

EII Global Property Fund

Jahresbericht und geprüfter Jahresabschluss

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Informationen	3
Bericht des Anlagemanagers	4
Angaben zu den Pflichten der Verwaltungsgesellschaft und weitere Informationen	9
Bericht des Treuhänders an die Anteilinhaber	9
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	10
Bilanz	11
Gesamterfolgsrechnung	12
Aufstellung der Vermögensveränderungen für Inhaber von rücknehmbaren Anteilen mit Gewinnbeteiligung	13
Geldflussrechnung	14
Erläuterungen zum Jahresabschluss	15
Aufstellung der Wertpapieranlagen (ungeprüft)	26
Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen (ungeprüft)	28
Weitere ungeprüfte Informationen	30

Allgemeine Information

Verwaltungsräte der Verwaltungsgesellschaft	Mary Broughan (irische Staatsbürgerin) (unabhängig) Declan McCourt (irischer Staatsbürger) (unabhängig) Christian A. Lange (US-Staatsbürger) Andrew Cox (Britischer Staatsbürger)
	(Kein Verwaltungsrat hat eine geschäftsführende Funktion inne.)
Verwaltungsgesellschaft	EII Real Estate Securities Advisors Limited 25/28 North Wall Quay International Financial Services Centre Dublin 1 Irland
Anlagemanager und Vertriebsstelle	EII Capital Management, Inc. 640 Fifth Avenue, 8 th Floor New York 10019 USA
Verwaltungs- und Transferstelle	Capita Financial Administrators (Ireland) Limited 2 nd Floor, 2 Grand Canal Square Grand Canal Harbour Dublin 2 Irland
Unabhängiger Wirtschaftsprüfer	KPMG 1 Harbourmaster Place International Financial Services Centre Dublin 1 Irland
Irischer Rechtsberater & Sekretariatsstelle	A & L Goodbody 25/28 North Wall Quay International Financial Services Centre Dublin 1 Irland
Treuhänder und Verwahrstelle	BNY Mellon Trust Company (Ireland) Limited Guild House Guild Street International Financial Services Centre Dublin 1 Irland

Jahresüberblick

Alle schauen auf „The Donald“. Wir haben bereits angemerkt, dass die Geldpolitik dabei war, das Rampenlicht zu verlassen. Eine aufkeimende „fiskalische Welle“ breitete sich mit den Ankündigungen und Vorschlägen neuer Steuermaßnahmen in Kanada, Australien, Italien, Japan und dem Vereinigten Königreich aus. Beobachtet erwarteten, dass der neue US-Präsident sich dem Trend anschließen würde ... und diese Erwartung verwirklichte sich wohl, als „The Donald“ die Republikaner zu einem Sieg sowohl im Weißen Haus als auch im Kongress führte.

Selbst vor der US-Wahl ging man davon aus, dass die neue Wirtschaftspolitik eine (wohl moderate) inflationäre und reflationäre Ausrichtung haben würde. Die Renditen der Staatsanleihen hatten einen deutlichen Wendepunkt erreicht, als die Abwärtsrichtung sich zu einer Aufwärtsrichtung entwickelte. Doch nach dem Wahlsieg Trumps scheinen die Anleihenmärkte unsere früheren moderaten Aussichten zweifach einzupreisen. Die größten Steigerungen wurden zwar in den USA und Australien beobachtet, aber die durchschnittlichen Rendite von 10-jährigen G7-Staatsanleihen (Bloomberg: BG7SOV Index) nahmen nach der Wahl um bis zu 31 Basispunkte (0,31 %) zu, nachdem sie sich nach einer Steigerung von 27 Bp im Vergleich zum Tiefpunkt vom 6. Juli 2016 anscheinend stabilisiert hatten. Gleichzeitig setzte die Federal Reserve ihren Kurs fort und hob in der letzten Sitzung des Jahres im Dezember den Leitzins um 0,25 % an (Quelle: Cornerstone Advisors, 4. Januar 2017). Damit bestätigte die Fed indirekt Berichte, dass sie auf eine mögliche inflationäre Wirtschaftspolitik Trumps reagieren würde.

Zugegebenermaßen ist noch größtenteils unklar, wie sich die ersten Entscheidungen Trumps auf die US-Wirtschaft auswirken werden. Dennoch scheint es immer wahrscheinlicher, dass uns eine Periode der steigenden Inflation bevorsteht. Die Anleihenrenditen haben in diesem Sinne Fragen aufgeworfen, die unser Portfolio direkt betreffen:

- 1.) Angesichts der steigenden Rendite der zehnjährigen Staatsanleihen – wird die Kapitalisierungsrate bei Immobilien schließlich steigen müssen? NICHT UNBEDINGT: Studien zeigen, dass die Immobilienpreise bei einer Konjunkturerholung keinen starken Rückgang erleben müssen. Wenn die Anleger bereit sind, knappe Spreads für Immobilienrendite in Bezug auf risikofreie Sätze (im Vorgriff auf ein stärkeres Geldflusswachstum) zu akzeptieren, dann könnten unserer Meinung nach REITs und Immobilienwerte aus den USA einer 4%-Rendite von zehnjährigen Anleihen standhalten ... wenngleich bei diesem Übergang eine gewisse Volatilität in Kauf genommen werden muss.
- 2.) Ist die Komprimierung des Kapitalisierungssatzes für europäische Immobilien vorbei? EHER NICHT ... eine Mäßigung ist aber in Sicht: Ein wichtiger Aspekt unseres Aufrufs zu einem „Zweiten Akt für europäische Immobilien“ war die Erwartung, dass die Kapitalisierungsraten mit dem (von der quantitativen Lockerung der EZB bedingten) Rückgang der Anleihenrendite sinken würden. Angesichts der Kombination aus Kompression des Kapitalisierungssatzes und dem jüngsten Anstieg der europäischen Rendite für 10-jährige Anleihen, gehen wir jetzt von einem reduzierten Umfang aus. Tatsächlich sank unser Indikator für eine mögliche Kompression um ca. die Hälfte zwischen Juni und Dezember 2016 (metro-bedingte Abweichungen). Betrachtet man die Mäßigung in der Kompression der Kapitalisierungsrate, werden sich die Anleger wohl auf Märkte und Portfolios konzentrieren müssen, die ein Mietwachstum bereits erleben oder wahrscheinlich erzielen werden.
- 3.) Kann sich die australische 10-jährige Anleihe von der US-amerikanischen abkoppeln? WAHRSCHEINLICH: Die zehnjährigen Staatsanleihen haben seit ihren jeweiligen Tiefpunkten in Juli und August um ca. 100 Bp auf beiden Märkten zugenommen und dadurch die lokalen REIT-Indizes gedrückt. Seit Ende 1999 lag aber die australische 10-jährige Anleihe näher an der lokalen Zentralbankzinsen als das US-Pendant (Durchschnittsmultiplikator von 1,15 für Australien und 5,43 für die USA). Medianprognosen für Zentralbankzinsen und Rendite der 2-jährigen Staatsanleihen sehen für 2017 einen Anstieg im Vergleich zu 2016 in den USA, aber einen Rückgang in Australien vor (Quelle: Bloomberg, 31. Dezember 2016). Doch angesichts der möglichen Änderungen der Geldpolitik in den USA und Australien im Jahr 2017, ist es nicht mehr gegeben, dass sich die australische 10-jährige Anleihe im Gleichschritt mit der US-amerikanischen (nach oben?) bewegen wird. Dieser Umstand würde sich positiv auf REIT-Bewertungen auswirken.
- 4.) Können die börsengehandelten Immobilienwerte Japans ihren Aufschwung fortsetzen? WAHRSCHEINLICH: Der schwächere Yen bedeutet, dass japanische Unternehmen höhere Gewinne erzielen, wenn sie im Ausland erzielte Erträge in Yen übertragen. Außerdem lockt die Währungsabwertung mehr Touristen ins Land. Die Investitionen und die Ausgaben der Touristen unterstützen das Wirtschaftswachstum und der schwächere Yen müsste unter dem Strich eine Steigerung der Inflation verursachen. Geht man davon aus, dass die Maßnahmen Trumps 2017 endlich die Fed zu einem Zinserhöhungskurs „zwingen“ werden, hat der Yen noch Spielraum für weitere Abwertungen.

Im Laufe des Quartals haben unsere globalen, internationalen und lokalen (USA) Strategien positive Zurechnungen in Bezug auf die jeweiligen Referenzindizes begünstigt. Für das Gesamtjahr erzeugte die US-Strategie eine positive relative Zurechnung. Im globalen Portfolio waren für das Quartal positive Beiträge aus allen drei Regionen zu verzeichnen, darunter auch aus Japan. Der japanische Markt war im Gesamtjahr für die gesamte Underperformance des gesamten Kalenderjahres verantwortlich. Analog dazu erzielte die internationale Strategie positive Beiträge aus Asien und Europa im Quartal, wobei die stärkste relative Länderperformance aus Japan stammte. Die Quartalswertentwicklung der US-Strategie wurde von einer günstigen Aktienauswahl in den Immobilienklassen Einkaufszentrum, Büro und Wohnungen untermauert. Dabei handelt es sich um alle Kernsektoren, die wir in diesem Zeitraum favorisiert hatten. Für das Gesamtjahr rentierte sich vor allem die Aktienauswahl der Einkaufszentrums-, Wohn- und Hotelgewerbeimmobilien. Dagegen bewegten sich die vom schwachen Jahresanfang belasteten Büroimmobilien im Minusbereich. (Für alle Anmerkungen gilt: Zurechnungen sind vorläufig, Berechnungen vor Abzug von Gebühren, für repräsentative Konten)

Fondswertentwicklung und Marktanalyse

Für das am 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr warfen globale Immobilienwerte eine Rendite von 7,18 % (in Euro) laut FTSE EPRA/NAREIT Developed Index Net TRI (Benchmark) ab. Die Anteilsklassen I und A erzielten Renditen von jeweils 3,99 % und 3,24 % (in Euro) (0,21 % für A-USD-Anteile). Regional und basierend auf USD-Erträgen war Nordamerika der stärkste Markt und legte im Gesamtjahr 2016 um 8,18 % zu. Gefolgt von Asien, das einen Zuwachs von 6,11 % erzielte, und Europa verzeichnete einen Rückgang um -7,28 %. Die Anlagen in den USA, insbesondere bei den Einzelhandels- und Büroimmobilien, leisteten dabei die größten Beiträge. Japan erwies sich als die größte Bremse (vorwiegend in der ersten Jahreshälfte 2016), was primär auf die negative Allokation aus J-REITs (Untergewichtung) und J-Baufirmen (Übergewichtung) zurückzuführen ist.

Vereinigte Staaten

Die Zinssätze und die Politik der beginnenden Trump-Ära haben die Fundamentaldaten des Immobiliensektors im 4. Quartal 2016 überschattet. Das vierte Quartal war zunächst durch Sorgen der Anleger gekennzeichnet, die Banken würden auf der ganzen Welt weniger Entgegenkommen zeigen und die Fed könnte die Zinssätze im Dezember anheben. Die Sorgen verschärften sich nach der Präsidentschaftswahl in den USA, als die Aktienmärkte generell die Vorstellung einer wachstums- und unternehmensfreundlichen US-Regierung begrüßten. All diese Faktoren haben die 10-jährige Staatsanleihe nach oben getrieben, und die US-REITs standen im vierten Quartal größtenteils (bis sie Ende Dezember eine Erholung erlebten) unter Druck.

Fondsperformance und Marktanalyse (Fortsetzung)**Vereinigte Staaten (Fortsetzung)**

Der Wahlsieg Trumps wirft zahlreiche Fragen für den Sektor der gewerblichen Immobilien auf. Die mögliche Aufhebung der Gesundheitsreform Obamas könnte Auswirkungen auf die Nachfrage im Gesundheitssektor haben, was die Betreiber unter Druck setzen würde. Niedrige Unternehmenssteuersätze könnten die relativen Vorteile von REITs reduzieren. Eine Grenzausgleichsteuer könnte sich negativ auf den Einzelhandel auswirken. Diese Unwägbarkeiten stützen unsere Annahme, dass dem Transaktionsmarkt in den nächsten ein bis zwei Quartalen eine schwierige Phase bevorsteht. Käufer und Verkäufer hatte bereits mit dem Anstieg der Zinssätze und einem in den letzten Phasen des Zyklus befindlichen Immobiliensektor zu kämpfen. Rechnet man den ungewissen politischen Ausblick und den stärkeren Dollar (der ausländische Anleger abschrecken könnte) hinzu, so besteht ein moderates Risiko, dass die Kapitalisierungsraten zunehmen, selbst wenn dies eher hochwertige Zweitimmobilien betreffen würde. Fairerweise muss man Trump eine umfangreiche Erfahrung auf dem Immobilienmarkt zugestehen. Folglich wird er kaum Maßnahmen ergreifen, die den Immobilienmarkt direkt benachteiligen. Allerdings bestehen Sorgen, dass seine Initiativen indirekte Auswirkungen entfalten könnten.

Die anhaltende makroökonomische Ungewissheit könnte eine Erhöhung der Volatilität verursachen und die Suche nach Sektoren mit einer hohen Erfolgswahrscheinlichkeit erschweren. Diese Sichtweise wird durch den Ausblick auf eine Verlangsamung des internen Wachstums in praktisch allen Immobilienarten gestützt. Unsere Positionen auf dem Sektor haben entsprechend ein geringeres Volumen und wir verfolgen bei der Aktienauswahl eine stärkere Konzentrierung, als es historisch der Fall war. Bei einer Immobilienart sind wir allerdings zuversichtlicher: Einkaufszentren. Es stimmt, dass der Einzelhandel während der Urlaubszeit unter Druck stand. Wir haben auch unsere Bedenken, aber nur in Bezug auf Einkaufsstraßen. Unserer Meinung nach sind Einkaufszentren unberechtigt in dieselbe Schublade gesteckt worden: Die Versorgungslage ist gut, die Mieter sind generell wirtschaftlich gesund und bei den fundamentalen operativen Zahlen gibt es kaum Anzeichen einer Verschlechterung der Lage. Wir gehen davon aus, dass die Politik und die makroökonomische Entwicklung kurzfristig die Fundamentaldaten des Immobiliensektors weiterhin überschatten werden, aber für die gewerblichen Immobilien sehen wir noch einen positiven Ausblick. Das organische Wachstum entwickelt sich gut, wenn auch eine Mäßigung zu verzeichnen ist. Der Durst nach Renditen wird wohl jede moderate Unterbrechung auf dem Transaktionsmarkt begrenzen.

Asien/Pazifik

Australien: Bei den australischen REITs waren Anleger auf weitere Gewinnmitnahmen aus. Hintergrund dieser Strategie war der steile Anstieg der einheimischen 10-jährigen Anleihenrendite. Wirtschaftlich feiert Australien mit, obwohl Beobachter jüngst vor einem möglichen BIP-Rückgang von -0,5 % im dritten Quartal im Vergleich zum Vorquartal (+1,8 % im Jahresvergleich) warnten. Die Inflation ist weiterhin unter Kontrolle und bewegt sich unter dem Ziel der australischen Zentralbank (RBA) von 2–3 %. Der Arbeitsmarkt ist stabil, wobei die Arbeitslosenquote mit 5,6 % jüngst einen Tiefstand erreichte. Die Fundamentaldaten auf dem Immobilienmarkt blieben unverändert. Auf dem Markt für Büroimmobilien in Sydney sollen die effektiven Mieten steigen, da die Leerstände und die Mietanreize im Aufwärtstrend sind. Obwohl wir diesen Sektor bevorzugen, ist der Aufschwung wohl bereits in den Bewertungen der Unternehmen eingepreist. Der Einzelhandel steht vor weiteren Herausforderungen. Die großen internationalen Einzelhändler möchten in Australien expandieren und üben dadurch Druck auf heimische Marken aus. Dank ihrer Stärke sind sie in der Lage, günstige Mietkonditionen auszuhandeln, was das Wachstum auf diesem Markt beschränkt. Wir ziehen weiterhin große, hochwertige Mall-REITs vor, deren Portfolios die natürliche Zieladresse für alle Arten von Mietern sind.

Hongkong: Die Werte aus Hongkong lagen im Quartal unter dem Marktdurchschnitt, als die US-Notenbank (Fed) die Zinssätze um 25 Bp anheb. Darüber hinaus verabschiedete die Regierung Hongkongs weitere Wohnimmobilienvorschriften, als die Preise für Zweitimmobilien stark angestiegen waren. Nun gehen wir von einer Mäßigung des Absatzvolumens auf dem Markt für Erstwohnimmobilien, der anschließenden Freigabe kleinerer Grundstücke und einem preislichen Entgegenkommen ohne große Preissenkungen aus. Folglich haben wir unseren zunehmenden Optimismus für den Wohnimmobiliensektor korrigiert. Analog dazu sind unsere Prognosen für den Büroimmobilienmarkt jetzt negativ, da unserer Meinung nach die Mietpreise ihren Höhepunkt erreicht haben, was einen Rückgang in der Vermietung von Büroflächen einleiten dürfte. Während die Büromieten weiter steigen (+2,3 % im 4. Quartal 2016 gegenüber dem Vorquartal), befinden sich die Mietverträge im Abwärtstrend und der Großteil der Mieterhöhungen im gegenwärtigen Zyklus ist bereits abgeschlossen. Während der Einzelhandelsumsatz gegenüber dem Vorjahr um 5,5 % zurückging (Oktober: -2,9 %), verbesserten sich die Gesamtbesucherzahlen (-2,1 % gegenüber dem Vorjahr) und der Rückgang der Besucher aus dem Kontinent blieb seit Oktober unverändert. Für die unmittelbare Zukunft erwarten wir eine langsame Verbesserung des Einzelhandelsumsatzes im Vergleich zu den niedrigen Zahlen von 2016. Kleine Steigerungen der Besucherzahlen und der einheimischen Nachfrage können das Umsatzwachstum nach oben treiben. Folglich sind wir zunehmend zuversichtlich in Bezug auf den Sektor.

Japan: Japanische Baufirmen lagen dank eines schwachen Yen über dem Marktdurchschnitt. Der von der erwarteten Normalisierung des globalen Wachstums und der Inflationsaussichten profitierende US-Dollar hatte die japanische Währung unter Druck gesetzt. Auch die Wirtschaftsbedingungen sind besser: Der Umsatz im Einzelhandel stieg im Dezember um +1,7 % im Vergleich zum Vorjahr, die Arbeitslosenquote fiel auf 3,1 % und das Verhältnis zwischen Stellen und Stellensuchenden von nur 1:1,4 brachte die günstigsten Arbeitsmarktbedingungen seit zwanzig Jahren. Die Berichtssaison der Immobilienfirmen war weiterhin von einem robusten Wachstum und stabilen Vermögenswerten gekennzeichnet. Grund dafür sind die Reduzierung des Leerstands sowie die expandierende Unternehmensnachfrage. Angesichts der die Erwartungen übertreffenden Fundamentaldaten erhöhten mehrere Bauunternehmen ihre Prognosen für die Ganzjahresergebnisse. Was die Steuerpolitik angeht, stößt das japanische Parlament mit einem Gesetz vor, das den Bau von Casinos und integrierten Resorts in Japan erlaubt. Auf dem Immobiliensektor dürfte es mehrere Profiteure dieser Maßnahme geben, u. a. Unternehmen aus dem Gastgewerbe und Baufirmen, die die Kapazität zum Bau der integrierten Mehrzweckanlagen haben. In Japan bleiben wir bei unserer pro-zyklischen Ausrichtung auf Wachstum und ziehen Bauträger den J-REITs vor.

China: Wir haben unser taktisches Engagement bei chinesischen Bauträgern reduziert und gleichzeitig unsere Positionen bei den großen Unternehmen mit Verbindungen zum Staat konsolidiert. Diese profitieren von einem besseren Kapitalzugang und verfügen über landesweite Marken, die im Falle einer Rezession Marktanteile gewinnen sollten. Tatsächlich haben die chinesischen Immobilienfirmen im Laufe des Quartals eine Korrektur erlebt, nachdem immer mehr lokale Regierungen zusätzliche Maßnahmen zur Einschränkung der spekulativen Nachfrage angekündigt und die Anzahlungsanforderungen verschärft haben. Das National Bureau of Statistics meldete, dass die Verkaufswerte für Staatsvermögen seit Jahresbeginn um +37,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind und dass sich daraus eine größere Risikobereitschaft unter den Immobilienentwicklern ergab; der Aufschwung im Bereich der Projektstarts der Bruttogeschossflächen betrug +7,6 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings hat sich die Wachstumsrate angesichts der Verschärfung der Maßnahmen verlangsamt. Die Spitzenunternehmen des Sektors haben nach wie vor starke Wachstumszahlen und liefern eine antizyklische Performance. Obwohl wir von einer langfristig weiterhin unterstützenden Politik ausgehen, wird dieser Aufschwung unserer Meinung nach von einem gemischten mittelfristigen Ausblick gedrückt. Der Markt wird sich im Kontext einschränkender politischer Maßnahmen, großer Lagerbestände, eines nachlassenden Wirtschaftswachstums und abnehmender Margen konsolidieren.

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Fondsperformance und Marktanalyse (Fortsetzung)

Singapur: Unser negativer Ausblick für Singapur bleibt angesichts der Verlangsamung des Wachstums 2016 und der gedämpften Erwartungen für 2017 unverändert. Nichtsdestotrotz nähert sich der Immobilienmarkt Singapurs unserer Meinung nach einem wichtigen Wendepunkt. Erste Anzeichen einer Konjunkturerholung sind bereits auf manchen Sektoren sichtbar, die den zyklischen Tiefpunkt bereits erreicht bzw. bald erreichen werden. Zu diesen Sektoren gehören der Büroimmobilienmarkt, die Gewerbegebiete sowie die Luxusimmobilien. Den Büroimmobilienmarkt hatten wir Ende 2015 bereits ins Auge gefasst, da die Bewertungen aus unserer Sicht von einer übertriebenen Sorge über eine zu große Erweiterung des Angebots verfälscht waren. Wir haben auf eine Steigerung der Aktienpreise „gewettet“, die einsetzen würde, sobald die ersten Anzeichen einer Angebotsannahme zu sehen waren. Und in der Tat haben Büro-REITs 2016 am besten abgeschnitten.

Der Vermietungsstand auf Gewerbegebieten und Wissenschaftsparks befindet sich im Aufschwung und die Mietanpassungen haben sich aufgrund von Regierungsmaßnahmen, um das traditionelle verarbeitende Gewerbe allmählich durch einen wissensbasierten Fertigungssektor (F&E, Schaffung von Inhalten, Biomedizin) zu ersetzen, positiv entwickelt. Diese Unternehmen sind angesichts ihrer räumlichen Nähe zu Wissenszentren die natürlichen Mieter für Gewerbe- und Wissenschaftsparks. Schließlich sind die Mieten für Luxuswohnimmobilien gestiegen, nachdem sie zuvor nach dem Höhepunkt von 2013 eine Preiskorrektur von -20 % hinnehmen mussten. Im Vergleich zum Marktdurchschnitt von -11 % schneiden sie gut ab. Luxuswohnobjekte aus Singapur haben nicht nur im Vergleich zum lokalen mittleren Marktsegment, sondern auch zu anderen internationalen Luxuswohnmärkten einen vergleichsweise attraktiven Spread. Das zunehmende Interesse von Anlegern aus dem Ausland wird diesen Sektor unterstützen, zumal sie traditionell einen Viertel des Luxusmarkts ausmachen.

Europa/Vereinigtes Königreich

Das Brexit-Votum ist nach wie vor das größte Fragezeichen in Europa. Im vierten Quartal erlebte man im Zusammenhang stabiler Wirtschaftsdaten eine relative Verbesserung des Anlegervertrauens. Die Ungewissheit ist jedoch immer noch sehr groß. Für das erste Quartal 2017 erwarten wir mehr Klarheit in Bezug auf das Ziel der britischen Regierung, den formalen Brexit-Antrag nach Artikel 50 bis Ende März zu stellen. Die Bewertungen der britischen Immobilienwerte stabilisierten sich im letzten Quartal 2016, nachdem sie im dritten Quartal nach dem Referendum 3,6 % nachgeben mussten. Der IPD UK Index gibt einen Kapitalzuwachs von +0,1 % im Oktober und +0,3 % im November an. Für Dezember gehen wir von einer ähnlichen positiven Zahl aus. Aus unserer Sicht wird diese Erholung von kurzer Dauer sein. Während es keinen nennenswerten Rückgang der Spitzenbüromieten in London gab, hat die Anzahl der Großvermietungen abgenommen und die Mietanreize haben Berichten zufolge zugenommen. Implizit ist von einem Rückgang von 2–3 % bei den Mieten auszugehen. Gleichzeitig ist die Bereitschaft der Mieter, lange Mietverträge zu unterzeichnen, niedriger. Die Notierungen des Einzelhandels waren gemischt, insbesondere im In-Store-Bereich. Beim Ausblick für den Einzelhandel sind wir weiterhin vorsichtig. Grund dafür ist eine Kombination aus der strukturellen Bedrohung des Onlinehandels und der abnehmenden Rentabilität aufgrund höherer Zins-, Import- und Personalkosten. Positiver sind die Aussichten für die Logistik, die zu den größten Gewinnern der strukturellen Änderungen im Einzelhandel zählt. Zu diesen Änderungen gehört die Neukonfiguration der Lieferkette. Vor diesem Hintergrund soll der Umsatz des britischen Online-Einzelhandels mit Non-Food-Produkten bis 2020 24 % erreichen. Unser Engagement im Vereinigten Königreich beschränkt sich auf Unternehmen, die übermäßig unterbewertet sind, sowie auf Nischensegmente, die unabhängig vom Szenario gute Fundamentaldaten aufweisen werden, z. B. Logistik, Studentenwohnheime und Wohnimmobilien zum Vermieten.

Die wachsenden deflationären Erwartungen und der dazugehörige Anstieg der Anleihenrenditen in Europa wirkten sich auf die Meinung der Anleger in Bezug auf Immobilienaktien aus, insbesondere auf anleihenähnliche Papiere. Aktiencluster wie die deutschen Wohnimmobilien, die größeren europäischen Einkaufszentrumsunternehmen und der zinsempfindliche schwedische Sektor litten am stärksten. Das Klima für Immobilienwerte in Europa ist aus unserer Sicht weiterhin positiv. Die Region erlebt einen breiten wirtschaftlichen Aufschwung, die Arbeitslosigkeit sinkt unentwegt und das Vertrauen ist generell gewachsen. Die Herausforderung besteht aber darin, die bestehenden politischen Risiken der EU einzupreisen. Diese Gefahr ist größer denn je, und ist der Grund unserer grundlegenden Vorsicht beim Ausblick. In den letzten Monaten haben wir unsere Ansicht über den deutschen Wohnimmobilienmarkt gemäßigert. Hintergrund davon sind die Verwirklichung der starken Neubewertungen von 2016 und das wachsende Risiko, dass gesetzliche Vorgaben das Wachstum des Sektors im Vergleich zu anderen Branchen bremsen könnten. Wir investieren nach wie vor in diesen Sektor, konzentrieren uns aber auf Berlin, wo ein akutes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage besteht. Das Ende der immer wieder verlängerten politischen Ungewissheit in Spanien ist möglicherweise der Grund der besseren Lage in diesem südeuropäischen Land, in dem die Vermieter ihren Spielraum bei der Preisgestaltung vergrößern konnten. Der Vermietungsstand wird 2016 wahrscheinlich im negativen Bereich abschließen, aber wir gehen von einer Beschleunigung im letzten Quartal sowie Anfang 2017 aus. Die Mieten nehmen weiter um bis zu 10 % zu und die Mietanreize gehen zurück. In Irland wachsen die Beschäftigung und der Raumbedarf, insbesondere bei internationalen Unternehmen. Der Vermietungsstand ist weiterhin hoch. Die Mieten wachsen im einstelligen Prozentbereich und es bestehen praktisch keine Mietanreize für Premiumobjekte. Obwohl die irische Wirtschaft von den Folgen des Brexit getroffen werden kann, könnte der Büroimmobilienmarkt Dublins angesichts der gemeinsamen Sprache und Zeitzone Londoner Unternehmen anziehen. Generell deuten die Transaktionen auf eine Aufwertung der Vermögenswerte hin. Dabei wurde auf nahezu allen Märkten ein Rückgang der Renditen verzeichnet. Diese Entwicklung wird sich unserer Meinung nach mäßigen, aber auch fortsetzen.

Ausblick

Wie wir Anfang des Kommentars angemerkt haben, haben die jüngsten Ereignisse, wenn überhaupt, unser Vertrauen in unsere vorherige Bewertung gestärkt, dass die globale Wirtschaft eine Periode der steigenden Inflation und der Aufwertung der 10-jährigen Staatsanleihen begonnen hat. Allerdings sind wir auf der anderen Seite weniger zuversichtlich in Bezug auf einen starken Aufschwung der Weltwirtschaft. Diese Einschätzung kann sich ändern. Wenn sich die politischen Initiativen Trumps als Impulsgeber erweisen – es sei allerdings angemerkt, dass in diesem Bereich die Ungewissheit noch äußerst groß ist –, dann wäre es nicht undenkbar, dass die US-Wirtschaft von einer verbesserten Unternehmenssteuer profitiert. Eine stärkere US-Wirtschaft könnte außerdem die Weltwirtschaft positiv beeinflussen, wenngleich die protektionistischen Maßnahmen Trumps diese Hoffnung zunichtemachen könnten. Wir glauben, dass der US-Immobilienmarkt spätzyklisch ist. Die Maßnahmen Trumps und der Fed werden bestimmen, ob dieser Zyklus aufrechterhalten wird oder dieser vor sich hin zum Tempo der „neuen“ normalen Wachstumsrate dümpelt. Für unser Portfolio suchen wir nach Sektoren, die am meisten von den derzeit Gestalt annehmenden steuer-/geldpolitischen Maßnahmen profitieren können. Angesichts des hohen Verbrauchervertrauens, der Lohnzuwächse und der Höchststände der Aktienmärkte könnte sich Märkte für Wohn- und Einzelhandelsimmobilien positiv entwickeln. Wir konzentrieren uns nicht mehr allein auf „pure Rendite“, aber nach dem jüngsten Abverkauf von US-REITs sind wir bereit, in traditionell ertragreiche Unternehmen/Sektoren zu investieren, wenn diese sowohl gute Bewertungen als auch Dividendenwachstum versprechen. In Europa ist das Potenzial für ein schnelleres Wachstum gedämpfter als in den USA, aber die Richtung der Zinssatzbewegungen müsste auch gedämpft ausfallen. Das politische Risiko populistischer Auswüchse in den französischen/deutschen/niederländischen Wahlen könnte destabilisierend wirken. In der Region haben wir also eine weniger konstruktive Haltung. Es werden ausgewählte Mietwachstumsbereiche vorgezogen, da die Kompression der Kapitalisierungsrate 2017 verlangsamt werden soll. In Asien favorisieren wir weiterhin Kernmärkte, insbesondere angesichts der besseren Aussichten für Japan und des Abverkaufs in Australien. Wir haben REITs reduziert und dafür in Unternehmen investiert, die die Kapazität haben, Wert in einem Umfeld steigender Zinssätze zu schaffen. Daher ist unsere Bereitschaft gestiegen, Bauunternehmen in Japan, Singapur und Hongkong zu erwerben. Angesichts der oben erwähnten Verschiebungen der globalen Ströme, sind wir immer zuversichtlicher, dass unsere

Ausblick (Fortsetzung)

Bericht des Anlagemanagers (Fortsetzung)

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII Global Property Fund

Anlagephilosophie – die Favorisierung von Anlagechancen in Immobilien, die attraktive Gesamterträge, und nicht nur Rendite, anbieten – wieder angesagt ist.

EII Capital Management, Inc.
Januar 2017

Angaben zu den Pflichten der Verwaltungsgesellschaft und weitere Information

Transaktionen mit verbundenen Personen

Nach den Central Bank (Supervision and Enforcement) Act 2013 (Section 48 (1)) (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities) Regulations 2015 (die „Zentralbank-Verordnungen“) sind alle Transaktionen mit einem OGAW, die von einer Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle, der Beauftragten oder Unterbeauftragten einer solchen Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle (ausgenommen nicht zur Konzerngesellschaft gehörende Unterverwahrer, die von einer Verwahrstelle ernannt wurden) oder einer verbundenen oder Konzerngesellschaft einer/eines solchen Verwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle, Beauftragten oder Unterbeauftragten („verbundene Person“) durchgeführt werden, zu marktüblichen Bedingungen durchzuführen sind. Geschäfte müssen im besten Interesse der Anteilhaber erfolgen.

Der Verwaltungsrat der Verwaltungsgesellschaft ist davon überzeugt, dass (durch schriftliche Verfahren nachweisbare) Vorkehrungen getroffen wurden, um sicherzustellen, dass die Pflichten gemäß Verordnung 78 (4) (a) auf alle Transaktionen mit verbundenen Parteien angewandt werden. Der Verwaltungsrat ist zudem davon überzeugt, dass die während des Geschäftsjahres mit verbundenen Parteien eingegangenen Transaktionen den Pflichten gemäß Verordnung 41 (1) (a) und (b) der Zentralbank-Verordnungen entsprechen.

Weitere Information

Am 15. November 2012 übernahm der Verwaltungsrat freiwillig den „Corporate Governance Code Collective Investment Schemes and Management Companies“ wie er im Dezember 2011 von Irish Funds veröffentlicht wurde für die EII Real Estate Securities Advisers Limited (in ihrer Eigenschaft als Verwaltungsgesellschaft) und als Grundsätze der Unternehmensführung der EII Global Property Funds mit Wirkung ab Beginn der Rechnungsperiode 2013. Der Fonds hat die Grundsätze der Unternehmensführung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 eingehalten.

Angaben zu den Pflichten der Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung des Jahresberichtes und des Jahresabschlusses des EII Global Property Fund (des „Fonds“) nach den geltenden Gesetzen und Vorschriften.

Nach irischem Recht ist die Verwaltungsgesellschaft des Fonds verpflichtet, für jedes Geschäftsjahr einen Jahresabschluss zu erstellen. Die Verwaltungsgesellschaft hat sich nach geltendem irischem Recht für die Erstellung des Jahresabschlusses nach den von der europäischen Union vorgeschriebenen International Financial Reporting Standards („IFRS“) entschieden.

Der Jahresabschluss muss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Vermögens, der Verbindlichkeiten und der Finanzlage des Fonds zum Ende des Geschäftsjahres und des Gewinns/(Verlusts) des Fonds für das Geschäftsjahr vermitteln und auch anderweitig den Bestimmungen der geltenden Gesetze entsprechen.

Bei der Erstellung dieses Jahresabschlusses muss die Verwaltungsgesellschaft:

- geeignete Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresabschluss auswählen und diese dann konsequent anwenden;
- Beurteilungen und Schätzungen durchführen, die angemessen und umsichtig sind;
- angeben, ob der Abschluss in Übereinstimmung mit den anwendbaren Bilanzierungsrichtlinien erstellt wurde, die entsprechenden Grundsätze angeben und die Auswirkungen und Gründe für wesentliche Abweichungen von diesen Grundsätzen erläutern; und
- den Jahresabschluss nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung erstellen, es sei denn, die Annahme, dass die Gesellschaft ihre Geschäfte fortführen wird, wäre unangemessen.

Die Verwaltungsgesellschaft ist dafür verantwortlich sicherzustellen, dass der Fonds ordnungsgemäße Geschäftsbücher führt oder deren Führung veranlasst, die die Transaktionen der Gesellschaft korrekt erläutern und erfassen und es jederzeit ermöglichen, die Vermögenswerte, die Verbindlichkeiten, die finanzielle Lage und den Gewinn oder Verlust des Fonds mit der angemessenen Genauigkeit zu ermitteln, um sicherzustellen zu können, dass der Abschluss und der Bericht des Verwaltungsrats den European Communities (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities) Regulations 2011 (in der jeweils gültigen Fassung) und den Zentralbank-Verordnungen entspricht und eine Prüfung des Abschlusses ermöglicht.

Im Auftrag der Verwaltungsgesellschaft, EII Real Estate Securities Advisors Limited

Unterschrift:

Unterschrift:

Name in Druckschrift:

Name in Druckschrift:

Datum: 25. April 2017

Bericht des Treuhänders an die Anteilhaber

Für den Berichtszeitraum 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 (der „Berichtszeitraum“)

BNY Mellon Trust Company (Ireland) Limited hat die Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft in Bezug auf den EII Global Property Fund, eines Teilfonds EII Property Funds (der „Trust“) für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr aufgrund unserer Eigenschaft als Treuhänder des Trusts geprüft.

Der vorliegende Bericht einschließlich unseres Bestätigungsvermerks wurde einzig und allein für die Anteilhaber des Trusts in Übereinstimmung mit Verordnung 34 der European Communities (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities) Regulations 2011 (S.I. Nr. 352 von 2011) (die „Verordnungen“) und für keinen anderen Zweck erstellt. Mit der Abgabe dieser Bewertung akzeptieren und übernehmen wir keine Haftung bezüglich irgendeines anderen Zweckes oder gegenüber irgendeiner anderen Person, welcher dieser Bericht vorgelegt wird.

Pflichten des Treuhänders

Unsere Aufgaben und Pflichten werden in der Verordnung 34 der Verordnungen erklärt. Eine dieser Pflichten besteht darin, in jeder Rechnungsperiode Erkundigungen über die Führung des Trusts einzuholen und den Anteilhabern darüber Bericht zu erstatten.

Unser Bericht gibt an, ob der Trust unserer Meinung nach in diesem Berichtszeitraum im Einklang mit den Bestimmungen des Treuhandvertrags des Trusts sowie den Verordnungen verwaltet wurde. Die allgemeine Pflicht der Einhaltung dieser Bestimmungen liegt bei der Verwaltungsgesellschaft. Falls der Trust nicht entsprechend verwaltet wurde, ist es unsere Verpflichtung als Treuhänder darzulegen, in welcher Hinsicht er nicht entsprechend verwaltet wurde und welche Schritte wir diesbezüglich unternommen haben.

Grundlage für das Prüfungsurteil des Treuhänders

Der Treuhänder nimmt diejenigen Überprüfungen vor, die er nach seiner berechtigten Einschätzung als erforderlich erachtet, um seine in Verordnung Nr. 34 der Verordnungen dargelegten Pflichten zu erfüllen und somit sicherzustellen, dass der Trust in allen wesentlichen Punkten

- (i) in Übereinstimmung mit den Beschränkungen seiner Befugnisse hinsichtlich Anlagetätigkeit und Kreditaufnahme wie in den Gründungsdokumenten und den anwendbaren Rechtsvorschriften vorgesehen; und
- (ii) auch sonst gemäß den Gründungsdokumenten des Fonds und den anwendbaren Rechtsvorschriften verwaltet worden ist.

Prüfungsurteil

Nach unserer Auffassung wurde der Trust während des Geschäftsjahres in allen wesentlichen Punkten:

- (i) in Übereinstimmung mit den Beschränkungen seiner Befugnisse hinsichtlich der Anlagetätigkeit und Kreditaufnahme durch die Verwaltungsgesellschaft und den Treuhänder gemäß dem Treuhandvertrag und den Verordnungen; und
- (ii) auch sonst in Übereinstimmung mit den Gründungsdokumenten des Fonds und den Verordnungen verwaltet.

Für und im Auftrag von
 BNY Mellon Trust Fund (Ireland) Limited
 Guild House
 Guild Street
 International Financial Services Centre
 Dublin 1
 Irland

Datum:

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers an die Anteilhaber des EII Global Property Funds

Wir haben den Jahresbericht und den Jahresabschluss des EII Global Property Fund (der „Fonds“) für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr geprüft, der aus der Bilanz, der Gesamtergebnisrechnung, der Aufstellung der Änderungen des den Inhabern rücknehmbarer, gewinnberechtigter Anteile zuzurechnenden Nettovermögens, der Geldflussrechnung und den diesbezüglichen Erläuterungen besteht. Zu seiner Erstellung wurden als Finanzberichterstattungsregelungen irisches Recht und die International Financial Reporting Standards („IFRS“) in der von der Europäischen Union verabschiedeten Fassung herangezogen.

Meinungen und Schlussfolgerungen auf der Grundlage unserer Prüfung

1. **Unsere Meinung bezüglich des Abschlusses ist unverändert**

Unsere Meinung nach

- vermittelt der Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Vermögens, der Verbindlichkeiten und der Finanzlage des Fonds zum 31. Dezember 2016 sowie der Änderungen des den Inhabern rücknehmbarer gewinnberechtigter Anteile zuzurechnenden Nettovermögens für das an diesem Tag endende Geschäftsjahr;
- wurde der Abschluss ordnungsgemäß nach den von der Europäischen Union umgesetzten IFRS erstellt; und
- wurde der Abschluss ordnungsgemäß in Übereinstimmung mit den European Communities (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities) Regulations 2011 und den Central Bank (Supervision and Enforcement) Act 2013 (Section 48 (1)) (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities) Regulations 2015 erstellt.

2. **Wir haben nichts im Hinblick auf die Belange zu berichten, hinsichtlich derer wir nach dem Ausnahmeprinzip Bericht erstatten müssen**

Die International Standards on Auditing („ISAs“) (Vereinigtes Königreich und Irland) erfordern, dass wir Ihnen Bericht erstatten, ob wir auf Grundlage unserer im Rahmen der Prüfung erworbenen Kenntnisse Angaben im Jahresbericht gefunden haben, die wesentliche Widersprüche entweder gegenüber diesen Kenntnissen oder dem Abschluss, eine erhebliche Fehldarstellung von Tatsachen oder eine in sonstiger Weise irreführende Darstellung aufweisen.

Grundlage unserer Berichts, Verantwortlichkeiten und Nutzungsbeschränkungen

Wie im Bericht des Verwaltungsrates auf Seite 7 ausführlicher dargelegt, ist der Verwaltungsrat des Trusts für die Erstellung des Jahresabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild ergeben muss, verantwortlich. Unsere Verantwortung ist es, den Jahresabschluss zu prüfen und darüber in Übereinstimmung mit dem irischen Recht und den International Standards on Auditing (Vereinigtes Königreich und Irland) ein Prüfungsurteil abzugeben. Laut dieser Grundsätze haben wir den ethischen Standards für Rechnungsprüfer des Financial Reporting Council gerecht zu werden.

Eine gemäß den ISAs (Vereinigtes Königreich und Irland) durchgeführte Abschlussprüfung beinhaltet das Einholen von ausreichenden Nachweisen über die Beträge und Angaben im Jahresabschluss, um mit angemessener Sicherheit bestätigen zu können, dass der Jahresabschluss keine wesentlichen Falschangaben aufgrund von Betrug oder Irrtum enthält. Dies schließt folgende Untersuchungen ein: ob die Rechnungslegungsvorschriften den Umständen der Gesellschaft angemessen sind und gleichmäßig angewandt und angemessen offengelegt wurden; die Angemessenheit wesentlicher Einschätzungen des Verwaltungsrates des Trusts in Bezug auf die Rechnungslegung; und die Darstellung des Jahresabschlusses insgesamt.

Zudem lesen wir alle Finanz- und weiteren Informationen im Jahresbericht, um wesentliche Abweichungen zum Jahresabschluss zu identifizieren und um Informationen zu identifizieren, die auf Grundlage der von uns im Zuge unserer Prüfung erlangten Kenntnisse anscheinend im Wesentlichen unzutreffend sind bzw. wesentlich im Widerspruch zu diesen stehen. Wenn wir eine vermeintliche, wesentliche Falschaussage oder Abweichungen feststellen, berücksichtigen wir deren Auswirkungen in unserem Bericht.

Eine Prüfung, die gemäß den ISAs (Vereinigtes Königreich und Irland) durchgeführt wird, soll zwar mit hinreichender Sicherheit wesentliche Falschaussagen oder Auslassungen identifizieren, dies kann jedoch nicht garantiert werden. Vielmehr plant der Prüfer, dass die Prüfung den erforderlichen Umfang an Tests ermittelt, um die Wahrscheinlichkeit, dass die nicht korrigierten und unerkannten Falschaussagen für den Abschluss als Ganzes wesentliche Auswirkungen besitzen, auf ein angemessenes Niveau zu reduzieren. Dieses Prüfungsverfahren erfordert die Durchführung erheblicher Prüfungsarbeiten bezüglich eines breiten Spektrums von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen sowie einen erheblichen Zeitaufwand der erfahrensten Mitglieder unseres Abschlussprüfungsteams, insbesondere des für die Abschlussprüfung verantwortlichen Auftragspartners, für die Prüfung von subjektiven Bereichen der Buchführung und Berichterstellung.

Unser Bericht wurde ausschließlich für die Anteilhaber des Fonds als Personengemeinschaft gemäß Verordnung Nr. 93 der Europäischen Gemeinschaft (Organismen für gemeinsame Anlagen in übertragbaren Wertpapieren) von 2011 erstellt. Wir haben die Prüfungstätigkeit zu dem Zweck vorgenommen, den Anteilhabern des Trust gegenüber diejenigen Angelegenheiten offen legen zu können, die in dem Bericht eines Wirtschaftsprüfers offen gelegt werden müssen und sonst zu keinem anderen Zweck. Im gesetzlich zulässigen Umfang übernehmen wir die Verantwortung für unsere Prüfung, für diesen Bericht oder für unsere Meinungen nur gegenüber dem Fonds und den Anteilhabern des Fonds in ihrer Gesamtheit.

25. April 2017

Jonathan Lew
für und im Auftrag von
KPMG
Chartered Accountants, Unabhängiger Wirtschaftsprüfer
1 Harbourmaster Place
International Financial Services Centre
Dublin 1
Irland

Bilanz

Zum 31. Dezember 2016

		31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	Erl	EUR	EUR
EII Global Property Fund			
Anlagen			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4	1.237.615	1.701.825
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	3		
- Übertragbare Wertpapiere		64.138.073	73.315.731
Forderungen aus verkauften Wertpapieren		238.970	128.593
Abgegrenztes Einkommen		258.998	165.074
Vorausbezahlte Gebühren und Auslagen	11	7.214	7.464
Gesamtwert der Anlagen		65.880.870	75.318.687
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus gekauften Wertpapieren		-	72.925
Verbindlichkeiten aus der Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	5	43.559	56.235
Verbindlichkeiten aus Honoraren des Managers	6	13.641	15.972
Verbindlichkeiten aus Vergütung des Wirtschaftsprüfers	9	17.219	17.266
Verbindlichkeiten aus Vergütung des Treuhänders	8	14.952	17.275
Verbindlichkeiten aus anderen Ausgaben	11	40.967	19.866
Gesamtwert der Verbindlichkeiten (exkl. des auf Inhaber rücknehmbarer Anteile mit Gewinnbeteiligung anrechenbaren Nettovermögen)		130.338	199.539
Den Inhabern rücknehmbarer Anteile mit Gewinnbeteiligung zuzurechnendes Nettovermögen		65.750.532	75.119.148
Anzahl ausstehender, rücknehmbarer Anteile mit Gewinnbeteiligung	13		
Euro Anteilsklasse A		237.812,639	610.599,213
Euro Anteilsklasse I		343.496,678	340.479,303
USD Anteilsklasse A		16.578,556	22.351,644
USD Anteilsklasse I ¹		-	274,187
Nettoinventarwert pro rücknehmbarem Anteil	17		
Euro Anteilsklasse A		EUR 31.663	EUR 30.781
Euro Anteilsklasse I		EUR 168.334	EUR 163.761
USD Anteilsklasse A		USD 25.341	USD 25.357
USD Anteilsklasse I ¹		-	USD 179.479

¹ USD Anteilsklasse I vollständig ausgeübt wirksam zum 20. Mai 2016.

Im Auftrag der Verwaltungsgesellschaft, EII Real Estate Securities Advisors Limited

Unterschrift:**Unterschrift:****Name in Druckschrift:****Name in Druckschrift:**

Datum: 25. April 2017

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Jahresabschlusses.

Gesamterfolgsrechnung

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII Global Property Fund	Erl.	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Einkommen aus Anlagetätigkeit			
Dividendeneinkommen		2.768.441	2.188.750
Nettogewinn auf ergebniswirksame, zum Marktwert bewertete Finanzanlagen und Fremdwährungen	3	1.127.107	6.089.025
Gesamteinkommen aus Anlagetätigkeit		3.895.548	8.277.775
Auslagen			
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	5	590.654	683.618
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	6	176.081	193.706
Vergütung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	9	17.173	16.036
Vergütung des Treuhänders	8	53.336	62.525
Andere Auslagen	11	70.893	64.824
Gesamtwert der Auslagen		908.137	1.020.709
Nettoeinkommen aus Anlagetätigkeit		2.987.411	7.257.066
Finanzierungskosten			
Bankzinsen		174	72
Ausschüttungen	18	665.816	811.728
Gesamtwert der Finanzierungskosten		665.990	811.800
Gewinn für das Jahr		2.321.421	6.445.266
Besteuerung			
Quellensteuern auf Dividenden	16	617.458	464.067
Anstieg des den Inhabern rücknehmbarer, gewinnberechtigter Anteile zuzurechnenden Nettovermögens aus laufender Geschäftstätigkeit		1.703.963	5.981.199

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine anderen Gewinne/(Verluste) als der Anstieg des den Inhabern rücknehmbarer, gewinnberechtigter Anteile zuzurechnenden Nettovermögens.

Aufstellung der Vermögensveränderungen für Inhaber von rücknehmbaren Anteilen mit Gewinnbeteiligung

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII Global Property Fund	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Den Inhabern von rücknehmbaren Anteilen mit Gewinnbeteiligung zuzurechnendes Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	75.119.148	76.377.990
Anstieg des den Inhabern rücknehmbarer, gewinnberechtigter Anteile zuzurechnenden Nettovermögens aus laufender Geschäftstätigkeit	1.703.963	5.981.199
Ausgabe von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	3.496.444	2.896.148
Dividenden wiederangelegt	287.420	357.295
Rücknahme von rücknehmbaren Anteilen mit Gewinnbeteiligung	(14.856.443)	(10.493.484)
Den Inhabern von rücknehmbaren Anteilen mit Gewinnbeteiligung zuzurechnendes Nettovermögen zum Ende des Geschäftsjahrs	65.750.532	75.119.148

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Jahresabschlusses.

Geldflussrechnung

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII Global Property Fund	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Geldfluss aus operativer Tätigkeit		
Anstieg des den Inhabern rücknehmbarer, gewinnberechtigter Anteile zuzurechnenden Nettovermögens	1.703.963	5.981.199
<i>Anpassung für:</i>		
Ausschüttungen an Inhaber von rücknehmbaren Anteilen	665.816	811.728
Dividendeneinkommen	(2.768.441)	(2.188.750)
Quellensteuer	617.458	464.067
Zinsaufwand	174	72
Nettogeldfluss aus operativer Tätigkeit vor der Veränderung von Betriebsvermögen und -verpflichtungen	218.970	5.068.316
Nettorückgang/(-anstieg) der Finanzanlagen, ergebniswirksam zum Marktwert bewertet	9.177.658	(821.587)
Nettoanstieg anderer Debitoren	(110.127)	(132.585)
Netto(rückgang)/-anstieg anderer Kreditoren	(69.201)	70.646
Geldfluss aus/(verwendet bei) operativer Tätigkeit	9.217.300	4.184.790
Erhaltene Dividenden	2.057.059	1.773.137
Bezahlte Zinsen	(174)	(72)
Nettogeldfluss (verwendet bei)/aus operativer Tätigkeit	11.274.185	5.957.855
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten		
Ausschüttungen an Inhaber von rücknehmbaren Anteilen	(665.816)	(811.728)
Ausgabe von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	3.783.864	3.253.443
Rücknahme von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	(14.856.443)	(10.493.484)
Nettogeldfluss verwendet für/(aus) Finanzierungstätigkeiten	(11.738.395)	(8.051.769)
Nettorückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(464.210)	(2.093.914)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Jahres	1.701.825	3.795.739
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Jahres	1.237.615	1.701.825
Aufschlüsselung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.237.615	1.701.825

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Jahresabschlusses.

1. Allgemeine Information

EII Property Funds (der „Trust“) wurde nach irischem Recht durch einen Treuhandvertrag vom 10. Juli 1998 errichtet und begann seine Geschäftstätigkeit im September 1998. Der Trust ist ein Investmentfonds der in Irland gemäß den Bestimmungen der Europäischen Gemeinschaften (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) OGAW-Vorschriften 2011 in der jeweils gültigen Fassung (die „OGAW-Vorschriften“). Er wurde von der Central Bank of Ireland zugelassen.

EII Global Property Fund (der „Fonds“) bildet einen Teil des Trusts. Der EII Global Property Fund begann seine Aktivitäten am 4. Februar 2008. Der vorliegende Jahresabschluss bezieht sich auf den Fonds. Eigene Jahresabschlüsse wurden für den EII Property World Invest (ex-US Fund) und den EII US Property Fund erstellt, die ebenfalls Teil des Trust sind. Diese Finanzaufstellungen sind auf Anfrage kostenlos bei EII Real Estate Securities Advisors Limited (der „Verwaltungsgesellschaft“) erhältlich.

2. Wesentliche Buchhaltungsvorschriften

(a) Grundlage der Erstellung

Der geprüfte Abschluss des Fonds für das Jahr zum 31. Dezember 2016 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards („IFRS“), den OGAW-Verordnungen und den Central Bank (Supervision and Enforcement) Act 2013 (Section 48 (1)) (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities) Regulations 2015 (die „Zentralbank-Verordnungen“) erstellt. Mit Ausnahme der ergebniswirksamen Finanzanlagen und -verbindlichkeiten zum Marktwert, welche zum Fair-Value bewertet wurden, wurde der Jahresabschluss gemäß dem Anschaffungskostenprinzip erstellt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses nach IFRS verlangt vom Management Schätzungen vorzunehmen und Annahmen zu treffen, welche die aufgeführten Beträge der Anlagen und Verbindlichkeiten und die Offenlegung von ungewissen Anlagen und Eventualverbindlichkeiten zum Berichtsdatum, sowie die aufgeführten Beträge beim Einkommen und den Auslagen während des Berichtszeitraums beeinflussen. Die tatsächlichen Ergebnisse könnten von diesen Schätzungen abweichen und diese Abweichungen könnten wesentlich sein.

(b) Herausgegebene aber noch nicht wirksame Standards, Auslegungen und Anpassungen

IFRS 9 – Finanzinstrumente – Klassifizierung und Bewertung

IFRS 9, veröffentlicht im Juli 2014, ersetzt die bestehende Richtlinie in IAS 39 „Finanzinstrumente: Verbuchung und Bewertung“ in den folgenden Kategorien. Er enthält eine überarbeitete Richtlinie zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues erwartetes Kredit-Verlust-Modell zur Berechnung der Wertminderung von Finanzwerten sowie die neuen allgemeinen Anforderungen zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Außerdem wurde die Richtlinie zur Verbuchung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39 übernommen.

IFRS 9 gilt für Jahresberichtszeiträume ab einschließlich dem 1. Januar 2018, wobei eine frühere Übernahme zulässig ist. Auf Basis der erstmaligen Bewertung wird nicht erwartet, dass dieser Standard wesentliche Auswirkungen auf den Fonds haben wird.

IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 bietet ein umfassendes Rahmenwerk für die Ermittlung, ob, wie viel und wann Erlöse erfasst werden. Es ersetzt die bestehenden Leitlinien für die Erlöserfassung, einschließlich IAS 18 Erlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme. IFRS 15 gilt für Jahresberichtszeiträume ab einschließlich dem 1. Januar 2018, wobei eine frühere Übernahme zulässig ist. Die möglichen Auswirkungen auf den Abschluss durch Anwendung von IFRS 15 werden geprüft.

(c) Währung

(i) Funktionale Währung und Berichtswährung

Die funktionale Währung des Fonds ist der Euro („EUR“). Der Fonds hat als Berichtswährung den EUR gewählt.

(ii) Fremdwährungsumrechnung

Anlagen und Verbindlichkeiten, welche in anderen als der funktionalen Währungen denominated sind, werden mit dem Kurs in die funktionale Währung umgerechnet, welcher am Ende des Geschäftsjahres gilt. Währungsgewinne und -verluste, welche aus der Abwicklung solcher Transaktionen und aus den Umrechnungen zu den Jahresendkursen aus den Anlagen und Verbindlichkeiten, die in ausländischen Währungen geführt werden, resultieren, werden in der Gesamtergebnisrechnung desjenigen Zeitraums verbucht, in welchem sie entstehen.

(d) Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert

(i) Einstufung

Der Fonds stuft seine Finanzanlagen in Übereinstimmung mit IAS 39 ein.

- Finanzanlagen, welche zu Handelszwecken gehalten werden, sind diejenigen, die hauptsächlich zum Zweck des kurzfristigen Verkaufs oder Rückkaufs beschafft oder eingegangen werden.
- Finanzanlagen, welche zu Beginn als ergebniswirksam zum Marktwert bezeichnet werden, sind diejenigen, die verwaltet werden und deren Wertentwicklung Übereinstimmung mit der Anlagestrategie des Fonds auf Basis der Marktbewertung ausgewertet wird.

Der Fonds hat zu den Berichtsdaten 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 alle seine ergebniswirksamen Finanzanlagen zum Marktwert als ergebniswirksam zum Marktwert eingestuft.

(ii) Verbuchung

Alle Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten auf „regulärem Weg“ werden am Handelstag, dem Tag an dem der Fonds sich zum Kauf oder Verkauf der Vermögenswerte verpflichtet, verbucht. Nach diesem Zeitpunkt wird jeder Gewinn oder Verlust, welcher sich aus Veränderungen der Marktbewertung der Finanzanlage oder der -verbindlichkeit ergibt, verbucht. Käufe oder Verkäufe auf „regulärem Weg“ sind Käufe oder Verkäufe von Finanzanlagen, welche die Lieferung einer Anlage innerhalb eines Zeitraums verlangen, der im Allgemeinen durch Gesetzgebung oder Marktkonvention vorgegeben ist.

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

2. Wesentliche Buchhaltungsvorschriften (Fortsetzung)

(d) Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert (Fortsetzung)

(iii) Bewertung

Bei der ersten Verbuchung werden ergebniswirksame Finanzanlagen und -verbindlichkeiten zum Markt anfänglich zum Marktwert verbucht, wobei die Transaktionskosten für diese Instrumente direkt in der Gesamtergebnisrechnung verbucht werden.

Nach der ersten Verbuchung werden alle Finanzanlagen und -verbindlichkeiten, welche als ergebniswirksam zum Marktwert eingestuft sind, zum Marktwert bewertet, wobei Veränderungen in ihrem Marktwert in der Gesamtergebnisrechnung verbucht werden.

- Anlagen in börsennotierten Aktien werden zum letzten gehandelten Preis bewertet.

Werden bestimmte Anlagen und Verbindlichkeiten am relevanten Bewertungstag nicht an einer anerkannten Börse gelistet oder gehandelt, so werden diese Anlagen durch eine kompetente Person sorgfältig und in gutem Glauben bewertet, welche zu diesem Zweck von der Verwaltungsgesellschaft ausgewählt und von BNY Mellon Trust Company (Ireland) Limited (der „Verwahrstelle“) genehmigt wurde. Zu den Berichtszeitpunkten 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 gab es keine Finanzanlagen, welche mit dieser Methode bewertet wurden.

(iv) Ausbuchung

Der Fonds bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn der vertragliche Rechtsanspruch auf Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert abläuft oder wenn der vertragliche Rechtsanspruch auf Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion übertragen wird, bei der im Wesentlichen alle Risiken und Vorteile der Eigentümerschaft des finanziellen Vermögenswerts übertragen werden oder bei der der Fonds die Risiken und Vorteile der Eigentümerschaft im Wesentlichen weder überträgt noch zurückbehält, jedoch nicht die Kontrolle über den finanziellen Vermögenswert behält.

Bei der Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswerts wird die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts (oder dem Buchwert, der dem Anteil des ausgebuchten Vermögenswerts zugeordnet wird) und der erhaltenen Gegenleistung (einschließlich eines neu erhaltenen Vermögenswerts abzüglich einer neu übernommenen Verbindlichkeit) in der Aufwands- und Ertragsrechnung verbucht. Alle Beteiligungen an solchen übertragenen finanziellen Vermögenswerten, die vom Fonds erzeugt oder zurückbehalten werden, werden als separater Vermögenswert oder separate Verbindlichkeit verbucht.

Der Fonds tätigt Transaktionen, bei denen er in seiner Bilanz ausgewiesene Vermögenswerte überträgt, jedoch alle oder im Wesentlichen alle Risiken und Vorteile der übertragenen Vermögenswerte oder einen Teil davon zurückbehält. Wenn alle oder im Wesentlichen alle Risiken und Vorteile zurückbehalten werden, werden die übertragenen Vermögenswerte nicht ausgebucht. Die Übertragung von Vermögenswerten unter Zurückbehaltung aller oder im Wesentlichen aller Risiken und Vorteile umfasst Verkaufs- und Rückkauftransaktionen.

(v) Verrechnung

Der Fonds verrechnet ergebniswirksame Finanzanlagen und -verbindlichkeiten zum Marktwert nur wenn der Fonds ein gesetzlich durchsetzbares Recht hat, die verbuchten Beträge zu verrechnen und entweder beabsichtigt, auf Nettobasis abzugelten oder die Anlage und die Verbindlichkeit gleichzeitig zu realisieren bzw. begleichen. Der Fonds hält keine Finanzanlagen oder -verbindlichkeiten, welche einer durchsetzbaren Gesamtverrechnungsvereinbarung oder einer ähnlichen Vereinbarung unterliegen.

(vi) Fair-Value Bewertung

Fair-Value ist der Preis, welcher zum Bewertungsdatum zwischen Marktteilnehmern auf dem Hauptmarkt oder, wenn nicht verfügbar, auf dem vorteilhaftesten Markt, zu welchem der Fonds Zugang hat, beim Verkauf einer Anlage erzielt oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlt werden würde. Der Fair-Value einer Verbindlichkeit spiegelt das Risiko ihrer Nichterfüllung wider. Wenn möglich bewertet der Fonds den Fair-Value eines Instruments unter Verwendung eines notierten Preises in einem aktiven Markt für das Instrument. Ein Markt wird als aktiv erachtet wenn Transaktionen für die Anlage oder die Verbindlichkeit mit einer ausreichender Frequenz und Volumen getätigt werden, um kontinuierlich Preisinformationen zu generieren. Der Fonds bewertet Instrumente, welche in einem aktiven Markt gehandelt werden, zum zuletzt gehandelten Preis, weil dieser Preis eine realistische Annäherung an den Ausstiegspreis darstellt. Wenn es in einem aktiven Markt keinen notierten Preis gibt, verwendet der Fonds Bewertungstechniken, welche möglichst stark auf den Einsatz von feststellbaren Eingangsdaten und möglichst wenig auf den Einsatz von nicht- feststellbaren Eingangsdaten abstellen. Die ausgewählten Bewertungstechniken beziehen alle Faktoren mit ein, welche Marktteilnehmer für die Bewertung einer Transaktion berücksichtigen.

(e) Einkommen

Sich aus den Anlagen ergebende Dividenden und Zinsen, werden zum ex-Dividenden- oder Zinsdatum als Einkommen des Fonds verbucht und für die Bankguthaben periodengerecht abgegrenzt.

(f) Nettogewinn/-verlust aus ergebniswirksamen Finanzanlagen zum Marktwert

Der Nettogewinn/-verlust auf ergebniswirksamen Finanzanlagen zum Marktwert schließt alle realisierten und unrealisierten Veränderungen des Marktwertes und der Währungsdifferenzen ein.

Der realisierte Nettogewinn auf ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert wird anhand der Durchschnittskostenmethode berechnet.

(g) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bankeneinlagen und Kontoüberzüge bei Bank of New York Mellon SA/NV, ein Unterverwahrer der Verwahrstelle, welche sofort in feststehende Beträge von Bankguthaben umgewandelt werden können und welche einem unbedeutenden Risiko von Wertänderungen unterliegen, mit einer anfänglichen Laufzeit von drei oder weniger Monaten. Kurzfristige Anlagen, welche nicht zum Zweck gehalten werden, kurzfristige finanzielle Verpflichtungen zu erfüllen und beschränkte Einschusskonten werden nicht zu den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gezählt. Zum Zweck der Geldflussrechnung bestehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten wie oben beschrieben.

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

2. Wesentliche Buchhaltungsvorschriften (Fortsetzung)

(h) Auslagen

Alle Auslagen werden in der Gesamtergebnisrechnung periodengerecht abgegrenzt.

(i) Rücknehmbare Anteile mit Gewinnbeteiligung

Alle rücknehmbaren, vom Fonds ausgegebenen Anteile stellen den Anleger mit dem Recht aus, die Rückgabe gegen Bankguthaben zum einem Wert, welcher dem Verhältnis des Anteils des Anlegers am Nettovermögen des Fonds zum Rückgabedatum entspricht zu verlangen. Nach IAS 32 (in der jeweils gültigen Fassung) geben solche Rechte Anlass zu einer finanziellen Verpflichtung für den Gegenwartswert des Rückgabewerts.

(j) Ausschüttungen an die Inhaber von rücknehmbaren Anteilen

Die Ausschüttung an Inhaber von rücknehmbaren Anteilen mit Gewinnbeteiligung wird in der Gesamtergebnisrechnung am Tag nach der Ausschüttung verbucht. Die Ausschüttung auf diesen Anteilen wird in der Gesamtergebnisrechnung als Finanzierungskosten am Tag nach der Ausschüttung verbucht.

(k) Transaktionskosten

Transaktionskosten sind laufende Kosten, die einzeln identifizierbar und direkt dem Erwerb, die Ausgabe oder die Veräußerung von Finanzanlagen und -verbindlichkeiten zuzuordnen sind. Transaktionskosten werden in der Gesamtergebnisrechnung bei den Aufwänden aufgeführt als Teil des Nettogewinns/-verlusts auf ergebniswirksamen Finanzinstrumenten zum Marktwert und auf Fremdwährungen.

Die folgenden Kosten sind in der Offenlegung der Transaktionskosten enthalten:

- Identifizierbare Maklergebühren und -kommissionen
- Identifizierbare Steuern im Zusammenhang mit Transaktionen und andere Marktgebühren

(l) Vergleichszahlen

Vorjahreszahlen werden bei Bedarf neu eingestuft.

3. Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert

(i) Nettogewinn und -verlust auf ergebniswirksame Finanzanlagen und -verbindlichkeiten zum Marktwert

Für das Geschäftsjahr zum:

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Realisierter Nettogewinn auf ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	7.235.907	13.210.907
Veränderung des unrealisierten Gewinns/(Verlustes) ergebniswirksamen Finanzanlagen zum Marktwert	(6.108.800)	(7.121.882)
Netto(verlust)/gewinn auf ergebniswirksame, zum Marktwert bewertete Finanzanlagen und Fremdwährungen	1.127.107	6.089.025

(ii) Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

IFRS 13 „Bewertung zum Marktwert“ legt für die Eingangsdaten bei der Messung des fairen Wertes eine Marktwert hierarchie fest, welche die Anlagen danach eingestuft, wie feststellbar sie sind. Feststellbare Eingangsdaten sind diejenigen, welche die Marktteilnehmer bei der Preisfeststellung von Anlagen und Verbindlichkeiten aufgrund von Marktdaten aus vom Fonds unabhängigen Quellen benützen würden. Nicht-feststellbare Eingangsdaten geben die, in gutem Glauben gemachten, Annahmen des Fonds über Eingangsdaten, welche die Marktteilnehmer bei der Preisfeststellung von Anlagen und Verbindlichkeiten aufgrund der besten, unter den gegebenen Umständen verfügbaren, Information wieder.

Der Fonds misst Marktwerte anhand der folgenden Marktwert hierarchie, die die Bedeutung der Inputfaktoren widerspiegelt, die für die Messung herangezogen wurden:

Stufe 1 – Inputfaktoren, die notierte Kurse (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Instrumente sind.

Stufe 2 – Andere Inputfaktoren als die notierten Kurse innerhalb von Stufe 1, die entweder direkt (als Kurse) oder indirekt (von Kursen abgeleitet) feststellbar sind. In diese Kategorie fallen Instrumente, die bewertet werden anhand von: notierten Marktkursen auf aktiven Märkten für ähnliche Instrumente; notierten Kursen für identische oder ähnliche Instrumente auf Märkten, die nicht als aktiv gelten; oder anderen Bewertungsmethoden, bei denen alle wesentlichen Parameter direkt oder indirekt auf beobachtbaren Marktdaten beruhen; und

Stufe 3 – Inputfaktoren, die nicht beobachtbar sind. Diese Kategorie umfasst alle Instrumente, bei denen die Bewertungstechnik Inputfaktoren umfasst, die nicht auf beobachtbaren Daten beruhen und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren nicht auf beobachtbaren Daten beruhen und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren erhebliche Auswirkungen auf die Bewertung der Instrumente haben. In diese Kategorie fallen Instrumente, die auf der Grundlage von notierten Kursen für ähnliche Instrumente bewertet werden, bei denen wesentliche nicht beobachtbare Anpassungen oder Annahmen erforderlich sind, um die Unterschiede zwischen den Instrumenten abzubilden.

Eingangsdaten werden in verschiedenen Bewertungstechniken verwendet und beziehen sich zum Großteil auf die Annahmen, welche die Marktteilnehmer für Bewertungsentscheidungen verwenden, inklusive der Annahmen über Risiken. Eingangswerte können Preisinformationen, Volatilitätsstatistiken, spezifische und allgemeine Daten über die Kreditqualität, Liquiditätsstatistiken und andere Faktoren beinhalten. Die Zuordnung eines Finanzinstrumentes in der Marktwert hierarchie basiert auf den niedrigsten verfügbaren Eingangsdaten, die für die Marktbewertung von Bedeutung sind. Als feststellbar werden Marktdaten angesehen, die sofort verfügbar, regelmäßig veröffentlicht oder aktualisiert, verlässlich und überprüfbar, nicht geheim sind und von unabhängigen Quellen zur Verfügung gestellt werden, die aktiv im relevanten Markt involviert sind. Die Kategorisierung eines Finanzinstrumentes innerhalb der Hierarchie basiert auf der Preistransparenz des Instruments und stimmt nicht notwendigerweise mit der Einschätzung des Risikos dieses Instruments durch EII Capital Management Inc. (den „Anlagemanager“ und die „Vertriebsstelle“) überein.

Es gab während des Geschäftsjahres keine Verschiebungen zwischen den Stufen 1 und 2 (2015: null).

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

3. Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert (Fortsetzung)

(ii) Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten (Fortsetzung)

Die folgende Tabelle zeigt eine Analyse der Finanzinstrumente, welche zum Marktwert bewertet wurden, gruppiert nach den Stufen 1 bis 3 zum Ende des Berichtszeitraums:

Zum 31. Dezember 2016

	Stufe 1 EUR	Stufe 2 EUR	Stufe 3 EUR	Summe EUR
Ergebniswirksam zum Marktwert				
- Börsennotierte Wertpapiere	64.138.073	-	-	64.138.073
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	64.138.073	-	-	64.138.073

Zum 31. Dezember 2015

	Stufe 1 EUR	Stufe 2 EUR	Stufe 3 EUR	Summe EUR
Ergebniswirksam zum Marktwert				
- Börsennotierte Wertpapiere	73.315.731	-	-	73.315.731
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	73.315.731	-	-	73.315.731

Alle anderen zu den Berichtsdaten 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 gehaltenen Anlagen und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und als Darlehen und Kreditoren klassifiziert; ihre Bilanzwerte sind realistische Annäherungen an den Fair-Value. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurden aufgrund ihres liquiden Charakters auf Stufe 1 klassifiziert. Alle anderen Anlagen und Verbindlichkeiten wurden auf Stufe 2 klassifiziert.

4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die untenstehende Tabelle zeigt die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des Fonds zum Berichtsdatum:

	Kreditrating (S&P)	Währung	31. Dezember 2016 Wertäquivalent in EUR	31. Dezember 2015 Wertäquivalent in EUR
<i>Bankguthaben</i>				
The Bank of New York Mellon SA/NV Brussels	AA-1	EUR	(4)	-
The Bank of New York Mellon SA/NV Brussels	AA-1	USD	96.068	273.007
<i>Kurzfristige Investmentfonds</i>				
Goldman Sachs Euro Liquid Reserve Fund	AAAm	EUR	1.141.551	1.428.818
Summe			1.237.615	1.701.825

¹ Das S&P-Kreditrating bezieht sich auf The Bank of New York Mellon, die oberste Muttergesellschaft der BNY Mellon Trust Company (Ireland) Limited (die „Verwahrstelle“). Die Verwahrstelle und der Unterverwahrer haben kein Kreditrating.

5. Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle

Der Anlagemanager und die Vertriebsstelle erhalten die folgenden jährlichen Vergütungssätze auf den Anlagen der jeweiligen Anteilsklasse wie sie im relevanten Anhang zum Prospekt aufgeführt sind:

Anteilsklasse	Tatsächlich verrechnete Vergütung	% NIW ¹
Euro Anteilsklasse A	1,40 %	1,50 %
Euro Anteilsklasse I	0,70 %	0,80 %
USD Anteilsklasse A	1,40 %	1,50 %
USD Anteilsklasse I	0,70 %	0,80 %

¹ Die Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle kann nach vorgängiger Anzeige an die Anteilinhaber des relevanten Fonds erhöht werden.

Der Anlagemanager und die Vertriebsstelle kann von Zeit zu Zeit, nach Übereinkunft mit der Verwaltungsgesellschaft eine geringere Vergütung akzeptieren.

Die zum Ende des Berichtszeitraums aufgelaufene und die während des Jahres belastete Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle werden jeweils in der Bilanz und in der Gesamtergebnisrechnung aufgeführt.

6. Vergütung der Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft, EII Real Estate Securities Advisors Limited, erhält eine Verwaltungsvergütung von 0,25 % per annum des Euroäquivalentes des Nettoinventarwerts („NIW“) jedes Fonds zuzüglich Mehrwertsteuer (wenn anwendbar). Die Vergütung ist monatlich im Nachhinein zahlbar und unterliegt einem jährlichen Minimum des Euroäquivalentes von USD 60.000. Die Verwaltungsgesellschaft bezahlt die Verwaltungsstelle Capita Financial Administrators (Ireland) Limited (die „Verwaltungsstelle“) aus dieser Vergütung.

Die zum Ende des Berichtszeitraums aufgelaufene und die während des Berichtszeitraums belastete Vergütung der Verwaltungsgesellschaft werden jeweils in der Bilanz und in der Gesamtergebnisrechnung aufgeführt.

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

7. Wertentwicklungsgebühr

Der Anlagemanager und die Vertriebsstelle haben Anspruch auf eine quartalsweise, aus den, den Anteilen der Euro Anteilsklasse A und der USD Anteilsklasse A zuzurechnenden, Anlagen des Fonds zu bezahlende Wertentwicklungsgebühr in der Höhe von 20 % des kumulativen Nettogewinns der relevanten Anteilsklasse, wenn der NIW der Anteilsklasse seit der letzten Auszahlung einer Performancegebühr über die Benchmark hinaus an Wert zugelegt hat. Für die Anteile der Euro Anteilsklasse I, der USD Anteilsklasse I und der SGD Anteilsklasse I existiert keine Wertentwicklungsgebühr.

Die Wertentwicklungsgebühr wird auf der Outperformance des NIW pro Anteil der Euro Anteilsklasse A und der USD Anteilsklasse A des Fonds gegenüber ihrer Benchmark, dem Gesamtertrag des FTSE EPRA/NAREIT Developed Index (Bloomberg Ticker: RNGL), welcher in EUR und USD publiziert wird, berechnet. Sollte die Wertentwicklung einer der Anteilsklassen A besser als die der Benchmark sein, hat der Anlagemanager Anspruch auf eine Gebühr von 20 % des Betrags, um den sich die jeweilige Anteilsklassen besser als die Benchmark entwickelt. Die Performancegebühr kann vom Anlagemanager vereinnahmt werden, wenn und solange die Wertentwicklung der Klasse diejenige der Benchmark übertrifft und der NIW pro Anteil der relevanten Klasse vor der Performancegebühr den bisherigen absoluten Höchststand (High Watermark) zu Ende desselben Zeitraums übertrifft. Der bisherige absolute Höchststand wird durch die Anpassung des Referenz-NIW pro Anteil um die Wertentwicklung des Index in relevanten Zeitraum berechnet. Der Referenz-NIW pro Anteil beläuft sich auf den Wert zum letzten Geschäftstag des vorangegangenen relevanten Zeitraums, zu dem zuletzt durch den Anlagemanager eine Performancegebühr vereinnahmt wurde, oder auf den Erstangebotspreis. Der relevante Zeitraum ist definiert als jedes Kalenderquartal (bspw. zum Ende März, Juni, September und Dezember).

Jede Underperformance von vorangegangenen relevanten Zeiträumen muss bei der Definition und der Berechnung des bisherigen absoluten Höchststands einbezogen werden. Um jeden Zweifel auszuschließen, wird festgehalten, dass die Underperformance derjenige Betrag eines vorangegangenen, relevanten Zeitraums ist, um den die Wertentwicklung der Benchmark im Laufe dieses relevanten Zeitraums, die Wertentwicklung des NIW pro Anteil jeder Klasse übertroffen hat. Im Fall, dass die Wertentwicklung einer Anteilsklasse im Laufe eines relevanten Zeitraums weniger als der Minimumertrag beträgt, wird in Bezug auf diese Anteilsklasse keine Wertentwicklungsgebühr bezahlbar sein, bis die gesamte kumulierte Underperformance gegenüber dem Minimumertrag aufgeholt ist. Die Berechnung der Performancegebühr wird angepasst werden, um der Ausschüttung von Dividenden des Fonds Rechnung zu tragen.

Die Wertentwicklungsgebühr wird täglich abgegrenzt, vierteljährlich rückwirkend gezahlt und von der Verwaltungsstelle für jeden Performancezeitraum berechnet und am Ende jedes Wertentwicklungszeitraums gezahlt. Jede Wertentwicklungsgebühr, welche auf Anteilen aufgelaufen ist, die vor Ende des relevanten Zeitraums zurückgegeben werden, wird dem Anlagemanager ausbezahlt. Die Wertentwicklungsgebühr wird von dem Treuhänder verifiziert.

Bis zum Berichtsdatum gab es keine belastete oder abgegrenzte Wertentwicklungsgebühr (2015: null).

8. Vergütung des Treuhänders

Bis zum 31. März 2016 erhielt der Treuhänder eine jährliche Vergütung von 0,02 % des Nettoinventarwertes des Fonds zuzüglich Mehrwertsteuer (wenn anwendbar). Die Vergütung wurde monatlich im Nachhinein bezahlt und unterliegt einem jährlichen Minimum von EUR 20.000.

Mit Wirkung zum 1. April 2016 erhielt der Treuhänder eine jährliche Vergütung von 0,03 % des Nettoinventarwertes des Fonds zuzüglich Mehrwertsteuer (wenn anwendbar). Die Vergütung wird monatlich im Nachhinein bezahlt und unterliegt bis zum 31. März 2017 einem jährlichen Minimum von EUR 28.000 (dieser Betrag wird ab dem 1. April 2017 auf EUR 35.000 abgehoben).

Der Treuhänder hat zudem Anspruch auf Transaktions- und Handelsgebühren, welche aus den Anlagen des Trusts zu handelsüblichen Ansätzen bezahlt werden. Die Vergütung des Treuhänders kann nach vorheriger Mitteilung an die Anteilinhaber bis auf 1 % erhöht werden.

Die zum Ende des Berichtszeitraums aufgelaufene und die während des Berichtszeitraums belastete Vergütung des Treuhänders wird jeweils in der Bilanz und in der Gesamtergebnisrechnung aufgeführt.

9. Vergütung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Vom unabhängigen Wirtschaftsprüfer, KPMG, belastete Vergütungen und Auslagen beziehen sich auf die Prüfung des Jahresabschlusses (EUR 14.000 ohne MwSt.) (2015: EUR 14.000). Für das zum Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen und Auslagen in Bezug auf andere Überprüfungsdienstleistungen, Steuerberatung oder Nicht-Prüfungsdienstleistungen des unabhängigen Wirtschaftsprüfers bezahlt.

Die zum Ende des Berichtszeitraums aufgelaufenen und die während des Berichtszeitraums belasteten Vergütungen des unabhängigen Wirtschaftsprüfers einschließlich MwSt. werden jeweils in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung aufgeführt.

10. Transaktionskosten

Für den Berichtszeitraum bezahlte der Fonds die folgenden Transaktionskosten:

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Transaktionskosten	282.652	247.234

11. Andere Auslagen

Die folgenden vorausbezahlten Gebühren wurden vom Fonds zum Berichtszeitpunkt gehalten:

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Versicherungsprämien für die Verwaltungsräte	6.985	7.464
Aufsichtsgebühren	229	-
	7.214	7.464

Die folgenden aufgelaufenen Vergütungen wurden vom Fonds zum Berichtszeitpunkt gehalten

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Kosten der Rechtsberatung	31.218	13.069
Andere von der Verwaltungsstelle belastete Vergütungen	9.749	6.797

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII Global Property Fund

40.967 **19.866**

11. Andere Auslagen (Fortsetzung)

Die folgenden Vergütungen wurden zum Ende des folgenden Geschäftsjahres in der Gesamtergebnisrechnung aufgeführt:

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Bankgebühren	1.093	2.500
Versicherungsprämien für die Verwaltungsräte	12.445	11.494
Kosten der Rechtsberatung	35.490	32.023
Aufsichtsgebühren	1.199	1.160
Andere von der Verwaltungsstelle belastete Vergütungen	20.666	17.647
	70.893	64.824

12. Wechselkurse

Die folgenden Wechselkurse wurden verwendet, um die in Fremdwährungen gehaltenen Anlagen und Verbindlichkeiten zum Berichtszeitpunkt in die Basiswährung des Fonds umzurechnen:

Währung	31. Dezember 2016 Wechselkurs zum EUR	31. Dezember 2015 Wechselkurs zum EUR
Australische Dollar	1,456636	1,493091
Britische Pfund	0,853599	0,737019
Kanadische Dollar	1,414473	1,508973
Hongkong-Dollar	8,177639	8,418952
Japanische Yen	123,020827	130,675893
Singapur-Dollar	1,523798	1,541073
Südkoreanische Won	1.273,929690	1.276,109108
Schwedische Kronen	9,581987	9,158121
US-Dollar	1,054751	1,086295

13. Ausgegebene Anteile

Die untenstehende Tabelle legt die Transaktionen im Fonds während des Berichtszeitraums offen:

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
Euro Anteilsklasse A:		
Stand zu Beginn des Berichtszeitraums	610.599,213	779.233,067
Während des Berichtszeitraums ausgegebene Anteile	13.973,100	1.878,294
Umschichtungen in Klassen	-	-
Während des Berichtszeitraums zurückgenommene Anteile	(287.716,647)	(172.923,273)
Umschichtungen aus Klassen	(100.523,396)	-
Dividenden wiederangelegt	1.480,369	2.411,125
Stand zu Ende des Berichtszeitraums	237.812,639	610.599,213
Euro Anteilsklasse I:		
Stand zu Beginn des Berichtszeitraums	340.479,303	344.158,268
Während des Berichtszeitraums ausgegebene Anteile	-	17.107,000
Während des Berichtszeitraums zurückgenommene Anteile	(17.593,201)	(22.395,765)
Umschichtungen in Klassen	18.997,80	-
Dividenden wiederangelegt	1.612,778	1.609,800
Stand zu Ende des Berichtszeitraums	343.496,678	340.479,303
USD Anteilsklasse A:		
Stand zu Beginn des Berichtszeitraums	22.351,644	60.791,455
Während des Berichtszeitraums ausgegebene Anteile	-	-
Während des Berichtszeitraums zurückgenommene Anteile	(5.787,715)	(38.731,721)
Dividenden wiederangelegt	14,627	291,910
Stand zu Ende des Berichtszeitraums	16.578,556	22.351,644
USD Anteilsklasse I¹:		
Stand zu Beginn des Berichtszeitraums	274,187	3.494,055
Während des Berichtszeitraums ausgegebene Anteile	-	-
Während des Berichtszeitraums zurückgenommene Anteile	(274,187)	(3.219,868)
Stand zu Ende des Berichtszeitraums	-	274,187

¹ USD Anteilsklasse I vollständig ausgeübt wirksam zum 20. Mai 2016.

14. Finanzinstrumente und verbundene Risiken

Das Anlageziel des EII Global Property Fonds ist es, durch Anlagen in Aktien und anderen aktienverbundenen Anlagen wie, aber nicht beschränkt auf, Wandelanleihen, Vorzugsaktien und Mezzanine Schuldverschreibungen in Aktien von Immobiliengesellschaften, die weltweit (besonders in Europa, Asien und den USA) an den wichtigsten Börsen, einschließlich, aber nicht beschränkt auf, Paris, Toronto, London, Frankfurt, Hongkong, Singapur, Tokyo, Sydney, und New York, gehandelt werden, langfristiges Kapitalwachstum und laufendes Einkommen zu erzeugen. Der Fonds investiert hauptsächlich in Aktien von Immobiliengesellschaften und REITS (Real Estate Investment Trusts), welche das Eigentum und die Verwaltung von Immobilienanlagen zum primären Ziel haben. Während der größte Teil der Anlagen (90 %) in öffentlich gehandelten Aktien besteht (mit einem Rating einer Ratingagentur wie Standard & Poor's oder irgendeiner anderen, anerkannten Ratingagentur, welche zu diesem Zweck vom Anlagemanager und der Vertriebsstelle anerkannt wurde), können einige Anlagen in Privatplatzierungen von öffentlich gehandelten Emittenten getätigt werden. Die Finanzinstrumente im Besitz des Fonds sind in der Aufstellung der Wertpapieranlagen aufgeführt. Die hauptsächlichlichen Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten sind nachstehend aufgeführt.

Marktrisiko

Das Marktrisiko entsteht aus der Unsicherheit über die Preise der vom Fonds gehaltenen Finanzinstrumente, seien diese Veränderungen durch Faktoren verursacht, die für einzelne Finanzinstrumente spezifisch sind oder durch andere Faktoren, welche eine Anzahl ähnlicher, im Markt gehandelter Finanzinstrumente beeinflussen. Es stellt den möglichen Verlust aufgrund von Preisbewegungen dar, welchen der Fonds durch das Halten von Marktpositionen erleiden könnte. Das Marktrisiko setzt sich aus dem Währungsrisiko, dem Zinsrisiko und dem Marktpreisrisiko zusammen.

(i) Währungsrisiko

Währungsrisiko ist das Risiko, dass der Wert von Anlagen, die vom Fonds in Fremdwährungen (bspw. nicht-funktionale Währung) denominierte Wertpapiere und andere Anlagen investiert wurden, von Schwankungen in den Fremdwährungskursen vorteilhaft oder unvorteilhaft beeinflusst werden.

Viele der Anlagen des Fonds können in anderen Währungen investiert sein und Einkommen, welches der Fonds aus diesen Anlagen erhält wird in den entsprechenden Währungen sein, von denen einige gegen im Wert gegen die funktionale Währung des Fonds fallen können. Entsprechend kann auch der Wert der Anteile durch Veränderungen der Wechselkurse vor- oder nachteilhaft beeinflusst werden und die Fonds unterliegen daher dem Fremdwährungsrisiko.

Der Anlagemanager überwacht die Währungsposition des Fonds täglich und kann Devisenterminkontrakte abschließen, um das Fremdwährungsrisiko des Fonds abzusichern, welches im Wert der Portfoliositionen, die in einer Fremdwährung denominiert sind, implizit ist.

Die folgende Tabelle zeigt das Gesamtexposure des Fonds gegenüber Fremdwährungsrisiken in ihrem Euroäquivalent:

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	EUR	EUR
Australische Dollar	5.030.254	3.386.639
Britische Pfund	3.263.401	4.963.474
Kanadische Dollar	1.394.194	-
Hongkong-Dollar	3.968.066	4.015.361
Japanische Yen	8.271.239	10.147.820
Singapur-Dollar	1.183.631	1.053.393
Südkoreanische Won	-	289.501
Schwedische Kronen	635.569	2.111.831
US-Dollar	35.518.008	40.376.294
Summe	59.264.362	66.344.313

Die folgende Tabelle zeigt den Einfluss einer Bewegung in den lokalen Währungen gegenüber der funktionalen Währung des Fonds auf das Nettovermögen der Inhaber von rücknehmbaren Anteilen mit Gewinnbeteiligung. Die Tabelle geht von einer Erhöhung in den Anlagemarktpreisen um 10 % aus (negative 10 % hätten den gleich großen, aber entgegengesetzten Effekt).

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	EUR	EUR
EII Global Property Fund	5.926.436	6.634.431

(ii) Zinsrisiko

Das Zinsrisiko stellt die möglichen Verluste, die der Fonds aufgrund von ungünstigen Bewegungen der relevanten Zinssätze erleiden könnte, dar. Der Wert von festverzinslichen Wertpapieren kann durch Veränderungen im Zinsumfeld beeinträchtigt werden und das Einkommen aus Wertpapieren mit variabler Verzinsung und Bankguthaben oder Kreditoren auf Kontoüberzügen kann ebenfalls durch Veränderungen der Zinssätze beeinträchtigt werden. Dies ist das Risiko, dass der faire Wert eines Finanzinstruments aufgrund von Veränderungen der Marktzinssätze schwanken wird. Im Allgemeinen wird der Preis einer festverzinslichen Anleihe mit steigenden Zinssätzen fallen und umgekehrt. Für Schuldverschreibungen mit variabler Verzinsung wird der Zins üblicherweise in Übereinstimmung mit dem vorher festgelegten Zinssatz angepasst werden. Außer bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten unterliegt der Fonds keinem bedeutenden Zinsrisiko, da die meisten seiner Anlagen nicht in zinstragenden Wertpapieren angelegt sind.

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

14. Finanzinstrumente und verbundene Risiken (Fortsetzung)

Marktrisiko (Fortsetzung)

(iii) Marktpreisrisiko

Das Marktpreisrisiko ist definiert als das Risiko, dass der faire Wert der zukünftigen Geldflüsse eines Finanzinstrumentes aufgrund von Veränderungen in den Marktpreisen schwanken wird. Das Ziel des Marktrisikomanagements ist es, das Ausmaß des eingegangenen Marktrisikos innerhalb akzeptabler Parameter zu steuern und zu kontrollieren und gleichzeitig den Ertrag zu optimieren. Alle Aktienanlagen des Fonds sind an einer offiziellen Börse notiert. Der Anlagemanager überprüft die Aufteilung der Anlagen des Portfolios, um die Risiken, die mit einem bestimmten Industriesektor verbunden sind zu minimieren und gleichzeitig die Anlageziele des zu verfolgen. Die ausgewählten Portfolios versuchen sicherzustellen, dass die einzelnen Aktientitel ebenfalls ein akzeptables Risiko-Ertragsprofil aufweisen.

Die folgende Tabelle zeigt den Einfluss einer Bewegung in den Anlagepreisen auf das Nettovermögen der Inhaber von rücknehmbaren Anteilen mit Gewinnbeteiligung. Die Tabelle geht von einer Erhöhung in den Anlagemarktpreisen um 10 % aus (negative 10 % hätten den gleich großen, aber entgegengesetzten Effekt).

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
EII Global Property Fund	6.413.807	7.331.573

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass ein Unternehmen bei der Einhaltung von Verpflichtungen im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten Schwierigkeiten erfahren wird. Die Anlagen des Fonds umfassen hauptsächlich sofort realisierbare Wertpapiere, die sofort verkauft werden können. Das Liquiditätsrisiko wird täglich durch den Anlagemanager in Übereinstimmung mit den eingesetzten Vorgehens- und Verfahrensweisen gesteuert. Der Anlagemanager wird üblicherweise einen Betrag in Form von Bankguthaben halten, um die Verbindlichkeiten abzudecken, die zeitweise entstehen können.

Die untenstehende Tabelle stellt die Finanzverbindlichkeiten des Fonds in relevanten Fälligkeitsgruppierungen, auf Grundlage des verbleibenden Zeitraums vom Bilanzdatum bis zur vertraglichen Fälligkeitsdatum. Die erwarteten Geldflüsse auf diesen Instrumenten weichen, außer für das Nettovermögen der Inhaber von Anteilen mit Gewinnbeteiligung, bei denen der Fonds die Verpflichtung hat, sie innerhalb von zwei Tagen zurückzunehmen, nicht stark von dieser Analyse ab. Historische Erfahrung zeigt, dass diese Anteile von den Anlegern mittel- bis langfristig gehalten werden.

Zum 31. Dezember 2016

	Weniger als 1 Monat EUR	1 bis 6 Monate EUR	6 bis 12 Monate EUR	Mehr als 12 Monate EUR	Summe EUR
EII Global Property Fund:					
Finanzverbindlichkeiten					
Andere Verbindlichkeiten	130.338	-	-	-	130.338
Den Inhabern rücknehmbarer Anteile mit Gewinnbeteiligung zuzurechnendes Nettovermögen	65.750.532	-	-	-	65.750.532
	65.880.870	-	-	-	65.880.870

Zum 31. Dezember 2015

	Weniger als 1 Monat EUR	1 bis 6 Monate EUR	6 bis 12 Monate EUR	Mehr als 12 Monate EUR	Summe EUR
EII Global Property Fund:					
Finanzverbindlichkeiten					
Andere Verbindlichkeiten	199.539	-	-	-	199.539
Den Inhabern rücknehmbarer Anteile mit Gewinnbeteiligung zuzurechnendes Nettovermögen	75.119.148	-	-	-	75.119.148
	75.318.687	-	-	-	75.318.687

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko ist das Risiko, dass die Gegenpartei eines Finanzinstrumentes eine Verpflichtung oder eine Zusage, die sie dem gegenüber dem Fonds eingegangen ist, nicht einhält und damit dem Fonds einen Verlust verursacht. Der Fonds wird gegenüber den Parteien, mit denen er handelt einem Abwicklungsrisiko, und gegenüber den Parteien, bei denen der Fonds Anlagen zur Verwahrung aufgegeben hat, einem Verwahrstellenrisiko unterliegen.

Abwicklungsrisiko: Die meisten Transaktionen in börsennotierten Wertpapieren werden auf Basis einer „Lieferung gegen Zahlung“ mit Bezahlung einige Tage nach der Ausführung abgewickelt. Ein Zahlungsverzug des Maklers könnte den Fonds dem Risiko einer nachteiligen Preisbewegung zwischen Ausführung und Zahlungsverzug aussetzen. Weil der Fonds für eine kurze Zeit nur bei einer nachteiligen Preisbewegung einem Risiko ausgesetzt sein würde (nicht 100 % der Gesamtsumme) ist das Risiko begrenzt. Zudem kommt ein Zahlungsverzug bei den regulierten Maklern in den größeren Märkten selten vor.

Verwahrstellenrisiko: Das Verwahrstellenrisiko ist das Risiko eines Verlustes der verwahrten Anlagen. Dies ist kein primäres Kreditrisiko, da die unbelasteten Vermögenswerte des Fonds von den eigenen Vermögenswerten der Verwahrstelle getrennt aufbewahrt werden und die Verwahrstelle von den Unterverwahrern ihrerseits verlangt, andere Vermögenswerte als Bargeldbestände, getrennt aufzubewahren. Dies mindert das Verwahrstellenrisiko, schließt es aber nicht vollständig aus. Die Verwahrstelle hat die Erlaubnis, Unterverwahrer zu benennen, obwohl in Übereinstimmung mit den Bedingungen der Verwahrstellenvereinbarung die Haftung der Verwahrstelle nicht durch die Tatsache beschränkt wird, dass sie einige oder alle der Vermögenswerte in Verwahrung einer dritten Partei übergeben hat (um eine Haftung der Verwahrstelle auszuschließen, muss sie bei der Auswahl und Ernennung von Drittparteien als Unterverwahrer Vorsicht und Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die Drittpartei über die angemessene Erfahrung, die Kompetenz und den Leumund verfügt, um die entsprechenden Verantwortlichkeiten auszuschließen und die Verwahrstelle muss ein angemessenes Niveau der Überwachung über den Unterverwahrer aufrechterhalten und von Zeit zu Zeit angemessene Anfragen einreichen, um zu bestätigen, dass der Unterverwahrer seinen Pflichten regelmäßig und kompetent nachkommt).

Das langfristige Rating von S&P für Bank of New York Mellon, der Muttergesellschaft, zum Berichtsdatum ist AA- (2015: AA-).

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

15. Einbeziehung nicht konsolidierter strukturierter Unternehmen

Die Beteiligungen an kurzfristigen Investmentfonds, die der Fonds zum 31. Dezember 2016 hält, die er jedoch nicht konsolidiert, entsprechen der Definition von nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (Zweckgesellschaften). Die Anlagefonds sind offene Geldmarktfonds.

Die Tabelle unten zeigt die vom Fonds zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 gehaltenen Beteiligungen an nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen.

	Buchwert EUR	Gesamtnettoinventarwert zum 31. Dezember 2016 EUR
Goldman Sachs Euro Liquid Reserve Fund	1.141.551	966.697.947

	Buchwert EUR	Gesamtnettoinventarwert zum 31. Dezember 2015 EUR
Goldman Sachs Euro Liquid Reserve Fund	1.428.818	1.040.151.353

16. Besteuerung

Der Fonds qualifiziert als ein Investmentunternehmen gemäß Abschnitt 739b (1) des Taxes Consolidation Act von 1997 (das „Steuergesetz“). Gemäß aktuellem irischem Recht und Praxis, unterliegt der Fonds keiner irischen Steuer in Bezug auf sein Einkommen und seine Gewinne. Allerdings kann sich im Fall eines „steuerpflichtigen Ereignisses“ für den Fonds eine Steuer ergeben. Ein steuerpflichtiges Ereignis umfasst sämtliche Ausschüttungszahlungen an Anteilinhaber oder jegliche Einlösung, Rücknahme, Löschung, Übertragung oder verkaufsgleiche Veräußerung (eine verkaufsgleiche Veräußerung findet zu Ende eines relevanten Zeitraumes statt) von Anteilen oder die Genehmigung oder Löschung von Anteilen eines Anteilinhabers durch den Fonds zum Zweck, einen Steuerbetrag auf einem entstehenden Gewinn aus einer Übertragung zu bezahlen. Dem Fonds wird in Bezug auf ein steuerpflichtiges Ereignis bezüglich eines Anteilinhabers, der zur Zeit des steuerpflichtigen Ereignisses weder irischer Ansässiger noch mit gewöhnlichem Wohnsitz in Irland ist keine Steuer entstehen, vorausgesetzt, dass eine entsprechende Erklärung vorhanden ist und der Fonds über keine Informationen verfügt, welche vernünftigerweise darauf hindeuten, dass die darin enthaltene Information substantiell nicht mehr aktuell wäre.

Dividenden, Zinsen und Kapitalgewinne (wenn anwendbar), die der Fonds in Bezug auf seine Anlagen (außer Wertpapiere von irischen Emittenten) erhält, können Steuern unterliegen, einschließlich Quellensteuern in den Ländern in denen die Emittenten von Anlagen domiziliert sind. Es wird erwartet, dass der Fonds möglicherweise nicht von reduzierten Sätzen der Quellensteuer in Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Irland und diesen Ländern profitieren kann. Wenn sich diese Einschätzung künftig ändert und die Anwendung von niedrigeren Sätzen in einer Rückzahlung an den Fonds resultiert, wird der Nettoinventarwert nicht neu bewertet und der Vorteil kommt den bestehenden Anteilinhabern, steuerpflichtig zum Zeitpunkt der Rückzahlung, zu. Jede Rückerstattung zugunsten des Fonds wird nach Erhalt verbucht. Wenn der Fonds in Wertpapiere investiert, die keiner lokalen Besteuerung, wie bspw. Quellensteuern, unterliegen, besteht zudem zum Zeitpunkt des Erwerbs keine Garantie, dass bei Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verträge, Vorschriften oder Regulierungen oder deren Interpretation auch künftig keine Steuern belastet oder einbehalten werden.

In Irland ist auf die Ausgabe, die Übertragung, den Rückkauf oder Rücknahme von Anteilen am Fonds keine Stempelsteuer zu zahlen. Wenn eine Zeichnung oder Rücknahme von Anteilen vom Fonds auf dem Weg der Sachausschüttung von Wertpapieren, Immobilien oder anderen Arten von Anlagen vorgenommen wird, kann eine irische Stempelsteuer auf der Übertragung dieser Anlagen fällig werden. Der Fonds wird keine irische Stempelsteuer zahlen müssen bei der Abtretung oder Übertragung von Aktien oder marktüblichen Wertpapieren, vorausgesetzt dass die relevanten Aktien oder marktgängigen Wertpapiere nicht von einem in Irland registrierten Fonds ausgegeben wurden und vorausgesetzt dass die Abtretung oder Übertragung nicht im Zusammenhang mit einer Immobilie in Irland oder einem Recht oder Interesse an einer solchen Liegenschaft oder einer Aktie oder marktgängigen Wertpapier eines Fonds, der in Irland (außer einem Fonds, der ein Investmentunternehmen gemäß dem Steuergesetz in Irland ist) registriert ist, im Zusammenhang steht.

17. Nettoinventarwerte

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
Nettoinventarwert			
Euro Anteilsklasse A	EUR 7.529.925	EUR 18.794.907	EUR 22.264.092
Euro Anteilsklasse I	EUR 57.822.296	EUR 55.757.200	EUR 52.259.581
USD Anteilsklasse A	USD 420.119	USD 566.764	USD 1.595.107
USD Anteilsklasse I ¹	-	USD 49.211	USD 648.714

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
Nettoinventarwert pro rücknehmbarem Anteil			
Euro Anteilsklasse A	EUR 31.663	EUR 30.781	EUR 28.572
Euro Anteilsklasse I	EUR 168.334	EUR 163.761	EUR 151.848
USD Anteilsklasse A	USD 25.341	USD 25.357	USD 26.239
USD Anteilsklasse I ¹	-	USD 179.479	USD 185.662

¹ USD Anteilsklasse I vollständig ausgeübt wirksam zum 20. Mai 2016.

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

18. Ausschüttungspolitik

Die Verwaltungsgesellschaft beabsichtigt, jährlich innerhalb eines Monats nach Ende des Geschäftszeitraums oder zu anderen Zeitpunkten, wie sie sie festlegt, den Anteilshabern des Fonds alle Nettodividenden, Zinsen und anderes Einkommen, das von allen Fonds erhalten wurde, vorbehaltlich aller Anpassungen, wie sie gemäß Treuhandvertrag angebracht sein können, auszuschütten. Nicht ausgeschüttetes Einkommen des Fonds sowie alle realisierten und unrealisierten Kapitalgewinne werden gemäß der Anlagepolitik des Fonds investiert.

Die folgende Tabelle zeigt die im beendeten Geschäftsjahr bezahlten Ausschüttungen:

31. Dezember 2016

Klasse	Währung	Ausschüttung pro Anteil	Ausgezahlte Schlussausschüttung	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Vertriebsgebühr netto	Ex-Dividende-Tag
Euro Anteilsklasse A	EUR	EUR 0,1051	EUR 64.174	(EUR 99)	EUR 1.626	EUR 65.701	11. Januar 2016
Euro Anteilsklasse I	EUR	EUR 1,7617	EUR 599.822	-	EUR 11.787	EUR 611.609	11. Januar 2016
USD Anteilsklasse A	USD	0,0642	USD 1.435	-	-	USD 1.435	11. Januar 2016
USD Anteilsklasse I	USD	1,9714	USD 541	-	USD 4.058	USD 4.599	11. Januar 2016

31. Dezember 2015

Klasse	Währung	Ausschüttung pro Anteil	Ausgezahlte Schlussausschüttung	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Vertriebsgebühr netto	Ex-Dividende-Tag
Euro Anteilsklasse A	EUR	EUR 0,1806	EUR 140.729	(EUR 323)	EUR 58.121	EUR 198.527	12. Januar 2015
Euro Anteilsklasse I	EUR	EUR 1,9005	EUR 654.073	(EUR 73.543)	EUR 325.077	EUR 905.607	12. Januar 2015
USD Anteilsklasse A	USD	USD 0,1824	USD 11.088	-	USD 1.695	USD 12.783	12. Januar 2015
USD Anteilsklasse I	USD	USD 2,5513	USD 8.914	-	USD 47.274	USD 56.188	12. Januar 2015

19. Fondsanlagenmodell

Der Fonds wendet ein Fondsanlagenmodell an, das die Führung eines Umbrella-Sammelkontos im Namen des Trusts vorsieht. Das Umbrella-Sammelkonto wird zur Sammlung der Zeichnungsbeträge der Anleger sowie zur Zahlung der Rücknahmebeträge und ggf. Dividenden an die Anteilhaber verwendet. Die Salden der Konten werden täglich abgestimmt. Die Geldmittel sind nicht zur langfristigen Aufbewahrung im Konto vorgesehen. Die Geldmittel der Sammelkonten gelten als Vermögenswert der einzelnen Teilfonds innerhalb des Trusts. Die Gelder, die auf einem Sammelkonto gehalten werden, werden im Jahresabschluss unter Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente offengelegt.

20. Offenlegung von verbundenen Parteien

In Übereinstimmung mit IAS 24 „Offenlegung von verbundenen Parteien“ sind die mit der Gesellschaft verbundenen Parteien und die vorgeschriebenen Offenlegungen von bedeutenden Transaktionen mit den Parteien im Folgenden aufgeführt.

Anlagemanager und Vertriebsstelle

Der Anlagemanager und die Vertriebsstelle gelten aufgrund von Herrn Christian A. Lange in seiner Eigenschaft als Chief Executive Officer („CEO“) des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle und Herrn Andrew Cox in seiner Eigenschaft als für europäische Immobilienwertpapiere verantwortlicher Portfolio-Manager des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle als verbundene Parteien. Christian A. Lange und Andrew Cox sind Verwaltungsratsmitglieder der Verwaltungsgesellschaft.

Der Fonds bezahlt dem Anlagemanager Vergütungen, wie sie in Erläuterung 5 aufgeführt sind. Der Anlagemanager hat ebenso Anspruch auf Performancegebühren, deren Details in Erläuterung 7 aufgeführt sind.

Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft ist eine verbundene Partei, da sie einen bedeutenden Einfluss auf den Fonds hat.

Die Verwaltungsratsmitglieder der Verwaltungsgesellschaft gelten als verbundene Parteien des Fonds, da sie einen bedeutenden Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Trusts haben.

Die unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder der Verwaltungsgesellschaft erhalten eine Vergütung von der Verwaltungsgesellschaft. Sowohl Christian A. Lange als auch Andrew Cox haben zugestimmt, auf ihr Anrecht auf Vergütung als Verwaltungsrat zu verzichten. Es gibt keine separate Vergütung für Verwaltungsratsmitglieder, die vom Fonds zu tragen ist.

Die von der Verwaltungsgesellschaft zu tragende Gesamtvergütung der Verwaltungsratsmitglieder für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 belief sich auf EUR 44.000 (für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015: EUR 44.000).

Andere verbundene Parteien

Herr Christian A. Lange ist zudem Treuhänder des US Investmentfonds, EII Realty Securities Trust des Anlagemanagers und Mitglied des Verwaltungsrates der Muttergesellschaft, EII Capital Holding Inc.

Transaktionen in Anteilen durch verbundene Parteien

Zum Berichtsdatum wurden von verbundenen Parteien keine Anteile am Fonds gehalten (2015: null).

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Details der belasteten Gebühren sind im Folgenden aufgeführt:

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	590.654	683.618
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	176.081	193.706

20. Offenlegung von verbundenen Parteien (Fortsetzung)

Die offenen Beträge der Vergütung des Anlagemanagers, der Vertriebsstelle und der Verwaltungsgesellschaft zum Berichtszeitpunkt 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 werden in der Bilanz offengelegt.

21. Effizientes Portfoliomanagement

Im Geschäftsjahr wurden keine Techniken für eine effiziente Portfolioverwaltung eingesetzt (2015: null).

22. Steuerung des Eigenkapitals

Die vom Fonds ausgegebenen, rücknehmbaren Anteile geben dem Anleger das Recht, zu jedem monatlichen Rücknahmedatum Rückzahlung gegen Bargeld zu einem Wert proportional zu den Anteilen des Anlegers am Nettovermögen des Fonds zu verlangen und werden als Verbindlichkeiten klassifiziert. Die Ziele des Fonds bei der Verwaltung der rücknehmbaren Anteile sind es, eine stabile Basis sicherzustellen, um die Erträge aller Anleger zu maximieren sowie das Liquiditätsrisiko zu steuern, welches sich aus den Rücknahmen ergibt.

23. Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Die Verwaltungsgesellschaft hat keine Kenntnis von irgendwelchen Verpflichtungen oder Eventualverbindlichkeiten des Fonds.

24. Änderungen des Prospektes

Während des Geschäftsjahres gab es keine wesentlichen Änderungen des Prospektes.

USD Anteilsklasse I vollständig ausgeübt wirksam zum 20. Mai 2016.

25. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die folgende Tabelle zeigt die nach dem Berichtsdatum erklärten Ausschüttungen des Fonds:

Klasse	Währung	Ausschüttung pro Anteil	Ausgezahlte Schluss- ausschüttung	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Vertriebs- gebühr netto	Ex-Dividende- Tag
Euro Anteilsklasse A	EUR	EUR 0,3694	EUR 87.848	(EUR 12.515)	EUR 78.347	EUR 153.680	11. Januar 2017
Euro Anteilsklasse I	EUR	EUR 3,1060	EUR 1.107.580	(EUR 60.731)	EUR 36.021	EUR 1.082.870	11. Januar 2017
USD Anteilsklasse A	USD	USD 0,3137	USD 5.201	-	USD 1.346	USD 6.547	11. Januar 2017

26. Genehmigung des Jahresabschlusses

Der geprüfte Jahresabschluss wurde von der Verwaltungsgesellschaft am 25. April 2017 genehmigt.

Aufstellung der Wertpapieranlagen (ungeprüft)

EII Global Property Fund

Zum 31. Dezember 2016

	Währung	Anzahl Aktien	Beizulegender Zeitwert EUR	% NIW
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert				
Aktien				
Australien				
Scentre Group	AUD	562.100	1.790.525	2,72 %
Stockland	AUD	470.497	1.479.351	2,25 %
Westfield Corp	AUD	268.000	1.725.784	2,62 %
			4.995.660	7,59 %
Kanada				
RioCan Real Estate Investment Trust	CAD	73.777	1.388.985	2,11 %
			1.388.985	2,11 %
Finnland				
Citycon OYJ	EUR	170.800	399.330	0,61 %
			399.330	0,61 %
Frankreich				
Gecina SA	EUR	6.050	795.273	1,21 %
Klepierre	EUR	14.940	557.934	0,85 %
Unibail-Rodamco SE	EUR	2.600	589.550	0,90 %
			1.942.757	2,96 %
Deutschland				
Deutsche Wohnen AG	EUR	52.100	1.554.664	2,36 %
TLG Immobilien AG	EUR	37.266	667.061	1,01 %
			2.221.725	3,37 %
Hongkong				
China Overseas Land & Investment Ltd	HKD	337.700	848.623	1,29 %
Sun Hung Kai Properties Ltd	HKD	125.200	1.500.384	2,28 %
Link REIT	HKD	262.700	1.619.059	2,46 %
			3.968.066	6,03 %
Irland				
Green REIT plc	EUR	258.700	354.936	0,54 %
			354.936	0,54 %
Japan				
Activia Properties Inc	JPY	269	1.204.829	1,83 %
Invincible Investment Corp	JPY	1.073	459.655	0,70 %
Japan Real Estate Investment Corp	JPY	151	781.876	1,19 %
Mitsubishi Estate Co Ltd	JPY	79.200	1.498.429	2,28 %
Mitsui Fudosan Co Ltd	JPY	61.400	1.350.072	2,05 %
Nippon Building Fund Inc	JPY	199	1.046.595	1,59 %
Nomura Real Estate Holdings Inc	JPY	24.000	387.837	0,59 %
Sumitomo Realty & Development Co Ltd	JPY	50.000	1.262.388	1,92 %
			7.991.681	12,15 %
Singapur				
CapitalLand Ltd	SGD	164.500	326.021	0,50 %
City Developments Ltd	SGD	35.300	191.813	0,29 %
Frasers Logistics & Industrial Trust	SGD	1.096.800	665.797	1,01 %
			1.183.631	1,80 %
Spanien				
Merlin Properties Socimi SA	EUR	53.146	548.998	0,83 %
			548.998	0,83 %
Schweden				
Fabege AB	SEK	40.900	635.569	0,97 %
			635.569	0,97 %
Vereinigtes Königreich				
Grainger PLC	GBP	195.600	544.913	0,83 %
Great Portland Estates PLC	GBP	79.300	621.042	0,94 %
Land Securities Group PLC	GBP	67.500	842.960	1,28 %
Segro PLC	GBP	140.500	754.020	1,15 %
The UNITE Group PLC	GBP	68.200	484.176	0,74 %
			3.247.111	4,94 %

Aufstellung der Wertpapieranlagen (ungeprüft) (Fortsetzung)

Zum 31. Dezember 2016

EII Global Property Fund

	Währung	Anzahl Aktien	Beizulegender Zeitwert EUR	% NIW
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert				
Vereinigte Staaten				
Acadia Realty Trust	USD	16.900	523.623	0,80 %
American Campus Communities Inc	USD	39.100	1.844.993	2,81 %
Boston Properties Inc	USD	14.800	1.764.914	2,68 %
CubeSmart	USD	39.100	992.374	1,51 %
DiamondRock Hospitality Co	USD	95.800	1.047.237	1,59 %
Equity Commonwealth	USD	36.400	1.043.598	1,59 %
Equity One Inc	USD	15.821	460.343	0,70 %
Equity Residential	USD	28.100	1.714.639	2,61 %
Essex Property Trust Inc	USD	8.434	1.859.117	2,83 %
Extra Space Storage Inc	USD	25.600	1.874.703	2,85 %
First Industrial Realty Trust Inc	USD	43.900	1.167.475	1,78 %
General Growth Properties Inc	USD	91.400	2.164.657	3,29 %
Host Hotels & Resorts Inc	USD	32.600	582.303	0,89 %
Kilroy Realty Corp	USD	14.300	992.695	1,51 %
Liberty Property Trust	USD	41.200	1.542.924	2,35 %
Mid-America Apartment Communities Inc	USD	21.324	1.979.659	3,01 %
National Retail Properties Inc	USD	19.000	796.207	1,21 %
Realty Income Corp	USD	25.300	1.378.756	2,10 %
Regency Centers Corp	USD	19.100	1.248.584	1,90 %
Retail Properties of America Inc	USD	121.300	1.763.004	2,68 %
Simon Property Group Inc	USD	8.473	1.427.255	2,17 %
SL Green Realty Corp	USD	10.800	1.101.246	1,67 %
STORE Capital Corp	USD	56.000	1.311.931	2,00 %
Taubman Centers Inc	USD	11.300	792.044	1,20 %
Ventas Inc	USD	25.510	1.512.097	2,30 %
Welltower Inc	USD	37.400	2.373.246	3,62 %
			35.259.624	53,65 %
Summe Aktien (2015: 97,60 %)			64.138.073	97,55 %
Summe ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert (2015: 97,60 %)			64.138.073	97,55 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und anderes Nettovermögen			1.612.459	2,45 %
Den Inhabern rücknehmbarer Anteile mit Gewinnbeteiligung zuzurechnendes Nettovermögen (2015:100,00 %)			65.750.532	100,00 %
Analyse der Gesamtanlagen			% des Gesamtvermögens	
Übertragbare Wertpapiere, die an einer amtlichen Börse notiert sind			97,35 %	
Anderes Umlaufvermögen			2,65 %	
			100,00 %	

Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen (ungeprüft)

EII Global Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Die Zentralbank-Verordnungen verlangen, dass alle wesentlichen Änderungen, die durch die Veräußerung von Vermögenswerten des OGAW entstanden sind, im Jahresbericht zu dokumentieren sind. Eine wesentliche Änderung wird definiert als die gesamten Käufe eines Wertpapiers, die ein Prozent des Gesamtwerts der Käufe im Geschäftsjahr überschreiten, oder die gesamten Verkäufe, die ein Prozent des Gesamtwerts der Verkäufe im Berichtszeitraum überschreiten.

Käufe	Kosten EUR
Kilroy Realty Corp	3.760.975
Extra Space Storage Inc	3.136.280
Post Properties Inc	2.543.640
STORE Capital Corp	2.303.317
SL Green Realty Corp	2.292.773
Dexus Property Group	2.269.325
Boston Properties Inc	2.180.801
Liberty Property Trust	2.161.862
RioCan Real Estate Investment Trust	2.089.490
Spirit Realty Capital Inc	2.047.007
Scentre Group	1.963.955
American Campus Communities Inc	1.831.449
Mitsubishi Estate Co Ltd	1.827.969
Deutsche Wohnen AG	1.718.143
Japan Real Estate Investment Corp	1.687.272
Mid-America Apartment Communities Inc	1.650.760
Nippon Building Fund Inc	1.641.904
Link REIT	1.638.908
DiamondRock Hospitality Co	1.580.123
Acadia Realty Trust	1.508.884
Westfield Corp	1.455.132
Sun Communities Inc	1.440.122
Hudson Pacific Properties Inc	1.419.835
Essex Property Trust Inc	1.403.830
Realty Income Corp	1.402.979
Public Storage	1.389.953
First Industrial Realty Trust Inc	1.327.385
Regency Centers Corp	1.292.847
Activia Properties Inc	1.258.090
Care Capital Properties Inc	1.219.126
Welltower Inc	1.207.969
Ventas Inc	1.107.481
Simon Property Group Inc	1.094.451
Equity Commonwealth	1.066.236
General Growth Properties Inc	1.026.295
CubeSmart	1.006.700
Invincible Investment Corp	1.000.336
Chesapeake Lodging Trust	989.393
Equity Residential	983.192
Retail Properties of America Inc	975.395
Hilton Worldwide Holdings Inc	891.505
Taubman Centers Inc	852.367
Land Securities Group PLC	842.755
	Erlöse EUR
Simon Property Group Inc	4.939.995
Boston Properties Inc	3.384.845
Hudson Pacific Properties Inc	3.320.367
Essex Property Trust Inc	3.158.457
Kilroy Realty Corp	3.153.167
Mitsubishi Estate Co Ltd	2.918.618
Prologis Inc	2.757.235
Dexus Property Group	2.543.993
Post Properties Inc	2.507.801
Spirit Realty Capital Inc	2.195.149
Equity One Inc	2.171.078
Life Storage Inc	2.066.018
National Retail Properties Inc	2.046.462
Paramount Group Inc	2.039.475
General Growth Properties Inc	1.959.574
Hilton Worldwide Holdings Inc	1.920.683
Equity Residential	1.875.022
Camden Property Trust	1.735.136
Vonovia SE	1.635.398
SL Green Realty Corp	1.616.065
Sumitomo Realty & Development Co Ltd	1.519.336

Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen (ungeprüft) (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Verkäufe (Fortsetzung)	Erlöse EUR
Westfield Corp	1.507.835
Sun Communities Inc	1.449.019
Ventas Inc	1.438.119
Extra Space Storage Inc	1.379.188
Land Securities Group PLC	1.355.530
DCT Industrial Trust Inc	1.341.297
Klepierre	1.262.827
Mitsui Fudosan Co Ltd	1.227.273
Care Capital Properties Inc	1.215.083
American Campus Communities Inc	1.212.275
Public Storage	1.203.006
Sun Hung Kai Properties Ltd	1.166.379
Unibail-Rodamco SE	1.127.444
STORE Capital Corp	1.051.874
Stockland	1.033.868
Gecina SA	1.018.727
Welltower Inc	1.012.021
Acadia Realty Trust	982.980
Eurocommercial Properties NV	934.993

Weitere ungeprüfte Informationen

EII Global Property Fund

Für das am 31. Dezember 2016 beendete Geschäftsjahr

Vermittlungsprovisionen für Wertpapierdienstleistungen

Der Anlagemanager und die Vertriebsstelle beabsichtigen nicht, irgendwelche Vermittlungsprovisionen für Wertpapierdienstleistungen an Wertpapierhändler oder Finanzinstitutionen zu zahlen, außer im Austausch gegen direktes Research über Gesellschaften und Märkte. Wenn er solche Vereinbarungen über Vermittlungsprovisionen für Wertpapierdienstleistungen abschließt, wird er sicherstellen, dass der Wertpapierhändler oder die andere Gegenpartei die beste Ausführung sicherstellt und dass die erhaltenen Vorteile bei der Erbringung von Anlagendienstleistungen für den Fonds von Vorteil sein. Während des Geschäftsjahres gab es keine Vermittlungsprovisionen (2015: null).

Gesamtkostenquote

Klasse	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
Euro Anteilsklasse A	1,85 %	1,83 %
Euro Anteilsklasse I	1,15 %	1,13 %
USD Anteilsklasse A	1,85 %	1,83 %
USD Anteilsklasse I	1,15 %	1,13 %

Anhang 1 – Offenlegung der Vergütung (ungeprüft)

EII Global Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Vergütung

Die Verwaltungsgesellschaft des Trusts ist EII Securities Advisors Limited (die Verwaltungsgesellschaft).

In Übereinstimmung mit den European Union (Undertakings für Collective Investments in Transferable Securities) Regulations 2016 in ihrer gültigen Fassung hat die Verwaltungsgesellschaft eine Vergütungspolitik erlassen, die im Falle der Verwaltungsgesellschaft lediglich für bestimmte Verwaltungsratsmitglieder gilt, da sie keine Angestellten hat.

Die Verwaltungsgesellschaft verfügt über einen Verwaltungsrat, von dem zwei Mitglieder auch von dem Anlagemanager beschäftigt werden und keine Vergütung von der Verwaltungsgesellschaft erhalten. Die verbleibenden zwei Direktoren, die jeweils unabhängig sind, erhalten lediglich eine fixe, aber keine variable oder leistungsabhängige Vergütung. Die fixe Vergütung, die diese Verwaltungsratsmitglieder erhalten, beruht auf der erwarteten Anzahl an Terminen und erforderlichen Aufwand, um die Tätigkeit der Verwaltungsgesellschaft zu beaufsichtigen. Diese steht im Einklang mit den Befugnissen und des Trusts Aufgaben, der Sachkenntnis und der Verantwortung der Verwaltungsmitglieder. Der Gesamtbetrag der Vergütung dieser Verwaltungsratsmitglieder im Geschäftsjahr betrug € 44.000.

Die Vergütungspolitik der Verwaltungsratsgesellschaft wurde vom Verwaltungsrat im Laufe des Jahres, auf welche sich dieser Jahresbericht bezieht, verabschiedet und es wurden während des Geschäftsjahres keine wesentlichen Änderungen an der Vergütungspolitik vorgenommen.