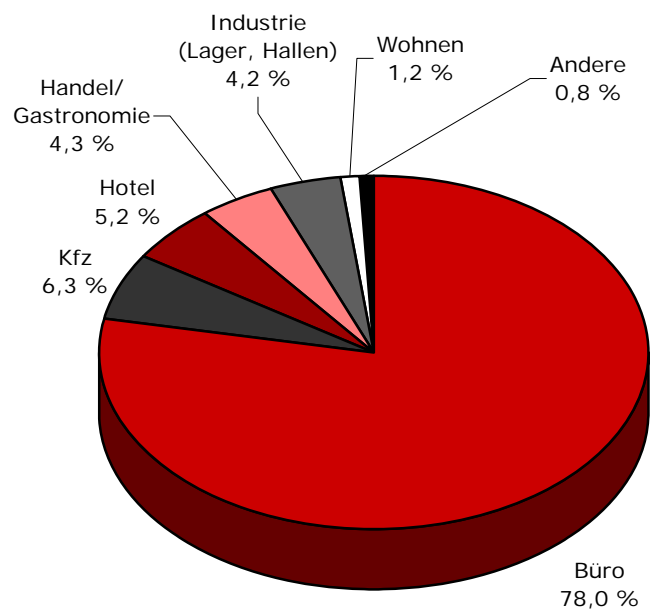
Das Objekt Innere Kanalstraße 15 liegt ca. 2,5 km westlich des Zentrums vom Köln. Über eine nahegelegene Haltestelle sowie die Nähe zum Bahnhof als auch zum Flughafen, verfügt das Objekt über eine sehr gute Anbindung an den Nah- als auch an nationalen wie internationalen Verkehr. Das Hotel- und Bürogebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 24.190 m². Der Übergang von Nutzen und Lasten war am 7. Dezember 2007.

Die Struktur des Immobilienbestandes des Sondervermögens stellt sich zum Berichtsstichtag wie folgt dar:

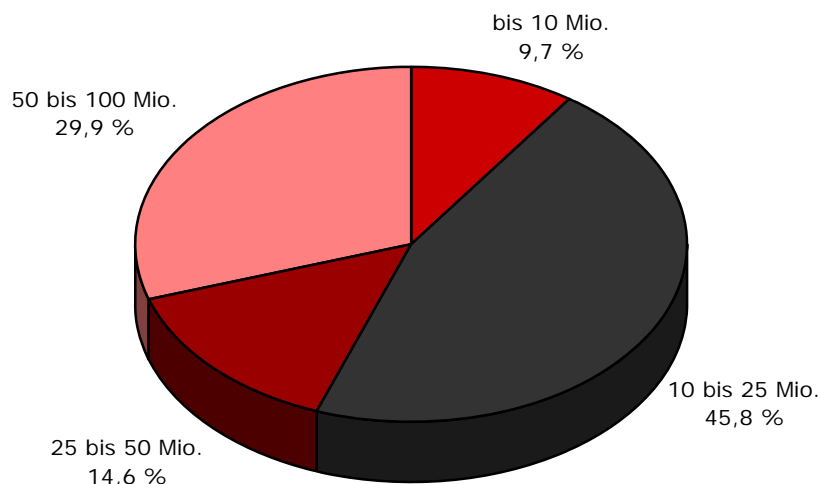
Geographische Verteilung der Fondsimmobilien (in % der Verkehrswerte):



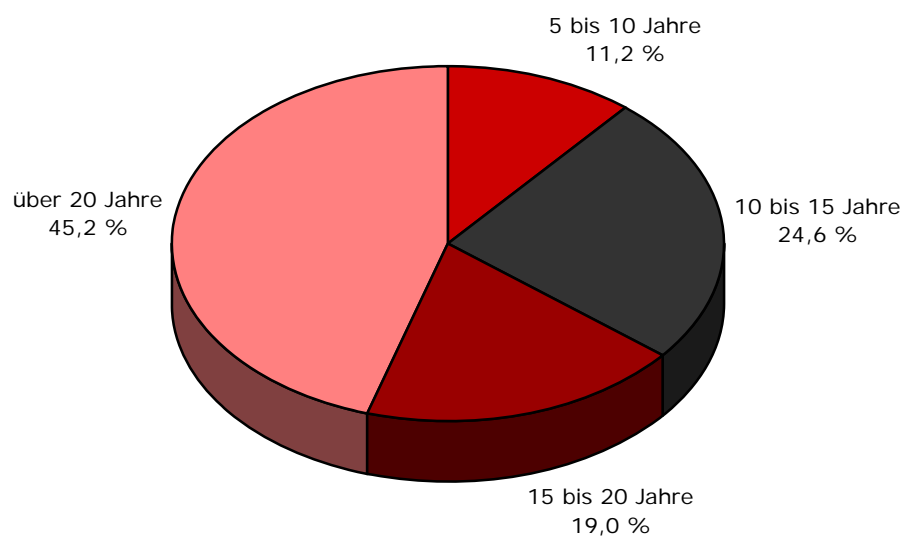
Verteilung der Fondsimmobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahres-Nettosollmieten):



Verteilung der Fondsimmobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte):



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (in % der Verkehrswerte):

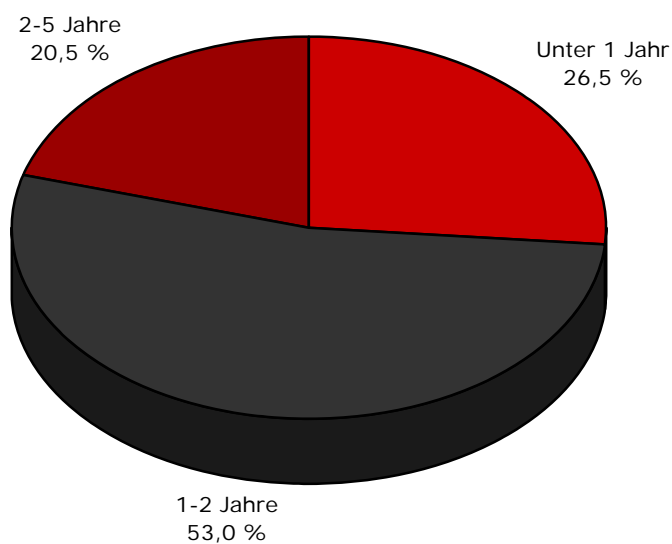


Übersicht Kredite

Kredite in TEUR

	Kreditvolumen (direkt)	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften)	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite (Inland)	196.432	48,42	0	0,0

Kreditvolumina nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung



Übersicht Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen	Rhein Main	Rhein-Ruhr	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/Regionen in Deutschland	Gesamt
I. Immobilien					
Bruttoertrag	6,6 %	7,9 %	6,1 %	8,1 %	6,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	1,5 %	2,2 %	2,4 %	2,2 %	2,3 %
Nettoertrag	5,1 %	5,7 %	3,7 %	5,9 %	4,5 %
Wertänderungen	0,0 %	-0,9 %	1,8 %	13,1 %	1,7 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,1 %	4,8 %	5,5 %	19,0 %	6,2 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,1 %	7,1 %	4,4 %	6,8 %	5,3 %
Gesamtergebnis	5,1 %	7,1 %	4,4 %	6,8 %	5,3 %
II. Liquidität					4,4 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten					7,4 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					6,0 %

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen) (stichtagsbezogen in Fondswährung)	Rhein-Main	Rhein-Ruhr	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/Regionen in Deutschland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	25.000.000,00	115.063.426,71	219.016.153,85	25.961.538,46	385.041.119,02
Immobilien insgesamt	25.000.000,00	115.063.426,71	219.016.153,85	25.961.538,46	385.041.119,02
Liquidität					22.156.634,98
Kreditvolumen	12.500.000,00	57.860.666,83	75.060.000,00	44.269.230,77	189.689.897,60
Fondsvolumen netto					210.205.903,69

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung)	Rhein-Main	Rhein-Ruhr	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/Regionen in Deutschland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	25.000.000,00	128.214.547,25	219.790.000,00	32.700.000,00	405.704.547,25
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	3.362.679,00	11.406.896,00	15.586.338,00	3.469.116,00	33.825.029,00
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	0,00	650.000,00	5.165.000,00	0,00	5.815.000,00
Sonstige positive Wertveränderungen	11.122,95	0,00	144.018,00	3.392.341,26	3.547.482,21
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	0,00	-1.260.000,00	-1.270.000,00	0,00	-2.530.000,00
Sonstige negative Wertveränderungen	0,00	-420.079,51	-34.082,00	0,00	-454.161,51
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	0,00	-610.000,00	3.895.000,00	0,00	3.285.000,00
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	11.122,95	-420.079,51	109.936,00	3.392.341,26	3.093.320,70

Übersicht Vermietung

Entsprechend der Fondsstrategie des Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 enthält das Portfolio überwiegend Büro- und Einzelhandelsflächen, wobei die Büroflächen zurzeit 78,0 % der gesamten Jahresnettosollmieten ausmachen. Kleinere Anteile entfallen unter anderem auf die Nutzungsarten Handel/Gastronomie, Kfz, Industrie, Hotel und Wohnen. Dabei blieb die Gewichtung der einzelnen Nutzungsarten innerhalb des Portfolios im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

Nutzungsarten in % ¹⁾	Rhein-Main	Rhein-Ruhr	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/Regionen in Deutschland	Gesamt
Büro	90,8	76,9	75,2	85,5	78,0
Handel / Gastronomie	0,0	0,0	9,0	0,0	4,3
Industrie (Lager, Hallen)	2,7	1,8	6,5	2,9	4,2
Wohnen	0,0	0,0	2,5	0,0	1,2
Freizeit	0,0	0,0	0,6	0,0	0,3
Hotel	0,0	14,5	0,0	0,0	5,2
Kfz	6,5	6,8	5,1	11,6	6,3
Andere	0,0	0,0	1,1	0,0	0,5

¹⁾ Bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien der jeweiligen Regionen.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2007/2008 ist die Vermietungsquote von 87,3 % auf 60,7 % gesunken. Ein Großteil des Leerstandes entfällt auf die Nutzungsart Büro.

Leerstand in % ¹⁾	Rhein-Main	Rhein-Ruhr	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/Regionen in Deutschland	Gesamt
Büro	69,5	61,4	12,7	0,0	33,3
Handel / Gastronomie	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1
Industrie (Lager, Hallen)	2,3	1,8	2,0	2,5	2,0
Wohnen	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,6	0,0	0,3
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	4,6	5,0	1,9	7,7	3,6
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	23,6	31,8	82,5	89,8	60,7

¹⁾ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien der jeweiligen Regionen.

Nachfolgend werden diejenigen Objekte des Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 aufgeführt, bei denen am Stichtag 31. Oktober 2008 mehr als ein Drittel der Bruttosollmiete der jeweiligen Immobilie oder mehr als 2,5 % der Bruttosollmiete des gesamten Fonds aufgrund von Leerstand nicht erzielt wurde.

Immobilie	Anteil am Leerstand im Objekt in % ¹⁾	Anteil des Leerstandes im Fonds in % ¹⁾
Düsseldorf, Am Bonnehof 35	100,0	5,4
Düsseldorf, Benningsenplatz 1	100,0	11,1
Hamburg, An der Stadthausbrücke 1	88,7	3,2
Düsseldorf, Meineckestraße 50	100,0	4,6
Frankfurt, Ludwig-Landmann-Straße 405	76,4	6,6

¹⁾ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge des Portfolios ist als kurzfristig einzustufen. Einen Schwerpunkt bilden mit 62,3 % die Mietverträge mit einer Laufzeit bis 2010 und kürzer. Die unbefristeten Mietverträge haben daran einen Anteil von 5,8 %.

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹⁾	Rhein-Main	Rhein-Ruhr	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/Regionen in Deutschland	Gesamt
unbefristet	38,2	0,2	6,1	2,3	5,8
bis 2008	61,8	0,0	4,3	82,2	14,0
bis 2009	0,0	0,0	42,0	0,0	28,2
bis 2010	0,0	18,2	16,4	0,0	14,3
bis 2011	0,0	9,2	1,8	0,0	2,9
bis 2012	0,0	13,0	5,0	15,5	7,4
bis 2013	0,0	0,0	6,5	0,0	4,4
bis 2014	0,0	0,0	3,4	0,0	2,3
bis 2015	0,0	5,9	0,9	0,0	1,7
bis 2016	0,0	0,0	5,4	0,0	3,7
bis 2017	0,0	0,0	1,5	0,0	1,0
bis 2018 und länger	0,0	53,5	6,7	0,0	14,3

¹⁾ Bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien der jeweiligen Regionen.

Entwicklung des Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1

	Gj-Ende 2005 Mio. EUR	Gj-Ende 2006 Mio. EUR	Gj-Ende 2007 Mio. EUR	Gj-Ende 2008 Mio. EUR
Immobilien	73,7	112,6	307,8	405,7
Liquiditätsanlagen	3,3	8,5	13,5	23,9
Sonstige Vermögensgegenstände	1,2	1,2	2,3	5,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	41,0	61,3	161,1	209,1
Fondsvermögen	37,2	61,0	162,5	226,2
Anteilumlauf (Stück)	2.881	4.690	12.369	16.672
Anteilwert (EUR)	12.918,35	13.007,97	13.141,13	13.570,30
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1.090,00	880,00	350,00	20,00
Tag der Ausschüttung	30.01.2006	24.01.2007	18.01.2008	19.02.2009

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres		162.542.738,87
Ausschüttung für das Vorjahr		-4.329.150,00
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene Anteile.....		-1.356.600,00
Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen.....	57.097.249,16	
Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen	0,00	
Mittelzufluss/-abfluss (netto)		57.097.249,16
Ertragsausgleich.....		-333.080,63
Ordentlicher Nettoertrag		6.244.575,57
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne		
bei Immobilien	8.344.038,48	8.344.038,48
(davon in Fremdwährung.....)	0,00)	
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste		
bei Immobilien	-1.965.717,78	-1.965.717,78
(davon in Fremdwährung.....)	0,00)	
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		226.244.053,67

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt die Einflüsse einzelner Arten von Geschäftsvorfällen auf, die im Laufe des Geschäftsjahres den Wert des Fondsvermögens verändert haben.

In den **Mittelzuflüssen aus Anteilsverkäufen** ist ein Ertragsausgleich enthalten. Dieser entspricht in der Summe den an den Ausgabestichtagen im Ausgabepreis der Anteile enthaltenen anteiligen ausschüttungsfähigen Erträgen.

Die Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste bei Immobilien ergeben sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2008

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Immobilien (siehe S. 13)			
1. Mietwohngrundstücke	4.810.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke	376.440.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	24.454.547,25	405.704.547,25	179,32
(davon in Fremdwährung	0,00)		
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	23.888.318,37	23.888.318,37	10,56
(davon in Fremdwährung	0,00)		
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	4.595.590,47		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Zinsansprüche.....	148.438,48		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Andere	999.141,97	5.743.170,92	2,54
(davon in Fremdwährung	0,00)		
Summe		435.336.036,54	192,42
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	196.431.697,16		
(davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	196.431.697,16)		
(insgesamt in Fremdwährung	0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	750.248,60		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung	8.158.249,35		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
4. anderen Gründen	918.694,09	206.258.889,20	91,17
(davon in Fremdwährung	0,00)		
V. Rückstellungen		2.833.093,67	1,25
(davon in Fremdwährung		0,00)	
Summe		209.091.982,87	92,42
Fondsvermögen		226.244.053,67	100,00
Anteilwert (EUR)		13.570,30	
umlaufende Anteile (Stück)		16.672	

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Während des Geschäftsjahres 2007/2008 wurden zwei direkt gehaltene Büro- bzw. Geschäftsimmobilien erworben. Der Bestand an direkt gehaltenen **Immobilien** umfasst zum Ende des Geschäftsjahres 23 Immobilien mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 405,7 Mio.

Die **Liquiditätsanlagen** von insgesamt EUR 23,9 Mio. bestehen ausschließlich aus Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Hiervon sind EUR 19,5 Mio. als Tages- oder Festgeld angelegt.

Die unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten insbesondere verauslagte umlagefähige Betriebskosten (EUR 4,4 Mio.) sowie Mietforderungen (EUR 0,1 Mio.). Die anderen sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem Forderungen aus dem Kauf von Immobilien (EUR 0,8 Mio.) sowie Forderungen aus Umsatzsteuer (EUR 0,2 Mio.).

Die **Verbindlichkeiten** resultieren weit überwiegend aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 196,4 Mio.). Die ebenfalls unter der Position Verbindlichkeiten ausgewiesenen „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ umfassen Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von im Laufe des Geschäftsjahres 2007/2008 erworbenen Immobilien (EUR 0,8 Mio.). Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten fast ausschließlich Nebenkosten- und Mietvorauszahlungen (EUR 7,2 Mio.) sowie Kautionen (EUR 0,3 Mio.) und sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung (EUR 0,2 Mio.). Bei den „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (EUR 0,6 Mio.), Fondsverwaltungsvergütungen (EUR 0,3 Mio.) und sonstige Verbindlichkeiten (EUR 0,4 Mio.).

Innerhalb der **Rückstellungen** entfällt ein erheblicher Anteil auf Rückstellungen für Instandhaltungs- und Ausbaumaßnahmen (EUR 2,7 Mio.). Weitere Positionen sind Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, für Depotbankgebühren und für sonstige Rückstellungen (EUR 0,1 Mio.).

Immobilienverzeichnis zum 31. Oktober 2008:**Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung**

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbau-jahr	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche Gewerbe (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale ³⁾
20097 Hamburg, Wendenstraße 8-12	G	B	7.2003	1972/ 1993- 1994 1998- 1999	4.111	7.291	119	B, FA, G, I, L, LA, SZ
40474 Düsseldorf, Am Bonnheshof 35	G	B	9.2004	1994	5.336	12.291	-	B, BM, FW, G, I, L, LA, RO, SP, SZ, TC, TE
40474 Düsseldorf, Bennigsenplatz 1	G	B	12.2004	1972/ 1974/ 1998	7.489	18.949	-	B, BM, FA, FW, G, I, K, L, LA, R, RO, SP, SZ
10178 Berlin, Dircksenstraße 48	G	B	7.2005	1998	642	2.021	-	FW, G, I, L, TE
10178 Berlin, Rosenthaler Straße 42	G	B (64,9%) Ha/G (30,5%)	7.2005	1998	918	3.112	-	B, BM, FW, G, I, L, SZ, TC, TE
80335 München, Bayerstraße 25	G	B (48,2%) Ha/G (44,3%)	12.2005	1957/ 1990-91	969	4.822	-	B, BM, FA, I, L, SZ, TC
70191 Stuttgart, Räpplenstraße 17 und 19	G	B	12.2005	1960/ 1994-96	4.775	11.617	-	B, BM, FA, FW, G, I, K, L, RO, SZ
22769 Hamburg, Haferweg 36- 46	G	B	1.2007	1968- 1969/ 1992-93	18.772	20.774	-	B, FA, G, I, L, PA, R, SZ, TC
20355 Hamburg, An der Stadt- hausbrücke 1	G	B	12.2006	1959/ 1994-99	3.172	7.630	-	B, BM, FW, G, I, L, LA, PA, R, RO, SZ
10553 Berlin, Kaiserin- Augusta-Allee 104	G	B	5.2007	1996	4.332	15.196	83	B, BM, FW, G, I, L, R, RO, SZ, TE
40474 Düsseldorf, Meinecke- straße 50	G	B	1.2007	1994	3.304	9.688	-	B, BM, G, I, K, L, LA, SP, SZ, TE
20257 Hamburg, Eimsbüttler Marktplatz 36	M	W	4.2007	1903/ 1996	514	-	1.051	I

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbau-jahr	Grundstücksgröße (m ²)	Nutzfläche Gewerbe (m ²)	Nutzfläche Wohnen (m ²)	Ausstattungsmerkmale ³⁾
22761 Hamburg, Leverkusen- straße 54	G	B	4.2007	1905/ 1996	14.850	10.197	175	B, I, L
22765 Hamburg, Max-Brauer- Allee 22	G	B	4.2007	1910/ 1978	962	651	142	FW, I
22087 Hamburg, Papenhuder Straße 12	M	W	4.2007	1956/ 1997	878	-	960	I
20257 Hamburg, Sillestraße 50	M	W	4.2007	1957	338	-	475	G, I
22085 Hamburg, Uhlenhorster Weg 44	M	W	4.2007	1954/ 1996	636	-	708	I
60487 Frankfurt, Ludwig- Landmann- Straße 405	G	B	7.2007	1984	6.580	18.177	-	B, BM, G, I, L, LA, PA, R
81675 München, Prinzregenten- platz 7, 9, 11	G	B	7.2007	1903/ 1975-78	8.810	17.138	193	B, BM, FA, G, I, L, LA, RO, SK, SP, SZ
85399 Hallbergmoos, Zeppelin- straße 1-3	G	B	12.2007	2001	35.016	41.596	-	B, FA, G, I, L, SP, SZ
50823 Köln, Innere Kanal- straße 15	G	B (50,5%) Ho (43,6%)	12.2007	2001	8.846	24.190	-	B, BM, FA, G, I, L, LA, RO, SP, SZ, TE

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück, M = Mietwohngrundstück

²⁾ B = Büro, Ha/G = Handel/Gastronomie, Ho = Hotel, W = Wohnen

³⁾ B = Be- u. Entlüftungsanlage, BM = Brandmeldeanlage, F = Fernwärme, FA = Fassadenbefahranlage, FW = Fernwärme, G = Garage/Tiefgarage, I = Isolierverglasung, K = Klimaanlage, L = Lift, LA = Lastenaufzug, PA = Parkdeck, R = Rampe, RO= Rolltor, SK = Spitzenkühlung, SP = Sprinkleranlage, SZ = Sonnenschutz, TC = Topcooling, TE = Teilklimatisierung

Verzeichnis der Käufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2008

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
85399 Hallbergmoos, Zeppelinstraße 1-3	7.12.2007
50823 Köln, Innere Kanalstraße 15	7.12.2007

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2007 bis 31. Oktober 2008

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		23.289.530,76	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
2. Erträge aus Liquiditätsanlagen			
2.1 Erträge aus Bankguthaben		981.022,33	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Sonstige Erträge		2.894.249,30	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
Summe der Erträge			27.164.802,39
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten	-1.658.392,17		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
1.2 Instandhaltungskosten	-5.837.764,65		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung	-233.887,48		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
1.4 Sonstige Kosten	-933.318,95	-8.663.363,25	
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Erbbauzinsen		-98.000,00	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Zinsaufwendungen		-9.269.365,26	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
4. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			
4.1 Vergütung an die Fondsverwaltung	-2.998.489,75		
4.2 Depotbankvergütung	-117.058,11		
4.3 Sachverständigenkosten	-74.730,11		
4.4 Sonst. Aufwendungen gem. § 12 Abs. 5 BVB	-32.300,97	-3.222.578,94	
Summe der Aufwendungen			-21.253.307,45
Ertragsausgleich			333.080,63
Ordentlicher Nettoertrag			6.244.575,57

Total Expense Ratio (TER) in %: 1,53

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die **Erträge aus Immobilien** resultieren aus der Vermietung der für das Sondervermögen erworbenen Immobilien.

Die **Erträge aus Liquiditätsanlagen** resultieren aus der Anlage von Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** resultieren überwiegend aus Kompensationszahlungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen sowie aus der Auflösung von Rückstellungen.

In den **Bewirtschaftungskosten** sind im Wesentlichen nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten enthalten. Die Kosten der Immobilienverwaltung betreffen Honorare der die Objekte vor Ort betreuenden Fremdverwalter. Die in den Bewirtschaftungskosten enthaltenen „Sonstigen Kosten“ bestehen überwiegend aus Aufwendungen für diverse Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien des Sondervermögens sowie sonstigen Beratungsleistungen und Aufwendungen aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer.

Für die Immobilie Frankfurt, Ludwig-Landmann-Straße 405 fielen im Berichtsjahr **Erbbauzinsen** an.

Die **Zinsaufwendungen** enthalten neben Darlehenszinsen in geringem Umfang auch Finanzierungskosten.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** entsprechen den vertraglichen Vereinbarungen. Die darin enthaltenen „Sonstigen Aufwendungen“ betreffen überwiegend Aufwendungen für die Prüfung und Veröffentlichung des Jahresberichts und für die Bildung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie für Rechts- und Beratungskosten.

Im Rahmen der Ausgabe neuer Anteilscheine wurde der jeweils auf das laufende ordentliche Nettoergebnis entfallende Anteil des **Ertragsausgleiches** in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft Vergütungen gemäß § 12 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen.

Die **Total Expense Ratio (TER)** ist die Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen in Prozent. Sie enthält die folgenden Positionen: Vergütung an die Fondsverwaltung, Depotbankvergütung, Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB.

Berechnung der Ausschüttung

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
Ordentlicher Nettoertrag	6.244.575,57	374,56
Vortrag aus dem Vorjahr ¹⁾	6.224.232,93	373,33
Einbehalt von Überschüssen gemäß § 13 Abs. 2 BVB	0,00	0,00
Für Ausschüttung verfügbar	12.468.808,50	747,89
Der Wiederanlage gemäß § 13 Abs. 5 BVB zugeführt.....	0,00	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	12.468.808,50	747,89
Gesamtausschüttung	333.440,00	20,00

¹⁾ Der Vortrag aus dem Vorjahr weicht vom dem im Jahresbericht per 31. Dezember 2008 ausgewiesenen Vortrag auf neue Rechnung um im Laufe des Geschäftsjahres 2007/2008 angefallenen Ertragsausgleich auf Vorträge aus dem Geschäftsjahr 2006/2007 ab.

Hamburg, im Dezember 2008

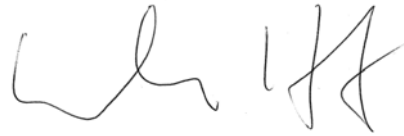
Warburg – Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH
Die Geschäftsführung



Dr. Henning Klöppelt



Eitel Coridaß



Michael Howard

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Wir erteilen der Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH, Hamburg, für den Jahresbericht zum 31. Oktober 2008 des Sondervermögens Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 den folgenden uneingeschränkten besonderen Vermerk:

"Wir haben gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 unter Einbeziehung der Buchführung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2007 bis 31. Oktober 2008 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG 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 Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Diese Bestätigung erteilen wir auf Grund unserer pflichtgemäßen, am 29. Dezember 2008 abgeschlossenen Prüfung gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) und unserer Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderung der Berechnung der Ausschüttung im Jahresbericht bezieht. Die Nachtragsprüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Hamburg, den 16. Februar 2009/29. Dezember 2008

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

