



WARBURG - HENDERSON

Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH

Hamburg

Warburg - Henderson Multinational Plus

Halbjahresbericht zum 30. Juni 2011

Kennzahlen auf einen Blick zum Stichtag 30.06.2011

Fondsvermögen (netto)	116.462.239,15 €
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt	212.250.000,00 €
davon direkt gehalten	212.250.000,00 €
Anzahl der Fondsobjekte	
Fondsobjekte gesamt	11
Vermietungsquote	94,1 % ¹⁾

¹⁾ vgl. Erläuterungen auf Seite 6

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe (Zahl der Objekte)	0
Verkäufe (Zahl der Objekte)	0
Netto-Mittelzufluss	0,00 €
Ausschüttung	
Ausschüttung am	15. April 2011
Ausschüttung je Anteil	0,34 €
Anlageerfolg	
Rücknahmepreis	94,76 €
Ausgabepreis	99,50 €

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das von uns verwaltete Immobilien-Sondervermögen Warburg - Henderson Multinational Plus endete am 30. Juni 2011 das erste Halbjahr (1. Januar bis 30. Juni 2011) des Geschäftsjahres 2011. Der vorliegende Halbjahresbericht informiert über die wesentlichen Ergebnisse und Vorgänge dieses Zeitraumes.

Strategie

Mit Zustimmung des Anlageausschusses, dem beratenden Gremium des Fondsmanagements, hat das Fondsmanagement den Beschluss gefasst, die Immobilien des Fonds in den kommenden 18 bis 30 Monaten zu veräußern.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen des Warburg - Henderson Multinational Plus betrug zum Stichtag 30. Juni 2011 EUR 116.462.239,15, die Anzahl umlaufender Anteile belief sich auf 1.228.966 Stück.

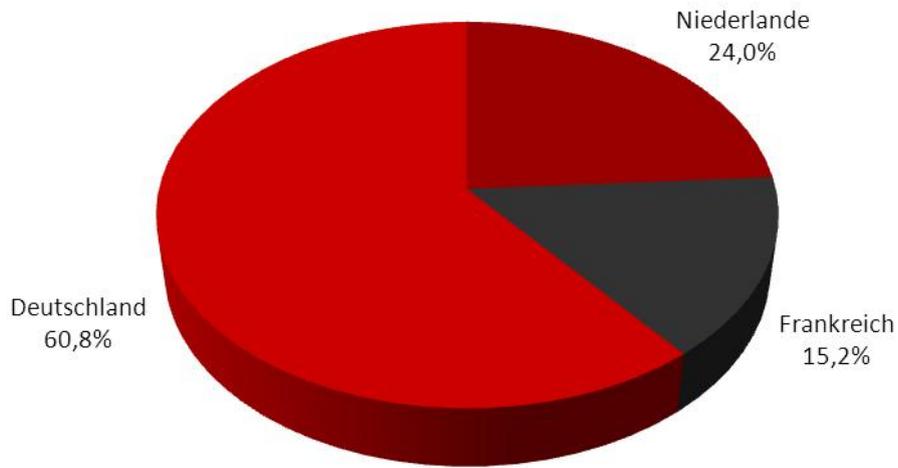
Portfoliostruktur

Für den Warburg - Henderson Multinational Plus wurde im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2011 keine Immobilie ge- oder verkauft. Der Gesamtverkehrswert der im Sondervermögen befindlichen Immobilien betrug zum Berichtsstichtag EUR 212.250.000,00.

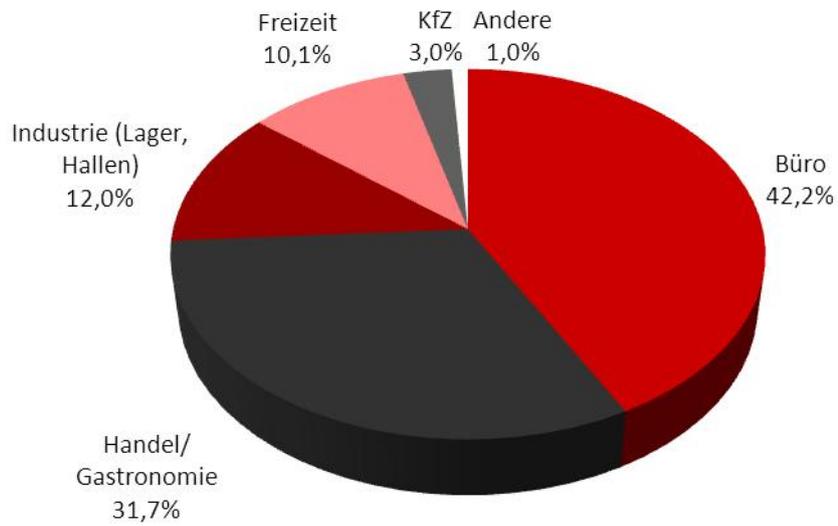
Risikostruktur

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert werden. Mit Blick auf die vorwiegend gute Mieterbonität konnte das Mietausfallrisiko als gering eingestuft werden. Aufgrund des unsicheren Marktumfeldes bestand ein Abwertungsrisiko, auf welches ein besonderer Fokus gelegt wurde. Im Rahmen der Immobilienverwaltung ergaben sich vereinzelt Versicherungsfälle, die im Hinblick auf operationelle Risiken geprüft werden. Während ein generelles Liquiditätsrisiko bestand, war das Fremdwährungsrisiko zu vernachlässigen, da Investments lediglich in EUR getätigt wurden. Auch war das Zinsänderungsrisiko mit Blick auf die Zinsfestschreibungen gering einzustufen.

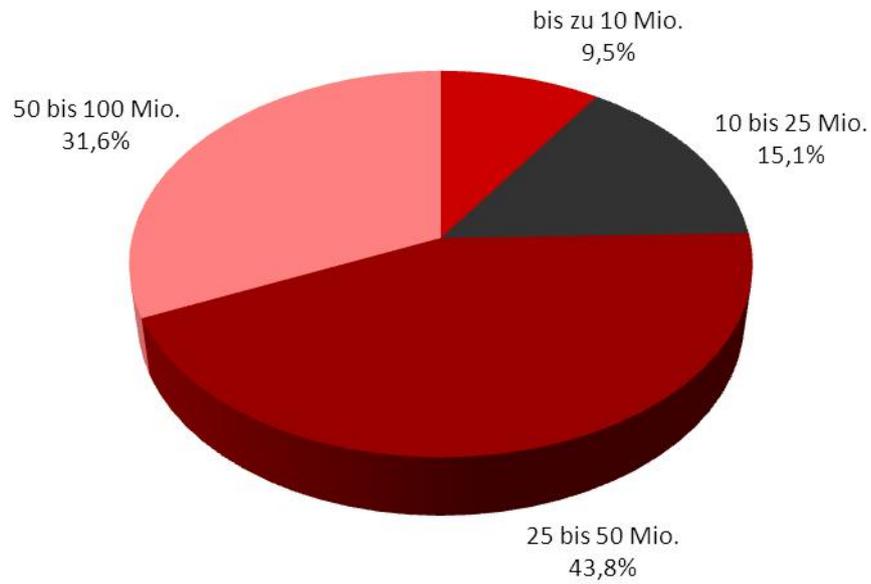
Geographische Verteilung der Fondsimmobilien (in % der Verkehrswerte):



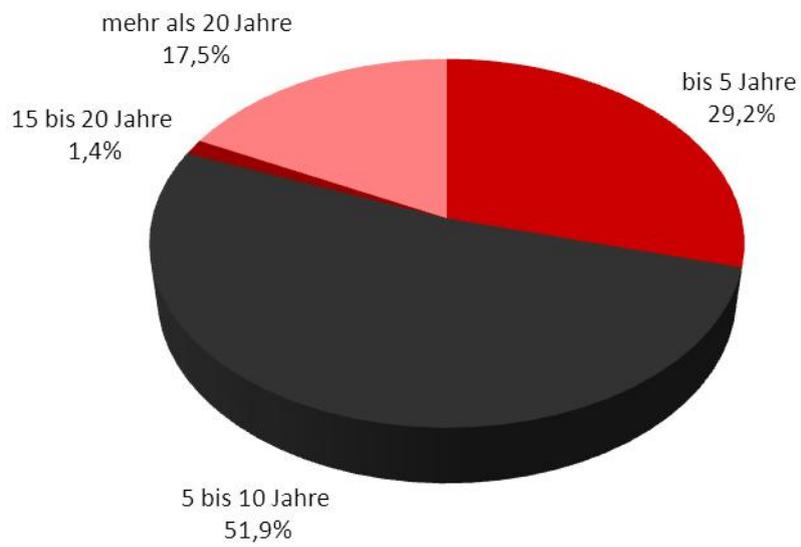
Verteilung der Fondsimmobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahres-Nettosollmieten):



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



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (in % der Verkehrswerte):



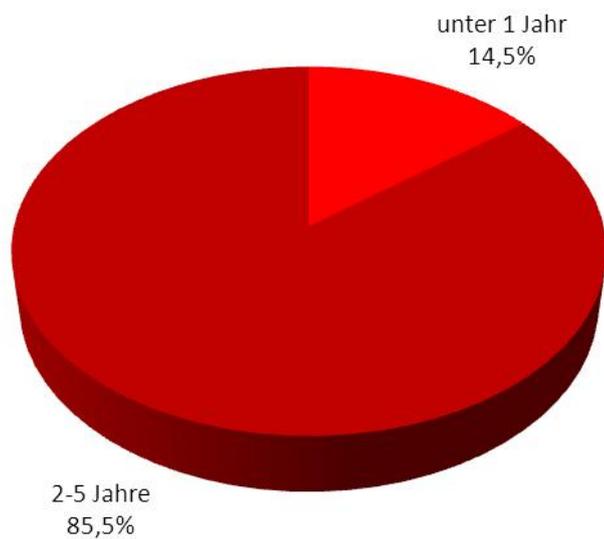
Übersicht Kredite

Kredite in TEUR

	Kreditvolumen (direkt)	% des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien ¹⁾
Euro-Kredite (Inland)	67.753	31,9
Euro-Kredite (Ausland)	37.845	17,8
Gesamt	105.598	49,8

¹⁾ Bezogen auf die gutachterlichen Verkehrswerte

Kreditvolumina nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung (in %):



Übersicht Vermietung

Entsprechend der Fondsstrategie des Warburg - Henderson Multinational Plus enthält das Portfolio überwiegend Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen (Lager, Hallen). Zum Berichtsstichtag machen diese Flächen 85,9% der gesamten Jahres-Nettosollmiete aus. Kleinere Anteile entfallen auf die Nutzungsarten Freizeit, Kfz und Andere.

Nutzungsarten in %	Deutschland ¹⁾	Frankreich ¹⁾	Niederlande ¹⁾	Gesamt ¹⁾
Büro	34,3	46,1	57,7	42,2
Handel / Gastronomie	37,6	0,0	42,0	31,7
Industrie (Lager, Hallen)	3,7	53,8	0,0	12,0
Freizeit	17,7	0,0	0,0	10,1
Kfz	5,1	0,0	0,3	3,0
Andere	1,6	0,1	0,0	1,0

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

Im Verlauf der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2011 ist die Vermietungsquote im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2010 geringfügig von 94,7 % auf 94,1 % gefallen.

Leerstand in %	Deutschland ¹⁾	Frankreich ¹⁾	Niederlande ¹⁾	Gesamt ¹⁾
Büro	0,6	16,2	0,0	3,4
Handel / Gastronomie	0,4	0,0	0,0	0,2
Industrie (Lager, Hallen)	0,2	10,5	0,0	2,1
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,2	0,0	0,0	0,2
Andere	0,1	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,5	73,3	100,0	94,1

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

Nachfolgend werden diejenigen Objekte des Warburg - Henderson Multinational Plus aufgeführt, bei denen am Stichtag 30. Juni 2011 mehr als ein Drittel der Jahres-Bruttosollmiete der jeweiligen Immobilie oder mehr als 2,5 % der Jahres-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⁾
Champs sur Marne	43,9	2,7
Nantes, rue Moulin de la Garde 5	100,0	2,0

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

Die Restlaufzeiten der Mietverträge des Portfolios sind als mittelfristig einzustufen. 49,9 % der Mietverträge haben eine Restlaufzeit von bis zu fünf Jahren, 36,9 % haben eine Restlaufzeit bis 2020 oder länger.

Restlaufzeit der Mietverträge in %	Deutschland¹⁾	Frankreich¹⁾	Niederlande¹⁾	Gesamt¹⁾
Unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0
bis 2011	3,9	0,1	20,0	7,2
bis 2012	2,7	0,0	11,4	4,3
bis 2013	6,2	45,3	20,5	17,0
bis 2014	6,6	14,5	35,5	15,2
bis 2015	2,5	3,6	3,3	2,9
bis 2016	2,9	0,9	6,1	3,3
bis 2017	4,1	8,8	0,0	3,9
bis 2018	3,8	0,0	0,0	2,1
bis 2019	2,3	0,8	0,0	1,4
bis 2020 und länger	63,6	0,0	3,2	36,9

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2011

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Immobilien (siehe S. 9 ff.)			
1. Geschäftsgrundstücke	212.250.000,00		
		212.250.000,00	182,25
II. Liquiditätsanlagen (siehe S. 12)			
1. Bankguthaben	8.582.395,38		
		8.582.395,38	7,37
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	4.595.462,16		
2. Zinsansprüche	4.409,40		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	1.404.242,00		
4. Andere	828.134,41		
		6.832.247,97	5,86
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	-105.597.500,00		90,67
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-1.030,68		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-3.057.398,29		
4. anderen Gründen	-1.157.816,54		
		-109.813.745,51	94,29
V. Rückstellungen		-1.388.658,69	1,19
Fondsvermögen		116.462.239,15	100,00
Anteilwert (EUR)		94,76	
umlaufende Anteile (Stück)		1.228.966	

Erläuterung zu den Bewertungsverfahren

Alle direkt gehaltenen **Immobilien** werden nach Erwerb längstens für 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, danach werden die Immobilien mit dem vom Sachverständigenausschuss ermittelten Verkehrswert angesetzt. Die Bewertung der Immobilien erfolgt jährlich.

Die Bankguthaben werden mit ihrem Nennwert bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2011:**Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung**

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Nutzfläche Gewerbe (m ²) / Wohnen (m ²)	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in €	Finanzierungsquote in %	ANK gesamt / in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten
	Art der Nutzung ²⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Grundstücksgröße (m ²)	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Ausstattungsmerkmale ³⁾	Gutachtermiete in €	Leerstandsquote in %	im GJ abgeschriebene ANK	zur Abschreibung verbleibende ANK	restlicher Abschreibungszeitraum in Monaten
Deutschland										
Heegbarg 2-8, 22391 Hamburg	G	10/2007	2003	18.904/ -	63	67.000.000,00	53,4			
	F(42,8%) B(30,9%)	-	10.544	7,6	B, BM, FW, G, H, I, L, LA, SP, SZ, TE	4.149.055,00	0,7			
Bei der Keulahütte 1, 21339 Lüneburg	G	12/2007	2007	16.901 -	47	25.700.000,00	54,9			
	Ha	-	49.855	9,5	BM, FW, I, R, RO, SP	1.728.312,00	0,0			
Rathausplatz 1-3, 42651 Solingen	G	12/2008	2008	14.863 -	68	36.300.000,00	49,3	1.893.360,00 5,3	1.747.338,00	146.022,00
	B	-	7.667	24,7	B, FW, G, I, L, R, SK, SZ	1.837.518,00	4,2	94.668,00	1.404.242,00	89
Frankreich										
Avenue de Laumière 8-10, 75019 Paris	G	12/2007	2001	3.765 -	61	12.210.000,00	49,7			
	I	-	983	2,0	B, G, I, L, LA, RO, SZ	827.310,00	0,0			

Fortsetzung: Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Nutzfläche Gewerbe (m ²) / Wohnen (m ²)	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in €	Finanzierungsquote in %	ANK gesamt / in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten
	Art der Nutzung ²⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Grundstücksgröße (m ²)	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Ausstattungsmerkmale ³⁾	Gutachtermiete in €	Leerstandsquote in %	im GJ abgeschriebene ANK	zur Abschreibung verbleibende ANK	restlicher Abschreibungszeitraum in Monaten
Allée Kepler 4-6, 77420 Champs sur Marne	G	12/2007	1987-95	6.040 -	49	8.610.000,00	39,4			
	B	-	9.692	2,2	G, I, L, RO	700.475,00	43,9			
Avenue Charles de Gaulle 7, 21110 Lisses	G	12/2007	1989	3.188 -	40	3.600.000,00	36,9			
	B	-	8.967	4,4	I	317.300,00	22,2			
Rue Ampère, 21110 Genlis bei Dijon	G	12/2007	1992	7.485 -	32	2.900.000,00	9,1			
	I	-	43.825	2,7	BM, I, R, RO, SZ, TE	261.975,00	0,0			
Chemin du Vieux Chêne 59, 38240 Meylan bei Grenoble	G	12/2007	1985/ 2005	1.936 -	40	2.780.000,00	0,0			
	B	-	1.448	6,3	BM, I, LA, SZ	232.320,00	0,0			
Rue du Moulin de la Garde, 44470 Nantes (Carquefou)	G	12/2007	1976/ 1982	7.065 -	22	2.220.000,00	0,0			
	I	-	19.045	0,0	I, RO	302.770,00	100,0			

Fortsetzung: Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks ¹⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Nutzfläche Gewerbe (m ²) / Wohnen (m ²)	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in €	Finanzierungsquote in %	ANK gesamt / in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten
	Art der Nutzung ²⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Grundstücksgröße (m ²)	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Ausstattungsmerkmale ³⁾	Gutachtermiete in €	Leerstandquote in %	im GJ abgeschriebene ANK	zur Abschreibung verbleibende ANK	restlicher Abschreibungszeitraum in Monaten
Niederlande										
Van der Madeweg 39-55, 1099 Amsterdam	G	07/2007	1961/1969/2004-06	24.059 -	37	19.900.000,00	53,6			
	Ha	-	34.722	3,9	R, SP	1.684.214,00	0,0			
Lange Kleiweg 50-62, 2288 Rijswijk	G	07/2007	2002	12.324 -	62	31.030.000,00	53,2			
	Ha	-	11.535	1,4	B, BM, I, L, PA, SZ, TC	1.934.590,00	0,0			
Immobilienvermögen insgesamt⁴⁾									213.654.242,00 EUR	

¹⁾ G = Geschäftsgrundstück

²⁾ B = Büro, F = Freizeit, Ha = Handel/Gastronomie, I = Industrie (Lager, Hallen)

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

⁴⁾ Das Immobilienvermögen insgesamt enthält die Positionen I. Immobilien und III.3. Anschaffungsnebenkosten der Zusammengefassten Vermögensaufstellung

Vermögensaufstellung Teil II: Bestand der Liquidität zum 30. Juni 2011

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Bankguthaben	8.001.993,11	6,87

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung Teil II: Bestand der Liquidität zum 30. Juni 2011

Der **Bestand der Liquidität** von insgesamt EUR 8,0 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Hiervon sind EUR 7,3 Mio. als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen zum 30. Juni 2011

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.595.462,16	3,95
davon Betriebskostenvorlagen	2.789.683,23		
davon Mietforderungen	684.557,54		
2. Zinsansprüche		4.409,40	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		1.404.242,00	1,21
4. Andere		828.134,41	0,71
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-105.597.500,00	90,67
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.030,68	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.057.398,29	2,63
4. anderen Gründen		-1.157.816,54	0,99
III. Rückstellungen		-1.388.658,69	1,19
Fondsvermögen		116.462.239,15	100,00

Erläuterung Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen zum 30. Juni 2011

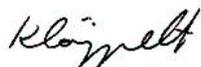
Die unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten insbesondere umlagefähige Betriebskosten (EUR 2,8 Mio.), Forderungen an Grundstücksverwalter (EUR 1,0 Mio.), Mietforderungen (EUR 0,7 Mio.) sowie abgegrenzte Kosten für Gebäudeversicherung und Grundsteuern. Die „Anschaffungsnebenkosten“ entfallen auf das Objekt Rathausplatz 1-3, Solingen (EUR 1,4 Mio.). Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen (EUR 0,6 Mio.) und abgegrenzte Finanzierungskosten (EUR 0,1 Mio.).

Die **Verbindlichkeiten** resultieren weit überwiegend aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 105,6 Mio.). Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten Nebenkosten- und Mietvorauszahlungen (EUR 2,8 Mio.) und Mietkautionen (EUR 0,2 Mio.) sowie sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung (EUR 0,1 Mio.). Bei den „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ handelt es sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (EUR 1,0 Mio.) und nicht abziehbarer Vorsteuer (EUR 0,2 Mio.).

Innerhalb der **Rückstellungen** entfällt ein erheblicher Anteil auf Rückstellungen für Instandhaltung (EUR 0,5 Mio.), Rückstellungen für Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,4 Mio.), Rückstellungen für ausländische Steuern (0,2 Mio.) und Rückstellungen aus dem Kauf von Immobilien (EUR 0,2 Mio.). Weitere Positionen sind in geringem Umfang Steuerberatungs-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten.

Hamburg, **im August 2011**

Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH
Die Geschäftsführung



Dr. Henning Klöppelt



Eitel Coridaß



Michael Howard

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

Warburg - Henderson
Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH
Fuhlentwiete 12
20355 Hamburg
Telefon (040) 3282 – 3312
Telefax (040) 3282 – 3320
E-Mail: info@warburg-henderson.com
Amtsgericht Hamburg HRB 82406

Geschäftsführung

Dr. Henning Klöppelt, Kaufmann
Sprecher

Eitel Coridaß, Kaufmann

Michael Howard, Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt Hamburgische Immobilien Handlung GmbH
Vorsitzender

Timothy Horrocks Henderson Administration Ltd.
Stellv. Vorsitzender

Uwe Wilhelm Kruschinski

Sachverständigenausschüsse

Detlef Brauweiler Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
FRICS von bebauten und unbebauten Grundstücken, Offenbach am Main

Ulrich Renner Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
Dipl.-Kfm. von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wuppertal-Remscheid-Solingen

Michael Schlarb Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
Dipl.-Ing., MRICS von bebauten und unbebauten Grundstücken, Oberhausen und Essen

Prof. Jürgen Simon Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
Dipl.-Ing., Architekt von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hannover-Hildesheim

Martin von Rönne Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
Dipl.-Ing. von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Hartmut Nuxoll Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
Dipl.-Ing., Architekt von bebauten und unbebauten Grundstücken, Düsseldorf