

EII US Property Fund:

Zwischenbericht und verkürzter, ungeprüfter Abschluss

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Informationen	3
Bericht des Anlagemanagers	4
Bilanz	5
Gesamtergebnisrechnung	6
Eigenkapitalveränderungsrechnung	7
Geldflussrechnung	8
Erläuterungen zum Abschluss	9
Aufstellung der Anlagen	13
Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen	14
Weitere Informationen	15

Allgemeine Informationen

Verwaltungsräte der Verwaltungsgesellschaft

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

(Kein Verwaltungsrat hat eine geschäftsführende Funktion inne.)

Verwaltungsgesellschaft

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

Anlagemanager und Vertriebsstelle

EII Capital Management, Inc.
640 Fifth Avenue, 8th Floor
New York 10019
USA

Verwaltungs- und Transferstelle

Capita Financial Administrators (Ireland) Limited
2nd Floor, 2 Grand Canal Square
Grand Canal Harbour
Dublin 2
Irland

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer

KPMG
1 Harbourmaster Place
International Financial Services Centre
Dublin 1
Irland

Irischer Rechtsberater & Sekretariatsstelle

A & L Goodbody
25/28 North Wall Quay
International Financial Services Centre
Dublin 1
Irland

Treuhänder und Verwahrstelle

BNY Mellon Trust Company (Ireland) Limited
Guild House
Guild Street
International Financial Services Centre
Dublin 1
Irland

Fondsperformance & Marktanalyse

Für den Zeitraum von Jahresbeginn bis zum 30. Juni 2017 erzielte der EII US Property Fund (der „Fonds“) eine Rendite von 0,57 % (in USD). Der FTSE EPRA/NAREIT United States Index Net TRI (die Benchmark) erzielte im gleichen Zeitraum eine Rendite von 0,94 % (in USD). „Free Standing“ war der größte negative Beitragsleister, da unsere Fondsanlagen hinter den Erwartungen zurückblieben und wir in dieser Gruppe mit Underperformance eine Übergewichtung besaßen. Außerdem waren unsere Fondsanlagen in Industrietiteln zusammen mit unserer Untergewichtung in Fertighäusern (die eine Outperformance zeigten) der Wertentwicklung abträglich. Andererseits profitierte die relative Performance von einem Engagement in Rechenzentren, in Kombination mit unseren Fondsanlagen im „Diversified“-Sektor.

Halbjahresüberblick

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

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

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

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

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

Ausblick

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

Fund:

Bilanz

Zum 30. Juni 2017

		30. Juni 2017 (ungeprüft) USD	31. Dezember 2016 (geprüft) USD
EII US Property Fund:			
Anlagen	Erl.		
Bankguthaben und liquide Mittel	4	900.662	1.830.332
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	3		
- Übertragbare Wertpapiere		65.376.138	65.287.888
Forderungen aus Anteilszeichnungen		300.000	-
Abgegrenztes Einkommen		199.491	327.553
Vorausbezahlte Auslagen	8	10.502	20.110
Gesamtwert der Anlagen		66.786.793	67.465.883
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus der Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	5	34.437	34.177
Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	6	12.305	12.213
Verbindlichkeiten aus der Vergütung des Wirtschaftsprüfers		5.631	10.898
Verbindlichkeiten aus der Vergütung des Treuhänders	7	19.523	11.344
Verbindlichkeiten aus anderen Auslagen	8	24.717	30.407
Gesamtwert der Verbindlichkeiten (exkl. des Inhabern von Eigenkapitalanteilen zuzurechnenden Nettovermögens)		96.613	99.039
Den Inhabern von Eigenkapitalanteilen zuzurechnendes Nettovermögen		66.690.180	67.366.844
Anzahl ausstehender Anteile			
USD Anteilsklasse I	9	530.108,750	527.212,992
Nettoinventarwert pro Anteil			
USD Anteilsklasse I		125,805 USD	127,779 USD

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Abschlusses.

Fund:

Gesamtergebnisrechnung

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

		30. Juni 2017 (ungeprüft) USD	30. Juni 2016 (ungeprüft) USD
EII US Property Fund:			
Einkommen aus Anlagetätigkeit	Erl.		
Dividendeneinkommen		1.131.441	1.361.520
Netto(verlust)/-gewinn auf ergebniswirksame, zum Marktwert bewertete Finanzanlagen und Fremdwährungen	3	(112.758)	4.349.588
Gesamteinkommen aus Anlagetätigkeit		1.019.683	5.711.108
Auslagen			
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	5	231.988	189.252
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	6	82.852	67.589
Vergütung des Wirtschaftsprüfers		5.239	5.776
Vergütung des Treuhänders	7	27.105	21.650
Andere Auslagen	8	30.397	34.067
Gesamtwert der Auslagen		377.581	318.334
Nettoeinkommen/(-auslagen) aus Anlagetätigkeit		641.102	5.392.774
Besteuerung			
Quellensteuern auf Dividenden		298.934	358.341
Gewinn im Geschäftsjahr		342.168	5.034.433

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine anderen Gewinne/(Verluste) als der den Inhabern von Eigenkapitalanteilen zuzuordnende Gewinn.

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Abschlusses.

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

	30. Juni 2017	30. Juni 2016
	(ungeprüft) USD	(ungeprüft) USD
EII US Property Fund:		
Auf Inhaber von Eigenkapitalanteilen anrechenbares Nettovermögen zu Beginn des Berichtszeitraums	67.366.844	54.459.231
Gesamtergebnis für den Berichtszeitraum		
Gewinn im Geschäftsjahr	342.168	5.034.433
Direkt im Eigenkapital verbuchte Transaktionen mit Eigentümern		
Ausgabe von Anteilen	1.754.698	262.715
Rücknahme von Anteilen	(1.358.054)	(54.396)
An Inhaber rücknehmbarer Anteile gezahlte Dividenden	(1.422.315)	(706.726)
Wieder angelegte Dividenden	6.839	-
Summe Transaktionen mit Eigentümern	(1.018.832)	(498.407)
Auf Inhaber von Eigenkapitalanteilen anrechenbares Nettovermögen am Ende des Berichtszeitraums	66.690.180	58.995.257

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Abschlusses.

Geldflussrechnung

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

	30. Juni 2017 (ungeprüft) USD	30. Juni 2016 (ungeprüft) USD
EII US Property Fund:		
Geldfluss aus operativer Tätigkeit		
Anstieg/(Rückgang) des Nettovermögens von Inhabern von Eigenkapitalanteilen	342.168	5.034.433
<i>Anpassung für:</i>		
Dividendeneinkommen	(1.131.441)	(1.361.520)
Quellensteuer	298.934	358.341
Nettogeldfluss aus operativer Tätigkeit vor der Veränderung von Betriebsvermögen und -verpflichtungen	(490.339)	4.031.254
Nettoanstieg der Finanzanlagen, ergebniswirksam zum Marktwert bewertet	(88.250)	(3.941.042)
Nettoanstieg anderer Forderungen	(290.392)	(1.226.694)
Netto(rückgang)/-anstieg anderer Verbindlichkeiten	(2.426)	1.223.939
Nettogeldfluss (für)/aus operative(r) Tätigkeit	(871.407)	87.457
Erhaltene Dividenden	960.569	1.052.882
Nettogeldfluss aus operativer Tätigkeit	89.162	1.140.339
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten		
An Inhaber rücknehmbarer Anteile gezahlte Dividenden	(1.422.315)	(706.726)
Ausgabe von Anteilen	1.761.537	262.715
Rücknahme von Anteilen	(1.358.054)	(54.396)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeiten	(1.018.832)	(498.407)
Netto(rückgang)/-anstieg der Bankguthaben und liquiden Mittel	(929.670)	641.932
Bankguthaben und liquide Mittel zu Beginn des Berichtszeitraums	1.830.332	960.301
Bankguthaben und liquide Mittel am Ende des Berichtszeitraums	900.662	1.602.233
Aufschlüsselung der Bankguthaben und liquiden Mittel		
Bankguthaben und liquide Mittel	900.662	1.602.233

Die beiliegenden Erläuterungen bilden einen integralen Bestandteil des Abschlusses.

Erläuterungen zum Abschluss

EII US Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

1. Allgemeine Informationen

EII Property Funds (der „Trust“) wurde nach irischem Recht durch einen Treuhandvertrag vom 10. Juli 1998 errichtet und begann seine Geschäftstätigkeit im September 1998. Der Trust ist ein 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 Abschluss bezieht sich auf den Fonds. Für den EII Global Property Fund und den EII Property World Invest (ex US) Fund, welche ebenfalls Bestandteile des Trusts bilden, werden separate Abschlüsse erstellt. Dieser Abschluss ist auf Anfrage kostenlos bei EII Real Estate Securities Advisors Limited (die „Verwaltungsgesellschaft“) erhältlich.

2. Wesentliche Buchhaltungsvorschriften

Grundlage der Erstellung

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

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

3. Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen

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

Für den Berichtszeitraum zum:

	30. Juni 2017 USD	30. Juni 2016 USD
Realisierter Nettogewinn aus ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzanlagen	270.199	1.818.474
Veränderung des unrealisierten Gewinns/(Verlustes) aus ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzanlagen	(382.960)	2.531.114
Nettogewinn/(-verlust) auf ergebniswirksame, zum Marktwert bewertete Finanzanlagen und Fremdwährungen	(112.761)	4.349.588

(ii) Fair-Value von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

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

Eingangsdaten werden in verschiedenen Bewertungstechniken verwendet und beziehen sich im großen Ganzen auf die Annahmen, welche die Marktteilnehmer für Bewertungsentscheidungen verwenden, inklusive der Annahmen über Risiken. Eingangswerte können Preisinformationen, Volatilitätsstatistiken, spezifische und allgemeine Daten über die Kreditqualität, Liquiditätsstatistiken und andere Faktoren. Die Zuordnung eines Finanzinstrumentes in der Marktwerthierarchie basiert auf den niedrigsten verfügbaren Eingangsdaten, die für die Marktbewertung von Bedeutung sind. Als feststellbar werden Marktdaten angesehen, die sofort verfügbar, regelmäßig veröffentlicht oder aktualisiert, verlässlich und überprüfbar, nicht geheim sind und von unabhängigen Quellen zur Verfügung gestellt werden, die aktiv im relevanten Markt involviert sind. Die Kategorisierung eines Finanzinstrumentes innerhalb der Hierarchie basiert auf der Preistransparenz des Instrumentes und stimmt nicht notwendigerweise mit der Einschätzung des Risikos des Instrumentes durch EII Capital Management Inc. (den „Anlagemanager“ und die „Vertriebsstelle“) überein. Es gab während des Berichtszeitraums keine Verschiebungen zwischen den Stufen 1 und 2 (2016: keine).

Erläuterungen zum Abschluss (Fortsetzung)

EII US Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

3. Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen (Fortsetzung)

(ii) Fair-Value von Finanzinstrumenten (Fortsetzung)

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

Zum 30. Juni 2017

	Stufe 1 USD	Stufe 2 USD	Stufe 3 USD	Summe USD
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet - Börsennotierte Wertpapiere	65.376.138	-	-	65.376.138
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	65.376.138	-	-	65.376.138

Zum Samstag, 31. Dezember 2016

	Stufe 1 USD	Stufe 2 USD	Stufe 3 USD	Summe USD
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet - Börsennotierte Wertpapiere	65.287.888	-	-	65.287.888
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	65.287.888	-	-	65.287.888

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

4. Bankguthaben und liquide Mittel

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

	Kreditrating (S&P) ¹	Währung	30. Juni 2017 Wertäquivalent in USD	31. Dezember 2016 Wertäquivalent in USD
The Bank of New York Mellon SA/NV Brussels	AA	USD	900.662	1.830.332
Summe			900.662	1.830.332

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

5. Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle

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

Teilfonds	Tatsächlich verrechnete Vergütung	% NIW ¹
USD Anteilsklasse I	0,70 %	0,80 %

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

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

Die zum Ende des Berichtszeitraums aufgelaufene und die während des 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 60.000 USD.

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 wird jeweils in der Bilanz und in der Gesamtergebnisrechnung aufgeführt.

7. Vergütung des Treuhänders

Der Treuhänder erhält eine jährliche Vergütung von 0,03 % des Nettoinventarwertes des Fonds zuzüglich Mehrwertsteuer (wenn anwendbar). Die Vergütung wird monatlich im Nachhinein bezahlt und unterliegt bis zum 31. März 2017 einer jährlichen Mindestgebühr von 28.000 EUR. Ab dem 1. April 2017 erhöht sich die Mindestgebühr auf 35.000 EUR.

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

Erläuterungen zum Abschluss (Fortsetzung)

EII US Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

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

8. Andere Auslagen

Die folgenden vorausbezahlten Gebühren wurden vom Fonds zum Berichtszeitpunkt gehalten:

	30. Juni 2017 USD	31. Dezember 2016 USD
Versicherungsprämien für die Verwaltungsrate	-	5.633
Gründungskosten	10.502	14.477
	10.502	20.110

Die folgenden aufgelaufenen Vergütungen wurden vom Fonds zum Berichtszeitpunkt gehalten:

	30. Juni 2017 USD	31. Dezember 2016 USD
Kosten der Rechtsberatung	14.605	22.773
Versicherungsprämien für die Verwaltungsrate	140	-
Aufsichtsgebühren	540	44
Andere von der Verwaltungsstelle belastete Vergütungen	9.432	7.590
	24.717	30.407

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

	30. Juni 2017 USD	30. Juni 2016 USD
Bankgebühren	839	1.844
Gründungskosten	3.975	3.975
Versicherungsprämien für die Verwaltungsrate	5.774	5.228
Kosten der Rechtsberatung	11.926	14.339
Aufsichtsgebühren	496	679
Andere von der Verwaltungsstelle belastete Vergütungen	7.387	8.002
	30.397	34.067

9. Ausgegebene Anteile

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

	30. Juni 2017	31. Dezember 2016
USD Anteilsklasse I		
Stand zu Beginn des Berichtszeitraums	527.212,992	446.249,775
Während des Berichtszeitraums ausgegebene Anteile	13.895,758	83.904,962
Während des Berichtszeitraums zurückgenommene Anteile	(11.054,499)	(5.233,313)
Wieder angelegte Dividenden	54,499	2.291,568
Stand zum Ende des Berichtszeitraums	530.108,750	527.212,992

10. Dividendenpolitik

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

Die folgende Tabelle zeigt die im beendeten Finanzzeitraum bezahlten Dividenden:

30. Juni 2017

Anteilsklasse	Währung	Dividende pro Anteil	Gezahlte Abschluss dividende	Einkommen aus Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Vertriebsgebühr netto	Ex-Tag
USD Anteilsklasse I	USD	2,6978 USD	1.422.315 USD	(172.909 USD)	8.974 USD	1.258.380 USD	11. Januar 2017

30. Juni 2016

Anteilsklasse	Währung	Dividende pro Anteil	Gezahlte Abschluss dividende	Einkommen aus erhaltenen Zeichnungen	Abgezogenes Einkommen für Rücknahmen	Vertriebsdividende n-gebühr	Ex-Tag
USD Anteilsklasse I	USD	1,5837 USD	706.726 USD	(2.432 USD)	1.824 USD	706.118 USD	11. Januar 2016

11. Fund Asset System

Der Fonds verwendet ein Fund Asset-Modell, bei dem im Namen des Trusts ein Umbrella-Sammelkonto geführt wird. Das Umbrella-Sammelkonto wird verwendet, um Zeichnungsbeträge von Anlegern einzuziehen und Rücknahmebeträge sowie gegebenenfalls Dividenden

Erläuterungen zum Abschluss (Fortsetzung)

EII US Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

an Anteilhaber auszuzahlen. Die in den Konten gehaltenen Beträge werden täglich abgeblichen. Es ist nicht vorgesehen, dass die Beträge längere Zeit in dem Konto gehalten werden. Die in dem Sammelkonto gehaltenen Beträge gelten als Vermögenswert jedes Teilfonds innerhalb des Trusts. Die in dem Sammelkonto gehaltenen Beträge werden in der Bilanz als Bankguthaben und liquide Mittel aufgeführt.

12. Transaktionen mit verbundenen Parteien

Die Zentralbank-Verordnungen besagen, dass alle Transaktionen mit einem OGAW, die von einer Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle, der Beauftragten oder Unterbeauftragten einer solchen Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle (ausgenommen nicht zur Konzerngesellschaft gehörende Unterverwahrstellen, die von einer Verwahrstelle ernannt wurden) oder einer verbundenen oder Konzerngesellschaft einer/eines solchen Verwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle, Beauftragten oder Unterbeauftragten („verbundene Person“) durchgeführt werden, zu marktüblichen Bedingungen durchzuführen sind. Geschäfte müssen im besten Interesse der 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 Berichtszeitraums mit verbundenen Parteien eingegangenen Transaktionen den Pflichten gemäß Verordnung 41 (1) (a) und (b) der Zentralbank-Verordnungen entsprechen.

13. Offenlegung von verbundenen Parteien

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

Anlagemanager und Vertriebsstelle

Der Anlagemanager gilt aufgrund dessen, dass Herr Christian A. Lange als Chief Executive Officer („CEO“) des Anlagemanagers und Herr Andrew Cox für europäische Immobilienwertpapiere verantwortlicher Portfolio-Manager des Anlagemanagers tätig sind, als verbundene Partei. Christian A. Lange und Andrew Cox waren während des Berichtszeitraums Verwaltungsratsmitglieder der Verwaltungsgesellschaft.

Der Fonds bezahlt dem Anlagemanager Vergütungen, wie sie in Erläuterung 5 aufgeführt sind.

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 30. Juni 2017 belief sich auf 27.000 EUR (für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016: 44.000 EUR).

Andere verbundene Parteien

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

Transaktionen in Anteilen durch verbundene Parteien

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

Details der belasteten Gebühren sind im Folgenden aufgeführt:

	30. Juni 2017 USD	30. Juni 2016 USD
Vergütung des Anlagemanagers und der Vertriebsstelle	231.988	189.252
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	82.852	67.589

14. Effizientes Portfoliomanagement

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

15. 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.

16. Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

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

17. Änderungen des Prospektes

Während des Berichtszeitraums gab es keine wesentlichen Änderungen des Prospektes.

18. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

19. Genehmigung des Abschlusses

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

Aufstellung der Anlagen

Zum 30. Juni 2017

EII US Property Fund

	Währung	Anzahl Aktien	Beizulegender Zeitwert USD	% NIW
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen				
Aktien				
USA				
American Campus Communities Inc	USD	49.700	2.350.810	3,52 %
Boston Properties Inc	USD	4.200	516.684	0,77 %
Brandywine Realty Trust	USD	89.200	1.563.676	2,34 %
DDR Corp	USD	57.200	518.804	0,78 %
Diamondrock Hospitality Co	USD	125.400	1.373.130	2,06 %
Digital Realty Trust Inc	USD	15.700	1.773.315	2,66 %
Equinix Inc	USD	6.900	2.961.204	4,44 %
Equity Residential	USD	65.100	4.285.533	6,43 %
Essex Property Trust Inc	USD	11.700	3.010.059	4,51 %
Extra Space Storage Inc	USD	40.100	3.127.800	4,69 %
Federal Realty Investment Trust	USD	25.400	3.210.306	4,81 %
First Industrial Realty Trust Inc	USD	102.800	2.942.136	4,41 %
Forest City Realty Trust Inc	USD	48.700	1.177.079	1,76 %
GGP Inc	USD	133.500	3.145.260	4,72 %
Hcp Inc	USD	39.000	1.246.440	1,87 %
Host Hotels & Resorts Inc	USD	125.200	2.287.404	3,43 %
Kilroy Realty Corp	USD	39.000	2.930.850	4,39 %
Liberty Property Trust	USD	47.800	1.945.938	2,92 %
Life Storage Inc	USD	26.100	1.934.010	2,90 %
Mid-America Apartment Communities Inc	USD	23.467	2.472.952	3,71 %
National Retail Properties Inc	USD	47.700	1.865.070	2,80 %
Paramount Group Inc	USD	110.700	1.771.200	2,66 %
Regency Centers Corp	USD	6.612	414.176	0,62 %
Retail Properties Of America Inc	USD	71.800	876.678	1,31 %
Simon Property Group Inc	USD	17.900	2.895.504	4,34 %
SI Green Realty Corp	USD	16.400	1.735.120	2,60 %
Spirit Realty Capital Inc	USD	140.700	1.042.587	1,56 %
Store Capital Corp	USD	118.500	2.660.325	3,99 %
Taubman Centers Inc	USD	10.400	619.320	0,93 %
Ventas Inc	USD	56.360	3.915.893	5,87 %
Welltower Inc	USD	37.500	2.806.875	4,23 %
			65.376.138	98,03 %
Summe Aktien (2016: 96,91 %)			65.376.138	98,03 %
Summe Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen (2016: 96,91 %)			65.376.138	98,03 %
Bankguthaben und liquide Mittel sowie anderes Nettovermögen			1.314.041	1,97 %
Den Inhabern von Eigenkapitalanteilen zuzurechnender Nettoinventarwert (2016: 100,00 %)			66.690.179	100,00 %
Analyse der Gesamtanlagen			% des Gesamtvermögens	
Übertragbare Wertpapiere, die an einer amtlichen Börse notiert sind			97,90 %	
Anderes Umlaufvermögen			2,10 %	
			100,00 %	

Aufstellung der wichtigsten Portfolioveränderungen

EII US Property Fund

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

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

Käufe	Kosten USD
Life Storage Inc	2.163.327
National Retail Properties Inc	2.021.720
Brandywine Realty Trust	1.887.257
Paramount Group Inc	1.813.888
Federal Realty Investment Trust	1.695.185
DiamondRock Hospitality Co	1.376.596
Felcor Lodging Trust Inc	1.359.181
Equity Residential	1.199.643
Host Hotels & Resorts Inc	1.190.652
HCP Inc	1.172.666
STORE Capital Corp	838.431
Kilroy Realty Corp	830.947
Ventas Inc	789.315
First Industrial Realty Trust Inc	681.283
DDR Corp	669.577
American Campus Communities Inc	606.910
Boston Properties Inc	516.131
Retail Properties of America Inc	449.186

Verkäufe	Erlöse USD
Boston Properties Inc	2.548.445
Equity Commonwealth	2.117.823
DiamondRock Hospitality Co	2.053.760
Retail Properties of America Inc	1.729.723
CubeSmart	1.675.164
Care Capital Properties Inc	1.641.456
Felcor Lodging Trust Inc	1.340.430
DDR Corp	1.043.997
Gaming and Leisure Properties Inc	1.043.413
Sun Communities Inc	1.022.454
Forest City Realty Trust Inc	969.308
Equity One Inc	696.005
Liberty Property Trust	688.170
Spirit Realty Capital Inc	570.704
Brandywine Realty Trust	483.366
Essex Property Trust Inc	466.513
SL Green Realty Corp	401.693
Mid-America Apartment Communities Inc	377.302
Welltower Inc	308.773
Extra Space Storage Inc	307.555

Weitere Informationen

Für den am 30. Juni 2017 beendeten Finanzzeitraum

Vermittlungsprovisionen

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

Gesamtkostenquote

Anteilsklasse	30. Juni 2017	31. Dezember 2016
USD Anteilsklasse I	1,14 %	1,16 %