

EII Property World Invest (ex-U.S.) 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	7
Bericht des Treuhänders an die Anteilhaber	8
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	9
Bilanz	10
Gesamterfolgsrechnung	11
Eigenkapitalveränderungsrechnung	12
Geldflussrechnung	13
Erläuterungen zum Jahresabschluss	14
Aufstellung der Wertpapieranlagen (ungeprüft)	24
Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen (ungeprüft)	26
Weitere ungeprüfte Information	27

Allgemeine Information

Verwaltungsräte der Verwaltungsgesellschaft

Mary Broughan (irische Staatsbürgerin) (unabhängig)
 Declan McCourt (irischer Staatsbürger) (unabhängig)
 Christian 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, 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

Irischer Börsenmakler

A & L Listing Limited
 25-28 North Wall Quay
 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. Beobachteter 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 Renditen 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 Anleihenrenditen 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 den Berichtszeitraum vom 31. Dezember 2016 erzielten internationale Immobilienwertpapiere eine Rendite von 5,02 % in Euro, gemessen anhand des FTSE EPRA/NAREIT Developed ex-US Index. Im selben Zeitraum fiel der Fonds um -3,21 % (in Euro). Regional und basierend auf USD-Erträgen war Asien der stärkste Markt und legte im Gesamtjahr 2016 um 6,11 % zu. Europa lag mit -7,28 % im Minus. 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. Zudem waren unsere Anlagen im Vereinigten Königreich in Kombination mit unserer Untergewichtung in Kanada (überragende Entwicklung) der Wertentwicklung abträglich, während unsere Anlagen in Schweden und Frankreich einige Vorteile für die Wertentwicklung brachten.

Fondsperformance und Marktanalyse (Fortsetzung)**Asien/Pazifik**

Australien: Bei den australischen REITs waren Anleger auf weitere Gewinnmitnahmen aus. Hintergrund dieser Strategie war der steile Anstieg der einheimischen 10-jährigen Anleiherendite. 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 anhebte. 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 Wohnimmobilienmarkt 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.

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.

Fondsperformance und Marktanalyse (Fortsetzung)**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 reflationären 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 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. In Europa ist das Potenzial für ein schnelleres Wachstum gedämpft, wie auch die Richtung der Zinssatzbewegungen gedämpft ausfallen dürfte. 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 Anlagephilosophie – die Favorisierung von Anlagechancen in Immobilien, die attraktive Gesamterträge, und nicht nur Rendite, anbieten – wieder angesagt ist.

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 Personen 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 Property World Invest (ex-U.S.) 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 des Companies Act von 2014 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 dem Companies Act von 2014, 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 Property World Invest (ex-U.S.) 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 Property World Invest (ex-US) Funds

Wir haben den Jahresbericht und den Jahresabschluss („Jahresabschluss“) des EII Property World Invest (ex-U.S.) (der „Fonds“) für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr geprüft, der aus der Bilanz, der Gesamtergebnisrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung, der Geldflussrechnung, der Portfolio-Aufstellung 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

- spiegelt der Abschluss ein wahres und faires Bild der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und der finanziellen Position des Fonds zum 31. Dezember 2016 und seines Verlustes für das zu diesem Stichtag endende Geschäftsjahr wider;
- 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 Verwaltungsrats 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

John Ahern

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

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund	Erl.	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Anlagen			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4	1.346.790	571.031
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	3		
- Übertragbare Wertpapiere		33.709.566	36.760.457
Forderungen aus Anteilszeichnungen		-	122.198
Abgegrenztes Einkommen		99.240	99.296
Vorausbezahlte Gebühren und Auslagen	12	3.121	8.631
Gesamtwert der Anlagen		35.158.717	37.561.613
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus gekauften Wertpapieren		112.827	-
Verbindlichkeiten aus Rücknahmen		-	122.198
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	5	36.316	41.995
Verbindlichkeiten aus Honoraren des Managers	6	6.973	8.067
Verbindlichkeiten aus Vergütung des Wirtschaftsprüfers	9	17.219	17.266
Vergütung des Treuhänders	8	13.170	14.601
Verbindlichkeiten aus anderen Ausgaben	12	17.514	12.146
Gesamtwert der Verbindlichkeiten (exkl. des auf Inhaber rücknehmbarer Anteile mit Gewinnbeteiligung anrechenbaren Nettovermögens)		204.019	216.273
Den Inhabern von Eigenkapitalanteilen zuzurechnendes Nettovermögen		34.954.698	37.345.340
Anzahl ausstehender Anteile	13		
Euro Anteilsklasse A		153.094,688	157.576,195
Nettoinventarwert pro rücknehmbarem Anteil	17		
Euro Anteilsklasse A		EUR 228,321	EUR 236,999

Im Auftrag der Verwaltungsgesellschaft, EII Real Estate Securities Advisors Limited

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

Datum: 25. April 2017

Gesamterfolgsrechnung

Für das am 31. Dezember 2016 beendete Geschäftsjahr

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund	Erl.	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Einkommen aus Anlagetätigkeit			
Dividendeneinkommen		1.064.003	1.582.433
Anderes Einkommen		2.122	1.367
Netto(verlust)/gewinn auf ergebniswirksame, zum Marktwert bewertete Finanzanlagen und Fremdwährungen	3	(1.475.436)	4.943.698
Gesamt(kosten)/-erträge aus Kapitalanlagen		(409.311)	6.527.498
Auslagen			
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	5	460.826	845.606
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	6	88.619	162.615
Vergütung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	9	17.173	16.036
Vergütung des Treuhänders	8	51.314	54.194
Andere Auslagen	12	39.634	50.108
Gesamtwert der Auslagen		657.566	1.128.559
Finanzierungskosten			
Bankzinsen		22	61
Gesamtwert der Finanzierungskosten		22	61
Netto(auslagen)/-einkommen aus Anlagetätigkeit		(1.066.899)	5.398.878
Besteuerung			
Quellensteuern auf Dividenden	16	110.831	175.856
(Verlust)/Gewinn für das Geschäftsjahr		(1.177.730)	5.223.022

Im Geschäftsjahr ergaben sich keine anderen Gewinne/(Verluste) als der (Verlust)/Gewinn der Inhaber von Eigenkapitalanteilen.

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund		
Auf Inhaber von Eigenkapitalanteilen anrechenbares Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	37.345.340	65.137.808
Gesamtergebnis für das Jahr (Verlust)/Gewinn für das Geschäftsjahr	(1.177.730)	5.223.022
Direkt im Eigenkapital verbuchte Transaktionen mit Eigentümern		
Ausgabe von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	221.251	122.253
Rücknahme von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	(1.286.379)	(33.006.032)
An die Anteilsinhaber ausgeschüttete Dividenden	(157.119)	(384.029)
Dividenden wiederangelegt	9.335	252.318
Summe Transaktionen mit Eigentümern	(1.212.912)	(33.015.490)
Auf Inhaber von Eigenkapitalanteilen anrechenbares Nettovermögen zu Ende des Geschäftsjahrs	34.954.698	37.345.340

Geldflussrechnung

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Geldfluss aus operativer Tätigkeit		
(Verlust)/Gewinn der Inhaber von Eigenkapitalanteilen	(1.177.730)	5.223.022
<i>Anpassung für:</i>		
Dividendeneinkommen	(1.064.003)	(1.582.433)
Zinsaufwand	22	61
Quellensteuer	110.831	175.856
Nettogeldfluss aus operativer Tätigkeit vor der Veränderung von Betriebsvermögen und -verpflichtungen	(2.130.880)	3.816.506
Nettorückgang der Finanzanlagen, ergebniswirksam zum Marktwert bewertet	3.050.891	26.374.685
Nettorückgang/(-anstieg) anderer Debitoren	5.510	(5.135)
Nettorückgang anderer Kreditoren	109.944	(36.526)
Barmittel aus operativer Tätigkeit	1.035.465	30.149.530
Erhaltene Dividenden	953.228	1.451.358
Bezahlte Zinsen	(22)	(61)
Nettogeldfluss aus operativer Tätigkeit	1.988.671	31.600.827
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten		
Ausschüttungen an Inhaber von rücknehmbaren Anteilen	(157.119)	(384.029)
Ausgabe von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	352.784	374.571
Rücknahme von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	(1.408.577)	(33.006.032)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeiten	(1.212.912)	(33.015.490)
Nettoanstieg/(-rückgang) von Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	775.759	(1.414.663)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Jahres	571.031	1.985.694
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Jahres	1.346.790	571.031
Aufschlüsselung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.346.790	571.051
Kontoüberzug	-	(20)

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 in Irland in Übereinstimmung mit den Vorschriften der jeweils geänderten Verordnung von 2011 über Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (European Communities Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities Regulations 2011) (die „OGAW-Verordnung“) errichteter Unit Trust. Er wurde von der Central Bank of Ireland zugelassen.

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund (der „Fonds“) (ehemals Global Property Fund) bildet einen Bestandteil des Trusts. Der vorliegende Jahresabschluss bezieht sich auf den Fonds. Separate Jahresabschlüsse wurden für den EII Global Property Fund und den EII US Property Fund erstellt, welche ebenfalls Bestandteile des Trusts bilden. Diese Finanzaufstellungen sind auf Anfrage kostenlos bei EII Real Estate Securities Advisors Limited (der „Verwaltungsgesellschaft“) erhältlich.

Der Fonds ist an der Irish Stock Exchange („ISE“) notiert.

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 Geschäftsjahres 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.
- Finanzanlagen und -verbindlichkeiten zu amortisierten Anschaffungskosten sind Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Debitoren aus verkauften Wertpapieren und Kreditoren aus gekauften Wertpapieren.

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

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

2. Wesentliche Buchhaltungsvorschriften (Fortsetzung)

(d) Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert (Fortsetzung)

(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.

(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 „Treuhänder“) 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 Markt 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) Verbindlichkeiten aus gekauften Wertpapieren

Verbindlichkeiten aus gekauften Wertpapieren stellen Verbindlichkeiten aus dem Kauf von Wertpapieren dar, welche zum Berichtszeitpunkt abgeschlossen, aber noch nicht abgerechnet oder geliefert sind.

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

2. Wesentliche Buchhaltungsvorschriften (Fortsetzung)

(g) Nettogewinn/-verlust auf ergebniswirksamen Finanzinstrumenten zum Marktwert

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

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

(h) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bankeneinlagen und Kontoüberzüge bei Bank of New York Mellon SA/NV, ein Unterverwahrer des Treuhänders, 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.

(i) Auslagen

Alle Auslagen werden in der Gesamtergebnisrechnung periodengerecht abgegrenzt.

(j) Rücknehmbare Anteile mit Gewinnbeteiligung

Der Fonds klassifiziert Finanzinstrumente, welche als Finanzverbindlichkeiten oder Eigenkapitalinstrumente ausgegeben wurden, in Übereinstimmung mit dem Gehalt der vertraglichen Verpflichtungen der Instrumente.

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 zu den jeweiligen Rückgabedaten entspricht sowie im Fall der Liquidation des Fonds zu verlangen.

Ein Finanzinstrument mit einer Verkaufsoption, welches eine vertragliche Verpflichtung des Fonds einschließt, dieses Instrument gegen Bankguthaben oder eine andere Finanzanlage zurück kaufen und zurückzunehmen wird als Eigenkapital klassifiziert, wenn alle der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Es berechtigt den Inhaber zu einem pro rata Anteil am Nettovermögen des Fonds, im Falle einer Liquidation;
- Es befindet sich in der Klasse der Instrumente, welche gegenüber allen anderen Klassen nachrangig ist;
- Alle Finanzinstrumente in der Klasse der Instrumente, welche gegenüber allen anderen Klassen nachrangig ist, haben identische Eigenschaften;
- Neben den vertraglichen Verpflichtungen des Fonds, das Instrument gegen Bankguthaben oder eine andere Finanzanlage zurückzukaufen und zurückzunehmen, umfasst das Instrumente keine anderen Merkmale, welche eine Klassifizierung als Verpflichtung vorschreiben würden; und
- Der gesamte, erwartete, dem Instrument über sein Leben zugeordnete Geldfluss basiert in der Substanz auf dem Gewinn oder Verlust, der Veränderung in den verbuchten Nettoanlagen oder der Veränderung im Marktwert der verbuchten und ausgebuchten Nettoanlagen des Fonds über das Leben des Instrumentes.

Die rücknehmbaren Anteile des Fonds erfüllen diese Bedingungen und werden als Eigenkapital qualifiziert.

Mehrkosten, welche direkt der Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen zugeordnet werden können, werden direkt im Eigenkapital als ein Abzug von den Erlösen oder als Teil der Beschaffungskosten verbucht.

(k) Ausschüttungen an die Inhaber von rücknehmbaren Anteilen

Die Ausschüttung an Inhaber von rücknehmbaren Anteilen mit Gewinnbeteiligung wird in der Eigenkapitalrechnung am Tag nach der Ausschüttung verbucht.

(l) Transaktionskosten

Transaktionskosten sind laufende Kosten, die einzeln identifizierbar und direkt dem Erwerb, der Ausgabe oder 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

(m) 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 Netto(verlust)/gewinn auf ergebniswirksame, zum Marktwert bewertete Finanzanlagen und Fremdwährungen	(362.805)	15.775.892
Veränderung des unrealisierten Gewinns/(Verlustes) ergebniswirksamer Finanzanlagen zum Marktwert	(1.112.631)	(10.832.194)

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

Netto(verlust)/gewinn auf ergebniswirksame, zum Marktwert bewertete Finanzanlagen und Fremdwährungen

(1.475.436)

4.943.698

3. Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert (Fortsetzung)

(ii) Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

IFRS 13 – „Bewertung zum Marktwert“ legt bei der Messung des Marktwertes für Inputfaktoren eine Marktwert hierarchie fest, welche die Anlagen danach eingestuft, wie beobachtbar die Inputfaktoren 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 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, bewertet werden; 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 Instrumentes und stimmt nicht notwendigerweise mit der Einschätzung des Risikos des Instrumentes durch EII Capital Management Inc. (den „Anlagenmanager“ und die „Vertriebsstelle“) überein.

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

Die folgende Tabelle zeigt eine Analyse der Finanzinstrumente, welche zum Marktwert bewertet wurden, gruppiert nach den Stufen 1 bis 3 zum Berichtszeitraum.

Zum 31. Dezember 2016

	Stufe 1 EUR	Stufe 2 EUR	Stufe 3 EUR	Summe EUR
Ergebniswirksam zum Marktwert				
- Börsennotierte Wertpapiere	33.709.566	-	-	33.709.566
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	33.709.566	-	-	33.709.566

Zum 31. Dezember 2015

	Stufe 1 EUR	Stufe 2 EUR	Stufe 3 EUR	Summe EUR
Ergebniswirksam zum Marktwert				
- Börsennotierte Wertpapiere	36.760.457	-	-	36.760.457
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	36.760.457	-	-	36.760.457

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	112.827	(20)
The Bank of New York Mellon SA/NV Brussels	AA-1	USD	3.492	-
The Bank of New York Mellon SA/NV Brussels	AA-1	GBP	-	1.304
<i>Kurzfristige Investmentfonds</i>				
Goldman Sachs Euro Liquid Reserve Fund	AAAm	EUR	1.230.471	569.747

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

Summe

1.346.790

571.031

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.

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

5. Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle

Der Anlagemanager und die Vertriebsstelle erhalten die folgenden jährlichen Vergütungssätze aus den Anlagen der jeweiligen Anteilsklasse, monatlich rückwirkend, wie im relevanten Anhang zum Prospekt aufgeführt:

Anteilsklasse	Tatsächlich verrechnete Vergütung	% NIW ¹
EUR Anteilsklasse A	1,30 %	1,50 %

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

Der Anlagemanager und die Vertriebsstelle können von Zeit zu Zeit nach Vereinbarung mit der Verwaltungsgesellschaft eine geringere Vergütung akzeptieren.

Die zum Ende des Berichtszeitraums aufgelaufene und die während des Berichtszeitraums belastete Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle werden jeweils in der Bilanz 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 wird monatlich im Nachhinein bezahlt 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 während des Geschäftsjahres belastete Verwaltungsvergütung wird jeweils in der Bilanz und in der Gesamtergebnisrechnung aufgeführt.

7. Wertentwicklungsgebühr

Der Anlagemanager und die Vertriebsstelle haben Anspruch auf eine Wertentwicklungsgebühr aus den Anlagen des Fonds, die den Euro Anteilsklassen des Fonds zuzurechnen sind wie folgt.

Die Wertentwicklungsgebühr wird auf der Outperformance des NIW pro Anteil der Euro Anteilsklasse des Fonds gegenüber ihrer Benchmark, bei der sich um einen jährlichen Minimumertrag von 8 % seit dem letzten Datum, zu dem eine Wertentwicklungsgebühr ausbezahlt wurde, handelt, berechnet. Sollte die Wertentwicklung der Euro Anteilsklasse besser sein als der Minimumertrag und sollte der NIW pro Anteil der Euro Anteilsklasse vor der Wertentwicklungsgebühr den bisherigen absoluten Höchststand übertreffen, hat der Anlagemanager Anspruch auf eine Gebühr von 20 % des Betrages, um den sich die Klasse besser als der Minimumertrag entwickelt hat. Der bisherige absolute Höchststand wird durch die Anpassung des Referenz-NIW pro Anteil um den Minimumertrag im 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 Wertentwicklungsgebühr 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 der Minimumertrag im Laufe dieses relevanten Zeitraums, die Wertentwicklung des NIW pro Anteil der Euro Anteilsklasse übertroffen hat. Im Fall, dass die Wertentwicklung der EUR Anteilsklasse im Laufe eines relevanten Zeitraums weniger als der Minimumertrag beträgt, wird in Bezug auf diese Klasse keine Performancegebühr bezahlbar sein, bis die gesamte kumulierte Underperformance gegenüber dem Minimumertrag aufgeholt ist. Die Berechnung der Wertentwicklungsgebühr 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 Wertentwicklungszeitraum berechnet und am Ende jedes Wertentwicklungszeitraums gezahlt. Jede Wertentwicklungsgebühr, welche auf Anteile aufgelaufen ist, die vor Ende des relevanten Zeitraums zurückgegeben werden, wird dem Anlagemanager ausbezahlt. Die Wertentwicklungsgebühr wird von BNY Mellon Trust Company (Ireland) Limited (der „Treuhänder“) geprüft.

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 Anteilhaber bis auf 1 % erhöht werden.

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

9. Vergütung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Die vom gesetzlichen Wirtschaftsprüfer, KPMG, belasteten Vergütungen und Auslagen beziehen sich vollständig auf die Prüfung des Jahresabschlusses des Fonds und betragen für das Geschäftsjahr EUR 14.000 exkl. MwSt. (2015: EUR 14.000). Für das 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	132.082	347.676

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

11. 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	1,389100
Hongkong-Dollar	8,177639	8,418952
Japanische Yen	123,020827	130,675893
Singapur-Dollar	1,523798	1,541073
Südkoreanische Won	1.273,927675	1.276,109108
Schwedische Kronen	9,581987	9,158121
US-Dollar	1,054751	1,086295

12. Andere Auslagen

Die folgenden vorausbezahlten Gebühren wurden vom Fonds zum Berichtszeitpunkt gehalten:

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Aufsichtsgebühren	-	1.804
Versicherungsprämien für die Verwaltungsrate	3.121	6.827
	3.121	8.631

Die folgenden aufgelaufenen Vergütungen wurden vom Fonds zum Berichtszeitpunkt gehalten

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Kosten der Rechtsberatung	10.870	5.897
Aufsichtsgebühren	885	-
Andere von der Verwaltungsstelle belastete Vergütungen	5.759	6.249
	17.514	12.146

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

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Bankgebühren	454	1.659
Aufsichtsgebühren	5.193	5.200
Versicherungsprämien für die Verwaltungsrate	9.620	9.026
Kosten der Rechtsberatung	14.373	17.571
Andere von der Verwaltungsstelle belastete Vergütungen	9.994	16.652
	39.634	50.108

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	157.576,195	288.613,160
Während des Berichtszeitraums ausgegebene Anteile	970,378	515,198
Während des Berichtszeitraums zurückgenommene Anteile	(5.495,329)	(132.583,921)
Dividenden wiederangelegt	43,444	1.031,758
Stand zu Ende des Berichtszeitraums	153.094,688	157.576,195

14. Finanzinstrumente und verbundene Risiken

Das Anlageziel des ist es, durch Anlagen in Aktien von Immobiliengesellschaften und anderen aktienverbundenen Anlagen wie, aber nicht beschränkt auf, Wandelanleihen, Vorzugsaktien und Mezzanine Schuldverschreibungen in Aktien von Immobiliengesellschaften, die weltweit an den wichtigsten Börsen und Märkten in Europa, und Asien, aber nicht den USA 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

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

durch das Halten von Marktpositionen erleiden könnte. Das Marktrisiko setzt sich aus dem Währungsrisiko, dem Zinsrisiko und dem Marktpreisrisiko zusammen.

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

14. Finanzinstrumente und verbundene Risiken (Fortsetzung)

Marktrisiko (Fortsetzung)

(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	5.078.625	2.949.771
Britische Pfund	3.752.571	7.120.767
Kanadische Dollar	1.832.377	-
Hongkong-Dollar	4.442.347	4.392.900
Japanische Yen	8.626.790	10.128.993
Singapur-Dollar	1.774.598	1.097.424
Südkoreanische Won	222.273	470.440
Schwedische Kronen	1.090.644	1.671.392
US-Dollar	342.573	595.433
Summe	27.162.798	28.427.120

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 Property World Invest (ex-U.S.) Fund	2.716.280	2.842.712

(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 den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zum Berichtsdatum unterliegt der Fonds keinem bedeutenden Zinsrisiko, da die meisten seiner Anlagen nicht in zinstragenden Wertpapieren angelegt sind.

(iii) Marktpreisrisiko

Das Marktpreisrisiko ist definiert als das Risiko, dass der faire Wert der zukünftigen Geldflüsse eines Finanzinstruments aufgrund von Veränderungen in den Marktpreisen schwanken wird. Das Ziel des Marktrisiko-Managements 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	31. Dezember 2015
	EUR	EUR
EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund	3.370.957	3.676.046

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

14. Finanzinstrumente und verbundene Risiken (Fortsetzung)

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, dar. 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.

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 Property World Invest (ex-U.S.) Fund:					
Finanzverbindlichkeiten					
Andere Verbindlichkeiten	204.019	-	-	-	204.019
	204.019	-	-	-	204.019

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 Property World Invest (ex-U.S.) Fund:					
Finanzverbindlichkeiten					
Andere Verbindlichkeiten	216.273	-	-	-	216.273
	216.273	-	-	-	216.273

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 verwahrt werden und die Verwahrstelle von den Unterverwahrern ihrerseits verlangt, andere Vermögenswerte als Bargeldbestände, getrennt aufzubewahren. Dies vermindert 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 überantwortet 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 obersten Muttergesellschaft des Treuhänders, zum Berichtsdatum ist: AA- (2015: AA-). Die Verwahrstelle verfügt nicht über ein Rating.

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	1.230.471	966.697.947
	Buchwert EUR	Gesamtnettoinventarwert zum 31. Dezember 2015 EUR
Goldman Sachs Euro Liquid Reserve Fund	569.747	1.040.151.353

16. Besteuerung

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

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 die 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 Typen 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 marktgängigen 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, in Zusammenhang steht.

17. Nettoinventarwerte

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
Nettoinventarwert			
Euro Anteilsklasse A	EUR 34.954.698	EUR 37.345.340	EUR 65.137.808
Nettoinventarwert pro rücknehmbarem Anteil			
Euro Anteilsklasse A	EUR 228,321	EUR 236,999	EUR 225,692

18. Ausschüttungspolitik

Die Verwaltungsgesellschaft beabsichtigt, jährlich innerhalb eines Monats nach Ende des Geschäftsjahres oder zu anderen Zeitpunkten, wie sie sie festlegt, den Anteilinhabern 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 verrechneten Dividenden:

31. Dezember 2016

Klasse	Währung	Dividende pro Anteil	Ausgezahlte Schlussdividende	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Dividenden - gebühr netto	Ex-Dividende-Tag
Euro Anteilsklasse A	EUR	EUR 0,9971	EUR 157.119	(EUR 520)	EUR 96.422	EUR 253.021	11. Januar 2016

31. Dezember 2015

Klasse	Währung	Dividende pro Anteil	Ausgezahlte Schlussdividende	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Dividenden - gebühr netto	Ex-Dividende-Tag
Euro Anteilsklasse A	EUR	EUR 1,3306	EUR 384.029	(EUR 2.390)	EUR 179.054	EUR 560.693	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 Anteilinhaber 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

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

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 gilt aufgrund von Herrn Christian A. Lange in seiner Eigenschaft als Chief Executive Officer („CEO“) des Anlagemanagers und Herrn Andrew Cox in seiner Eigenschaft als für europäische Immobilienwertpapiere verantwortlicher Portfolio-Manager des Anlagemanagers als verbundene Partei. 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 (2015: EUR 44.000).

Details der von verbundenen Parteien verrechneten Vergütungen werden untenstehend dargelegt:

	31. Dezember 2016 EUR	31. Dezember 2015 EUR
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	460.826	845.606
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	88.619	162.615

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 hielt Herr Christian A. Lange 9.129 Anteile an dem Fonds (2015: 9.087 Anteile). Weitere Anteile am Fonds wurden zum Berichtsdatum nicht von verbundenen Parteien gehalten (2015: keine).

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.

25. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Klasse	Währung	Dividende pro Anteil	Ausgezählte Schlussdividende	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Dividenden - gebühr netto	Ex-Dividende-Tag
Euro Anteilsklasse A	EUR	EUR 1,9098	EUR 292.380	-	EUR 5.324	EUR 297.704	11. Januar 2017

26. Genehmigung des Jahresabschlusses

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

Aufstellung der Wertpapieranlagen (ungeprüft)

Zum 31. Dezember 2016

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

	Währung	Anzahl Aktien	Beizulegender Zeitwert EUR	% NIW
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert				
Aktien				
Australien				
Propertylink Group	AUD	264.500	141.635	0,41 %
Scentre Group	AUD	571.000	1.818.875	5,20 %
Stockland	AUD	434.209	1.365.253	3,91 %
Westfield Corp	AUD	266.600	1.716.769	4,91 %
			5.042.532	14,43 %
Bermuda				
Hongkong Land Holdings Ltd	USD	56.500	339.080	0,97 %
			339.080	0,97 %
Kanada				
Allied Properties Real Estate Investment Trust	CAD	31.280	795.007	2,27 %
RioCan Real Estate Investment Trust	CAD	54.768	1.031.106	2,95 %
			1.826.113	5,22 %
Finnland				
Citycon OYJ	EUR	206.200	482.096	1,38 %
			482.096	1,38 %
Frankreich				
Gecina SA	EUR	5.600	736.120	2,11 %
Klepierre	EUR	15.139	565.366	1,62 %
Unibail-Rodamco SE	EUR	5.200	1.179.100	3,37 %
			2.480.586	7,10 %
Deutschland				
Deutsche Wohnen AG	EUR	44.300	1.321.912	3,78 %
TLG Immobilien AG	EUR	45.700	818.030	2,34 %
Vonovia SE	EUR	14.760	456.158	1,30 %
			2.596.100	7,42 %
Hongkong				
China Overseas Land & Investment Ltd	HKD	336.116	844.643	2,42 %
Sun Hung Kai Properties Ltd	HKD	154.707	1.853.993	5,30 %
Link REIT	HKD	267.700	1.649.875	4,72 %
China Resources Land Ltd	HKD	44.000	93.836	0,27 %
			4.442.347	12,71 %
Republik Irland				
Green REIT plc	EUR	258.100	354.113	1,01 %
			354.113	1,01 %
Japan				
Activia Properties Inc	JPY	237	1.061.503	3,04 %
Advance Residence Investment Corp	JPY	149	374.254	1,07 %
Invincible Investment Corp	JPY	1.077	461.368	1,32 %
Japan Real Estate Investment Corp	JPY	202	1.045.953	2,99 %
Mitsubishi Estate Co Ltd	JPY	91.500	1.731.140	4,95 %
Mitsui Fudosan Co Ltd	JPY	58.800	1.292.903	3,70 %
Nippon Building Fund Inc	JPY	224	1.178.077	3,37 %
Nomura Real Estate Holdings Inc	JPY	21.800	352.285	1,01 %
Sumitomo Realty & Development Co Ltd	JPY	43.200	1.090.703	3,12 %
			8.588.186	24,57 %
Luxemburg				
ADO Properties SA	EUR	4.300	137.643	0,39 %
			137.643	0,39 %
Singapur				
Ascendas Real Estate Investment Trust	SGD	158.600	236.266	0,68 %
CapitalLand Ltd	SGD	167.600	332.165	0,95 %
City Developments Ltd	SGD	48.000	260.822	0,75 %
Frasers Logistics & Industrial Trust	SGD	1.393.500	845.904	2,42 %
Wing Tai Holdings Ltd	SGD	95.300	99.440	0,28 %
			1.774.597	5,08 %
Spanien				
Merlin Properties Socimi SA	EUR	57.983	598.964	1,71 %
			598.964	1,71 %
Südkorea				
Shinsegae Inc	KRW	1.600	221.049	0,63 %
			221.049	0,63 %

Aufstellung der Wertpapieranlagen (ungeprüft) (Fortsetzung)

Zum 31. Dezember 2016

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

	Währung	Anzahl Aktien	Beizulegender Zeitwert EUR	% NIW
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert (Fortsetzung)				
Schweden				
Castellum AB	SEK	39.800	518.788	1,48 %
Fabege AB	SEK	36.800	571.856	1,64 %
			1.090.644	3,12 %
Vereinigtes Königreich				
Grainger PLC	GBP	214.500	597.565	1,71 %
Great Portland Estates PLC	GBP	105.472	826.009	2,36 %
Land Securities Group PLC	GBP	72.200	901.656	2,60 %
Segro PLC	GBP	147.300	790.513	2,26 %
UNITE Group PLC/The	GBP	87.300	619.773	1,77 %
			3.735.516	10,70 %
Summe Aktien (2015: 98,40 %)			33.709.566	96,44 %
Summe ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert (2015: 98,40 %)			33.709.566	96,44 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und anderes Nettovermögen			1.245.132	3,56 %
Den Inhabern von Eigenkapitalanteilen zuzurechnendes Nettovermögen (2015: 100,00 %)			34.954.698	100,00 %
Analyse der Gesamtanlagen				% des Gesamtvermögens
Übertragbare Wertpapiere, die an einer amtlichen Börse notiert sind				95,88 %
Anderes Umlaufvermögen				4,12 %
				100,00 %

Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen (ungeprüft)

EII Property World Invest (ex-U.S.) 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
Westfield Corp	2.575.380
Scentre Group	1.896.697
Link REIT	1.852.278
Nippon Building Fund Inc	1.450.592
Japan Real Estate Investment Corp	1.424.583
RioCan Real Estate Investment Trust	1.387.237
Deutsche Wohnen AG	1.338.217
Vicinity Centres	1.198.891
Mitsubishi Estate Co Ltd	1.115.961
Activia Properties Inc	1.090.084
Dexus Property Group	1.000.585
Invincible Investment Corp	899.682
Merlin Properties Socimi SA	843.075
Frasers Logistics & Industrial Trust	842.069
Allied Properties Real Estate Investment Trust	825.181
Segro PLC	734.065
Capitaland Commercial Trust	676.455
Land Securities Group PLC	623.578
Castellum AB	497.036
UNITE Group PLC/The	471.912
Citycon OYJ	444.732
Unibail-Rodamco SE	443.584
China Overseas Land & Investment Ltd	415.163
Advance Residence Investment Corp	372.408
Hammerson PLC	354.495
China Resources Land Ltd	346.206
Capitaland Ltd	336.981
Vonovia SE	321.577
Grainger PLC	317.648
Verkäufe	Erlöse EUR
Mitsubishi Estate Co Ltd	2.222.110
Dexus Property Group	1.974.321
Vonovia SE	1.348.642
Vicinity Centres	1.294.301
Sumitomo Realty & Development Co Ltd	1.094.973
Klepierre	1.029.981
Land Securities Group PLC	998.117
Capitaland Commercial Trust	961.273
Invincible Investment Corp	960.132
Unibail-Rodamco SE	892.757
Eurocommercial Properties NV	877.241
Derwent London PLC	850.830
Westfield Corp	848.749
Nomura Real Estate Holdings Inc	837.455
Capitaland Ltd	810.402
Sun Hung Kai Properties Ltd	796.663
Gecina SA	759.126
Castellum AB	747.765
British Land Co PLC/The	740.832
Stockland	719.375
China Resources Land Ltd	710.240
Hammerson PLC	702.968
Mitsui Fudosan Co Ltd	653.812
Scentre Group	636.889
RioCan Real Estate Investment Trust	583.201
Link REIT	567.696
Fabege AB	523.193
Aeon Mall Co Ltd	482.652
Merlin Properties Socimi SA	402.053
Hongkong Land Holdings Ltd	394.066
Kerry Properties Ltd	382.698
St Modwen Properties PLC	367.202
Hulic Co Ltd	366.751
Hang Lung Properties Ltd	358.237
ICADE	326.330
Japan Real Estate Investment Corp	313.185

Weitere Informationen (ungeprüft)

EII Property World Invest (ex-U.S.) Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

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 %	1,73 %

Anlage 1- Offenlegung der Vergütung (ungeprüft)

EII Property World Invest (ex-U.S.) 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 den Aufgaben des Trusts, dem Sachkenntnis und der Verantwortung der Verwaltungsratsmitglieder. 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.