

---

Abwicklungsbericht für den

Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 unter  
der Verwaltung der Verwahrstelle M.M.Warburg & CO  
(AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien

(nachfolgend „Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1“)

**zum 31. Oktober 2018**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Kennzahlen im Überblick .....</b>	<b>2</b>
Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2018.....	2
Veränderungen im Berichtszeitraum .....	2
<b>Tätigkeitsbericht .....</b>	<b>3</b>
Wertentwicklung.....	3
Hauptanlagerisiken.....	3
Portfoliostruktur .....	4
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen.....	4
Währungspositionen.....	4
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichts-zeitraum .....	4
<b>Entwicklungskennzahlen .....</b>	<b>5</b>
Entwicklung des Fonds.....	5
<b>Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2018 .....</b>	<b>6</b>
<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2018 .....</b>	<b>8</b>
<b>Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil II: Liquiditätsübersicht .....</b>	<b>8</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil II: Liquiditätsübersicht .....	8
<b>Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....</b>	<b>9</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	10
<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 .....</b>	<b>11</b>
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 .....	13
<b>Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2018 .....</b>	<b>14</b>
<b>Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 ....</b>	<b>14</b>
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018.....	14
<b>Anhang .....</b>	<b>15</b>
Anteilwert und Anteilumlauf .....	15
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände .....	15
Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote .....	15
Angaben zu wesentlichen sonstigen Aufwendungen .....	16
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB .....	16
Zusätzliche Information .....	16
Angaben zum Risikoprofil und Risikomanagementsystem.....	16
Angaben zum Leverage-Umfang.....	17
<b>Vermerk des Abschlussprüfers .....</b>	<b>18</b>
<b>Verwaltung .....</b>	<b>19</b>
Verwahrstelle .....	19
Abschlussprüfer .....	19
Aufsichtsbehörden.....	19

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei dem Warburg – Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 handelt es sich um ein offenes inländisches Publikumssondervermögen in Abwicklung, dessen Verwaltungsmandat mit den Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit Wirkung zum 1. Februar 2017 auf uns, die Verwahrstelle M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg, übergegangen ist. Wir führen das Verfahren der Auflösung treuhänderisch für alle Investoren des Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 fort.

Im Nachfolgenden informieren wir im Abwicklungsbericht für das abgeschlossene Geschäftsjahr 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 über wesentliche Veränderungen während des Berichtszeitraums.

## Kennzahlen im Überblick

### Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2018

<b>Fondsvermögen (netto)</b>	4.385.056,24 €
<b>Immobilienvermögen</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	0,00 €
- davon direkt gehalten	0,00 €
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 €
<b>Fondsobjekte</b>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	0
Fremdkapitalquote	0,0%

### Veränderungen im Berichtszeitraum

<b>An- und Verkäufe</b>	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>	0,00 €
<b>Ausschüttung</b>	
Endausschüttung am	-
Endausschüttung je Anteil	-
BVI-Rendite	0,7%
Anteilpreis	1.667,95 €

## Tätigkeitsbericht

Das Vermögen des Fonds besteht im Wesentlichen aus Bankguthaben und Rückstellungen.

Grundsätzlich kann nur frei verfügbare Liquidität zur Auszahlung kommen. Die frei verfügbare Liquidität ermittelt sich aus der Brutto-Liquidität des Sondervermögens abzüglich Rückstellungen und Liquiditätseinbehalten zur Absicherung von Risiken, die sonst zu einer Zahlungsunfähigkeit des Fonds führen könnten.

Da der Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 über keine Immobilien mehr verfügt, erzielt er aktuell auch keine laufenden Immobilienerträge. Umso wichtiger ist daher die Sicherung der Zahlungsfähigkeit des Fonds durch Liquidität. Denn aus den Verkäufen können sich Ansprüche Dritter z. B. aus eventuellen Gewährleistungen, Garantie- und Mängelbeseitigungsansprüchen oder nachgelagerte Steuerforderungen der Finanzverwaltung ergeben. Auch weitere Ansprüche der Finanzverwaltung aus anderen Gründen können nicht ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit, diese Ansprüche geltend zu machen, erstreckt sich teilweise noch über mehrere Jahre, sodass ein verbindlicher Termin, wann die Abwicklung des Investmentvermögens abgeschlossen werden kann, leider nicht genannt werden kann. Insbesondere bei Forderungen der Finanzverwaltung sind der Beginn und der Ablauf der Verjährungsfristen nicht beeinflussbar.

### Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 beträgt zum Berichtsstichtag EUR 4.385.056,24 (i.Vj. EUR 4.163.197,01) bei umlaufenden Anteilen von 2.629 Stück (i.Vj. 2.629 Stück). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,7% (i.Vj. 6,4%) erzielt.

### Hauptanlagerisiken

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, wie z.B. politische Instabilität oder der Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken.

Durch den Ausfall eines Vertragspartners (insbesondere Mieter), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Da sich der Fonds in der Abwicklungsphase befindet und in kein Objekt mehr investiert ist, sind weder ein Mietausfall- noch ein Leerstandsrisiko vorhanden.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch den jeweiligen Cashflow nicht aufgefangen werden können. Diese Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Investitionen, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Da sich der Fonds in der Abwicklungsphase befindet und in kein Objekt mehr investiert ist, besteht bis zur Fondsauflösung trotz eines sehr konservativen Ansatzes ein generelles Liquiditätsrisiko. Dieses besteht aufgrund von bilanzierten und insbesondere nicht bilanzierten risikobehafteten Sachverhalten (z.B. aus einer Betriebsprüfung oder unerwartete nachlaufende Lieferantenrechnungen). Aus diesem Grund wird bis auf weiteres keine vollständige Kapitalrückführung und damit Fondsauflösung erfolgen.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko bestehen nicht, da sich keine Immobilien mehr im Fonds befinden. Zum Stichtag sind keine Darlehen mehr vorhanden, dadurch besteht kein Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wurde damit als nicht vorhanden eingestuft.

Da der Fonds keine Immobilien mehr hält und sich in der Abwicklungsphase befindet, wurden die Klumpenrisiken als nicht vorhanden eingestuft.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Sondervermögensebene beziehen Risiken ein, die sich im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen aufgrund von fehlerhafter Prozessbehandlung oder IT-bedingten Schwachstellen ergeben. Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen operationellen Risiken verzeichnet.

Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

## **Portfoliostruktur**

Zum Berichtsstichtag waren keine Immobilien und Investmentanteile im Bestand.

## **Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen**

Es wurden keine Kredite aufgenommen.

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

## **Währungspositionen**

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

## **Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum**

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

## Entwicklungskennzahlen

### Entwicklung des Fonds

	Gj-Ende 2015 Mio. EUR	Gj-Ende 2016 Mio. EUR	Gj-Ende 2017 Mio. EUR	Gj-Ende 2018 Mio. EUR
Immobilien	17,2	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	24,6	14,0	4,8	4,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1,5	0,5	0,0	0,0
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-4,0	-1,7	-0,7	-0,3
Fondsvermögen	39,3	12,8	4,2	4,4
Anteilumlauf (Stück)	5.398	2.629	2.629	2.629
Anteilwert (EUR)	7.273,97	4.863,83	1.583,56	1.667,95
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,38	0,00	0,00	0,00
Tag der Endausschüttung	31. Mrz 16	-	-	-

## Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2018

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
2. Geschäftsgrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00)			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		4.690.484,37		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>4.690.484,37</b>	<b>106,97</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		14.659,54		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			

## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2018

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		0,00		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien)	0,00)			
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften)	0,00)			
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
5. Andere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>14.659,54</b>	<b>0,33</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>4.705.143,91</b>	<b>107,30</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
4. anderen Gründen		-2.559,44		
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>-2.559,44</b>	<b>-0,06</b>
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-317.528,23</b>	<b>-7,24</b>
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
<b>Summe Schulden</b>			<b>-320.087,67</b>	<b>-7,30</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>4.385.056,24</b>	<b>100,00</b>
umlaufende Anteile (Stück)			2.629	
Anteilwert (EUR)			1.667,95	



## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2018

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

### Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2018)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				4.690.484,37	106,97
II. Investmentanteile				0,00	0,00

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 4,7 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

## Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			14.659,54	0,33
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		0,00		
davon Mietforderungen		14.659,54		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Anschaffungsnebenkosten			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung bei Immobilien)	0,00	0,00		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien-Gesellschaften)	0,00	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen			-2.559,44	-0,06
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>-317.528,23</b>	<b>-7,24</b>
(davon in Fremdwährung)	0,00			

## **Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

Die unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten in geringem Umfang Mietforderungen.

Bei den Verbindlichkeiten aus „anderen Gründen“ handelt es sich um Verbindlichkeiten aus der Abwicklungsvergütung.

Die „Rückstellungen“ beinhalten in geringem Umfang Rückstellung für Prüfungskosten, Rückstellungen für den Verkauf von Immobilien (EUR 0,3 Mio.) sowie in geringem Umfang Rückstellungen für Steuerberatungskosten.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-1.159,86	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)			5.943,24	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			0,00	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		11.705,50	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>16.488,88</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-44,32	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-44,32		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00		-3.995,02	
6. Abwicklungsvergütung			-29.248,80	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-5.000,00	
8. Sonstige Aufwendungen (davon Sachverständigenkosten)		0,00	-10.005,91	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-48.294,05</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>-31.805,17</b>

## Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			193.797,78	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				193.797,78
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			59.866,62	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				59.866,62
<b>Ergebnis aus Veräußerungs-</b>				<b>253.664,40</b>
<b>geschäften</b>				
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				0,00
<b>V. Realisiertes Ergebnis des</b>				<b>221.859,23</b>
<b>Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht			0,00	
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht			0,00	
realisierten Verluste				
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des</b>				<b>0,00</b>
<b>Geschäftsjahres</b>				
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>221.859,23</b>

## **Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018**

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland und Ausland. Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die Realisierten Gewinne (EUR 0,2 Mio.) resultieren aus dem im Geschäftsjahr 2011/2012 erfolgten Verkauf der Immobilie Prinzregentenplatz, München.

Die Realisierten Verluste (EUR -0,1 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr 2013/2014 erfolgten Verkauf der Immobilie Bennigsenplatz, Düsseldorf.

## Verwendungsrechnung zum 31. Oktober 2018

	insgesamt EUR	je Anteil <sup>1)</sup> EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>475.996,31</b>	<b>181,06</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	254.137,08	96,67
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	221.859,23	84,39
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>475.996,31</b>	<b>181,06</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	475.996,31	181,06
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Zwischenausschüttung <sup>2)</sup>	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

<sup>1)</sup> Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 2.629 Stück.

## Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>4.163.197,01</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	0,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	0,00	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		0,00
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		0,00
davon bei Immobilien	0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		221.859,23
davon nicht realisierte Gewinne	0,00	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>4.385.056,24</b>

## Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018

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

## Anhang

### Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	1.667,95
Umlaufende Anteile	2.629

### Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

### Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,06
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag	0,00
Rücknahmeabschlag	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Wesentliche sonstige Erträge	0,00
Transaktionskosten in EUR	1.927,50

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.

Die Verwahrstelle erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Die Verwahrstelle gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Die Anlagebedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühr vor und es wurden auch keine entsprechenden Zahlungen geleistet.

Die Transaktionskosten beinhalten nachträgliche Verkaufsnebenkosten der im Geschäftsjahr 2015/2016 veräußerten Immobilie Ludwig-Landmann-Straße, Frankfurt.



## Angaben zu wesentlichen sonstigen Aufwendungen

Sonstige Aufwendungen insgesamt	10.005,91
davon Steuerberatungskosten	8.400,00

## Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

## Zusätzliche Information

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00%
---	-------

## Angaben zum Risikoprofil und Risikomanagementsystem

Der Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 unter Verwaltung der Verwahrstelle M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KG aA hatte das Risikoprofil „Value Add“ und befindet sich seit Januar 2017 in der Abwicklungsphase. Es befinden sich keine Immobilien mehr im Fonds.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aus diesem Grund keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert und das Mietausfallrisiko, das Leerstandsrisiko und das Abwertungsrisiko als nicht vorhanden eingestuft.

Da zum Stichtag keine Darlehen mehr vorhanden sind, besteht kein Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wurde damit als nicht vorhanden eingestuft.

Es wird aufgrund von bilanzierten und insbesondere nicht bilanzierten risikobehafteten Sachverhalten (z.B. aus einer Betriebsprüfung oder unerwartete nachlaufende Lieferantenrechnungen) bis auf weiteres keine vollständige Kapitalrückführung und damit Fondsauflösung erfolgen. Bis zur Fondsauflösung besteht trotz eines sehr konservativen Ansatzes ein generelles Liquiditätsrisiko zur Abdeckung der vorgenannten Risiken. Da der Fonds keine Immobilien mehr hält und sich in der Abwicklungsphase befindet, wurden die Klumpenrisiken als nicht vorhanden eingestuft. Darüber hinaus wurden keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet.

Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.

Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufsobjekte in Hinblick auf deren Rendite /Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Zudem werden neben aktuellen Marktdaten auch Prognosedaten herangezogen, um über mögliche Zukunftsszenarien die Cashflow-Entwicklung zu modellieren. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem System bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.

## Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	250,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	0,33%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	200,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	107,30%

Hamburg, den 28. Januar 2019

### M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien

**Joachim Olearius**

Partner

**Dr. Peter Rentrop-Schmid**

Partner

## Vermerk des Abschlussprüfers

An die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg

Die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg, hat uns beauftragt, gemäß § 105 Abs. 3 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Abwicklungsbericht des Sondervermögens Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1 für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 zu prüfen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die Aufstellung des Abwicklungsberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Abwicklungsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 105 Abs. 3 KAGB 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 Abwicklungsbericht 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 Abwicklungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Abwicklungsbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Abwicklungsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

Hamburg, den 31. Januar 2019

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens  
Wirtschaftsprüfer

Thode  
Wirtschaftsprüfer

## **Verwaltung**

### **Verwahrstelle**

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien  
Ferdinandstr. 75  
20095 Hamburg  
Telefon: (040) 3282 – 0  
Telefax: (040) 3618 – 1000  
E-Mail: info@mmwarburg.com  
Amtsgericht Hamburg HRB 84168

### **Abschlussprüfer**

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Ludwig-Erhard-Str. 11-17, 20459 Hamburg

### **Aufsichtsbehörden**

**Europäische Zentralbank (EZB)**

Sonnemannstr. 20, 60314 Frankfurt am Main

**Bundesanstalt für Finanzdienst-  
leistungsaufsicht (BaFin)**

M Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn und  
Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main