
RECHENSCHAFTSBERICHT 2017/2018

3 Banken Immo-Strategie

Miteigentumsfonds gemäß § 2 Abs. 1 und 2 InvFG

ISIN AT0000A07HD9

3 Banken-Generali Investment-Gesellschaft m.b.H.

Untere Donaulände 36
4020 Linz, Österreich
www.3bg.at

Gesellschafter

Generali Holding Vienna AG, Wien (bis 25.01.2018)
Generali Versicherung AG, Wien (ab 26.01.2018)
Oberbank AG, Linz
Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft, Innsbruck
BKS Bank AG, Klagenfurt

Aufsichtsrat

Erich Stadlberger, MBA, Vorsitzender
Axel Sima, Vorsitzender-Stellvertreter
Dipl.-Kfm. Dr. Jürgen Brockhoff
Mag. Paul Hoheneder
Dr. Nikolaus Mitterer
Dr. Gottfried Wulz

Staatskommissär

MR Dr. Ingrid Ehrenböck-Bär
Mag. Sigrid Part, Stellvertreterin

Geschäftsführer

Alois Wögerbauer
Mag. Dietmar Baumgartner
Dr. Gustav Dressler

Zahlstellen in Österreich

Oberbank AG, Linz
BKS Bank AG, Klagenfurt
Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft, Innsbruck

Zahl- und Vertriebsstelle in Deutschland

Oberbank AG, Niederlassung Deutschland, München

Depotbank/Verwahrstelle

Oberbank AG, Linz

Fondsmanagement

3 Banken-Generali Investment-Gesellschaft m.b.H.

Prüfer

KPMG Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Die Entwicklung des 3 Banken Immo-Strategie im abgelaufenen Rechnungsjahr

Die 3 Banken-Generali Investment-Gesellschaft m.b.H. legt hiermit den Bericht des **3 Banken Immo-Strategie, Miteigentumsfonds gemäß § 2 Abs. 1 und 2 InvFG**, über das Rechnungsjahr vom 1. September 2017 bis 31. August 2018 vor.

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um EUR 11.265.407,57 und betrug zum 31. August 2018 EUR 35.661.354,97.

Die Zahl der umlaufenden Anteile lag zu Beginn der Rechnungsperiode bei 1.753.281,55 Stück und erhöhte sich bis zum Ende der Rechnungsperiode um 653.612,96 auf 2.406.894,51 Stück.

Der errechnete Wert eines Fondsanteiles belief sich zu Beginn des Rechnungsjahres auf EUR 13,91 und lag am 31. August 2018 bei EUR 14,82. Unter Berücksichtigung der am 5. Dezember 2017 erfolgten KEST-Auszahlung über EUR 0,1681 je Anteil ist das eine Wertsteigerung von 7,83 %.

Auszahlung

Gemäß Artikel 6 der beigefügten Fondsbestimmungen werden die vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten nicht ausgeschüttet sondern thesauriert. Der zur Thesaurierung verwendete Ertrag beläuft sich auf EUR 0,0000 je Anteil.

Für das Rechnungsjahr vom 1. September 2017 bis 31. August 2018 ergibt sich keine Kapitalertragsteuer auf die ausschüttungsgleichen Erträge, daher erfolgt aufgrund § 58 Abs 2 InvFG keine KEST-Auszahlung.

Die kuponauszahlende Bank wäre verpflichtet, die Kapitalertragsteuer einzubehalten und abzuführen, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen.

Wertentwicklung im letzten Rechnungsjahr

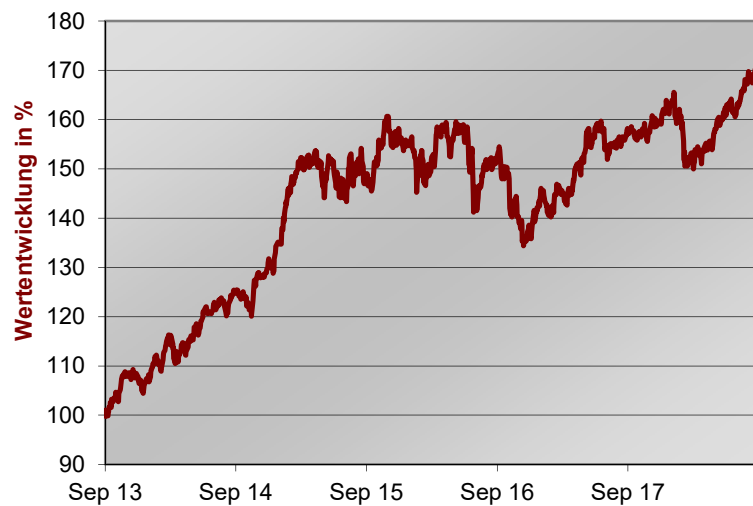


Vergleichende Übersicht

Rechnungsjahr	Fondsvermögen in EUR	Errechneter Wert je Anteil in EUR	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag je Anteil in EUR	Auszahlung je Anteil in EUR	Wertentwicklung in % *)
01.09.13 - 31.08.14	37.855.651,41	11,17	0,1533	0,0300	24,90
01.09.14 - 31.08.15	43.123.911,86	13,11	0,1317	0,0200	17,67
01.09.15 - 31.08.16	52.173.672,56	13,54	0,5396	0,1228	3,43
01.09.16 - 31.08.17	24.395.947,40	13,91	0,8463	0,1681	3,77
01.09.17 - 31.08.18	35.661.354,97	14,82	0,0000	0,0000	7,83

*) Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu.

Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Die Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte und Bericht über die Tätigkeiten im abgelaufenen Rechnungsjahr

Marktentwicklung

Im abgelaufenen Rechnungsjahr konnten die internationalen Aktienmärkte bis Anfang/Mitte Jänner eine durchwegs gute Entwicklung vollziehen. Ausschlaggebend hierfür waren mit unter die Ankündigungen seitens US-Präsident Trump in Infrastruktur zu investieren und auch die Steuerquoten von Unternehmen zu reduzieren. Mit der Bekanntgabe der Einführung von Strafzöllen auf Stahl- und Aluminiumimporte, um den heimischen Markt zu schützen (Protektionismus), versetzte Donald Trump den Märkten Mitte Jänner jedoch einen Dämpfer. Diese korrigierten daraufhin leicht nach unten. Nach einem anfänglichen Seitwärtstrend, entwickelten sich die internationalen Märkte unterschiedlich. Der amerikanische Markt konnte in den letzten 3-4 Monaten eine durchwegs gute Entwicklung vollziehen, das europäische Pendant hingegen tut sich dabei etwas schwerer. Im Handelskonflikt USA/China ist weiterhin kein Ende in Sicht. Die Fahnen im Streit zwischen EU/USA stehen aktuell auf Versöhnung. Demnach wird an einem Handelsabkommen gearbeitet. Mitte April verschärfte sich, durch den ausgeführten Luftschlag in Syrien, die Situation im Nahen Osten. Putin ließ sich, als Unterstützer Assads, aber nicht zu einer voreiligen Reaktion hinreißen, auch an den internationalen Märkten wurde der Zwischenfall nur zur Kenntnis genommen. Nach vorübergehend frostiger Stimmung (Atomtests seitens DPRK), zeichnet sich indes ein weiterer Gipfel zwischen dem amerikanischen und nordkoreanischen Staatschef ab.

Die US-Notenbank passte im Jahr 2017 das Zielband für den effektiven FED Leitzinssatz drei Mal an. Dieses Jahr konnte Jerome H. Powell, der seit Februar 2018 den Vorsitz der FED von Janet Yellen übernommen hat, mit mehreren Erhöhungen den Leitzins auf eine Bandbreite von 1,75 und 2,00 Prozent anheben. Auf das Marktgeschehen hatte es aber wenig Einfluss, da die Erhöhung schon erwartet und vom Markt eingepreist wurde. Bei der nächsten FED-Sitzung, am 26. September, soll der nächste geplante Zinsschritt bekannt gegeben werden. Aus aktueller Sicht ist der Markt 2018 auf vier Zinsschritte eingestellt. Die US-Notenbank plant ebenso für 2018 die auf 4,4 Billionen USD aufgeblähte Notenbankbilanz schrittweise und vorsichtig in monatlichen Schritten abzubauen. In den letzten Wochen haben sich die 10 jährigen Zinsen wieder Richtung 3 % bewegt.

Im Gegensatz zur FED, hält die EZB weiter an der Nullzinspolitik fest. 2019 könnte es zu einer Zinserhöhung kommen. Das seit März 2015 laufende Staatsanleihenkaufprogramm, welches zwischenzeitlich auf 60 Mrd. Euro pro Monat aufgebläht wurde, ist seit Jänner 2018 wieder auf 30 Mrd. zurückgeschraubt worden. Das Programm wird zum Ende des Jahres auslaufen. Ende Juni sorgten Turbulenzen im deutschen Regierungsteam sowie politische Unsicherheiten in Italien für Unsicherheiten am europäischen Markt. Der starke Zinsanstieg zu Jahresbeginn wurde damit wieder egalisiert, die Renditen 10jährige deutsche Staatsanleihen notierten zuletzt bei etwa 0,40 %.

Die Konjunktorentwicklung verlief über den Berichtszeitraum robust. Das Wirtschaftswachstum ist weiterhin gut – jedoch zeigen viele Indikatoren bereits Ermüdungserscheinungen. Rohstoffpreise, zB Öl und einige Metalle, sind zuletzt deutlich gestiegen – getrieben auch durch die angespannte geopolitische Lage. Zusammen mit dem Anstieg des Lohndruckes wird auch der Druck auf die Gewinnmargen von Unternehmen höher. Sollte sich die Beschäftigungslage weiterhin so positiv entwickeln, dann könnte ein zunehmender Lohndruck für höhere Inflationsraten sorgen.

Tätigkeitsbericht

Das Management des Fonds betrachtete die Bilanzansätze vieler deutscher Gewerbeimmobiliengesellschaften (aus dem Segment Office) als konservativ im Vergleich zu am Markt zu beobachtenden Transaktionsrenditen. Da weiteres Aufwertungspotential gegeben schien wurden entsprechende Titel wie z.B. CA-Immo, Alstria oder Aroundtown im Portfolio gewichtet. Positiv kam hinzu, dass mit dem BREXIT und der damit einhergehenden Verlegung zahlreicher Arbeitsplätze von London nach Frankfurt neuer Bedarf an Büroflächen gegeben schien. Auch im Segment der deutschen Wohnimmobilien war der Fonds erheblich gewichtet. Mit Portfolioschwergewichten wie z.B. Vonovia, Grand City oder TAG-Immobilien partizipierte der Fonds an der deutlich positiven Entwicklung dieser Aktien. Besondere Schwerpunkte wurden bis zum Geschäftsjahresende mit der Gewichtung der drei österreichischen Immobilienaktien S Immo AG, CA Immobilien Anlagen AG und Immofinanz AG gesetzt. Die hohe Gewichtung fußte auf der Überzeugung des Fondsmanagement, dass es mittelfristig zu einer Konsolidierung des österreichischen Immobilienaktienmarktes kommen könnte. Nur sehr gering gewichtet wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr britische Immobilienaktien und klassische Handelsimmobilienaktien, die besonders unter der Konkurrenz des Onlinehandels leiden.

Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens Rechnungsjahr 2017/2018

1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode
pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages:

Anteilswert zu Beginn des Rechnungsjahres	13,91
KESSt-Auszahlung am 5. Dezember 2017 (entspricht 0,0121 Anteilen*)	0,1681
*Errechneter Wert am 1. Dezember 2017 (Extag) EUR 13,91	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	14,82
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Auszahlung erworbener Anteile (1,0121*14,82)	15,00
Nettoertrag pro Anteil (2.406.894,51 Anteile)	1,09
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	7,83 %

2. Fondsergebnis

a. Realisiertes Fondsergebnis

Ordentliches Ergebnis

Erträge (ohne Kursergebnis)

Zinserträge	8.857,33	
Zinsaufwendungen	-2.797,81	
Dividenderträge/Ausland	1.297.309,13	
ausländ. Quellensteuer	-287.819,65	
Dividenderträge/Inland	123.620,40	
inländ. Quellensteuer	-33.995,61	
sonstige Erträge	0,00	1.105.173,79

Aufwendungen

Vergütung an die KAG	-292.753,10	
Wertpapierdepotgebühren	-33.650,28	
Kosten für die Fondsbuchhaltung	-20.639,18	
Kosten für den Wirtschaftsprüfer/Steuerberatungskosten	-7.876,77	
Publizitätskosten	-1.719,52	
sonstige Verwaltungsaufwendungen	-956,81	-357.595,66

Ordentliches Fondsergebnis (exkl. Ertragsausgleich)

747.578,13

Realisiertes Kursergebnis ^{1) 2)}

Realisierte Gewinne	1.665.194,47	
Realisierte Gewinne aus derivativen Instrumenten	218.943,55	
Realisierte Verluste	-1.855.158,92	
Realisierte Verluste aus derivativen Instrumenten	-868.702,31	

Realisiertes Kursergebnis (exkl. Ertragsausgleich)

-839.723,21

Realisiertes Fondsergebnis (exkl. Ertragsausgleich)

-92.145,08

b. Nicht realisiertes Kursergebnis ²⁾

Veränderung des nicht realisierten Kursergebnisses ³⁾

2.785.611,51

Ergebnis des Rechnungsjahres ⁴⁾

2.693.466,43

c. Ertragsausgleich

83.727,75

FONDSERGEBNIS gesamt

2.777.194,18

3. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres		
1.753.281,55 Anteile		24.395.947,40
Ausschüttung/Auszahlung		
Auszahlung (KESt) am 05.12.2017		-474.629,00
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausgabe von Anteilen	19.298.067,63	
Rücknahme von Anteilen	-10.251.497,49	
Ertragsausgleich	<u>-83.727,75</u>	8.962.842,39
Fondsergebnis gesamt		
(das Fondsergebnis ist im Detail im Punkt 2. dargestellt)		<u>2.777.194,18</u>
 FONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES		
2.406.894,51 Anteile		<u>35.661.354,97</u>

- ¹⁾ Realisierte Gewinne und realisierte Verluste sind nicht periodenabgegrenzt und stehen so wie die Veränderung des nicht realisierten Kursergebnisses nicht unbedingt in Beziehung zu der Wertentwicklung des Fonds im Rechnungsjahr.
- ²⁾ Kursergebnis gesamt, ohne Ertragsausgleich (realisiertes Kursergebnis, ohne Ertragsausgleich, zuzüglich Veränderung des nicht realisierten Kursergebnisses): EUR 1.945.888,30
- ³⁾ Veränderung der nicht realisierten Kursergebnisse:
- | | | |
|-------------------------|-----|--------------|
| unrealisierte Gewinne: | EUR | 2.816.604,76 |
| unrealisierte Verluste: | EUR | -30.993,25 |
- ⁴⁾ Im Fondsrechnungsjahr entstanden Transaktionskosten in Höhe von EUR 93.550,11.

Vermögensaufstellung zum 31.08.2018

ISIN	BEZEICHNUNG	STÜCKE/ NOMINALE IN TSD	KÄUFE ZUGÄNGE	VERKÄUFE ABGÄNGE	KURS	KURSWERT IN EUR	ANTEIL IN %
Wertpapiervermögen							
Zum amtlichen Handel oder einem anderen geregelten Markt zugelassene Wertpapiere							
A k t i e n							
lautend auf EUR							
DE000A0LD2U1	ALSTRIA OFFICE REIT-AG	100.215,00	30.491,00	20.156,00	13,16	1.318.829,40	3,70
LU1673108939	AROUNDTOWN EO-,01	238.065,00	322.767,00	84.702,00	7,65	1.820.006,93	5,10
AT0000641352	CA IMMOB.ANL.	80.761,00	23.346,00	35.465,00	31,76	2.564.969,36	7,19
LU1296758029	CORESTATE CAPITAL HLDG	6.858,00	9.000,00	2.142,00	43,55	298.665,90	0,84
FR000064578	COVIVIO INH. EO 3	11.040,00	1.085,00	1.505,00	90,20	995.808,00	2,79
NL0000288876	EUROCOMM.PR. CERT.10EO-50	26.234,00	5.679,00	2.794,00	35,96	943.374,64	2,65
FR0010040865	GECINA S.A. NAM. EO 7,50	6.834,00	416,00	1.589,00	148,00	1.011.432,00	2,84
LU0775917882	GRAND CITY PROPRT.EO-,10	52.857,00	15.020,00	21.898,00	23,78	1.256.939,46	3,52
DE0006013006	HAMBORNER REIT AG O.N.	37.654,00		16.078,00	9,35	352.064,90	0,99
FR0000035081	ICADE S.A.	15.904,00	4.811,00	3.749,00	84,20	1.339.116,80	3,76
AT0000A21KS2	IMMOFINANZ AG INH.	119.280,00	124.287,30	5.007,30	22,18	2.645.630,40	7,42
FR000121964	KLEPIERRE S.A.INH.EO 1,40	37.521,00	14.101,00	13.891,00	30,98	1.162.400,58	3,26
DE000LEG1110	LEG IMMOBILIEN AG NA O.N.	9.698,00	1.669,00	1.256,00	104,90	1.017.320,20	2,85
DE000PAT1AG3	PATRIZIA IMMOBILIEN NA ON	34.069,00	44.750,00	10.681,00	17,86	608.472,34	1,71
AT0000652250	S IMMO AG	156.155,00	127.501,00	14.191,00	17,70	2.763.943,50	7,75
DE0008303504	TAG IMMOBILIEN AG	69.634,00	25.401,00	14.884,00	21,18	1.474.848,12	4,14
FR0013326246	URW (STAPLED SHS) EO-,05	8.447,00	9.704,00	1.257,00	182,15	1.538.621,05	4,31
DE0002457512	VIB VERMOEGEN O.N.	33.820,00		11.594,00	23,20	784.624,00	2,20
DE000A1ML7J1	VONOVIA SE NA O.N.	31.087,00	19.129,00	18.942,00	44,55	1.384.925,85	3,88
lautend auf CAD							
CA26154A1066	DREAM GL.REAL EST.I.TR.U.	50.000,00	50.000,00		14,59	482.310,86	1,35
lautend auf GBP							
GB00B5ZN1N88	SEGRO PLC LS-,10	41.367,00	5.781,00		6,62	305.540,17	0,86
lautend auf NOK							
NO0010716418	ENTRA ASA NK 1	70.483,00	141.428,00	70.945,00	121,60	881.327,41	2,47
lautend auf SEK							
SE0000379190	CASTELLUM AB	99.776,00	52.576,00	25.219,00	165,30	1.550.339,13	4,35
SE0001634262	DIOS FASTIGHETER AB	165.108,00	175.757,00	10.649,00	58,60	909.480,73	2,55
SE0007126115	HEMFOSA FASTIGHETER AB	178.063,00	164.780,00	9.804,00	124,20	2.078.849,50	5,83
SE0000549412	KUNGSLEDEN AB	156.993,00	162.000,00	5.007,00	70,70	1.043.343,87	2,93
lautend auf USD							
US7561091049	REALTY INC. CORP. DL 1	4.571,00	22.299,00	17.728,00	58,42	229.315,43	0,64
US92276F1003	VENTAS INC. DL-,25	9.665,00	25.462,00	15.797,00	59,59	494.579,09	1,39
US95040Q1040	WELLTOWER INC. DL 1	9.064,00	23.537,00	14.473,00	66,58	518.231,96	1,45
Summe Aktien						33.775.311,58	94,72
Summe Wertpapiervermögen						33.775.311,58	94,72
B a n k g u t h a b e n / V e r b i n d l i c h k e i t e n							
EUR-Konten						1.734.238,13	4,86
nicht EU-Währungen						147.590,75	0,41
Summe Bankguthaben / Verbindlichkeiten						1.881.828,88	5,27
s o n s t i g e s V e r m ö g e n / V e r b i n d l i c h k e i t e n							
Dividendenansprüche						4.214,51	0,01
Summe sonstiges Vermögen / Verbindlichkeiten						4.214,51	0,01
Fondsvermögen						35.661.354,97	100,00

Devisenkurse

Vermögenswerte in fremder Währung wurden zu folgenden Devisenkursen umgerechnet:

WÄHRUNG	KURS
Canadische Dollar (CAD)	1,51251
Pfund Sterling (GBP)	0,89628
Norwegische Kronen (NOK)	9,72480
Schwedische Kronen (SEK)	10,63830
US-Dollar (USD)	1,16450

**Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe,
soweit sie nicht in der Vermögensaufstellung angeführt sind**

ISIN	BEZEICHNUNG	KÄUFE ZUGÄNGE NOMINALE IN TSD	VERKÄUFE ABGÄNGE NOMINALE IN TSD
------	-------------	-------------------------------------	--

Wertpapiervermögen

Zum amtlichen Handel oder einem anderen geregelten Markt zugelassene Wertpapiere

Aktien

CY0105562116	AROUNDTOWN PROP.HD.EO-,01		225.851,00
GB0001367019	BRIT. LD CO. PLC LS-,25		14.211,00
AT00BUWOG001	BUWOG AG		10.063,00
DE0007480204	DEUTSCHE EUROSHOP NA O.N.	15.765,00	43.178,00
US2538681030	DIGITAL REALTY TR. DL-,01	3.593,00	3.593,00
US29444U7000	EQUINIX INC. DL-,001	953,00	953,00
GB0004065016	HAMMERSON PLC LS-,25		59.612,00
US4219461047	HEALTHCARE RLTY TR. DL-01	7.045,00	7.045,00
AT0000809058	IMMOFINANZ AG INH.	760.000,00	760.000,00
GB0031809436	LAND SECURITIES GROUP PLC		8.662,00
GB00BYW0PQ60	LAND SECURITIES GROUP PLC	8.120,63	8.120,63
US6819361006	OMEGA HEALTHC. INV. DL-10	76.749,00	76.749,00
FR0000124711	UNIBAIL-ROD.SE INH. EO 5	7.165,00	13.219,00
NL0000288918	VASTNED RETAIL N.V. EO 5		12.946,00
BE0003763779	WAREHOUSES DE PAUW S.C.A.	2.816,00	2.816,00
DE000A1X3X33	WCM BET.GRD.AG O.N.		133.776,00
DE000A2E4LW1	WCM BET.GRD.AG Z.UMT.	133.776,00	133.776,00
NL0000289213	WERELDHAVE EO 1	1.689,00	28.793,00

Anleihen

XS1551932046	2,0000 % IMMOFINANZ 17/24 CV	1.500,00	2.800,00
--------------	------------------------------	----------	----------

Derivative Produkte

Finanzterminkontrakte

Aktienindexkontrakte

QOXXDB4383820	EPR F10 09/17 EUR 0 FR		570,00
DE000C1A17V6	STOXX Europe 600 Future 06/18	369,00	369,00
DE000C1JUGV6	STOXX Europe 600 Future 09/18	459,00	459,00
DE000C02MK65	STXE 600 Real Estate Index 03/18	1.039,00	1.039,00

Besondere Hinweise

Bewertungsgrundsätze

Der Wert eines Anteiles ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Kapitalanlagefonds einschließlich der Erträge durch die Zahl der Anteile. Der Gesamtwert des Kapitalanlagefonds ist aufgrund der jeweiligen Kurswerte der zu ihm gehörigen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bezugsrechte zuzüglich des Wertes der zum Fonds gehörenden Finanzanlagen, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte abzüglich Verbindlichkeiten, von der Verwaltungsgesellschaft zu ermitteln.

Das Nettovermögen wird nach folgenden Grundsätzen ermittelt:

- a) Der Wert von Vermögenswerten, welche an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt werden, wird grundsätzlich auf der Grundlage des letzten verfügbaren Kurses ermittelt.
- b) Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Kursbildungen auf illiquiden Märkten die Bewertungskurse bestimmter Wertpapiere von ihren tatsächlichen Veräußerungspreisen abweichen können (Bewertungsrisiko).

Risikobemessung

Für den Fonds wird zur Gesamtrisikobemessung der Commitment Ansatz angewendet. Die Ermittlung des Risikobeitrags des einzelnen Derivats erfolgt durch die Umrechnung des dem Derivat zugrundeliegenden Basiswertes (Basiswertäquivalent) in einen Marktwert. Die Summe dieser Basiswertäquivalente darf, nach Abzug von Netting- und Hedgingmethoden den Gesamtrechenwert des Fonds nicht überschreiten.

Angaben zu Verwaltungsgebühren

Die maximale Höhe der Verwaltungsgebühren des Kapitalanlagefonds ist in Artikel 7 der im Rechenschaftsbericht enthaltenen Fondsbestimmungen geregelt.

Angaben zu Wertpapierfinanzierungsgeschäften gemäß SFT-VO (EU) 2015/2365

In den Fondsbestimmungen werden zwar Angaben zur Wertpapierleihe gemacht und diese Möglichkeit wäre somit grundsätzlich zulässig, jedoch sieht die derzeitige Strategie des Fonds dies nicht vor und die Technik wird daher bis auf weiteres nicht angewendet. Zudem findet kein Einsatz von Total Return Swaps (Gesamtrenditeswaps) oder vergleichbaren Derivatgeschäften im Rahmen der Anlagepolitik statt.

Mangels Anwendung der vorgenannten Techniken erfolgen daher keine weiteren Angaben gemäß Artikel 13 iVm Abschnitt A des Anhangs zur Verordnung VO 2015/2365.

Angaben zur Sicherheitenbestellung gemäß der delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/2251 zur Ergänzung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012

Um das Kontrahentenrisiko bei außerbörslichen Geschäften mit derivativen Instrumenten zu reduzieren, werden Vereinbarungen über die Leistungen von Sicherheiten abgeschlossen. Derartige Sicherheiten haben den rechtlichen Vorgaben hinsichtlich Liquidität, Bewertung, Bonität, Korrelation und Risiken zu entsprechen. Eine Wiederverwendung erhaltener und gestellter Sicherheiten ist jedenfalls ausgeschlossen. Alle OTC-Derivate werden über die Oberbank AG gehandelt. Die Sicherheitenbestellung erfolgt ausschließlich in Form von Euro-Cash.

Vergütungspolitik

Angaben Vergütung gemäß § 49 Abs. 2 InvFG 2011 iVm Anlage I zu Artikel 2 InvFG 2011 Schema B Z 9 bzw. § 20 Abs. 2 Z 5 und 6 AIFMG

Gesamtsumme der an die Mitarbeiter (inkl. Geschäftsleiter) gezahlten Vergütungen im Jahr 2017 (Stichtag 31.12.2017)	EUR	3.535.109
hiervon fixe Vergütung	EUR	3.163.117
hiervon variable Vergütung	EUR	371.992
Anzahl der Mitarbeiter während dieses Geschäftsjahres (VZÄ)		49,97
hiervon Begünstigte (VZÄ)		49,97
Gesamtsumme der Vergütungen an Geschäftsleiter ¹⁾	EUR	540.470
Gesamtsumme der Vergütungen an Mitarbeiter mit Kontrollfunktion ²⁾	EUR	183.658
Gesamtsumme der Vergütungen an sonstige risikorelevante Mitarbeiter (exkl. Mitarbeiter mit Kontrollfunktion) ³⁾	EUR	1.695.779
Gesamtsumme der Vergütung an Mitarbeiter, die sich in derselben Einkommensstufe wie Geschäftsleiter befinden	EUR	0
Carried Interests ⁴⁾	EUR	0

Auflistung der festgestellten Unregelmäßigkeiten im Rahmen der in § 17c Abs. 1 Z 3 und 4 InvFG 2011 durch den Aufsichtsrat / Interne Revision genannten Überprüfungen:

Es wurden im Prüfungsjahr (2017) keine Unregelmäßigkeiten im Zuge der Überprüfung durch den Aufsichtsrat bzw. Interne Revision festgestellt.

Im Jahr 2017 wurden keine wesentlichen Änderungen an der angenommenen Vergütungspolitik vorgenommen.

Die Angaben zur Vergütung beruhen auf Daten laut OeNB-Materialiensammlung zur Vergütungspolitik unkonsolidiert Anlage A3e und A3f. Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik sind auch unter www.3bg.at erhältlich und werden auf Anfrage kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

Die ausgewiesenen Zahlen beziehen sich auf die im Gesamtinstitut gezahlten Vergütungen und werden nicht auf Ebenen des Fonds offen gelegt.

¹⁾ iSv. § 3 Abs. 2 Z 22 InvFG 2011 iVm. gemäß § 6 Abs. 2 Z 10 (Geschäftsleitung excl. Prokuristen).

²⁾ beinhaltet sämtliche Mitarbeiter des höheren Managements, welche nicht in der Kategorie „Geschäftsleiter“ oder „sonstige risikorelevante Mitarbeiter“ enthalten sind, um Doppelmeldungen zu vermeiden.

³⁾ beinhaltet sämtliche Mitarbeiter des höheren Managements, welche nicht in der Kategorie „Geschäftsleiter“ oder „Mitarbeiter mit Kontrollfunktion“ enthalten sind, um Doppelmeldungen zu vermeiden.

⁴⁾ Carried Interests (Vergütungen direkt von OGAW/AIF) sind in der 3 Banken-Generali nicht vorgesehen.

Beschreibung, wie die Vergütung und sonstige Zuwendungen berechnet werden

Die Vergütungspolitik der 3 Banken-Generali Investment-Gesellschaft m.b.H. steht im Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und auch langfristigen Interessen der Gesellschaft. Sie ist in der Art aufgebaut, dass sie die Verwaltungsgesellschaft und ihre Mitarbeiter nicht daran hindert, im besten Interesse der Anleger bzw. der Fonds zu handeln.

Das Vergütungssystem ist so gestaltet, dass die Entlohnung der Mitarbeiter keinerlei Anreizwirkung, auch nicht finanzieller Art, bietet, Risiken für die Gesellschaft einzugehen, die über den vorgegebenen Sorgfaltsmaßstab hinausgehen. Es gelangen ausschließlich auf eine langfristig erfolgreiche und nachhaltige Geschäftsentwicklung ausgerichtete Beurteilungsparameter zur Anwendung.

Maßgebliche Beurteilungsparameter für die Gestaltung des Fixgehalts sind u.a. Ausbildung, Fachkenntnisse und Fähigkeiten, Berufserfahrung, spezielle Fachkompetenzen und die konkret auszuführende Tätigkeit in der einzelnen Gruppe. Die Auszahlung ist unabhängig von der Leistung des Mitarbeiters bzw. vom wirtschaftlichen Ergebnis der Gesellschaft.

Bei der Berechnung der variablen Vergütung wird primär auf das quantitative Kriterium des finanziellen Gesamtergebnisses der Gesellschaft abgestellt, sekundär werden qualitative Elemente (z.B. Einhaltung regulatorischer Bestimmungen, Einhaltung der übertragenen Aufgaben im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, Teamfähigkeit, Führungskompetenz, Kommunikationsfähigkeit, Engagement, etc.), die im Rahmen des Mitarbeiter-Jahresgespräches als individuelle Leistungs- und Entwicklungsziele vereinbart werden, berücksichtigt. Das Eingehen von nicht adäquaten Risiken fließt in die Berechnung der variablen Vergütung ein.

Die interne Vergütungspolitik und –praxis wird einmal jährlich vom Aufsichtsrat genehmigt und von der Internen Revision geprüft.

Zusammensetzung des Fondsvermögens zum 31. August 2018
3 Banken Immo-Strategie,
Miteigentumsfonds gemäß § 2 Abs. 1 und 2 InvFG

	EUR	Anteil am Fondsvermögen
Wertpapiervermögen	33.775.311,58	94,72%
Bankguthaben / Verbindlichkeiten	1.881.828,88	5,27%
sonstiges Vermögen / Verbindlichkeiten	4.214,51	0,01%
Fondsvermögen	35.661.354,97	100,00%
Umlaufende Anteile	2.406.894,51	
Anteilswert (Nettobestandswert)	14,82	

Linz, am 3. Dezember 2018

3 Banken-Generali Investment-Gesellschaft m.b.H.

Alois Wögerbauer, CIIA e.h.

Mag. Dietmar Baumgartner e.h.

Dr. Gustav Dressler e.h.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den Rechenschaftsbericht der 3 Banken-Generali Investment-Gesellschaft m.b.H., Linz, über den von ihr verwalteten

3 Banken Immo-Strategie, Miteigentumsfonds,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 31. August 2018, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage I Schema B Investmentfondsgesetz 2011 (InvFG 2011) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. August 2018 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des InvFG 2011.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 49 Abs 5 InvFG 2011 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des InvFG 2011 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft betreffend den von ihr verwalteten Fonds.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Rechenschaftsbericht, ausgenommen die Vermögensaufstellung, die Ertragsrechnung, die sonstigen in Anlage I Schema B InvFG 2011 vorgesehenen Angaben und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Rechenschaftsberichts ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu überlegen, ob es wesentliche Unstimmigkeiten zwischen den sonstigen Informationen und dem Rechenschaftsbericht oder mit unserem während der Prüfung erlangten Wissen gibt oder diese Informationen sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Linz, am 3. Dezember 2018

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Martha Kloibmüller
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Behandlung je Thesaurierungsanteil des 3 Banken Immo-Strategie

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger, die unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen nationalen Gesetze zu beachten.

Rechnungsjahr:	01.09.2017 31.08.2018
Ausschüttung:	05.12.2018
ISIN:	AT0000A07HD9
Währung:	EUR

Pos.	Beschreibung	Privatanleger mit Option	Privatanleger ohne Option	Betrieblicher Anleger mit Option	Betrieblicher Anleger ohne Option	Betrieblicher Anleger jur. Person	Privatstiftung
1.	Fondsergebnis der Meldeperiode	-0,0035	-0,0035	-0,0035	-0,0035	-0,0035	-0,0035
2.	Zuzüglich						
2.1	Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2.5	Steuerpflichtige Einkünfte gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 (inkl. Altmissionen) aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2.6	Nicht verrechenbare Aufwände und Verluste aus Kapitalvermögen (Vortrag auf neue Rechnung)	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
3.	Abzüglich						
3.1	Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
3.2	Steuerfreie Zinserträge						
3.2.1	Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
3.2.2	Gem. nationalen Vorschriften sonstige steuerfreie Zinserträge - zB Wohnbauanleihen	0,0000	0,0000				0,0000
3.3	Steuerfreie Dividendenerträge						
3.3.1	Gemäß DBA steuerfreie Dividenden					0,0000	0,0000
3.3.2	Inlandsdividenden steuerfrei gem. § 10 KStG					0,0265	0,0265
3.3.3	Auslandsdividenden steuerfrei gem. § 10 bzw. § 13 Abs. 2 KStG 2)					0,0000	0,0000
3.4	Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge						
3.4.1	Gemäß DBA steuerfreie Aufwertungsgewinne aus Immobiliensubfonds 80%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
3.4.3	Gemäß DBA steuerfreie Bewirtschaftungsgewinne aus Immobiliensubfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
3.5	Bereits in Vorjahren versteuerte Erträge aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 2 EStG 1988 und AIF Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
3.6	Erst bei Ausschüttung in Folgejahren bzw. bei Verkauf der Anteile steuerpflichtige Einkünfte gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 (inkl. Altmissionen)	0,0000	0,0000				0,0000
3.7	Mit Kapitalerträgen verrechnete steuerliche Verlustvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
4.	Steuerpflichtige Einkünfte 11)	0,0265	0,0265	0,0265	0,0265	0,0000	0,0000
4.1	Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0265	0,0265	0,0265	0,0265		
4.2	Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
4.2.1	Nicht endbesteuerte Einkünfte inkl. Einkünfte aus der Veräußerung von Schachtelbeteiligungen - davon Basis für die 'Zwischensteuer' (§ 22 Abs. 2 KStG)						0,0000
4.3	In den steuerpflichtigen Einkünften enthaltene Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 des laufenden Jahres	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
5.	Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt, ausgenommen an die Meldestelle bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
5.1	In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
5.2	In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1998 oder Gewinnvorträge InvFG 1993 (letztere nur im Privatvermögen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
5.4	In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung 13)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
5.5	Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-0,0035	-0,0035	-0,0035	-0,0035	-0,0035	-0,0035
5.6	Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Pos.	Beschreibung	Privatanleger mit Option	Privatanleger ohne Option	Betrieblicher Anleger mit Option	Betrieblicher Anleger ohne Option	Betrieblicher Anleger jur. Person	Privatstiftung
6.	Korrekturbeträge						
							14)
	Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig oder DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)						
6.1	Fußnote: umfasst keine AIF Einkünfte, diese sind im Wege der Veranlagung zu korrigieren Korrekturbetrag für betriebliche Anleger umfasst nicht nur KEST-pflichtige sondern sämtliche im Betriebsvermögen steuerpflichtigen Beträge aus Kapitalvermögen (ohne AIF-Einkünfte) Erhöht die Anschaffungskosten, Ausnahme Zwischenausschüttungen	0,0265	0,0265	0,0265	0,0265	0,0265	0,0265
	Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten bei InvF und AIF						
6.2	Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten. Dies gilt nicht für ImmoInvF und ImmoAIF, hier vermindert jede Ausschüttung die Anschaffungskosten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
7.	Ausländische Erträge, DBA Anrechnung						
7.1	Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
7.2	Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
7.3	Ausschüttungen von Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
7.4	Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1998, die im Ausland einem Steuerabzug unterlagen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.	Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung: Von den im Ausland entrichteten Steuern sind						
8.1	auf die österreichische Einkommen-/Körperschaftsteuer gemäß DBA anrechenbar						4) 5) 6)
8.1.1	Steuern auf Erträge aus Aktien (Dividenden) (ohne Berücksichtigung des matching credit)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.1.2	Steuern auf Erträge aus Anleihen (Zinsen) (ohne Berücksichtigung des matching credit)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.1.3	Steuern auf Ausschüttungen ausländischer Subfonds (ohne Berücksichtigung des matching credit)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.1.4	Auf inländische Steuer gemäß DBA oder BAO anrechenbare, im Ausland abgezogene Quellensteuern auf Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4. EStG 1998	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.1.5	Zusätzliche, fiktive Quellensteuer (matching credit)						3)
8.2	Von den ausl. Finanzverwaltungen auf Antrag rückzuerstatten						6) 7)
8.2.1	Steuern auf Erträge aus Aktien (Dividenden)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.2.2	Steuern auf Erträge aus Anleihen (Zinsen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.2.3	Steuern auf Ausschüttungen Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.2.4	Steuern auf Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1998	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.3	Weder anrechen- noch rückerstattbare Quellensteuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8.4	Bedingt rückerstattbare Quellensteuern aus Drittstaaten mit Amtshilfe					0,0000	0,0000
9.	Begünstigte Beteiligungserträge						
9.1	Inlandsdividenden (steuerfrei gemäß § 10 KStG)	0,0265	0,0265	0,0265	0,0265	0,0265	0,0265
9.2	Auslandsdividenden (steuerfrei gemäß § 10 bzw. § 13 Abs. 2 KStG, ohne Schachteldividenden)					0,0000	0,0000
9.4	Steuerfrei gemäß DBA					0,0000	0,0000
10.	Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen						
10.1	Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10.2	Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge						1)
10.3	Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10.4	Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10.6	Erträge aus Immobiliensubfonds, Immobilienerträge aus AIFs oder ImmoAIFs (ohne Aufwertungsgewinne)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10.9	Aufwertungsgewinne aus Immobiliensubfonds, aus AIFs oder ImmoAIFs (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10.14	Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge aus Immobiliensubfonds, aus AIFs oder ImmoAIFs	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10.15	KEST-pflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1998 (inkl. Altmissionen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
							10) 11)

Pos.	Beschreibung		Privatanleger mit Option	Privatanleger ohne Option	Betrieblicher Anleger mit Option	Betrieblicher Anleger ohne Option	Betrieblicher Anleger jur. Person	Privatstiftung
11.	Österreichische KEST, die bei Zufluss von Ausschüttungen in den Fonds einbehalten wurde							
11.1	KEST auf Inlandsdividenden	8)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12.	Österreichische KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird							
12.1	KEST auf Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12.2	KEST auf gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12.3	KEST auf ausländische Dividenden	8)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12.4	Minus anrechenbare ausländische Quellensteuer		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12.5	KEST auf Ausschüttungen ausl. Subfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12.8	KEST auf Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1998	9) 10) 12)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12.9	Auf bereits ausgezahlte, nicht gemeldete Ausschüttungen abgezogene KEST		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15.	Angaben für beschränkt steuerpflichtige Anteilinhaber							
15.1	KEST auf Zinsen gemäß § 98 Z.5 lit.e EStG 1988 (für beschränkt steuerpflichtige Anleger)							

- 1) Privatanleger können gemäß § 240 Abs 3 BAO bei ihrem zuständigen Finanzamt einen Antrag auf Rückerstattung der KEST stellen oder diese im Wege der Veranlagung zur ESt geltendmachen. Bei betrieblichen Anlegern erfolgt die Steuerfreistellung und die damit verbundene Anrechnung der KEST auf die ESt/KSt im Wege der Veranlagung.
- 2) Gewinnanteile aus Beteiligungen an EU-Körperschaften, Norwegen sowie aus Beteiligungen an ausländischen Körperschaften, die mit einer inländischen unter § 7 Abs 3 fallenden Körperschaft vergleichbar sind und mit deren Ansässigkeitsstaaten eine umfassende Amtshilfe besteht, sind für juristische Personen und Privatstiftungen gemäß § 10 Abs 1 Z 5 und 6 KStG idF AÄG 2011 von der Körperschaftsteuer befreit.
- 3) Der gemäß DBA fiktiv anrechenbare Betrag (matching credit) kann nur im Wege der Veranlagung geltend gemacht werden.
- 4) für Privatanleger und betriebliche Anleger/natürliche Personen grundsätzlich nicht von Relevanz, da die ausländischen Dividenden mit dem KEST-Abzug endbesteuert sind. Im Einzelfall (bei direkter Inanspruchnahme des DBA) können die Beträge im Wege der Veranlagung angerechnet und die KEST rückerstattet werden.
- 5) Die Anrechnung darf nicht höher sein als die österreichische Einkommen/Körperschaftsteuer, die auf die entsprechenden Kapitaleinkünfte anteilmäßig entfällt, wobei auch Einkunftsquellen außerhalb dieses Fonds zu berücksichtigen sind.
- 6) Einbehaltene Steuern sind nur für jene Anteilinhaber anrechenbar/rückerstattbar, die am Abschlussstichtag Zertifikate halten.
- 7) Die entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen sehen auf Antrag die Rückerstattung der im jeweiligen Quellenstaat erhobenen Abzugsteuern, soweit sie nicht angerechnet werden können, vor. Die Rückerstattungsanträge sind durch den jeweiligen Anteilinhaber zu stellen. Die erforderlichen Formulare sind auf der Homepage des Bundesministeriums für Finanzen (<https://www.bmf.gv.at>) erhältlich.
- 8) Bei Privatanlegern und betrieblichen Anlegern/natürliche Personen sind die Beteiligungserträge mit dem KEST Abzug endbesteuert. Im Einzelfall (wenn die Einkommensteuer geringer ist als die KEST) können die Beträge im Wege der Veranlagung versteuert und die KEST (teilweise) angerechnet bzw. rückerstattet werden.
- 9) Entfällt für betriebliche Anleger bei Vorliegen einer KEST-Befreiungserklärung gemäß § 94 Z 5 EStG 1988. Falls keine vorliegt, ist die KEST, sofern sie nicht zur Endbesteuerung führt, auf die ESt/KSt anrechenbar.
- 10) Bei Privatanlegern sind die Erträge mit dem KEST Abzug endbesteuert. Bei betrieblichen Anlegern/natürliche Personen gilt die Endbesteuerung nur hinsichtlich der KEST pflichtigen Erträge (ohne Substanzgewinne gemäß § 27 Abs 3 und 4 EStG). Im Einzelfall (wenn die Einkommensteuer geringer ist als die KEST) können die Beträge im Wege der Veranlagung versteuert und die KEST (teilweise) angerechnet bzw. rückerstattet werden.
- 11) Bei Privatstiftungen unterliegen diese Beträge der Besteuerung (einschließlich jenes optionalen Zinsanteiles, hinsichtlich dessen die Stiftung mangels gesetzlicher Grundlage nicht zum KEST-Abzug optieren kann).
- 12) Eine bei natürlichen Personen im Betriebsvermögen einbehaltene KEST auf Substanzgewinne ist auf die ESt anrechenbar.
- 13) Für bilanzierende Steuerpflichtige ist eine entsprechende Abwertung des Bilanzansatzes zu beachten.
- 14) Für Zwecke der Vermeidung einer Doppelbesteuerung erhöhen AG-Erträge die Anschaffungskosten, Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten des Fondsanteils. Die AK-Korrekturwerte werden bei Kundendepots, die der KEST unterliegen, vom dempoführenden Kreditinstitut berücksichtigt.

Fondsbestimmungen gemäß InvFG 2011
3 Banken Immo-Strategie
Miteigentumsfonds gemäß § 2 Abs. 1 und 2 InvFG

Die Fondsbestimmungen für den Investmentfonds **3 Banken Immo-Strategie**, Miteigentumsfonds gemäß Investmentfondsgesetz (InvFG) 2011 idgF, wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der Investmentfonds ist ein richtlinienkonformes Sondervermögen und wird von der 3 Banken-Generali Investment-Gesellschaft m.b.H. (nachstehend „Verwaltungsgesellschaft“ genannt) mit Sitz in Linz verwaltet.

Artikel 1 Miteigentumsanteile

Die Miteigentumsanteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter verkörpert, die auf Inhaber lauten. Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden dargestellt. Effektive Stücke können daher nicht ausgefolgt werden.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

Die für den Investmentfonds bestellte Depotbank (Verwahrstelle) ist die Oberbank AG, Linz. Zahlstellen für die Anteilscheine sind die Depotbank (Verwahrstelle) oder sonstige im Prospekt genannte Zahlstellen.

Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und – grundsätze

Für den Investmentfonds dürfen nachstehende Vermögenswerte gemäß InvFG ausgewählt werden:

Für die Veranlagung des Investmentfonds werden für **mindestens 51 vH** des Fondsvermögens Wertpapiere (Aktien, REITs, Genussscheine) von Emittenten aus der europäischen Immobilienbranche (vor allem Immobilienhandel, Immobilienverwaltung und Immobilienveranlagung) herangezogen. Diese Veranlagungen können auch indirekt mittels derivativer Instrumente erfolgen.

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung des obig beschriebenen Veranlagungsschwerpunktes für das Fondsvermögen erworben.

Wertpapiere

Wertpapiere (einschließlich Wertpapiere mit eingebetteten derivativen Instrumenten) dürfen **im gesetzlich zulässigen Umfang** erworben werden.

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente dürfen **bis zu 49 vH** des Fondsvermögens erworben werden.

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

- Der Erwerb nicht voll eingezahlter Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente und von Bezugsrechten auf solche Instrumente oder nicht voll eingezahlten anderen Finanzinstrumenten ist **bis zu 10 vH** des Fondsvermögens zulässig.
- Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dürfen erworben werden, wenn sie den Kriterien betreffend die Notiz oder den Handel an einem geregelten Markt oder einer Wertpapierbörse gemäß InvFG entsprechen.
- Wertpapiere und Geldmarktinstrumente, die die im vorstehenden Absatz genannten Kriterien nicht erfüllen, dürfen insgesamt **bis zu 10 vH** des Fondsvermögens erworben werden.

Anteile an Investmentfonds

- Anteile an Investmentfonds (OGAW, OGA) dürfen **jeweils bis zu 10 vH** des Fondsvermögens und **insgesamt bis zu 10 vH** des Fondsvermögens erworben werden, sofern diese (OGAW bzw. OGA) ihrerseits jeweils zu nicht mehr als 10 vH des Fondsvermögens in Anteile anderer Investmentfonds investieren.

Derivative Instrumente

Derivative Instrumente dürfen als Teil der Anlagestrategie **bis zu 49 vH** des Fondsvermögens und zur Absicherung eingesetzt werden.

Risiko-Messmethode des Investmentfonds:

Der Investmentfonds wendet folgende Risikomessmethode an:

Commitment Ansatz: Der Commitment Wert wird gemäß dem 3. Hauptstück der 4. Derivate-Risikoberechnungs- und MeldeV i.d.g.F. ermittelt.

Details und Erläuterungen finden sich im Prospekt.

Sichteinlagen oder kündbare Einlagen

- Sichteinlagen und kündbare Einlagen mit einer Laufzeit von höchstens 12 Monaten dürfen **bis zu 49 vH** des Fondsvermögens gehalten werden. Es ist kein Mindestbankguthaben zu halten.

Vorübergehend aufgenommene Kredite

- Die Verwaltungsgesellschaft darf für Rechnung des Investmentfonds vorübergehend Kredite **bis zur Höhe von 10 vH** des Fondsvermögens aufnehmen.

Pensionsgeschäfte

Nicht anwendbar.

Wertpapierleihe

- Wertpapierleihegeschäfte dürfen **bis zu 30 vH** des Fondsvermögens eingesetzt werden.

Nähere Angaben betreffend den Artikel 3 finden sich im Prospekt.

Artikel 4 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR. Der Wert der Anteile wird börsentäglich ermittelt.

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von **bis zu 4 vH** zur Deckung der Ausgabekosten der Verwaltungsgesellschaft, auf- bzw. abgerundet auf den nächsten Cent.

Die Ausgabe der Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, die Verwaltungsgesellschaft behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilswert, auf- bzw. abgerundet auf den nächsten Cent. Es fällt kein Rücknahmeabschlag an. Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Investmentfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines auszuführen.

Artikel 5 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Investmentfonds ist die Zeit vom 01. September bis zum 31. August.

Artikel 6 Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung

Für den Investmentfonds werden Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug ausgegeben.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsanteilscheinen ab 01. Dezember der gemäß InvFG ermittelte Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

**Artikel 7 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen,
Abwicklungsgebühr**

Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von **0,85 vH** des Fondsvermögens, die in Teilbeträgen zu Monatsendwerten erhoben wird. Diese Teilbeträge sind mit 1/12 von **0,85 vH** des am jeweiligen Monatsende bestehenden Fondsvermögens zu ermitteln.

Die Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf Ersatz aller durch die Verwaltung entstandenen Aufwendungen.

Bei Abwicklung des Investmentfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 0,50 vH des Fondsvermögens.

Nähere Angaben finden sich im Prospekt.

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR

Nach Artikel 16 der Richtlinie 93/22/EWG (Wertpapierdienstleistungsrichtlinie) muss jeder Mitgliedstaat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der Kommission zu übermitteln.

Die Kommission ist gemäß dieser Bestimmung verpflichtet, einmal jährlich ein Verzeichnis der ihr mitgeteilten geregelten Märkte zu veröffentlichen.

Infolge verringerter Zugangsschranken und der Spezialisierung in Handelssegmente ist das Verzeichnis der „geregelten Märkte“ größeren Veränderungen unterworfen. Die Kommission wird daher neben der jährlichen Veröffentlichung eines Verzeichnisses im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetseite zugänglich machen.

1.1. Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter

http://mifiddatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks_id=23&language=0&pageName=REGULATED_MARKETS_Display&subsection_id=0¹

1.2. Folgende Börsen sind unter das Verzeichnis der Geregelten Märkte zu subsumieren:

1.2.1. Luxemburg Euro MTF Luxemburg

1.3. Gemäß § 67 Abs. 2 Z 2 InvFG anerkannte Märkte im EWR:

Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden.]

2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

2.1.	Bosnien Herzegowina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2.	Kroatien:	Zagreb Stock Exchange
2.3.	Montenegro:	Podgorica
2.4.	Russland:	Moskau (RTS Stock Exchange); Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)
2.5.	Schweiz:	SWX Swiss-Exchange
2.6.	Serbien:	Belgrad
2.7.	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

3.1.	Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2.	Argentinien:	Buenos Aires
3.3.	Brasilien:	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4.	Chile:	Santiago
3.5.	China:	Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
3.6.	Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.7.	Indien:	Mumbai
3.8.	Indonesien:	Jakarta
3.9.	Israel:	Tel Aviv
3.10.	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
3.11.	Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12.	Kolumbien:	Bolsa de Valores de Colombia
3.13.	Korea:	Korea Exchange (Seoul, Busan)
3.14.	Malaysia:	Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
3.15.	Mexiko:	Mexiko City
3.16.	Neuseeland:	Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland
3.17.	Peru	Bolsa de Valores de Lima
3.18.	Philippinen:	Manila
3.19.	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.20.	Südafrika:	Johannesburg
3.21.	Taiwan:	Taipei
3.22.	Thailand:	Bangkok
3.23.	USA:	New York, American Stock Exchange (AMEX), New York Stock Exchange (NYSE), Los Angeles/Pacific Stock Exchange, San Francisco/Pacific Stock Exchange, Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati
3.24.	Venezuela:	Caracas
3.25.	Vereinigte Arabische Emirate:	Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

¹ Zum Öffnen des Verzeichnisses auf „view all“ klicken. Der Link kann durch die FMA bzw. die ESMA geändert werden.

[Über die FMA-Homepage gelangen Sie auf folgendem Weg zum Verzeichnis:

<http://www.fma.gv.at/de/unternehmen/boerse-wertpapierhandel/boerse.html> - hinunterscrollen - Link „Liste der geregelten Märkte (MiFID Database; ESMA)“ – „view all“]

4. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft

- 4.1. Japan: Over the Counter Market
- 4.2. Kanada: Over the Counter Market
- 4.3. Korea: Over the Counter Market
- 4.4. Schweiz: SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
- 4.5. USA: Over the Counter Market im NASDAQ-System, Over the Counter Market (markets organised by NASD such as Over-the-Counter Equity Market, Municipal Bond Market, Government Securities Market, Corporate Bonds and Public Direct Participation Programs) Over-the-Counter-Market for Agency Mortgage-Backed Securities

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

- 5.1. Argentinien: Bolsa de Comercio de Buenos Aires
- 5.2. Australien: Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
- 5.3. Brasilien: Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
- 5.4. Hongkong: Hong Kong Futures Exchange Ltd.
- 5.5. Japan: Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
- 5.6. Kanada: Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
- 5.7. Korea: Korea Exchange (KRX)
- 5.8. Mexiko: Mercado Mexicano de Derivados
- 5.9. Neuseeland: New Zealand Futures & Options Exchange
- 5.10. Philippinen: Manila International Futures Exchange
- 5.11. Singapur: The Singapore Exchange Limited (SGX)
- 5.12. Slowakei: RM-System Slovakia
- 5.13. Südafrika: Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
- 5.14. Schweiz: EUREX
- 5.15. Türkei: TurkDEX
- 5.16. USA: American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)