

EII Global Property Fund

Zwischenbericht und verkürzter, ungeprüfter Abschluss

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Informationen	3
Bericht des Anlagemanagers	4
Bilanz	6
Gesamtergebnisrechnung	7
Aufstellung der Vermögensveränderungen für Inhaber von rücknehmbaren, gewinnberechtigten Anteilen	8
Geldflussrechnung	9
Erläuterungen zum Abschluss	10
Aufstellung der Anlagen	16
Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen	18
Weitere Informationen	19

Allgemeine Informationen

Verwaltungsräte der Verwaltungsgesellschaft

Mary Broughan (irische Staatsbürgerin) (unabhängig)
 Declan McCourt (irischer Staatsbürger) (unabhängig)
 Christian A. Lange (US-Staatsbürger)
 Andrew Cox (britischer Staatsbürger) (am 1. Juli 2017
 zurückgetreten)

(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, 8th Floor
 New York 10019
 USA

Verwaltungs- und Transferstelle

Capita Financial Administrators (Ireland) Limited
 2nd 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

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

Fondsperformance & Marktanalyse

Für den Zeitraum von Jahresbeginn bis zum 30. Juni 2017 erlebten die Anteilklassen I und A des EII Global Property Fund (der „Fonds“) einen Rückgang von -5,18 % bzw. -5,53 % (in Euro) (ein Anstieg von 2,12 % für die Anteilsklasse A USD). Der FTSE EPRA/NAREIT Developed Index Net TRI (die Benchmark) ging um -3,05 % zurück (in Euro). Regional gesehen und auf der Grundlage der Renditen in USD stellte Europa den stärksten Markt dar; der Anstieg betrug 14,26 % in der ersten Jahreshälfte 2017. Darauf folgte Asien, das einen Zuwachs von 7,84 % erzielte, wohingegen Nordamerika in diesem Zeitraum einen Anstieg um 1,81 % verzeichnete. In Asien wichen die Anlagen des Fonds in Australien und Hongkong von der relativen Wertentwicklung ab. In Nordamerika unterschieden sich die Anlagen in Kanada, in Kombination mit einer Untergewichtung im „US Free Standing“-Sektor (der eine Outperformance zeigte) und ohne ein Engagement in Rechenzentren, von der Index-Performance. In der gleichen Zeit profitierten Anlagen in US-Einkaufszentren, ohne Engagement im „Diversified“-Sektor, von der relativen Performance. In Europa war eine Untergewichtung in Deutschland (das eine Outperformance zeigte), ohne Engagement in der Schweiz und Österreich, abträglich, wohingegen ein gestiegenes Engagement in Spanien und Großbritannien der Performance zuträglich war.

Halbjahresüberblick

Nordamerika

„Hilfs“-Sektoren, wie etwa Rechenzentren, Einfamilienhäuser und Fertighäuser waren im ersten Halbjahr 2017 die Top-Performer. Während das Angebot an Rechenzentrumsprodukten in den letzten Jahren exponentiell gestiegen ist, profitierte die Branche von einem noch größeren „säkularen“ Anstieg bei der Nachfrage nach Cloud-Speicherung und -Nutzung, da das Verbraucherinteresse und der Bedarf sowohl von Privat- als auch von Unternehmenskunden gestiegen ist.

Der „REIT“-Sektor bezüglich Appartements/Wohnungen war ebenfalls eine lohnenswerte Anlagemöglichkeit im ersten Halbjahr. Die Angebotssteigerung im Sektor der Mehrfamilienhäuser war in den letzten 12-18 Monaten ein ordentlich dokumentiertes Bedenken, wobei Anleger eher zu Nischenmöglichkeiten innerhalb des allgemeinen Häusermarkts tendiert haben, etwa Einfamilienhäuser und Fertighäuser. Aus diesem Grund waren Fertighäuser und Vermietung von Einfamilienhäusern zwei erfolgreiche Möglichkeiten, um den Seltenheitswert von Wohnungsangeboten auszunutzen, der die Erholung der US-Wirtschaft untermauert hat.

Innerhalb der eher traditionellen REIT-Sektoren war das Gesundheitswesen ebenfalls ein Top-Performer. Während die Grundlagen im Gesundheitssektor weiterhin geteilt waren mit starker Nachfrage nach medizinischen Bürogebäuden, die durch Sorgen zu Überbauung im Sektor für privat bezahlte Altersheime ausgeglichen wurden, war die Gruppe Anfang 2017 „überverkauft“. Eine konstruktive Diskussion zum rechtlichen Prozess für „Abschaffung/Ersatz“ (repeal/replace) des Affordable Care Act (ACA), in Kombination mit einem günstigen Zinssatz-Umfeld, eröffnete der Gruppe im Anschluss jedoch Möglichkeiten, um in Bezug auf den allgemeinen REIT-Sektor voranzukommen.

Insbesondere der Einzelhandelssektor und Einkaufszentren gehörten im ersten Halbjahr 2017 zu den schlechtesten Performern. Ängste bezüglich des Einzelhandels sind weiterhin ein weit angelegtes Thema und die Sorgen um das Wohlergehen der klassischen Ladengeschäfte sind gegen Ende 2016 erheblich gestiegen und nehmen auch im Jahr 2017 zu. In letzter Zeit erging es dem Einkaufszentrums-Sektor schlechter als dem Mall-Sektor. Die Grundlagen der Einkaufszentren bleiben stabil, die International Shopping Center Conference (ICSC) zeigten, dass die Sorgen bezüglich der finanziellen Gesundheit von Power-Center-Ankermietern gestiegen sind. Ersatz für insolvente Mieter zu finden könnte schwieriger werden und mehr Kapital erfordern, als in der Vergangenheit. Der Anlagemarkt für Power-Center, vor allem in Sekundär- und Tertiärmärkten, lässt scheinbar nach.

Die allgemeinen US-REIT-Cashflows sollen im Jahr 2017 erwartungsgemäß um 6-8 % steigen. Die Einnahmen des ersten Quartals haben uns in unserer Ansicht gestärkt, dass die allgemeinen Grundlagen konstant bleiben, wenn auch aktuell sinkend nach Höchststufen. Die Nachfrage nach allen wesentlichen Immobilienarten bleibt konstant, während das steigende Angebot für die meisten Immobilienarten auf oder unterhalb des langfristigen Durchschnitts bleibt (Einfamilienhäuser und Fertighäuser sind Ausnahmen). Insgesamt befindet sich der Ausnutzungsgrad wieder auf einem Höchststand, wobei die Preissetzungsmacht weiterhin den Vermietern zugutekommt, wobei es Zeichen darauf gibt, dass sich das Wachstum mäßigt.

Asien

Hongkong, China und Singapur gehörten im ersten Halbjahr 2017 zu den Top-Performern. Die Bauträger in Hongkong erzielten Gewinne, da die Erwartungen für höhere Zinssätze aufgrund eines ungewissen makroökonomischen Umfelds zurückgestellt wurden. Ungeachtet zunehmender Strafmaßnahmen zur Einschränkung der Vergabe von Hongkonger Bankdarlehen für Immobilien-Hypotheken hat der Start der Eigentumswohnungsprojekte tatsächlich die Erwartungen übertroffen, wobei die Nachfrage von niedrigen Zinssätzen, vom Preiswettbewerb zwischen den Hypothekengebern und von einem latenten Bedarf an Wohnungen im bodenarmen Hongkong getrieben wurde. In China haben sich die Bauträger während des Zeitraums kräftig erholt, ungeachtet der restriktiven Maßnahmen zur Drosselung des Anstiegs der Immobilienpreise. Die Chinesische Volksbank (PBOC) unterstützt weiterhin den Renminbi und fördert so eine Wertsteigerung gegenüber dem US-Dollar, was die Anleger beruhigt, die Sorgen hatten, dass die Regierung über keine Optionen mehr zur Kontrolle der Wirtschaft verfügt. In Singapur steigen die Aktienkurse der Bauträger weiter in Erwartung einer möglichen Politikanpassung bei der Veröffentlichung des Haushaltsplans der Regierung, die im weiteren Verlauf des Monats erfolgt, und weitere Verkäufe deuten darauf hin, dass der Wohnungsmarkt sich beruhigt hat.

Japan und Australien lieferten im ersten Halbjahr 2017 eine Underperformance. Die japanischen Aktien wurden seitwärts gehandelt, trotz Wirtschaftsdaten, die die Erwartungen übertrafen, eines starken Saisonergebnisses und eines Wachstums der Leasingerträge, die weiterhin von sinkenden Leerstandsdaten und einer Ausweitung des Unternehmensbedarfs profitieren. Die Beurteilung durch das Management bleibt für 2017 aufgrund ordentlicher Grundlagen positiv; die Büromärkte von Tokio sind nach wie vor solide, obwohl der makroökonomische Ausblick gemischt bleibt – der angespannte Arbeitsmarkt wird durch eine nachlassende Unternehmensstimmung ausgeglichen. In Australien sind die REITs im Allgemeinen hinter den Erwartungen zurückgeblieben, da die inländischen Anleihenrenditen angesichts globaler Inflationserwartungen langsam angestiegen sind. Der australische Bürosektor stellte einen Lichtblick dar, der weiterhin von einem unterversorgten Markt in Sydney profitierte, wobei sich der Einzelhandelssektor Herausforderungen mit einer schwachen Betriebsumgebung konfrontiert sah.

Europa/Vereinigtes Königreich

Das Programm zur quantitativen Lockerung (QE) der Europäischen Zentralbank stellte für die Immobilien in Europa einen starken Hintergrund dar – die Anleihenrenditen befinden sich auf sehr niedrigen Niveaus, wohingegen Vertrauen und Wachstum sich gebessert haben. Das monetäre politische Umfeld in Schweden war sehr akkomodierend und das wirtschaftliche Wachstum war dort noch stärker. Der

Bericht des Anlagemanagers (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

Brexit hat die gesamteuropäische Landschaft eindeutig verändert. Die Unsicherheit und die Risiken sind noch größer und es bleibt eine Herausforderung, die Auswirkungen vorherzusagen, während das Vereinigte Königreich alle Aspekte der EU-Mitgliedschaft neu verhandelt.

Auf grundlegender Ebene bleibt der Investitionsbedarf an Immobilien in Europa hoch, weil die Anleger Immobilien wegen ihrer attraktiven Ertragsrenditen anvisieren – wir erwarten nicht, dass sich dies ändert.

Europa/Vereinigtes Königreich (Fortsetzung)

Dadurch steigt der Wert der Vermögenswerte. Immobiliengesellschaften mit den richtigen Anlagen und Kapitalstruktur bleiben daher gut aufgestellt, um von dieser Nachfrage zu profitieren, indem sie a) Vermögenswerte in einen aufsteigenden Markt verkaufen und b) eine Steigerung der Nettoinventarwerte (NIW) erleben. Die Datenpunkte im Vereinigten Königreich unterliegen größerem Druck, da sie seit dem Brexit bis jetzt keine wirkliche Verbesserung erlebt haben, abgesehen von einer ausgeprägten Underperformance aufgrund der Abwertung des Pfund Sterling und einer Aktienkursschwäche.

Den Anlagemärkten in Europa, einschließlich London, ergeht es gut, dank einer starken Immobiliennachfrage. Insgesamt erscheinen die Bewertungen für den notierten Immobiliensektor gegenüber dem direkten/privaten Markt attraktiv und wir sind der Meinung, dass die Immobiliennachfrage weiterhin von niedrigen Anleihenrenditen gestützt wird.

Ausblick

Für Nordamerika ist unser Ausblick für 2017 nach wie vor eher positiv und vermutet, dass die Grundlagen für US-Immobilien stabil bleiben; die Nachfrage bleibt für die meisten Immobilienarten konstant und die Auswirkungen des Angebots sind weiterhin größtenteils kontrollierbar. Die Bewertungen sind attraktiv, wobei die Kernsektoren mit hohen einstelligen, manchmal niedrigen zweistelligen, Abschlägen gegenüber dem NIW gehandelt werden. Diese sollten weiterhin von konstantem Cashflow-Wachstum, vergleichsweise niedrigen Zinssätzen und einer hohen Nachfrage nach institutionellen Immobilien unterstützt werden. Der allgemeinen Ansicht zufolge werden die Cap-Rates im Jahr 2017 leicht steigen, jedoch durch das Ertragswachstum ausgeglichen werden und zu einem vorwiegend niedrigen Preis der Vermögenswerte führen. Wir halten einen Anstieg der F&A-Aktivitäten für möglich, insbesondere in den Sektoren, die mit einem wesentlichen Abschlag gegenüber dem NIW handeln, das Handelsvolumen könnte sich dennoch verlangsamen, da die Käufer und Verkäufer 2018 noch auf Klarheit bezüglich der Politik der neuen Regierung warten. Angesichts der oben aufgeführten positiven Aspekte, könnte uns weiterhin Volatilität bei künftigen Erhöhungen der US-Notenbank, Credit-Spreads und politischer Unsicherheit bevorstehen. Wir gehen davon aus, dass sich REITs in einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld vorteilhaft entwickeln, aber in einem zugunsten Wachstum ausgerichteten Umfeld ist zunehmend Gegenwind zu erwarten, vor allem aufgrund eines steigender Zinssatzrisikos.

In Asien bleiben die Wachstumsaussichten grundsätzlich gesund, gestützt von einem stabilen, wenn auch nicht überwältigenden, Wirtschaftswachstum und einer Ausweitung des Vermögens der Haushalte. Dies wird weiterhin von einer akkomodierenden Geld- und Fiskalpolitik unterstützt, die für die Immobilienmärkte Gutes verheißt. Wir glauben, dass die Bewertungen für notierte Immobilienaktien weder die grundlegende Stimmung noch die anhaltende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Immobilien vor Ort widerspiegeln. Unsere Portfolios sind so aufgestellt, dass sie von Arbitrage Pricing ebenso profitieren wie von der anhaltenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Immobilien.

In Europa werden sich die kontinentalen Immobiliengesellschaften beim Handel im Allgemeinen am NIW und ihren gemeldeten Zahlen der Vergangenheit orientieren, wobei wir ein Wachstum des NIW erwarten. Währenddessen handeln die Unternehmen im Vereinigten Königreich mit erheblichen Abschlägen gegenüber dem NIW (vor allem, wenn die Abwertung der Währung eingerechnet wird), angesichts eines erwarteten Rückgangs der Bewertung, wobei die Preisgestaltung auf ein schlechteres Szenario hindeutet als wir für realistisch halten. Die Dividendenrenditen bleiben vor allem in Kontinentaleuropa auf einem attraktiven Niveau, wobei sich die Aktienbestände in einem Bereich von 4-5 % bewegen, was unserer Meinung nach die Preisgestaltung weiter unterstützt.

EII Capital Management, Inc.
August 2017

Bilanz

Zum 30. Juni 2017

		30. Juni 2017 (ungeprüft)	31. Dezember 2016 (geprüft)
	Erl	EUR	EUR
EII Global Property Fund			
Anlagen			
Bankguthaben und liquide Mittel	4	679.970	1.237.615
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen - Übertragbare Wertpapiere	3	58.644.353	64.138.073
Forderungen aus verkauften Wertpapieren		-	238.970
Abgegrenztes Einkommen		214.493	258.998
Vorausbezahlte Auslagen	9	86	7.214
Gesamtwert der Anlagen		59.538.902	65.880.870
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Rücknahmen		158.570	-
Verbindlichkeiten aus der Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	5	37.483	43.559
Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	6	12.327	13.641
Verbindlichkeiten aus der Vergütung des Wirtschaftsprüfers		8.575	17.219
Verbindlichkeiten aus der Vergütung des Treuhänders	8	22.814	14.952
Verbindlichkeiten aus anderen Auslagen	9	29.461	40.967
Gesamtwert der Verbindlichkeiten (exkl. des auf Inhaber rücknehmbarer, gewinnberechtigter Anteile anrechenbaren Nettovermögens)		269.230	130.338
Den Inhabern von rücknehmbaren, gewinnberechtigten Anteilen zuzurechnendes Nettovermögen		59.269.672	65.750.532
Anzahl ausstehender, rücknehmbarer Anteile	11		
EUR Anteilsklasse A		160.108,2860	237.812,639
EUR Anteilsklasse I		347.380,0670	343.496,678
USD Anteilsklasse A		5.971,9400	16.578,556
Nettoinventarwert pro rücknehmbarem Anteil			
EUR Anteilsklasse A		29,557 EUR	31,663 EUR
EUR Anteilsklasse I		156,611 EUR	168,334 EUR
USD Anteilsklasse A		25,559 USD	25,341 USD

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Abschlusses.

Gesamtergebnisrechnung

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

EII Global Property Fund	Erl.	30. Juni 2017 (ungeprüft) EUR	30. Juni 2016 (ungeprüft) EUR
Einkommen aus Anlagetätigkeit			
Dividendeneinkommen		1.113.986	1.471.038
Nettoverlust/(-gewinn) aus ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzanlagen und Fremdwährungen	3	(3.819.879)	764.617
		(2.705.893)	
Gesamt(kosten)/-erträge aus Kapitalanlagen			2.235.655
Auslagen			
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	5	245.307	298.919
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	6	79.887	87.203
Vergütung des Wirtschaftsprüfers		8.576	8.563
Vergütung der Verwahrstelle	8	30.385	25.693
Andere Auslagen	9	23.948	37.643
Gesamtwert der Auslagen		388.103	458.021
Netto(ausgaben)/-einkommen aus Anlagetätigkeit		(3.093.996)	1.777.634
Finanzierungskosten			
Bankzinsen		140	44
Ausschüttungen	13	1.200.396	665.816
Gesamtwert der Finanzierungskosten		1.200.536	665.860
Gewinn im Geschäftsjahr		(4.294.532)	1.111.774
Besteuerung			
Quellensteuern auf Dividenden		213.082	321.053
(Rückgang)/Anstieg des den Inhabern rücknehmbarer, gewinnberechtigter Anteile zuzurechnenden Nettovermögens aus laufender Geschäftstätigkeit		(4.507.614)	790.721

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

Aufstellung der Vermögensveränderungen für Inhaber von rücknehmbaren, gewinnberechtigten Anteilen

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

EII Global Property Fund	30. Juni 2017 (ungeprüft) EUR	30. Juni 2016 (ungeprüft) EUR
Auf Inhaber von rücknehmbaren, gewinnberechtigten Anteilen anrechenbares Nettovermögen zu Beginn des Zeitraums	65.750.532	75.119.148
(Rückgang)/Anstieg des den Inhabern rücknehmbarer, gewinnberechtigter Anteile zuzurechnenden Nettovermögens aus laufender Geschäftstätigkeit	(4.507.614)	790.721
Ausgabe von rücknehmbaren, gewinnberechtigten Anteilen	2.274.687	3.634.351
Wieder angelegte Dividenden	495.731	-
Rücknahme von rücknehmbaren, gewinnberechtigten Anteilen	(4.743.664)	(6.387.510)
Auf Inhaber von rücknehmbaren, gewinnberechtigten Anteilen anrechenbares Nettovermögen am Ende des Zeitraums	59.269.672	73.156.710

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Abschlusses.

Geldflussrechnung

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

	30. Juni 2017 (ungeprüft) EUR	30. Juni 2016 (ungeprüft) EUR
EII Global Property Fund		
Geldfluss aus operativer Tätigkeit		
(Rückgang)/Anstieg des den Inhabern rücknehmbarer, gewinnberechtigter Anteile zuzurechnenden Nettovermögens	(4.507.614)	790.721
<i>Anpassung für:</i>		
Ausschüttungen an Inhaber von rücknehmbaren Anteilen	1.200.396	665.816
Dividendeneinkommen	(1.113.986)	(1.471.038)
Quellensteuer	213.082	321.053
Zinsaufwand	140	44
Nettogeldfluss aus operativer Tätigkeit vor der Veränderung von Betriebsvermögen und -verpflichtungen	(4.207.982)	306.596
Nettorückgang der Finanzanlagen, ergebniswirksam zum Marktwert bewertet	5.493.720	2.232.852
Nettorückgang/(-anstieg) anderer Forderungen	246.098	(291.840)
Netto(rückgang)/-anstieg anderer Verbindlichkeiten	(19.678)	832.767
Barmittel aus operativer Tätigkeit	1.512.158	3.080.375
Erhaltene Dividende	945.409	1.075.063
Bezahlte Zinsen	(140)	(44)
Nettogeldfluss aus operativer Tätigkeit	2.457.427	4.155.394
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten		
Ausschüttungen an Inhaber von rücknehmbaren Anteilen	(1.200.396)	(665.816)
Ausgabe von rücknehmbaren, gewinnberechtigten Anteilen	2.770.418	3.634.351
Rücknahme von rücknehmbaren, gewinnberechtigten Anteilen	(4.585.094)	(6.338.176)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeiten	(3.015.072)	(3.369.641)
Netto(rückgang)/-anstieg der Bankguthaben und liquiden Mittel	(557.645)	785.753
Bankguthaben und liquide Mittel zu Beginn des Berichtszeitraums	1.237.615	1.701.825
Bankguthaben und liquide Mittel am Ende des Berichtszeitraums	679.970	2.487.578
Aufschlüsselung der Bankguthaben und liquiden Mittel		
Bankguthaben und liquide Mittel	679.970	2.487.578

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Abschlusses.

Erläuterungen zum Abschluss

EII Global Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

1. Allgemeine Informationen

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 Abschluss bezieht sich auf den Fonds. Für den EII Property World Invest (ex-US) Fund und den EII US Property Fund, die ebenfalls Teil des Trust sind, werden separate Abschlüsse erstellt. Dieser Abschluss ist auf Anfrage kostenlos bei EII Real Estate Securities Advisors Limited (die „Verwaltungsgesellschaft“) erhältlich.

2. Wesentliche Buchhaltungsvorschriften

Grundlage der Erstellung

Der Zwischenbericht und der verkürzte, ungeprüfte Abschluss des Fonds für den am 30. Juni 2017 beendeten Berichtszeitraum wurden in Übereinstimmung mit dem IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ und irischem Recht, welches den Companies Act 2014, die OGAW-Verordnungen und die Central Bank (Supervision and Enforcement) Act 2013 (Section 48 (1)) (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities) Regulations 2015 (die „Zentralbank-Verordnungen“) umfasst, erstellt. Mit Ausnahme der erfolgswirksam zum Marktwert bewerteten und eingestufteten Finanzanlagen und -verbindlichkeiten wurde der Abschluss gemäß dem Anschaffungskostenprinzip erstellt.

Der Zwischenbericht und der verkürzte, ungeprüfte Abschluss enthalten nicht alle Informationen und Auskünfte, die für den vollständigen Jahresabschluss gefordert sind, und sind deshalb in Verbindung mit dem geprüften Jahresabschluss für den zum 31. Dezember 2016 endende Berichtszeitraum zu lesen, der gemäß den International Financial Reporting Standards („IFRS“) und den OGAW-Vorschriften und den Zentralbank-Verordnungen erstellt wurde.

3. Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen

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

Für den Berichtszeitraum zum:

	30. Juni 2017 EUR	30. Juni 2016 EUR
Realisierter Nettogewinn aus ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzanlagen	1.135.023	2.915.522
Veränderung des unrealisierten Gewinns/(Verlustes) aus ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzanlagen	(4.954.903)	(2.150.905)
Netto(verlust)/-gewinn auf ergebniswirksame, zum Marktwert bewertete Finanzanlagen und Fremdwährungen	(3.819.879)	764.617

(ii) Fair-Value von Finanzinstrumenten

IFRS 13 „Bewertung zum Marktwert“ legt für die Eingangsdaten bei der Messung des fairen Wertes eine Marktwerthierarchie fest, welche die Anlagen danach klassifiziert, 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 Marktwerthierarchie, 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 basieren, und

Stufe 3 – Inputfaktoren, die nicht beobachtbar sind. Diese Kategorie umfasst alle Instrumente, bei denen die Bewertungstechnik Inputfaktoren umfasst, die nicht auf beobachtbaren Daten basieren und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren nicht auf beobachtbaren Daten basieren 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 im großen Ganzen 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. Die Zuordnung eines Finanzinstrumentes in der Marktwerthierarchie 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 Berichtszeitraums keine Verschiebungen zwischen den Stufen 1 und 2 (2016: keine).

Erläuterungen zum Abschluss (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

3. Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen (Fortsetzung)

(ii) Fair-Value von Finanzinstrumenten (Fortsetzung)

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

Zum 30. Juni 2017

	Stufe 1 EUR	Stufe 2 EUR	Stufe 3 EUR	Summe EUR
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet - Börsennotierte Wertpapiere	58.644.353	-	-	58.644.353
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	58.644.353	-	-	58.644.353

Zum 31. Dezember 2016

	Stufe 1 EUR	Stufe 2 EUR	Stufe 3 EUR	Summe EUR
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet - Börsennotierte Wertpapiere	64.138.073	-	-	64.138.073
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	64.138.073	-	-	64.138.073

Alle anderen zu den Berichtsdaten 30. Juni 2017 und 31. Dezember 2016 gehaltenen Anlagen und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und als Darlehen und Forderungen klassifiziert; ihre Bilanzwerte sind realistische Annäherungen an den beizulegenden Zeitwert. Bankguthaben und liquide Mittel wurden aufgrund ihres liquiden Charakters auf Stufe 1 klassifiziert. Alle anderen Anlagen und Verbindlichkeiten wurden auf Stufe 2 klassifiziert.

4. Bankguthaben und liquide Mittel

Die untenstehende Tabelle zeigt die Bankguthaben und liquiden Mittel des Fonds zum Berichtsdatum:

	Kreditrating (S&P) ¹	Währung	30. Juni 2017 EUR-Äquivalent Saldo	31. Dezember 2016 EUR-Äquivalent Saldo
<i>Bankguthaben</i>				
The Bank of New York Mellon SA/NV Brussels	AA	EUR	(6)	(4)
The Bank of New York Mellon SA/NV Brussels	AA	JPY	17.793	-
The Bank of New York Mellon SA/NV Brussels	AA	USD	75.557	96.068
The Bank of New York Mellon SA/NV Brussels	AA	GBP	1.438	-
<i>Kurzfristige Investmentfonds</i>				
Goldman Sachs Euro Liquid Reserve Fund	AAA	EUR	585.188	1.141.551
Summe			679.970	1.237.615

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

Teilfonds	Tatsächlich verrechnete Vergütung	% NIW ¹
EUR Anteilsklasse A	1,40 %	1,50 %
EUR 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 vorheriger Mitteilung 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 Zeitraums belastete Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle werden jeweils in der Darstellung der Vermögenslage und in der Gesamtergebnisrechnung aufgeführt.

6. Vergütung der Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft 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 60.000 EUR. Die Verwaltungsgesellschaft bezahlt die Verwaltungsvergütung der Verwaltungsgesellschaft Capita Financial Administrators (Ireland) Limited (die „Verwaltungsstelle“) aus dieser Vergütung.

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

Erläuterungen zum Abschluss (Fortsetzung)

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

EII Global Property Fund

7. Performanceabhängige Vergütung

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

Die performanceabhängige Vergütung wird auf der Outperformance des NIW pro Anteil der EUR 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 performanceabhängige Vergütung 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 performanceabhängigen Vergütung 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 performanceabhängige Vergütung vereinnahmt wurde oder auf den Erstangebotspreis. Der relevante Zeitraum ist definiert als jedes Kalenderquartal (bspw. zu 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 übertrafen 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 performanceabhängige Vergütung bezahlbar sein, bis die gesamte kumulierte Underperformance gegenüber dem Minimumertrag aufgeholt ist. Die Berechnung der performanceabhängigen Vergütung wird angepasst werden, um der Ausschüttung von Dividenden des Fonds Rechnung zu tragen.

Die performanceabhängige Vergütung wird täglich abgegrenzt, vierteljährlich rückwirkend gezahlt und von der Verwaltungsstelle für jeden Performancezeitraum berechnet und am Ende jedes Performancezeitraums gezahlt. Jede performanceabhängige Vergütung, welche auf Anteile aufgelaufen ist, die vor Ende des relevanten Zeitraums zurückgegeben werden, wird dem Anlagemanager ausbezahlt. Die performanceabhängige Vergütung wird vom Treuhänder überprüft.

Bis zum Berichtsdatum gab es keine belastete oder abgegrenzte, performanceabhängige Vergütung (2016: keine).

8. Vergütung des Treuhänders

Der Treuhänder erhält 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 einer jährlichen Mindestgebühr von 28.000 EUR. Ab dem 1. April 2017 erhöht sich die Mindestgebühr auf 35.000 EUR.

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 Anzeige an die Anteilinhaber bis auf 1 % erhöht werden.

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

9. Andere Auslagen

Die folgenden vorausbezahlten Gebühren wurden vom Fonds zum Berichtszeitpunkt gehalten:

	30. Juni 2017 EUR	31. Dezember 2016 EUR
Versicherungsprämien für die Verwaltungsräte	86	6.985
Aufsichtsgebühren	-	229
	86	7.214

Die folgenden aufgelaufenen Vergütungen wurden vom Fonds zum Berichtszeitpunkt gehalten:

	30. Juni 2017 EUR	31. Dezember 2016 EUR
Kosten der Rechtsberatung	17.342	31.218
Andere von der Verwaltungsstelle belastete Vergütungen	11.885	9.749
Aufsichtsgebühren	234	-
	29.461	40.967

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

	30. Juni 2017 EUR	30. Juni 2016 EUR
Bankgebühren	1.211	308
Versicherungsprämien für die Verwaltungsräte	6.899	7.702
Kosten der Rechtsberatung	7.800	19.133
Aufsichtsgebühren	463	624
Andere von der Verwaltungsstelle belastete	7.575	9.876

Erläuterungen zum Abschluss (Fortsetzung)

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

EII Global Property Fund

Vergütungen

23.948	37.643
---------------	---------------

10. Wechselkurse

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

Währung	30. Juni 2017 Wechselkurs zum EUR	31. Dezember 2016 Wechselkurs zum EUR
Australischer Dollar	1,486931	1,456636
Britisches Pfund	0,878055	0,853599
Kanadischer Dollar	1,481233	1,414473
Hongkong-Dollar	8,903651	8,177639
Japanischer Yen	128,152268	123,020827
Singapur-Dollar	1,570367	1,523798
Südkoreanischer Won	-	1.273,929690
Schwedische Krone	9,620031	9,581987
US-Dollar	1,140551	1,054751

11. Ausgegebene Anteile

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

	30. Juni 2017	31. Dezember 2016
EUR Anteilsklasse A:		
Stand zu Beginn des Berichtszeitraums	237.812,639	610.599,213
Während des Berichtszeitraums ausgegebene Anteile	-	13.973,100
Transfers zwischen Anteilsklassen	-	-
Während des Berichtszeitraums zurückgenommene Anteile	(79.588,129)	(287.716,647)
Transfers außerhalb der Anteilsklassen	-	(100.523,396)
Wieder angelegte Dividenden	1.883,776	1.480,369
Stand zum Ende des Berichtszeitraums	160.108,286	237.812,639
EUR Anteilsklasse I:		
Stand zu Beginn des Berichtszeitraums	343.496,678	340.479,303
Während des Berichtszeitraums ausgegebene Anteile	13.360,000	-
Während des Berichtszeitraums zurückgenommene Anteile	(12.163,000)	(17.593,201)
Transfers zwischen Anteilsklassen	-	18.997,80
Wieder angelegte Dividenden	2.686,389	1.612,778
Stand zum Ende des Berichtszeitraums	347.380,067	343.496,678
USD Anteilsklasse A:		
Stand zu Beginn des Berichtszeitraums	16.578,556	22.351,644
Während des Berichtszeitraums ausgegebene Anteile	-	-
Während des Berichtszeitraums zurückgenommene Anteile	(10.674,195)	(5.787,715)
Wieder angelegte Dividenden	67,579	14,627
Stand zum Ende des Berichtszeitraums	5.971,940	16.578,556

12. 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 Investmentfonds sind offene Geldmarktfonds.

Die Tabelle unten zeigt die vom Fonds zum 30. Juni 2017 und 31. Dezember 2016 gehaltenen Beteiligungen an nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen.

	Buchwert EUR	Gesamt Nettoinventarwert zum 30. Juni 2017 EUR
Goldman Sachs Euro Liquid Reserve Fund	585.188	1.043.984.417
	Buchwert EUR	Gesamt Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2016 EUR
Goldman Sachs Euro Liquid Reserve Fund	1.141.551	966.697.947

Erläuterungen zum Abschluss (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

13. Ausschüttungspolitik

Die Verwaltungsgesellschaft beabsichtigt, jährlich innerhalb eines Monats nach Ende des Geschäftszeitraums oder zu anderen Zeitpunkten, wie sie sie festlegt, den Anteilsinhabern 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 Finanzzeitraum bezahlten Ausschüttungen:

30. Juni 2017

Anteilsklasse	Währung	Verteilung pro Anteil	Ausgezahlte Schlussausschüttung	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Vertriebsgebühr netto	Ex-Tag
EUR Anteilsklasse A	EUR	0,3694 EUR	87.848 EUR	(12.515 EUR)	78.347 EUR	153.680 EUR	11. Januar 2017
EUR Anteilsklasse I	EUR	3,1060 EUR	1.107.580 EUR	(60.731 EUR)	36.021 EUR	1.082.870 EUR	11. Januar 2017
USD Anteilsklasse A	USD	0,3137 USD	5.201 USD	-	1.346 USD	6.547 USD	11. Januar 2017

30. Juni 2016

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

14. Fund Asset System

Der Fonds verwendet ein Fund Asset-Modell, bei dem im Namen des Trusts ein Umbrella-Sammelkonto geführt wird. Das Umbrella-Sammelkonto wird verwendet, um Zeichnungsbeträge von Anlegern einzuziehen und Rücknahmebeträge sowie gegebenenfalls Dividenden an Anteilinhaber auszuzahlen. Die in den Konten gehaltenen Beträge werden täglich abgeglichen. Es ist nicht vorgesehen, dass die Beträge längere Zeit in dem Konto gehalten werden. Die in dem Sammelkonto gehaltenen Beträge gelten als Vermögenswert jedes Teilfonds innerhalb des Trusts. Die in dem Sammelkonto gehaltenen Beträge werden in der Bilanz als Bankguthaben und liquide Mittel aufgeführt.

15. Transaktionen mit verbundenen Personen

Die Zentralbank-Verordnungen besagen, dass 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 Unterverwahrstellen, 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 Anteilinhaber 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 Berichtszeitraums mit verbundenen Parteien eingegangenen Transaktionen den Pflichten gemäß Verordnung 41 (1) (a) und (b) der Zentralbank-Verordnungen entsprechen.

16. Offenlegung von verbundenen Parteien

In Übereinstimmung mit IAS 24 „Related Party Disclosures“ 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 Vertriebsstelle als verbundene Parteien. Christian A. Lange und Andrew Cox waren während des Berichtszeitraums Verwaltungsratsmitglieder der Verwaltungsgesellschaft.

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

Verwaltungsgesellschaft

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

Erläuterungen zum Abschluss (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

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 30. Juni 2017 belief sich auf 27.000 EUR (für das am 31. Dezember 2016 endende Jahr: 44.000 EUR).

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.

16. Offenlegung von verbundenen Parteien (Fortsetzung)

Transaktionen in Anteilen durch verbundene Parteien

Zum Berichtsdatum wurden von verbundenen Parteien keine Anteile am Fonds gehalten (2016: keine).

Details der belasteten Gebühren sind im Folgenden aufgeführt:

	30. Juni 2017	30. Juni 2016
	EUR	EUR
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	245.307	298.919
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	79.887	87.203

Die offenen Beträge der Vergütung des Anlagemanagers, der Vertriebsstelle und der Verwaltungsgesellschaft zu den Berichtsdaten 30. Juni 2017 und 31. Dezember 2016 werden in der Bilanz offengelegt.

17. Effizientes Portfoliomanagement

Im Berichtszeitraum wurden keine Techniken für eine effiziente Portfolioverwaltung eingesetzt (2016: keine).

18. 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.

19. Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

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

20. Änderungen des Prospektes

Während des Berichtszeitraums gab es keine wesentlichen Änderungen des Prospekts.

21. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 3. Juli 2017 wurde ein aktualisierter Prospekt veröffentlicht. Der Prospekt wurde im Allgemeinen geändert, um die nötigen Aktualisierungen an den Verordnungen der Europäischen Union (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities) (Amendment) Regulations 2016 (OGAW V) und an den Zentralbank-Verordnungen widerzuspiegeln.

Der Rücktritt von Andrew Cox erfolgte mit Wirkung zum 1. Juli 2017.

22. Genehmigung des Abschlusses

Der ungeprüfte Abschluss wurde von der Verwaltungsgesellschaft am 18. August 2017 genehmigt.

Aufstellung der Anlagen

Zum 30. Juni 2017

EII Global Property Fund

	Währung	Anzahl Aktien	Beizulegender Zeitwert EUR	% NIW
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen				
Aktien				
Australien				
Scentre Group	AUD	477.700	1.301.127	2,20 %
Stockland	AUD	299.231	881.434	1,49 %
Westfield Corp	AUD	248.500	1.341.996	2,26 %
			3.524.557	5,95 %
Bermuda				
Hongkong Land Holdings Ltd	USD	72.300	466.554	0,79 %
			466.554	0,79 %
Kanada				
Riocan Real Estate Investment Trust	CAD	75.790	1.231.586	2,08 %
			1.231.586	2,08 %
Finnland				
Citycon Oyj	EUR	146.500	336.657	0,57 %
			336.657	0,57 %
Frankreich				
Gecina Sa	EUR	4.950	679.883	1,15 %
Klepierre	EUR	14.040	503.825	0,85 %
Unibail-Rodamco Se	EUR	5.800	1.279.770	2,16 %
			2.463.478	4,16 %
Deutschland				
Deutsche Wohnen AG	EUR	46.800	1.567.332	2,64 %
			1.567.332	2,64 %
Hongkong				
China Overseas Land & Investment Ltd	HKD	256.900	659.299	1,11 %
Sun Hung Kai Properties Ltd	HKD	125.200	1.612.871	2,72 %
Link REIT	HKD	297.100	1.982.079	3,34 %
			4.254.249	7,17 %
Irland				
Green REIT plc	EUR	390.800	556.108	0,94 %
			556.108	0,94 %
Japan				
Activia Properties Inc	JPY	175	656.153	1,11 %
Invincible Investment Corp	JPY	1.153	434.560	0,73 %
Japan Real Estate Investment Corp	JPY	130	567.060	0,96 %
Mitsubishi Estate Co Ltd	JPY	103.000	1.682.612	2,84 %
Mitsui Fudosan Co Ltd	JPY	59.400	1.242.442	2,10 %
NIPPON BUILDING FUND INC	JPY	186	833.103	1,41 %
Nomura Real Estate Holdings Inc	JPY	15.800	271.733	0,46 %
Sumitomo Realty & Development Co Ltd	JPY	30.800	832.775	1,41 %
			6.520.438	11,02 %
Singapur				
Ascendas Real Estate Investment Trust	SGD	154.400	256.618	0,43 %
Capitaland Ltd	SGD	164.500	366.634	0,62 %
Keppel REIT	SGD	763.257	556.513	0,94 %
			1.179.765	1,99 %
Spanien				
Merlin Properties Socimi SA	EUR	88.146	974.895	1,64 %
			974.895	1,64 %
Schweden				
Fabege AB	SEK	24.100	405.841	0,68 %
			405.841	0,68 %
Vereinigtes Königreich				
British Land Co Plc/The	GBP	31.600	217.911	0,37 %
Grainger Plc	GBP	78.900	236.326	0,40 %
Great Portland Estates Plc	GBP	36.100	245.448	0,41 %
Land Securities Group Plc	GBP	56.200	648.372	1,09 %
Segro Plc	GBP	133.760	745.231	1,26 %
Unite Group Plc/The	GBP	68.200	504.089	0,85 %
			2.597.377	4,38 %
USA				
Acadia Realty Trust	USD	23.000	560.606	0,95 %
American Campus Communities Inc	USD	35.100	1.455.639	2,46 %
Boston Properties Inc	USD	11.500	1.240.392	2,09 %
Brandywine Realty Trust	USD	80.200	1.232.656	2,08 %
Diamondrock Hospitality Co	USD	25.700	246.736	0,42 %
Equity Residential	USD	39.800	2.297.166	3,88 %

Aufstellung der Anlagen (Fortsetzung)

EII Global Property Fund

Zum 30. Juni 2017

Essex Property Trust Inc	USD	8.434	1.902.428	3,21 %
Extra Space Storage Inc	USD	21.500	1.470.342	2,48 %
		Anzahl	Beizulegender	
	Währung	Aktien	Zeitwert	% NIW
			EUR	
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete				
Finanzanlagen (Fortsetzung)				
Aktien (Fortsetzung)				
Vereinigte Staaten (Fortsetzung)				
Federal Realty Investment Trust	USD	9.200	1.019.497	1,72 %
Felcor Lodging Trust Inc	USD	94.800	599.279	1,01 %
First Industrial Realty Trust Inc	USD	64.200	1.610.980	2,72 %
GGP Inc	USD	73.200	1.512.070	2,55 %
Host Hotels & Resorts Inc	USD	43.400	695.206	1,17 %
Kilroy Realty Corp	USD	28.500	1.877.843	3,17 %
Liberty Property Trust	USD	45.700	1.631.183	2,75 %
Life Storage Inc	USD	7.300	474.271	0,80 %
Mid-America Apartment Communities Inc	USD	13.024	1.203.339	2,03 %
National Retail Properties Inc	USD	42.600	1.460.400	2,46 %
Paramount Group Inc	USD	41.800	586.383	0,99 %
Realty Income Corp	USD	22.600	1.093.391	1,84 %
Retail Properties Of America Inc	USD	98.600	1.055.548	1,78 %
Simon Property Group Inc	USD	8.773	1.244.242	2,10 %
Store Capital Corp	USD	49.400	972.364	1,64 %
Taubman Centers Inc	USD	19.700	1.028.569	1,74 %
Ventas Inc	USD	33.610	2.047.452	3,45 %
Welltower Inc	USD	31.200	2.047.534	3,44 %
			32.565.516	54,93 %
Summe Aktien (2016: 97,55 %)			58.644.353	98,94 %
Summe Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen (2016: 97,55 %)			58.644.353	98,94 %
Bankguthaben und liquide Mittel sowie anderes Nettovermögen			625.319	1,06 %
Den Inhabern von rücknehmbaren, gewinnberechtigten Anteilen zuzurechnendes Nettovermögen (2016: 100,00 %)			59.269.672	100,00 %
Analyse der Gesamtanlagen			% des Gesamtvermögens	
Übertragbare Wertpapiere, die an einer amtlichen Börse notiert sind			98,50 %	
Anderes Umlaufvermögen			1,50 %	
			100,00 %	

Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen

EII Global Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

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

Käufe	Kosten EUR
Brandywine Realty Trust	1.261.786
Federal Realty Investment Trust	1.181.987
National Retail Properties Inc	1.032.275
Kilroy Realty Corp	969.827
Equity Residential	764.931
Unibail-Rodamco SE	699.709
Felcor Lodging Trust Inc	698.812
Host Hotels & Resorts Inc	694.500
First Industrial Realty Trust Inc	693.651
Paramount Group Inc	635.920
Taubman Centers Inc	588.777
Life Storage Inc	585.620
Ventas Inc	528.063
Keppel REIT	524.582
Realty Income Corp	520.002
Mitsubishi Estate Co Ltd	507.947
Hongkong Land Holdings Ltd	507.244
Liberty Property Trust	469.809
STORE Capital Corp	458.049
DiamondRock Hospitality Co	457.107
Merlin Properties Socimi SA	373.571
SL Green Realty Corp	326.589
Boston Properties Inc	322.571
Link REIT	307.189
Ascendas Real Estate Investment Trust	277.581
British Land Co PLC/The	249.967
Acadia Realty Trust	228.075
Stockland	198.771
St Modwen Properties PLC	198.519
Hansteen Holdings PLC	196.459
Green REIT plc	185.197

Verkäufe	Erlöse EUR
SL Green Realty Corp	1.391.987
Regency Centers Corp	1.294.996
DiamondRock Hospitality Co	1.207.911
CubeSmart	1.100.260
Equity Commonwealth	1.045.122
Mid-America Apartment Communities Inc	848.904
Stockland	823.797
Boston Properties Inc	762.544
Frasers Logistics & Industrial Trust	681.609
Realty Income Corp	680.644
TLG Immobilien AG	671.620
STORE Capital Corp	609.297
Host Hotels & Resorts Inc	511.841
Sumitomo Realty & Development Co Ltd	501.289
Welltower Inc	459.524
Equity One Inc	452.462
Activia Properties Inc	421.540
Extra Space Storage Inc	400.733
Retail Properties of America Inc	378.490
GGP Inc	337.912
Grainger PLC	337.254
Liberty Property Trust	288.500
Great Portland Estates PLC	316.286
Deutsche Wohnen AG	267.187
Fabege AB	264.064
Scentre Group	260.695
American Campus Communities Inc	257.436
China Overseas Land & Investment Ltd	230.535
St Modwen Properties PLC	228.295
Hansteen Holdings PLC	220.612
City Developments Ltd	220.403
Citycon OYJ	200.099

Sonstige Informationen

EII Global Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

Vermittlungsprovisionen

Während des am 30. Juni 2017 endenden Finanzzeitraums setzte der Anlagemanager weiterhin Westminster Research Associates, Convergenx für Vermittlungsprovisionen ein.

Gesamtkostenquote

Anteilsklasse	30. Juni 2017	31. Dezember 2016
EUR Anteilsklasse A	1,84 %	1,85 %
EUR Anteilsklasse I	1,14 %	1,15 %
USD Anteilsklasse A	1,84 %	1,85 %
USD Anteilsklasse I	1,14 %	1,15 %