
HALBJAHRESBERICHT 2021/2022

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

Aufsichtsrat

Erich Stadlberger, MBA, Vorsitzender
Axel Sima, Vorsitzender-Stellvertreter
Mag. Paul Hoheneder
Dr. Nikolaus Mitterer
Mag. Michael Oberwalder
Dr. Gottfried Wulz

Staatskommissär

MR Dr. Ingrid Ehrenböck-Bär
MR Mag. Regina Reitböck, Stellvertreterin

Geschäftsführer

Alois Wögerbauer
Mag. Dietmar Baumgartner
Gerhard Schum

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

Alle Daten und Informationen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und geprüft. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann nicht übernommen werden. Die verwendeten Quellen stufen wir als zuverlässig ein. Die verwendete Software rechnet mit einer größeren Genauigkeit als die angezeigten zwei Kommastellen. Durch weitere Berechnungen mit ausgewiesenen Ergebnissen können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden.

Sehr geehrter Anteilsinhaber,

die 3 Banken-Generali Investment-Gesellschaft m.b.H. legt hiermit den Halbjahresbericht des **3 Banken Immo-Strategie, Miteigentumsfonds gemäß § 2 Abs. 1 und 2 InvFG**, für den Zeitraum vom 1. September 2021 bis 28. Februar 2022 vor.

Vergleich der Fondsdaten zum Berichtsstichtag gegenüber dem Beginn des Berichtszeitraums in EUR

Fondsdetails	per 31.08.2021	per 28.02.2022
Fondsvermögen	18.711.651,59	16.915.659,01
errechneter Wert je Anteil	16,53	15,23
Ausgabepreis je Anteil	17,19	15,84
Ausschüttung/Auszahlung je Anteil	0,0874	

Umlaufende Anteile zum Berichtsstichtag

Anteile per 31.08.2021	1.131.694,73
Ausgabe	28.865,67
Rücknahmen	-49.983,15
Anteile per 28.02.2022	1.110.577,25

Vermögensaufstellung zum 28.02.2022

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**

BE0003851681	AEDIFICA S.A.	1.821,00			102,40	186.470,40	1,10
LU1673108939	AROUNDTOWN EO-,01	76.986,00		1.492,00	5,40	416.032,34	2,46
AT0000641352	CA IMMOB.ANL.	7.388,00			30,50	225.334,00	1,33
FR0000064578	COVIVIO INH. EO 3	4.077,00			73,94	301.453,38	1,78
FR0010040865	GECINA S.A. INH. EO 7,50	3.826,00			115,40	441.520,40	2,61
LU0775917882	GRAND CITY PROPERT.EO-,10	16.887,00		1.708,00	19,31	326.087,97	1,93
DE000A3H2333	HAMBORNER REIT AG NA O.N.	17.445,00			9,87	172.199,60	1,02
FR0000035081	ICADE S.A.	3.834,00			59,15	226.781,10	1,34
AT0000A21KS2	IMMOFINANZ AG INH.	29.102,00		13.161,00	22,94	667.599,88	3,95
FR0000121964	KLEPIERRE S.A.INH.EO 1,40	19.295,00	2.181,00	1.760,00	25,99	501.477,05	2,96
FI4000312251	KOJAMO OYJ	11.392,00			20,48	233.308,16	1,38
DE000LEG1110	LEG IMMOBILIEN SE NA O.N.	5.751,00		445,00	115,00	661.365,00	3,91
DE000PAT1AG3	PATRIZIA AG NA ON	15.040,00			17,90	269.216,00	1,59
AT0000652250	S IMMO AG	25.736,00		270,00	22,40	576.486,40	3,41
LU1883301340	SHURGARD SELF STORAGE	1.710,00			52,00	88.920,00	0,53
DE0008303504	TAG IMMOBILIEN AG	13.650,00			22,91	312.721,50	1,85
AT0000815402	UBM DEVELOPMENT AG	1.370,00			41,40	56.718,00	0,34
FR0013326246	URW (STAPLED SHS) EO-,05	9.633,00	1.926,00	800,00	68,74	662.172,42	3,91
DE000A2YPD00	VIB VERMOEGEN NA O.N.	3.853,00			49,10	189.182,30	1,12
DE000A1ML7J1	VONOVIA SE NA O.N.	35.539,00	13.809,00	3.254,00	46,78	1.662.514,42	9,82
BE0974349814	WAREHOUSES DE PAUW N.V.	4.736,00	1.284,00		35,20	166.707,20	0,99

lautend auf CHF

CH0018294154	PSP SWISS PROP. SF 0,1	2.489,00			118,00	281.490,92	1,66
--------------	------------------------	----------	--	--	--------	------------	------

lautend auf GBP

GB0001367019	BRIT. LD CO. PLC LS-,25	17.715,00	17.715,00		5,30	111.889,99	0,66
GB00B5ZN1N88	SEGRO PLC LS-,10	72.563,00	43.425,00		12,84	1.109.917,23	6,56
GB0006928617	UNITE GROUP PLC LS-,25	6.340,00			10,61	80.133,66	0,47

lautend auf NOK

NO0010716418	ENTRA ASA NK 1	15.201,00			183,60	279.983,51	1,66
--------------	----------------	-----------	--	--	--------	------------	------

lautend auf SEK

SE0000379190	CASTELLUM AB	22.362,00			209,30	441.260,95	2,61
SE0001634262	DIOS FASTIGHETER AB SK 2	32.468,00			96,85	296.463,19	1,75
SE0011166974	FABEGE AB SK 15,41	12.882,00			138,90	168.694,59	1,00
SE0000455057	FASTIG.AB BALDER B SK 1	4.577,00			579,80	250.192,76	1,48
SE0000549412	KUNGSLEDEN AB	32.126,00			121,10	366.789,10	2,17
SE0011205194	WIHLBORGS FASTIGHE.SK1,25	5.622,00		522,00	184,70	97.897,90	0,58

lautend auf USD

US0152711091	ALEXANDRIA REAL EST. EQU.	1.718,00			193,68	295.639,48	1,75
US03027X1000	AMERICAN TOWER DL -,01	1.282,00			233,66	266.150,26	1,57
US03064D1081	AMERICOLD RLTY TR. DL-,01	5.428,00			26,88	129.635,40	0,77
US0534841012	AVALONBAY COMM. DL-,01	2.294,00		290,00	244,05	497.423,99	2,94
US22822V1017	CROWN CASTLE INTL	1.278,00			167,58	190.286,31	1,12
US2538681030	DIGITAL REALTY TR. DL-,01	2.141,00			137,90	262.322,43	1,55
US29444U7000	EQUINIX INC. DL-,001	303,00			715,74	192.687,00	1,14
US29670E1073	ESSENT.PR.P REAL.TR. -,01	4.503,00			25,42	101.702,59	0,60
US2971781057	ESSEX PROP. TR. DL-,0001	382,00			324,62	110.177,56	0,65
US3137451015	FED.RLTY INV.TRUST DL-,01	562,00	562,00		120,35	60.094,80	0,36
US58463J3041	MEDICAL PROPERTIES TR.	7.162,00			20,78	132.231,33	0,78
US74340W1036	PROLOGIS INC. DL-,01	1.874,00		94,00	148,45	247.174,86	1,46
US7561091049	REALTY INC. CORP. DL 1	6.127,00			67,40	366.912,31	2,17
US92276F1003	VENTAS INC. DL-,25	5.932,00			54,20	285.663,62	1,69
US95040Q1040	WELLTOWER INC. DL 1	6.158,00			84,31	461.289,19	2,73
US9621661043	WEYERHAEUSER CO. DL 1,25	1.673,00			39,20	58.268,86	0,34

Summe Aktien**15.486.641,31 91,55**

In sonstige Märkte einbezogene Investmentzertifikate**Anteile an Investmentzertifikaten gemäß § 71 InvFG, OGAW/OGA****lautend auf EUR**

LU1291091228	FTSE EPRA/Nareit Developed Europe UCITS ETF	63.293,00	10.553,00	11.370,00	10,36	655.842,07	3,88
DE000A0Q4R44	iShares STOXX Europe 600 Real Estate UCITS ET	35.090,00	6.156,00	6.202,00	19,06	668.675,04	3,95

Summe Anteile an Investmentzertifikaten gemäß § 71 InvFG, OGAW/OGA **1.324.517,11** **7,83**

Summe Wertpapiervermögen **16.811.158,42** **99,38**

Bankguthaben / Verbindlichkeiten

EUR-Konten	24.306,21	0,14
nicht EU-Währungen	78.685,64	0,47

Summe Bankguthaben / Verbindlichkeiten **102.991,85** **0,61**

sonstiges Vermögen / Verbindlichkeiten

Dividendenansprüche	1.508,74	0,01
---------------------	----------	------

Summe sonstiges Vermögen / Verbindlichkeiten **1.508,74** **0,01**

Fondsvermögen **16.915.659,01** **100,00**

Devisenkurse

Vermögenswerte in fremder Währung wurden zu folgenden Devisenkursen umgerechnet:

WÄHRUNG	KURS
Schweizer Franken (CHF)	1,04338
Pfund Sterling (GBP)	0,83944
Norwegische Kronen (NOK)	9,96810
Schwedische Kronen (SEK)	10,60680
US-Dollar (USD)	1,12550

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

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

Wertpapiervermögen

Zum amtlichen Handel oder einem anderen geregelten Markt zugelassene Wertpapiere

Aktien

LU1250154413	ADLER GROUP S.A. NPV		4.685,00
DE000A0LD2U1	ALSTRIA OFFICE REIT-AG		25.677,00
DE000A0HN5C6	DEUTSCHE WOHNEN SE INH		16.822,00
US3137472060	FED. RLTY INV. TRUST SBI		562,00
US68629Y1038	ORION OFFICE REIT DL-,01	612,70	612,70
DE000A3MQB30	VONOVIA SE BZR	26.298,00	26.298,00

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, Fonds 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.
- c) Anteile an einem OGAW oder OGA werden mit den zuletzt verfügbaren Rücknahmepreisen bewertet bzw. sofern deren Anteile an Börsen oder geregelten Märkten gehandelt werden (z.B. ETFs) mit den jeweils zuletzt verfügbaren Schlusskursen.
- d) Der Liquidationswert von Futures und Optionen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, wird auf der Grundlage des letzten verfügbaren Abwicklungspreises berechnet.

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

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

Gemäß den aktuell gültigen Fondsbestimmungen sind Pensionsgeschäfte nicht zulässig. 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 müssen auch keine weiteren Angaben zum collateral management sowie gemäß VO 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung gemacht werden.

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, wurden Vereinbarungen über die Leistungen von Sicherheiten abgeschlossen. Derartige Sicherheiten hatten den rechtlichen Vorgaben hinsichtlich Liquidität, Bewertung, Bonität, Korrelation und Risiken zu entsprechen. Eine Wiederverwendung erhaltener und gestellter Sicherheiten war jedenfalls ausgeschlossen. Alle OTC-Derivate wurden über die Oberbank AG gehandelt. Die Sicherheitenbestellung erfolgte bis 09.06.2021 ausschließlich in Form von Euro-Cash.

Gemäß Art. 1 Delegierte Verordnung (EU) 2021/236 iVm. Art. 31a Delegierte Verordnung (EU) 2016/2251 können Gegenparteien in ihren Risikomanagementverfahren vorsehen, dass Nachschusszahlungen für physisch abgewickelte Devisenterminkontrakte und physisch abgewickelte Devisenswapkontrakte nicht geleistet oder entgegengenommen werden müssen. Aufgrund der Inanspruchnahme dieser Ausnahmebestimmung wurde der Besicherungsanhang für Variation Margin zum Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte seitens der Vertragsparteien einvernehmlich zum 09.06.2021 aufgelöst.

Zusammensetzung des Fondsvermögens zum 28. Februar 2022
3 Banken Immo-Strategie,
Miteigentumsfonds gemäß § 2 Abs. 1 und 2 InvFG

	EUR	Anteil am Fondsvermögen
Wertpapiervermögen	16.811.158,42	99,38%
Bankguthaben / Verbindlichkeiten	102.991,85	0,61%
sonstiges Vermögen / Verbindlichkeiten	1.508,74	0,01%
Fondsvermögen	16.915.659,01	100,00%
Umlaufende Anteile	1.110.577,25	
Anteilswert (Nettobestandswert)	15,23	

Linz, im April 2022

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

Alois Wögerbauer, CIIA e.h.

Mag. Dietmar Baumgartner e.h.

Gerhard Schum e.h.