

EII US Property Fund

Jahresbericht und geprüfter Jahresabschluss

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Informationen	3
Bericht des Anlagemanagers	4
Angaben zu den Pflichten der Verwaltungsgesellschaft und weitere Informationen	6
Bericht des Treuhänders an die Anteilinhaber	7
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	8
Bilanz	9
Gesamterfolgsrechnung	10
Eigenkapitalveränderungsrechnung	11
Geldflussrechnung	12
Erläuterungen zum Jahresabschluss	13
Aufstellung der Wertpapieranlagen (ungeprüft)	22
Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen (ungeprüft)	23
Weitere ungeprüfte Informationen	24

Allgemeine Information

Verwaltungsräte der Verwaltungsgesellschaft

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

(Kein Verwaltungsrat hat eine geschäftsführende Funktion inne.)

Verwaltungsgesellschaft

EII Real Estate Securities Advisors Limited
25/28 North Wall Quay
International Financial Services Centre
Dublin 1
Irland

Anlagemanager und Vertriebsstelle

EII Capital Management, Inc.
640 Fifth Avenue, 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

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 ... wengleich 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 Länderwertentwicklung 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)

Wertentwicklung des Fonds und Marktanalyse

Für den einjährigen Berichtszeitraum zum 31. Dezember 2016 erzielten US-REITs eine Rendite von 6,41 % in USD, gemessen anhand des FTSE EPRA/NAREIT United States Index Net TRI (Benchmark). Der Fonds selbst verzeichnete im selben Zeitraum ein Plus von 6,15 % in USD. Die Anlagen in Einkaufszentren, Wohnungen und Hotelgewerbe leisteten dabei die größten Beiträge. Zusätzlich hierzu belastete unsere Untergewichtung bei Datenzentren (dieser Bereich entwickelte sich überdurchschnittlich) zusammen mit unserer Mietlager-Position (als Sektorallokation und Aktienauswahl) die relative Wertentwicklung.

Bericht des Anlageberaters (Fortsetzung)

EII US Property Fund

Für Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Wertentwicklung des Fonds und Marktanalyse (Fortsetzung)

Vereinigte Staaten

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

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

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

Ausblick

Wie wir Anfang des Kommentars angemerkt haben, haben die jüngsten Ereignisse, wenn überhaupt, unser Vertrauen in unsere vorherige Bewertung gestärkt, dass die globale Wirtschaft eine Periode der steigenden Inflation und der Aufwertung der 10-jährigen Staatsanleihen begonnen hat. Allerdings sind wir auf der anderen Seite weniger zuversichtlich in Bezug auf einen starken Aufschwung der Weltwirtschaft. Diese Einschätzung kann sich ändern. Wenn sich die politischen Initiativen Trumps als Impulsgeber erweisen – es sei allerdings angemerkt, dass in diesem Bereich die Ungewissheit noch äußerst groß ist –, dann wäre es nicht undenkbar, dass die US-Wirtschaft von einer verbesserten Unternehmenssteuer profitiert. Eine stärkere US-Wirtschaft könnte außerdem die Weltwirtschaft positiv beeinflussen, wenngleich die protektionistischen Maßnahmen Trumps diese Hoffnung zunichtemachen könnten. Wir glauben, dass der US-Immobilienmarkt spätzyklisch ist. Die Maßnahmen Trumps und der Fed werden bestimmen, ob dieser Zyklus aufrechterhalten wird oder dieser vor sich hin zum Tempo der „neuen“ normalen Wachstumsrate dümpelt. Für unser Portfolio suchen wir nach Sektoren, die am meisten von den derzeit Gestalt annehmenden steuer-/geldpolitischen Maßnahmen profitieren können. Angesichts des hohen Verbrauchervertrauens, der Lohnzuwächse und der Höchststände der Aktienmärkte könnte sich Märkte für Wohn- und Einzelhandelsimmobilien positiv entwickeln. Wir konzentrieren uns nicht mehr allein auf „pure Rendite“, aber nach dem jüngsten Abverkauf von US-REITs sind wir bereit, in traditionell ertragreiche Unternehmen/Sektoren zu investieren, wenn diese sowohl gute Bewertungen als auch Dividendenwachstum versprechen. 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.

EII Capital Management, Inc.

Januar 2017

Angaben zu den Pflichten der Verwaltungsgesellschaft und weitere Information

Transaktionen mit verbundenen Personen

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

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

Weitere Information

Der Verwaltungsrat übernahm 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 24. Oktober 2013, dem Auflagedatum des Fonds. 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 US Property Fund (des „Fonds“) nach den geltenden Gesetzen und Vorschriften.

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

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

Bei der Erstellung dieses Jahresabschlusses muss die Verwaltungsgesellschaft:

- geeignete Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresabschluss auswählen und diese dann konsequent anwenden;
- Beurteilungen und Schätzungen durchführen, die angemessen und umsichtig sind;
- angeben, ob der Abschluss in Übereinstimmung mit den anwendbaren Bilanzierungsrichtlinien erstellt wurde, die entsprechenden Grundsätze angeben und die Auswirkungen und Gründe für wesentliche Abweichungen von diesen Grundsätzen erläutern; und
- soweit keine gegenteiligen Annahmen vorauszusetzen sind, den Abschluss unter der Prämisse erstellen, dass der Fonds seine Aktivitäten auch in Zukunft ausüben wird.

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 sicherstellen zu können, dass der Abschluss und der Bericht des Verwaltungsrats den European Communities (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities) Regulations 2011 (in der jeweils gültigen Fassung) und den Zentralbank-Verordnungen entspricht und eine Prüfung des Abschlusses ermöglicht.

Im Auftrag der Verwaltungsgesellschaft, EII Real Estate Securities Advisers 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 US Property Fund, eines Teilfonds der 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: XX. April 2017

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

Wir haben den Jahresbericht und den Jahresabschluss („Jahresabschluss“) des EII US Property Fund (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*

Unserer 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 Gewinns 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 6 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 diesen Grundsätzen 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 Abweichung 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 Trusts gegenüber diejenigen Angelegenheiten offen legen zu können, die in dem Bericht eines Wirtschaftsprüfers offen gelegt werden müssen und sonst zu keinem anderen Zweck. Im gesetzlich zulässigen Umfang übernehmen wir die Verantwortung für unsere Prüfung, für diesen Bericht oder für unsere Meinungen nur gegenüber dem Fonds und den Anteilhabern des Fonds in ihrer Gesamtheit.

25. April 2017

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

Bilanz

Zum 31. Dezember 2016

EII US Property Fund	Erl.	31. Dezember 2016 USD	31. Dezember 2015 USD
Anlagen			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4	1.830.332	960.301
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	3		
- Übertragbare Wertpapiere		65.287.888	53.376.804
Abgegrenztes Einkommen		327.553	176.335
Vorausbezahlte Gebühren und Auslagen	10	20.110	27.516
Gesamtwert der Anlagen		67.465.883	54.540.956
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus der Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	5	34.177	30.714
Verbindlichkeiten aus Honoraren des Managers	6	12.213	10.978
Verbindlichkeiten aus Vergütung des Wirtschaftsprüfers	8	10.898	10.927
Verbindlichkeiten aus Vergütung des Treuhänders	7	11.344	12.324
Verbindlichkeiten aus anderen Ausgaben	10	30.407	16.782
Gesamtwert der Verbindlichkeiten (exkl. des auf Inhaber rücknehmbarer Anteile mit Gewinnbeteiligung anrechenbaren Nettovermögens)		99.039	81.725
Den Inhabern von Eigenkapitalanteilen zuzurechnendes Nettovermögen		67.366.844	54.459.231
Anzahl ausstehender Anteile			
USD Anteilsklasse I	11	527.212,992	446.249,775
Nettoinventarwert pro rücknehmbarem Anteil			
USD Anteilsklasse I	14	USD 127,779	USD 122,038

Im Auftrag der Verwaltungsgesellschaft, EII Real Estate Securities Advisors Limited

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

Datum: 25. April 2017

Gesamterfolgsrechnung

Für Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII US Property Fund	Erl.	31. Dezember 2016 USD	31. Dezember 2015 USD
Einkommen aus Anlagetätigkeit			
Dividendeneinkommen		2.673.273	1.856.794
Nettogewinn/(verlust) auf ergebniswirksame, zum Marktwert bewertete Finanzanlagen und Fremdwährungen	3	2.581.480	(307.531)
Gesamteinkommen aus Anlagetätigkeit		5.254.753	1.549.263
Auslagen			
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	5	398.419	375.568
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	6	142.291	134.130
Vergütung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	8	11.122	9.410
Vergütung des Treuhänders	7	47.579	46.456
Andere Auslagen	10	63.587	54.352
Gesamtwert der Auslagen		662.998	619.916
Nettoeinkommen/(-auslagen) aus Anlagetätigkeit		4.591.755	929.347
Besteuerung			
Quellensteuern auf Dividenden	13	751.868	506.287
Gewinn für das Jahr		3.839.887	423.060

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

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII US Property Fund	31. Dezember 2016 USD	31. Dezember 2015 USD
Auf Inhaber von Eigenkapitalanteilen anrechenbares Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	54.459.231	55.352.580
Gesamtergebnis für das Jahr		
Gewinn für das Jahr	3.839.887	423.060
Direkt im Eigenkapital verbuchte Transaktionen mit Eigentümern		
Ausgabe von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	10.196.475	677.098
Rücknahme von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	(684.738)	(1.330.115)
Ausschüttungen an Inhaber von rücknehmbaren Anteilen	(706.726)	(676.431)
Dividenden wiederangelegt	262.715	13.039
Summe Transaktionen mit Eigentümern	9.067.726	(1.316.409)
Auf Inhaber von Eigenkapitalanteilen anrechenbares Nettovermögen zu Ende des Geschäftsjahrs	67.366.844	54.459.231

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Jahresabschlusses.

Geldflussrechnung

Für Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII US Property Fund	31. Dezember 2016 USD	31. Dezember 2015 USD
Geldfluss aus operativer Tätigkeit		
Anstieg/(Rückgang) des Nettovermögens von Inhabern von Eigenkapitalanteilen	3.839.887	423.060
<i>Anpassung für:</i>		
Dividendeneinkommen	(2.673.273)	(1.856.794)
Quellensteuer	751.868	506.287
Nettogeldfluss aus operativer Tätigkeit vor der Veränderung von Betriebsvermögen und -verpflichtungen	1.918.482	(927.447)
Nettoanstieg der Finanzanlagen, ergebniswirksam zum Marktwert bewertet	(11.911.084)	(1.529.218)
Nettorückgang anderer Debitoren	7.406	678.584
Nettoanstieg/(-rückgang) anderer Kreditoren	17.314	(2.633)
Nettogeldfluss für operative Tätigkeit	(9.967.882)	(1.780.714)
Erhaltene Dividenden	1.770.187	1.373.646
Nettogeldfluss verwendet bei operativen Tätigkeiten	(8.197.695)	(407.068)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten		
Ausschüttungen an Inhaber von rücknehmbaren Anteilen	(706.726)	(676.431)
Ausgabe von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	10.459.190	690.137
Rücknahme von Anteilen mit Gewinnbeteiligung	(684.738)	(1.330.115)
Nettogeldfluss aus/(verwendet in) finanziellen Tätigkeiten	9.067.726	(1.316.409)
Nettoanstieg/(-rückgang) von Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	870.031	(1.723.477)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Jahres	960.301	2.683.778
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Jahres	1.830.332	960.301
Aufschlüsselung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.830.332	960.301

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Jahresabschlusses.

1. Allgemeine Information

EII Property Funds (der „Trust“) wurde nach irischem Recht durch einen Treuhandvertrag vom 10. Juli 1998 errichtet und begann seine Geschäftstätigkeit im September 1998. Der Trust ist ein 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 US Property Fund (der „Fonds“) bildet einen Bestandteil des Trusts. EII US Property Fund begann seine Handelsaktivität am 24. Oktober 2013. Der vorliegende Jahresabschluss bezieht sich auf den Fonds. Separate Jahresabschlüsse wurden für den EII Global Property Fund und den EII World Invest (ex US) Fund erstellt, welche ebenfalls Bestandteile des Trusts bilden. Diese Finanzaufstellungen sind auf Anfrage kostenlos bei EII Real Estate Securities Advisors Limited (der „Verwaltungsgesellschaft“) erhältlich.

2. Wesentliche Buchhaltungsvorschriften

(a) Grundlage der Erstellung

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

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 notiert 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 ausreichenden Frequenz und Volumen getätigt werden, um kontinuierlich Preisinformationen zu generieren. Der Fonds bewertet Instrumente, welche in einem aktiven Markt gehandelt werden, zum zuletzt gehandelten Preis, weil dieser Preis eine realistische Annäherung an den Ausstiegspreis darstellt. Wenn es in einem aktiven Markt keinen notierten Preis gibt, verwendet der Fonds Bewertungstechniken, welche möglichst stark auf den Einsatz von feststellbaren Eingangsdaten und möglichst wenig auf den Einsatz von nicht- feststellbaren Eingangsdaten abstellen. Die ausgewählten Bewertungstechniken beziehen alle Faktoren mit ein, welche Marktteilnehmer für die Bewertung einer Transaktion berücksichtigen.

(e) Einkommen

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

(f) Nettogewinn/-verlust 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 Nettogewinn auf ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert wird anhand der Durchschnittskostenmethode berechnet.

(g) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Bilanz 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.

2. Wesentliche Buchhaltungsvorschriften (Fortsetzung)

(h) Auslagen

Alle Auslagen werden in der Gesamtergebnisrechnung periodengerecht abgegrenzt.

(i) 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

(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 statten den Anleger mit dem Recht aus, die Rückgabe gegen Bankguthaben zu 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 folgende 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 Instruments.

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) 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	31. Dezember 2015
	USD	USD
Realisierter Nettogewinn auf ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	4.727.225	2.182.901
Veränderung des unrealisierten Gewinns/(Verlustes) ergebniswirksamer Finanzanlagen zum Marktwert	(2.145.745)	(2.490.432)
Netto(verlust)/gewinn auf ergebniswirksame, zum Marktwert bewertete Finanzanlagen und Fremdwährungen	2.581.480	(307.531)

(ii) Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

3. Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert (Fortsetzung)

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII US Property Fund

Für Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

(ii) Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten (Fortsetzung)

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 beruht 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 beruht auf der Preistransparenz des Instrumentes und stimmt nicht notwendigerweise mit der Einschätzung des Risikos des Instrumentes durch EII Capital Management Inc. (der „Anlagemanager“ 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 des Berichtszeitraum.

Zum 31. Dezember 2016

	Stufe 1 USD	Stufe 2 USD	Stufe 3 USD	Summe USD
Ergebniswirksam zum Marktwert				
- Börsennotierte Wertpapiere	65.287.888	-	-	65.287.888
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	65.287.888	-	-	65.287.888

Zum 31. Dezember 2015

	Stufe 1 USD	Stufe 2 USD	Stufe 3 USD	Summe USD
Ergebniswirksam zum Marktwert				
- Börsennotierte Wertpapiere	53.376.804	-	-	53.376.804
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert	53.376.804	-	-	53.376.804

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 USD	31. Dezember 2015 Wertäquivalent in USD
The Bank of New York Mellon SA/NV Brussels	AA- ¹	USD	1.830.332	960.301
Summe			1.830.332	960.301

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

5. Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle

Der Anlagemanager und die Vertriebsstelle erhalten eine Vergütung zu den folgenden Jahressätzen, monatlich im Nachhinein bezahlt aus den Anlagen der jeweiligen Anlageklasse, wie im relevanten Anhang zum Prospekt aufgeführt:

Anteilsklasse	Tatsächlich ver- rechnete Vergütung	% NIW ¹
USD Anteilsklasse I	0,70 %	0,80 %

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 kann von Zeit zu Zeit, nach Übereinkunft 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 % des Euroäquivalentes des 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 die während des Berichtszeitraums belastete Vergütung der Verwaltungsgesellschaft werden jeweils in der Bilanz und in der Gesamtergebnisrechnung aufgeführt.

7. Vergütung des Treuhänders

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII US Property Fund

Für Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

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.

8. Vergütung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Die vom gesetzlichen Wirtschaftsprüfer, KPMG, belasteten Vergütungen und Auslagen beziehen sich vollständig auf die Prüfung des Jahresabschlusses (EUR 8.000 exkl. MwSt.) (2015: EUR 8.000). 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.

9. Transaktionskosten

Für den Berichtszeitraum bezahlte der Fonds die folgenden Transaktionskosten:

	31. Dezember 2016 USD	31. Dezember 2015 USD
Transaktionskosten	172.397	188.864

10. Andere Auslagen

Die folgenden vorausbezahlten Gebühren wurden vom Fonds zum Berichtszeitpunkt gehalten:

	31. Dezember 2016 USD	31. Dezember 2015 USD
Versicherungsprämien für die Verwaltungsrate	5.633	5.068
Gründungskosten	14.477	22.448
	20.110	27.516

Die folgenden aufgelaufenen Vergütungen wurden vom Fonds zum Berichtszeitpunkt gehalten

	31. Dezember 2016 USD	31. Dezember 2015 USD
Kosten der Rechtsberatung	22.773	10.866
Aufsichtsgebühren	44	24
Andere von der Verwaltungsstelle belastete Vergütungen	7.590	5.892
	30.407	16.782

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

	31. Dezember 2016 USD	30. Dezember 2015 USD
Bankgebühren	2.378	820
Gründungskosten	7.972	7.972
Versicherungsprämien für die Verwaltungsrate	8.984	6.142
Kosten der Rechtsberatung	26.820	25.366
Aufsichtsgebühren	1.303	1.295
Andere von der Verwaltungsstelle belastete Vergütungen	16.130	12.757
	63.587	54.352

11. Ausgegebene Anteile

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

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
USD Anteilsklasse I		
Stand zu Beginn des Berichtszeitraums	446.249,775	451.344,903
Während des Berichtszeitraums ausgegebene Anteile	83.904,962	5.744,872
Während des Berichtszeitraums zurückgenommene Anteile	(5.233,313)	(10.939,362)
Dividenden wiederangelegt	2.291,568	99,362
Stand zu Ende des Berichtszeitraums	527.212,992	446.249,775

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII US Property Fund

Für Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

12. Finanzinstrumente und verbundene Risiken

Das Anlageziel des Fonds ist es, über einen Zeithorizont von drei bis fünf Jahren absolute und relative Gesamterträge zu erzielen, die diejenigen des FTSE/NAREIT Equity REIT Index übertreffen, durch Anlagen in Stammaktien von US- und kanadischen REITs (Real Estate Investment Trusts) und REOCs (Real Estate Operating Company). Der Fonds kann zudem in Warrants, Vorzugsaktien und Wandelanleihen investieren, die von denselben US- und kanadischen Gesellschaften emittiert wurden, welche die US- und kanadischen REITs und REOCs emittieren. Der Fonds kann zudem bis zu 10 % seiner Nettoanlagen in Stammaktien von REITs und REOCs außerhalb der USA und Kanadas und in OGAWs in Mitgliedstaaten der EU investieren. Die Finanzinstrumente im Besitz des Fonds sind in der Aufstellung der Wertpapieranlagen aufgeführt. Die hauptsächlichen Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten sind nachstehend aufgeführt.

Marktrisiko

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

(i) Währungsrisiko

Währungsrisiko ist das Risiko, dass der Wert von Finanzinstrumenten aufgrund von Veränderungen in den Wechselkursen schwanken wird. Der Fonds ist keinem Währungsrisiko ausgesetzt, da alle seine Anlagen in der funktionalen Währung des Fonds gehalten werden.

(ii) Zinsrisiko

Das Zinsrisiko stellt die möglichen Verluste dar, die der Fonds aufgrund von ungünstigen Bewegungen der relevanten Zinssätze erleiden könnte. Der Wert von festverzinslichen Wertpapieren kann durch Veränderungen im Zinsumfeld beeinträchtigt werden und das Einkommen aus Wertpapieren mit variabler Verzinsung und Bankguthaben oder Kreditoren auf Kontoüberzügen kann ebenfalls durch Veränderungen der Zinssätze beeinträchtigt werden. Dies ist das Risiko, dass der faire Wert eines Finanzinstruments aufgrund von Veränderungen der Marktzinssätze schwanken wird. Im Allgemeinen wird der Preis einer festverzinslichen Anleihe mit steigenden Zinssätzen fallen und umgekehrt. Für Schuldverschreibungen mit variabler Verzinsung wird der Zins üblicherweise in Übereinstimmung mit dem vorher festgelegten Zinssatz angepasst werden. Außer bei Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten 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 Marktrisikomanagements ist es, das Ausmaß des eingegangenen Marktrisikos innerhalb akzeptabler Parameter zu steuern und zu kontrollieren und gleichzeitig den Ertrag zu optimieren. Alle Aktienanlagen des Fonds sind an einer offiziellen Börse notiert. Der Anlagemanager überprüft die Aufteilung der Anlagen des Portfolios, um die Risiken, die mit einem bestimmten Industriesektor verbunden sind zu minimieren und gleichzeitig die Anlageziele des Fonds 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 Eigenkapitalanteilen. Die Tabelle geht von einer Erhöhung in den Anlagemarktpreisen um 10 % aus (negative 10 % hätten den gleich großen, aber entgegengesetzten Effekt).

	31. Dezember 2016 USD	31. Dezember 2015 USD
EII US Property Fund	6.528.789	5.337.680

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, basierend auf dem verbleibenden Zeitraum vom Bilanzdatum bis zur vertraglichen Fälligkeitsdatum, dar. Die erwarteten Geldflüsse auf diesen Instrumenten weichen nicht wesentlich von dieser Analyse ab, außer für das Nettovermögen der Inhaber von Eigenkapitalanteilen, bei denen der Fonds die Verpflichtung hat, sie innerhalb von drei Tagen zurückzunehmen. Historische Erfahrung zeigt, dass diese Anteile von den Anlegern mittel- bis langfristig gehalten werden.

Zum 31. Dezember 2016

	Weniger als 1 Monat USD	1 bis 6 Monate USD	6 bis 12 Monate USD	Mehr als 12 Monate USD	Summe USD
EII US Property Fund					
Finanzverbindlichkeiten					
Andere Verbindlichkeiten	99.048	-	-	-	99.048
	99.048	-	-	-	99.048

Zum 31. Dezember 2015

	Weniger als 1 Monat USD	1 bis 6 Monate USD	6 bis 12 Monate USD	Mehr als 12 Monate USD	Summe USD
EII US Property Fund					
Finanzverbindlichkeiten					
Andere Verbindlichkeiten	81.725	-	-	-	81.725
	81.725	-	-	-	81.725

12. Finanzinstrumente und verbundene Risiken (Fortsetzung)

Kreditrisiko

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

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

Verwahrstellenrisiko: Das Verwahrstellenrisiko ist das Risiko eines Verlustes der verwahrten Anlagen. Dies ist kein primäres Kreditrisiko, da die unbelasteten Vermögenswerte des Fonds von den eigenen Vermögenswerten der Verwahrstelle getrennt aufbewahrt werden und die Verwahrstelle verlangt von den Unterverwahrern ihrerseits, andere Vermögenswerte als Bargeldbestände, getrennt aufzubewahren. Dies mindert das Verwahrstellenrisiko, schließt es aber nicht vollständig aus. Die Verwahrstelle hat die Erlaubnis, Unterverwahrer zu beauftragen, 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 bei einer dritten Partei in Verwahrung gegeben 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 The Bank of New York Mellon, der obersten Muttergesellschaft des Treuhänders zum Berichtsdatum von S&P ist AA- (2015: AA-). Die Verwahrstelle verfügt nicht über ein Rating.

Der Fonds verfügt über keinen Risikomanagementprozess und hält als solcher keine Derivate und handelt nicht mit Derivaten.

13. Besteuerung

Der Fonds qualifiziert als ein Investmentunternehmen gemäß Abschnitt 739b (1) des Taxes Consolidation Act von 1997 (das „Steuergesetz“). Gemäß aktuellem, irischem Recht und Praxis, unterliegt der Fonds keiner irischen Steuer in Bezug auf sein Einkommen und seine Gewinne. Allerdings kann sich im Fall eines „steuerpflichtigen Ereignisses“ für den Fonds eine Steuer ergeben. Ein steuerpflichtiges Ereignis umfasst sämtliche Ausschüttungszahlungen an Anteilinhaber oder 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 anfallen oder einbehalten werden.

In Irland ist auf die Ausgabe, die Übertragung, den Rückkauf oder Rücknahme von Anteilen am Fonds keine Stempelsteuer zu bezahlen. Wenn eine Zeichnung oder Rücknahme von Anteilen vom Fonds auf dem Weg der Sachausschüttung von Wertpapieren, Immobilien oder anderen Arten von Anlagen vorgenommen wird, kann eine irische Stempelsteuer auf der Übertragung dieser Anlagen fällig werden. Der Fonds wird keiner irischen Stempelsteuer unterliegen 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.

14. Nettoinventarwerte

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
Nettoinventarwert			
USD Anteilsklasse I	USD 67.366.844	USD 54.459.231	USD 55.352.580
Nettoinventarwert pro rücknehmbarem Anteil			
USD Anteilsklasse I	USD 127,779	USD 122,038	USD 122,639

15. Ausschüttungspolitik

Die Verwaltungsgesellschaft beabsichtigt, jährlich innerhalb eines Monats nach Ende des Geschäftsjahres oder zu anderen Zeitpunkten, die 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 bezahlten Dividenden:

31. Dezember 2016

Klasse	Wäh-rung	Dividende pro Anteil	Ausgezahlte Schluss-dividende	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Dividenden-gebühr netto	Ex-Dividende-Tag
USD Anteilsklasse I	USD	USD 1,5837	USD 706.72 6	(USD 2.432)	USD 1.824	USD 706.118	11. Januar 2016

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

EII US Property Fund

Für Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

31. Dezember 2015

Klasse	Währung	Dividende pro Anteil	Ausgezahlte Schlussdividende	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Dividendengebühr netto	Ex-Dividende-Tag
USD Anteilsklasse I	USD	USD 1,4987	USD 676.431	(USD 87.165)	USD 1.493	USD 590.75 9	12. Januar 2015

16. 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.

17. Offenlegung von verbundenen Parteien

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

Anlagemanager und Vertriebsstelle

Der Anlagemanager 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.

Verwaltungsgesellschaft

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

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

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

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

Andere verbundene Parteien

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

Transaktionen in Anteilen durch verbundene Parteien

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

Details der belasteten Gebühren sind im Folgenden aufgeführt:

	31. Dezember 2016 USD	31. Dezember 2015 USD
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	398.419	375.568
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	142.291	134.130

18. Effizientes Portfoliomanagement

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

19. 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.

20. Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

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

21. Änderungen des Prospektes

Während des Geschäftsjahres gab es keine wesentlichen Änderungen des Prospektes.

22. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Klasse	Währung	Dividende pro Anteil	Ausgezahlte Schlussdividende	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Dividendengebühr netto	Ex-Dividende-Tag
USD Anteilsklasse I	USD	USD 2,697 8	USD 1.422.3 15	(USD 172.909)	USD 8.974	USD 1.258.3 80	11. Januar 2017

Erläuterungen zum Jahresabschluss (Fortsetzung)

Für Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

EII US Property Fund

23. Genehmigung des Jahresabschlusses

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

Aufstellung der Wertpapieranlagen (ungeprüft)

Zum 31. Dezember 2016

EII US Property Fund

	Währung	Anzahl Aktien	Beizulegender Zeitwert USD	% NIW
Ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert				
Aktien				
Vereinigte Staaten				
American Campus Communities Inc	USD	37.500	1.866.375	2,77 %
Boston Properties Inc	USD	19.500	2.452.710	3,64 %
Care Capital Properties Inc	USD	59.700	1.492.500	2,22 %
CubeSmart	USD	65.000	1.740.050	2,58 %
DDR Corp	USD	70.700	1.079.589	1,60 %
DiamondRock Hospitality Co	USD	183.100	2.111.143	3,13 %
Digital Realty Trust Inc	USD	15.700	1.542.682	2,29 %
Equinix Inc	USD	6.900	2.466.129	3,66 %
Equity Commonwealth	USD	69.200	2.092.608	3,11 %
Equity One Inc	USD	30.795	945.099	1,40 %
Equity Residential	USD	46.700	3.005.612	4,46 %
Essex Property Trust Inc	USD	13.700	3.185.250	4,73 %
Extra Space Storage Inc	USD	44.000	3.398.560	5,04 %
Federal Realty Investment Trust	USD	13.100	1.861.641	2,76 %
First Industrial Realty Trust Inc	USD	79.500	2.229.975	3,31 %
Forest City Realty Trust Inc	USD	91.300	1.902.692	2,82 %
Gaming and Leisure Properties Inc	USD	33.200	1.016.584	1,51 %
General Growth Properties Inc	USD	133.500	3.334.830	4,95 %
Host Hotels & Resorts Inc	USD	60.200	1.134.168	1,68 %
Kilroy Realty Corp	USD	27.600	2.020.872	3,00 %
Liberty Property Trust	USD	65.700	2.595.150	3,85 %
Mid-America Apartment Communities Inc	USD	27.467	2.689.569	3,99 %
Retail Properties of America Inc	USD	161.100	2.469.663	3,67 %
Simon Property Group Inc	USD	17.900	3.180.293	4,72 %
SL Green Realty Corp	USD	18.300	1.968.165	2,92 %
Spirit Realty Capital Inc	USD	201.200	2.185.032	3,24 %
STORE Capital Corp	USD	81.700	2.018.807	3,00 %
Sun Communities Inc	USD	12.700	972.947	1,44 %
Taubman Centers Inc	USD	10.400	768.872	1,14 %
Ventas Inc	USD	43.760	2.735.875	4,06 %
Welltower Inc	USD	42.200	2.824.446	4,22 %
			65.287.888	96,91 %
Summe Aktien (2015: 98,02 %)			65.287.888	96,91 %
Summe ergebniswirksame Finanzanlagen zum Marktwert (2015: 98,02 %)			65.287.888	96,91 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und anderes Nettovermögen			2.078.956	3,09 %
Den Inhabern von Eigenkapitalanteilen zuzurechnendes Nettovermögen (2015: 100,00 %)			67.366.844	100,00 %
Analyse der Gesamtanlagen			% des Gesamtvermögens	
Übertragbare Wertpapiere, die an einer amtlichen Börse notiert sind				96,77 %
Anderes Umlaufvermögen				3,23 %
				100,00 %

Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen (ungeprüft)

EII US Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

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

Käufe	Kosten USD
SL Green Realty Corp	4.021.083
Extra Space Storage Inc	3.697.482
Boston Properties Inc	3.619.563
Kilroy Realty Corp	3.368.514
Liberty Property Trust	3.040.997
Post Properties Inc	2.539.414
Equinix Inc	2.445.509
STORE Capital Corp	2.401.474
DiamondRock Hospitality Co	2.249.144
First Industrial Realty Trust Inc	2.154.027
Acadia Realty Trust	2.089.890
Equity Commonwealth	2.025.368
Sun Communities Inc	1.962.447
American Campus Communities Inc	1.958.420
Spirit Realty Capital Inc	1.848.709
Federal Realty Investment Trust	1.830.503
CubeSmart	1.807.467
Forest City Realty Trust Inc	1.753.081
Care Capital Properties Inc	1.577.633
Digital Realty Trust Inc	1.468.097
American Homes 4 Rent	1.408.235
PS Business Parks Inc	1.390.099
Host Hotels & Resorts Inc	1.386.213
Equity One Inc	1.295.647
Gaming and Leisure Properties Inc	1.274.261
General Growth Properties Inc	1.215.271
DDR Corp	1.183.484
Hudson Pacific Properties Inc	1.161.654
Retail Properties of America Inc	1.120.992
Prologis Inc	1.114.091
Essex Property Trust Inc	1.099.471
Ventas Inc	1.098.409
Welltower Inc	1.042.369
Washington Prime Group Inc	848.386
Equity Residential	752.505
Hilton Worldwide Holdings Inc	719.221
Verkäufe	Erlöse USD
Boston Properties Inc	4.682.165
Prologis Inc	4.392.112
Hudson Pacific Properties Inc	3.073.523
Equity One Inc	2.693.772
SL Green Realty Corp	2.315.934
Simon Property Group Inc	2.313.222
Host Hotels & Resorts Inc	2.007.186
Acadia Realty Trust	1.980.740
Paramount Group Inc	1.925.515
DCT Industrial Trust Inc	1.884.887
Camden Property Trust	1.835.957
Life Storage Inc	1.789.804
National Retail Properties Inc	1.772.802
American Homes 4 Rent	1.666.988
Brandywine Realty Trust	1.653.493
American Campus Communities Inc	1.570.189
Hilton Worldwide Holdings Inc	1.566.438
Kilroy Realty Corp	1.481.851
PS Business Parks Inc	1.430.227
EPR Properties	1.424.573
Essex Property Trust Inc	1.393.076
Equity Residential	1.329.274
Spirit Realty Capital Inc	1.275.585
DDR Corp	1.248.709
Sun Communities Inc	1.052.336
Washington Prime Group Inc	1.000.532
Retail Properties of America Inc	999.400

Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen (ungeprüft)

EII US Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Verkäufe (Fortsetzung)	Erlöse USD
Urban Edge Properties	981.634
Healthcare Realty Trust Inc	756.932
General Growth Properties Inc	750.153
Forest City Realty Trust Inc	731.163

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
USD Anteilsklasse I	1,16 %	1,15 %

Anhang 1 – Offenlegung der Vergütung (ungeprüft)

EII US Property Fund

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Vergütung

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

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

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

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