Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	28.07.2015

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH (Warburg -Henderson) ist ein Anbieter von Immobilienfonds nach dem deutschem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Zielgruppe von Warburg - Henderson sind institutionelle Anleger. Als fokussierte Kapitalanlagegesellschaft konzentrieren wir uns auf die Bereiche Portfo-lio-Management, Client Service und Relationship-Management. Unsere Asset Management-Aktivitäten haben wir an unsere Gesellschafter TH Real Estate und HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH (im Warburg-Verbund) ausgelagert.

Im Januar 2009 wurde die IntReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH (IntReal) als 100-prozentige Tochtergesellschaft gegründet. Im vergangenen Geschäftsjahr hat die IntReal die Zulassung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB erhalten und firmiert nun als IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. IntReal begleitet interessierte Unternehmen bei der Konzeption und Auflage von Immobilienfonds nach dem KAGB. Die IntReal ist als Service-KVG ausschließlich auf die Immobilienfonds-Administration (Plattformgeschäft) fokussiert. Im Jahr 2012 wurde die Warburg - Henderson Vertriebs GmbH gegründet. Sie ist ebenfalls ein 100-prozentiges Tochterunternehmen von Warburg - Henderson und verantwortet die Eigenkapitaleinwerbung für alle Immobilienfonds von Warburg -Henderson.

Des Weiteren verfügt Warburg - Henderson über Zweigniederlassungen in Mailand und Madrid.

2. Ziele und Strategien

Warburg - Henderson wird ihr Profil als internationaler Immobilien-Investment Manager konsequent weiterentwickeln. Bereits heute verfügen wir zusammen mit unseren Asset Managern über ein breites Kompetenzspektrum mit den Investitionsschwerpunkten in Deutschland und

Europa. Weitere Entwicklungschancen sehen wir in den USA, Asien und in der Kooperation mit weiteren Partnern für das Asset Management. Mit diesem Schritt ermöglichen wir nachhaltige Investitionen in Länder, Märkte und Sektoren, in denen unsere aktuellen Partner nicht über die lokale Marktpräsenz oder das notwendige Know-how verfügen.

Als einer der führenden Anbieter im Bereich der regulierten Immobilien-Investmentvermögen werden wir die Möglichkeiten des KAGB konsequent, zum Nutzen unserer Kunden und Partner, einsetzen.

Unsere Tochter IntReal hat nach der Umstellung auf das KAGB die Erweiterung des Geschäftsfeldes vorangetrieben. Der Bereich der Investment-KGs befindet sich weiter Im Aufbau. Ebenso bemüht sich die IntReal um den Aufbau des Geschäftsfeldes der Geschäftsbesorgungsmandate. Hier bietet unsere Tochter interessierten KVGen die Übernahme der Back-Office Tätigkeiten an.

3. Produktentwicklung

Die Bedürfnisse der Kunden erfüllen, sich aber gleichzeitig mit kreativen Produktideen vom Wettbewerb absetzen — das ist die Aufgabe des Bereichs Product Development. Aus einer Fülle von Research- und Marktdaten filtert das Team mögliche Ansatzpunkte für neue Produkte heraus und steht als zentraler Ansprechpartner für alle Ideen innerhalb der Warburg - Henderson zur Verfügung. Als solches ist der Bereich Product Development ein wesentlicher Baustein zur systematischen Weiterentwicklung unseres Profils als innovativer und internationaler Immobilien-Investment Manager.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Marktumfeld

Der Markt für Immobilien-Spezialfonds hat sich ein weiteres Mal erfreulich entwickelt. Das Netto-Mittelaufkommen lag mit € 6,5 Mrd. deutlich über dem Aufkommen von 2013 I.H.v. € 4,3 Mrd. Insgesamt liegt das Fondsvermögen der deutschen Immobilien-Spezialfonds inzwischen bei über C 46 Mrd. (Quelle: BVI, per 31.12.2014).

Auch im vergangenen Jahr gab es ein hohes Interesse an indirekten Immobilienanlagen seitens institutioneller Anleger. Der Nachfrageschwerpunkt lag, wie bereits im Vorjahr, auf so genannten Core-Fonds, die primär in Top-Immobilien in sehr guten Lagen investieren. Erste Tendenzen in Richtung Core plus konnten wir feststellen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der regionale Schwerpunkt wieder in Deutschland.

b) Regulatorische Anforderungen

Warburg - Henderson hat im vergangenen Geschäftsjahr die Zulassung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB erhalten.

2. Geschäftsverlauf

In 2014 konnte Warburg - Henderson € 451 Mio. neues Eigenkapital für die Immobilienfonds einwerben. Hiervon entfielen im vergangenen Geschäftsjahr zwei Drittel auf neue Investoren und ein Drittel auf bestehende Investoren. Beim Netto-Mittelaufkommen der Immobilien-Spezialfonds konnten wir eine Position unter den Top-Ten halten. Mit € 479 Mio. wurde das hohe Vorjahresniveau (€ 412 Mio.) übertroffen.

Zusammen mit der Tochter IntReal (€ 570 Mio.) belegt die Gruppe mit € 1.050 Mio. Netto-Mittelaufkommen die erste Position (Quelle: BVI, per 31.12.2014).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt 36 Immobilien mit einem Marktwert von rd. 1,12 Mrd. Euro umgesetzt. Es konnten 24 Objekte in Deutschland und Europa mit einem Gesamtwert von 771 Mio. Euro akquiriert werden. Im Gegenzug wurden 12 Immobilien Im Gegenwert von 350 Mio. Euro planmäßig verkauft.

Die Geschäftsführung hält die internen Strukturen dem Geschäftsumfang entsprechend vor. Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter(-innen) hat sich leicht erhöht.

Der maßgebliche finanzielle Leistungsindikator ist das Jahresergebnis. Die Informationen der Gewinn- und Verlustrechnung werden zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Neben dem finanziellen Leistungsindikator steht die Aufrechterhaltung der hohen Qualität als nicht finanzieller Leistungsindikator.

Unsere Tochtergesellschaft IntReal hat ihr Geschäftsjahr ebenso erfolgreich abgeschlossen.

Die als Immobilien-Service-KVG aufgestellte Gesellschaft hat 2014 90 Immobilien im Wert von ca. € 975 Mio. für ihre Partner angekauft. Die neuen Eigenkapitalzusagen in 2014 von € 613,5 Mio. zeichnen einen deutlich positiven Trend auch für die kommenden Jahre. Alle Fonds haben unterschiedliche Risiko-Rendite-Profile und decken ein weites Nutzungsspektrum ab. Fondspartner sind deutsche und europäische Asset Manager mit spezieller Immobilienmarktexpertise.

In der als eigenständige Gesellschaft aufgestellten Warburg - Henderson Vertriebs GmbH sind alle Vertriebsaktivitäten gebündelt. So aufgestellt konnte sie maßgeblich zu der erfolgreichen Eigenmittelakquise beitragen.

3. Lage

a) Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2014	2013	Veränderung ggü. Vorjahr
	T€	T€	T€
Betriebsertrag	13.497	13.230	+267
Betriebsaufwand	10.128	9.133	+995
Betriebsergebnis	3.369	4.097	-728
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.093	1.330	-237
Sonstige Steuern	2	2	0
Jahresüberschuss	2.274	2.765	-491

Der Betriebsertrag, der im Wesentlichen auf die Provisionserträge aus der Verwaltung der Sondervermögen entfällt, hat sich aufgrund der

Fondszyklen im Vergleich zum Vorjahr wieder erhöht. Der gestiegene Betriebsaufwand spiegelt neben dem personellen Aufbau für zukünftiges Geschäftsaufkommen auch die erhöhten Ausgaben für regulatorische Anforderungen wieder.

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2014 jederzeit gesichert. c) Vermögenslage

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag T€ 5.150. Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns (T€ 2.359) beläuft sich das Eigenkapital am Bilanzstichtag auf T€ 7.509; es ist kurzfristig angelegt. Aufgrund des Zinsniveaus werden die Tages- und Termingeldkonten derzeit nicht verzinst.

Die Gesellschaft verwaltete am 31. Dezember 2014 insgesamt 22 Immobilienfonds, deren (Netto-) Fondsvolumina sich wie folgt verteilen:

Name	Fondsvolumen in T€
Warburg - Henderson Germany High Income Fund	198.227
Warburg - Henderson Swedish Retail Fund	1
Warburg - Henderson RAG Europa Selektiv	1
Central European Retail Fund	1
MPI Real Estate - MP47	17.083
Immobilien-Fonds Norddeutscher Versorgungswerke	52.083
Warburg - Henderson Österreich Fonds Nr. 1	71.392
Warburg - Henderson Pan-Europa Fonds Nr. 1	274.881
Warburg - Henderson Deutschland Fonds Nr. 1	70.548
Warburg - Henderson Pan-Europa Fonds Nr, 3	280.314
Warburg - Henderson VHV Fonds	611.611
Immobilienfonds Nr. 1	16.648
Warburg - Henderson European Core Property Fund No. 1	273.200
Warburg - Henderson Multinational Plus	82.513
RZVK-Immo-Fonds	460.012
Immobilienfonds Nr. 2	11.422
Warburg - Henderson Deutschland Top 5 Fonds	228.853
CEFI II	249.878
RVK-Immo-Fonds II	579.898
Warburg - Henderson Österreich Fonds Nr. 2	150.431
Warburg - Henderson KOOP	213.374

Name	Fondsvolumen in T€
Warburg - Henderson NAEV Deutschland Fonds	97.979
Summe	3.940.350

*Der RVK-Immo-Fonds II hält 100% der Anteile des RZVK-Immo-Fonds

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft verfügt aufgrund der vorhandenen Fondsvolumina sowie der Kapitalzusagen von Investoren weiterhin über eine solide Geschäftsgrundlage. Die vorhandenen Fondsvolumina lassen für das kommende Geschäftsjahr ein positives Ergebnis erwarten. Die Gesellschaft rechnet aufgrund der Fondszyklen mit einem Transaktionsvolumen i.H.v. rd. € 1,6 Mrd. für 2015. Die Gesellschaft wird die personellen Kapazitäten dem Geschäftsumfang anpassen und weiter in die Optimierung des Geschäftsbetriebs investieren. Durch die Produktentwicklung werden kontinuierlich neue, auch innovative Produkte geschaffen um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig sicherzustellen.

Die Gesellschaft ist zuversichtlich, dass sie die Investitionsprogramme für die Fonds in den europäischen Immobilienmärkten weiter umsetzen kann. Hohe Preise für Prime-Immobilien, Mangel an attraktiven Objekten sowie steigende Zinsen stellen die Hauptrisikofaktoren dar. Die Gesellschaft rechnet mit einer anhaftenden Nachfrage institutioneller Anleger nach indirekten Immobilienanlagen. Insgesamt sollte die Gesellschaft in der Lage sein, ihre (Ertrags-) Ziele zu erreichen.

Die Tochtergesellschaft IntReal wird in 2015 ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit weiter ausbauen und weitere Immobilien-Sondervermögen auflegen sowie Immobilien-Investments tätigen. Die IntReal wird sich neben dem Kerngeschäft, der Auflage von Partnerfonds, im kommenden Jahr verstärkt auch um sog. Geschäftsbesorgungsmandate bemühen. Hier übernimmt die IntReaf die Back-Office Tätigkeiten für regulierte Fondsanbieter,

Risiken können sich aus der weiteren wirtschaftlichen und politischen Entwicklung in Europa ergeben. Für die Expansionsziele in Amerika und Asien sind die politischen Verhältnisse in den Regionen zu verfolgen. Politische Veränderungen können sich, neben realwirtschaftlichen Einflüssen zudem negativ auf das Vertrauen der Anleger und Marktteilnehmer auswirken und damit zu einer Reduzierung zukünftiger Transaktions-und Fondsvolumina führen. Dies könnte das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat eine steuerliche Außenprüfung für Warburg -Henderson und die IntReal begonnen. In Bereich der Umsatzsteuer hat die Betriebsprüfung eine Änderung der Besteuerungssystematik vorgeschlagen. Sollte eine Änderung umzusetzen sein, können sich ggf. auch Verpflichtungen für die Vergangenheit ergeben. Ebenso kann dies zu einer Belastung zukünftiger Ergebnisse führen. Die Geschäftsführung sieht derzeit aufgrund der Rechts- und Sachlage keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ergebnis und die Entwicklung des Unternehmens.

Grundsätzlich könnten sich Qualitäts- und Leistungsrisiken im Bereich der ausgelagerten Aufgaben und Funktionen ergeben. Besonderes Augenmerk fegt die Gesellschaft aufgrund der Unternehmensgröße und aufgrund der höheren Anforderungen auf die Optimierung der ausgelagerten Tätigkeiten. Die Geschäftsführung sieht derzeit keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Das Risikomanagement wurde entsprechend der in- und externen Anforderungen weiter ausgebaut. Regelmäßig hat sich die Geschäftsführung

mit den Risiken der Fonds und der Gesellschaft auseinandergesetzt. Hierbei standen strategische, finanzielle sowie operative Risiken im Mittelpunkt. Konkrete, die Existenz der Gesellschaft gefährdende Risiken bestanden im vergangenen Geschäftsjahr nicht.

Für das kommende Jahr erwartet die Geschäftsführung einen Anstieg bei den verwalteten Fondsvolumina und den Transaktionsumsätzen. Die Geschäftsführung rechnet somit mit einem gegenüber dem Vorjahr leicht höheren Ergebnis, Für die kommenden Jahre Ist aufgrund der Fondszyklen mit einem stabilen, höheren Ergebnis zu rechnen.

Hamburg, im März 2015

Warburg - Henderson
Kapitalanlagegesellschaft
für Immobilien mbH

Eitel Coridaß

Andreas Ertle

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2014

Aktivseite

	2014 Euro		2013 Euro	
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		132,94		313,12
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig	4.159.511,09		5.024.812,15	
b) andere Forderungen	0,00	4.159.511,09	21.827,96	5.046.640,11
3. Anteile an verbundenen Unternehmen		2.587.500,00		2.212.500,00
4. Immaterielle Anlagewerte		621,00		1.154,00
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
5, Sachanlagen		176.753,00		63.243,00
6, Sonstige Vermögensgegenstände		5,644.853,77		6.147.208,96
7. Rechnungsabgrenzungsposten		12.179,27		12.462,70

	2014 Euro	2013 Euro
Summe der Aktiva	12.581.551,07	13.483.521,89

Passivseite

		2014 Euro		2013 Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten		3.569.335,09		4.557.946,89
2. Rückstellungen				
a) andere Rückstellungen		1.502.830,25		990.419,05
3. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital	5.150.000,00		5.150.000,00	
b) Bilanzgewinn	2.359.365,73	7.509.385,73	2.785.153,95	7.935.153,95
Summe der Passiva		12.581.551,07		13.483.521,89
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 22 (Vj.: 24)		3.940.349.995,56		3.599.140.841,78

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Aufwendungen

		2014 Euro			2013 Euro	
1. Provisionsaufwendungen			1.008.558,12			680.027,77
2. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen						
a) Personalaufwand						
aa) Löhne und Gehälter	3.447.679,09			3.238,962,92		
ab) Soziale Abgaben	383.138,83	3,830.817,92		344.134,85		3.583,097,77
b) andere Verwaltungsaufwendungen		5.236,319,70	9.067.137,62			4.857,085,88
3. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			52,364,24			12.356,66

	2014 Euro	2013 Euro
4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.093,000,00	1.330,549,27
5. Sonstige Steuern	1.981,20	1.909,00
6. Jahresüberschuss	2.274.231,78	2.764.948,47
Summe der Aufwendungen	13.497.272,96	13.229.974,82

Erträge

	2014 Euro	2013 Euro
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	476,53	1,733,53
2. Provisionserträge	12.780,014,76	12.444.980,90
3. Sonstige betriebliche Erträge	716.781,67	783,260,39
Summe der Erträge	13.497.272,96	13.229.974,82
1. Jahresüberschuss	2.274.231,78	2,764,948,47
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	85.153,95	20,205,48
3. Bilanzgewinn	2.359.385,73	2.785.153,95

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Allgemeine Angaben

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Jahresabschluss wurde vor Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Die Bewertung erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB)

Die Barreserven sowie die Forderungen an Kreditinstitute sind zum Nennwert bilanziert.

Die immateriellen Anlagewerte und die Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen

bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear im Rahmen der steuerlich zulässigen Nutzungsdauer. Bei den geringwertigen Vermögensgegenständen wird unterstellt, dass diese im Geschäftsjahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben werden und auch wieder abgehen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind höchstens mit den Anschaffungskosten vermindert um die Abschreibung angesetzt. Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert. Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle e-kennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

2. Erläuterungen zur Jahresbilanz

Bei den Forderungen an Kreditinstitute handelt es sich um täglich fällige Guthaben, die in Höhe von TEUR 4.160 (i.Vj.: TEUR 5,025) fast ausschließlich bei einer Gesellschafterin unterhalten werden. Die Mietkaution in Höhe von TEUR 22 wurde im Jahr 2014 aufgelöst, da die Mietfläche Kehrwieder, Hamburg zurück gegeben wurde. Bei einer Gesellschafterin werden in Summe TEUR 4.152 (i.Vj.: TEUR 5.039) unterhalten.

Unter der Position Anteile an verbundenen Unternehmen werden die folgenden Gesellschaften ausgewiesen:

Name	Sitz	Rechtsform	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Jahresergebnis 2014
			%	TEUR	TEUR
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	GmbH	100	2.525	100
Warburg - Henderson GP Verwaltung GmbH	Hamburg	GmbH	100	25	
WH Invest S.r.l.	Bozen / Italien	S. r.l.			2*
Warburg - Henderson ertriebs GmbH	Hamburg	GmbH	1001	27,5	0

*Jahresergebnis per 31.12.2013

Es handelt sich bei der Beteiligung Warburg - Henderson Vertriebs GmbH um eine Gesellschaft, die die Vertriebstätigkeit für die Fondsprodukte unseres Hauses übernimmt. Geschäftsführer der Gesellschaft ist Bodo Schrah.

Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2014 in die Kapitalrücklage der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

TEUR 375 eingezahlt.

Der Bilanzposten immaterielle Anlagewerte enthält Software, die Bilanzposition Sachanlagen umfasst technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung und geringwertige Wirtschaftsgüter.

Die Bilanzposten Anteile an verbundenen Unternehmen, Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen
Anschaffungskosten	2.212500,00	5.640,71	186.412,73
Zugänge	375.000,00	0,00	169.295,24
Abgänge	0,00	0,00	40.887,76
Kumulierte Abschreibung	0,00	5.019,71	138.067,21
Buchwert des laufenden Geschäftsjahres	2.587.500,00	621,00	176.753,00
Buchwert des vorigen Geschäftsjahres	2.212.500,00	1.154,00	63.243,00
Abschreibung des aktuellen Geschäftsjahr	0,00	533,00	51.831,24

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig und enthalten folgende Posten:

Sonstige Vermögensgegenstände	Saldo per 31.12.2014	Saldo per 31.12 2013
Forderungen an verwaltete Sondervermögen	3.849 TEUR	4.329 TEUR
Forderungen an Sondervermögen des Organkreises	1.180 TEUR	1.515 TEUR
Forderungen aus Steuern	319 TEUR	231 TEUR
Forderungen an verbundene Unternehmen	172 TEUR	1 TEUR
Sonstige Forderungen	126 TEUR	70 TEUR

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vorausgezahlte Kosten für das Geschäftsjahr 2015 TEUR 12 (i.Vj.: TEUR 12).

Im Geschäftsjahr bestehen keine Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz, daher wurden keine aktiven oder passiven latenten Steuer angesetzt.

Sonstige Verbindlichkeiten	Saldo per 31.12.2014	Saldo per 31.12.20131
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	2.952 TEUR	3.252 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	280 TEUR	671 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen	205 TEUR	238 TEUR

Sonstige Verbindlichkeiten	Saldo per 31.12.2014	Saldo per 31.12.20131
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68 TEUR	185 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	60 TEUR	59 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen des Organkreises	4 TEUR	334 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber einem lokalen Portfolioverwalter	0 TEUR	57 TEUR

Die anderen Rückstellungen beinhalten im wesentlichen Personalkosten von TEUR 824 (i.Vj.: TEUR 830), Prüfungs- und Beratungskosten des Abschlussprüfer von TEUR 48 (i.Vj.: TEUR 40) sowie Beratungskosten von anderen Rechtsberatungsunternehmen TEUR 100 (i.Vj.: TEUR 42), Aufwendungen für Aufsichtsratsvergütungen TEUR 7 (i.Vj.: TEUR 7), Provisionsaufwendungen TEUR 402 (i.Vj.: TEUR 26), Kosten für noch nicht in Rechnung gestellte Aufwendungen TEUR 16 (i.Vj.: TEUR 6), Aufwendungen für Researchkosten TEUR 30 (i.Vj.: TEUR 0), Aufwendungen für Versicherungsbeiträge TEUR 36 (i.Vj.: TEUR 0) sowie für die Aufbewahrung von Unterlagen TEUR 40 (i.Vj.: TEUR 40).

3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinserträge stammen aus täglich fälligen Bankguthaben sowie der Anlage von Tagesgeld.

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen aus der Fondsverwaltung und Transaktionsgebühren.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 40 (i.Vj.: TEUR 18) sowie periodenfremde Erträge von TEUR 61 (i.Vj.; TEUR 9) enthalten. Des Weiteren wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 616 (i.Vj.: TEUR 756) berücksichtigt.

Die Provisionsaufwendungen entfallen auf Vermittlungsprovisionen in Höhe von TEUR 1.009 (i.Vj.: TEUR 680).

Der Posten andere Verwaltungsaufwendungen hat sich im Wesentlichen wie folgt entwickelt:

Andere Verwaltungsaufwendungen	Saldo per 31.12.2014	Saldo per 31.12. 2013
Beiträge und Versicherungen	329 TEUR	281 TEUR
Rechts- und Beratungsleistungen	319 TEUR	350 TEUR
Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Fondsprojekten	294 TEUR	215 TEUR
Marketing und Vertrieb	274 TEUR	210 TEUR
Miet- und Mietnebenkosten	218 TEUR	245 TEUR
Reise- und Bewirtungskosten	216 TEUR	221 TEUR
IT-Betrieb und Beratung	202 TEUR	176 TEUR

Unter dem Posten andere Verwaltungsaufwendungen ist die Gebühr aus Fondsadministration, die das Tochterunternehmen IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erhält, berücksichtigt.

In der GuV ist das für den Abschlussprüfer gebuchte Honorar im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft von TEUR 40 sowie laufender steuerlicher Beratung von TEUR 39 erfasst.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insgesamt TEUR 1.093 (i.Vj.: TEUR 1.331). Davon sind TEUR 1.093 (i.Vj.: TEUR 1.330) für das laufende Geschäftsjahr berücksichtigt. Die berücksichtigten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen ausschließlich die gewöhnliche Geschäftstätigkeit.

4. Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter setzt sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt zusammen:

	2014			2013		
	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt
Beschäftigte	18	18	36	17	17	34

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betrugen im Geschäftsjahr TEUR 975. Für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr TEUR 7 zurückgestellt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in folgender Höhe:

	Innerhalb eines Jahres	Innerhalb 1 bis 5 Jahren	Insgesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Raummieten	190	822	1012
PKW-Leasing	40	65	105
Externe Datenverarbeitung	87	0	87
Maschinenmieten	7	17	24
Andere Dienstleistungen	149	447	596

Die Warburg - Henderson ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Anteile zu 50 % von der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg, und bis zum 31. März 2014 zu 50 % von der Henderson Global Investors (International Holding) B.V., Amsterdam, sowie ab 01. April 2014 zu 50% von der TH RE GROUP HOLDINGS LIMITED, London gehalten werden. Das gezeichnete Kapital beträgt insgesamt EUR 5.150.000,00.

Die Organe der Gesellschaft hatten im Geschäftsjahr 2014 folgende Mitglieder:

Geschäftsführer:

Dr, Henning Klöppelt, Kaufmann bis 31. März 2014

Eitel Coridaß, Kaufmann

Andreas Ertle, Kaufmann

Andreas Beckers, Kaufmann ab 01, Oktober 2014 bis 20. Februar 2015

Aufsichtsrat:

Erik Marienfeldt

Vorsitzender

Geschäftsführer

HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH

Timothy Horrocks

Stellvertretender Vorsitzender

Director Europe, Head of Germany

TIAA Henderson Real Estate

Uwe Wilhelm Kruschinskl

Kaufmann

Hamburg, den 06. März 2015

Warburg - Henderson
Kapitalanlagengesellschaft
für Immobilien mbH

Eitel Coridaß

Andreas Ertle

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang — unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Warburg -Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen

handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. 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 § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDVV) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit 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 Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßige? Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Warburg - Henderson Kapitalanlagengesellschaft für Immobilien mbH. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 6. März 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens

Wirtschaftsprüfer

Schmidt

Wirtschaftsprüfer

Decision of the shareholders of Warburg — Henderson

Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH, Hamburg

The management board proposes to distribute a dividend of EUR 2.300.000,00 to its shareholders. The dividend will be paid on 30 April 2015.

The profit for the financial year ending on December 31, 2014 will be allocated as follows:

Net profit for the year 2014	2.274.231,78 €
Retained profit	85.153,95 €
	2.359.385,73 €
Dividend for the financial year 2014	2.300.000,00 €
Retained profit	59.385,73 €

London, 15 April 2015

TH RE Group Holding United

Hamburg, 24. April 2015

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