

Generali Exklusiv Fonds

Der Generali Exklusiv ist ein Dachfonds, der in verschiedene Fonds investieren kann. Seine erste Investition wurde im Infrastruktursektor über den GGI Sustainable Infrastructure Investment Fund getätigt. Investitionen in die private Infrastrukturfinanzierung, die traditionell auf institutionelle Kunden beschränkt sind, bieten klare Vorteile wie:

- Zugang zu materiellen/realen Vermögenswerten, die nicht mit anderen Anlageklassen korrelieren,
- Widerstandsfähigkeit gegenüber Wirtschaftskrisen und geringere Volatilität und
- ein attraktives Risiko-/Renditeprofil im Vergleich zu anderen traditionellen Vermögenswerten.

Anlagestrategie



Diversifiziertes und defensives Portfoliomanagement zur Erzielung **stabiler und regelmäßiger Erträge**



ESG
 Vollständig integriert in den Investmentprozess



Projektstatus:
 überwiegend im Betrieb befindliche Anlagen



Geografische Aufteilung:
 Mindestens 70% Europa

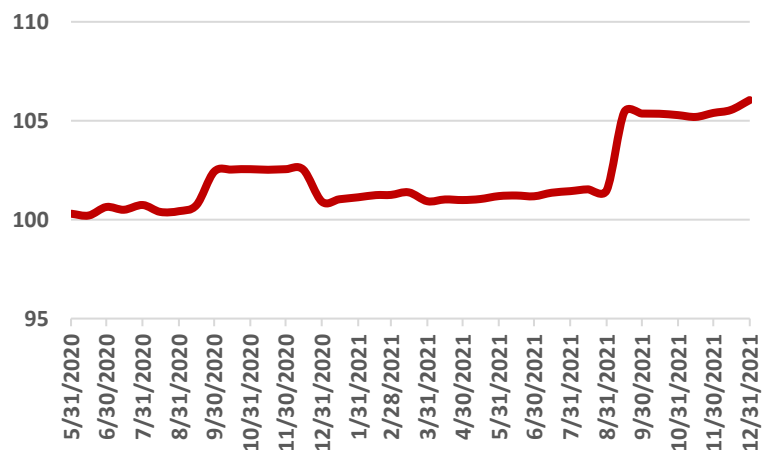


Anlagen in **Aktien** und **Anleihen**

Fondsdaten

Fondsdaten	
Rechtsform	SICAV-RAIF
Auflegedatum	Mai 2020
Management Gesellschaft	Generali Investment Luxembourg S.A.
Beauftragter Asset Manager	Generali Global Infrastructure

Kursverlauf



Fondsmanagerkommentar

Markt Update

Die Anlageklasse Infrastruktur, die sich mit langfristigen, materiellen Vermögenswerten befasst, ist im Allgemeinen weniger anfällig für Konjunkturabschwächungen. Sie hat im Jahr 2021 weiterhin das Interesse der Anleger auf sich gezogen. Infrastruktur bietet einen soliden Schutz vor vorübergehender Marktvolatilität, da der Großteil der Erträge von Infrastrukturanlagen inflationsgeschützt ist. Die Portfoliorenditen werden auf lange Sicht von einem möglichen inflationären Umfeld profitieren. Die Energiepreise in Europa blieben in den letzten Monaten des Jahres 2021 volatil. Die Vermögenswerte des Portfolios sollten von dieser Volatilität nicht betroffen sein, da ihre Einnahmen reguliert sind und die Rohstoffpreise vertraglich weitergegeben werden.

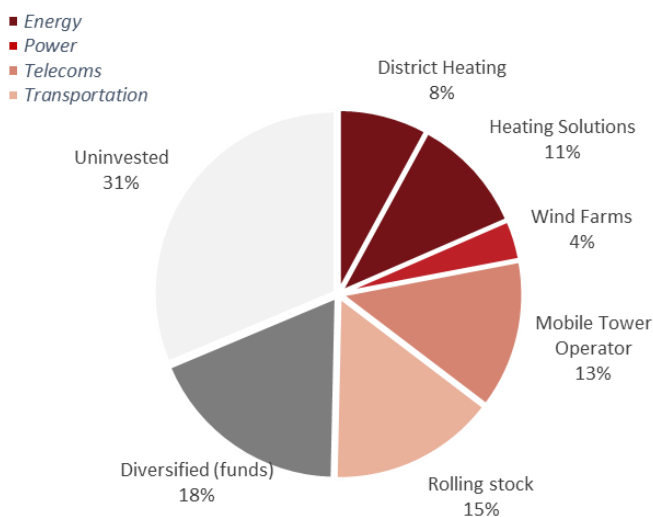
Änderungen im Portfolio

Anfang 2022 wurde die Finanzierung für den Erwerb eines großen französischen Unternehmens im Umweltsektor von den Behörden genehmigt.

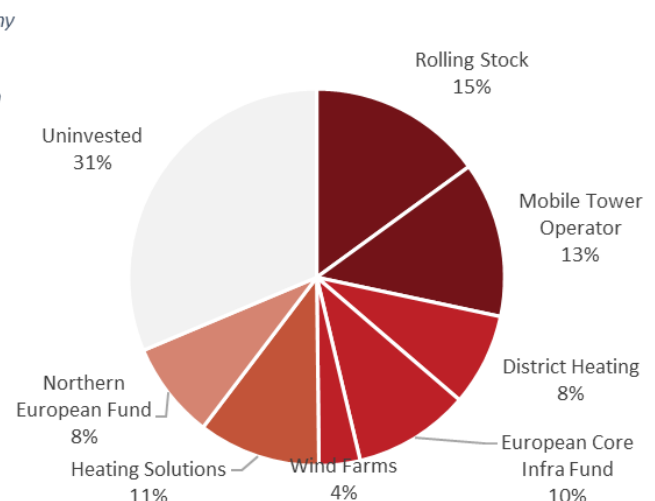
Weitere Gelegenheiten für Fremd- und Eigenkapitalinvestitionen stehen im Laufe des ersten Quartals 2022 an.

Portfolio Aufteilung (Commitments)

Aufteilung nach Sektoren



Geografische Aufteilung



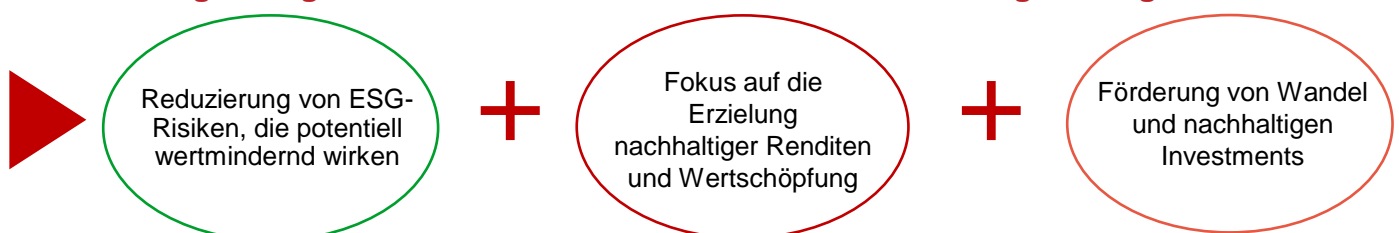
Die im GGI Sustainable Infrastructure Investments Fund enthaltenen Vermögenswerte bieten eine geografische (Frankreich, Deutschland, Finnland, Schweden) und sektorale Diversifizierung (Strom, Verkehr, Energie, Telekommunikation) sowie ein attraktives Risiko-Rendite-Verhältnis, das durch eine ausgewogene Kombination von Fremd- und Eigenkapitalinvestitionen erzielt wird.

ESG Analyse

Infrastruktur als Anlageklasse hat großes Potenzial zu einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen. Die GGI unterstützt Investoren dabei, Kapital in qualitativ hochwertige Investitionen mit positiven nachhaltigen Auswirkungen zu lenken. Die Anlagephilosophie von GGI geht über die Integration von ESG-Risiken hinaus und wird durch eine eigene Methodik unterstützt, die es ermöglicht, die Auswirkungen von Investitionen auf der Grundlage der UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) zu bewerten.

Diese Methodik stellt auch sicher, dass die Grundsätze für verantwortungsvolle Investitionen in Bezug auf ökologische, soziale und Governance-Aspekte beachtet werden. Daher werden alle Investitionen ausgeschlossen, deren Geschäftstätigkeit hauptsächlich mit Kohle, Öl oder unkonventionellen fossilen Brennstoffen verbunden ist, sowie generell alle Sektoren, die die SDGs erheblich behindern.

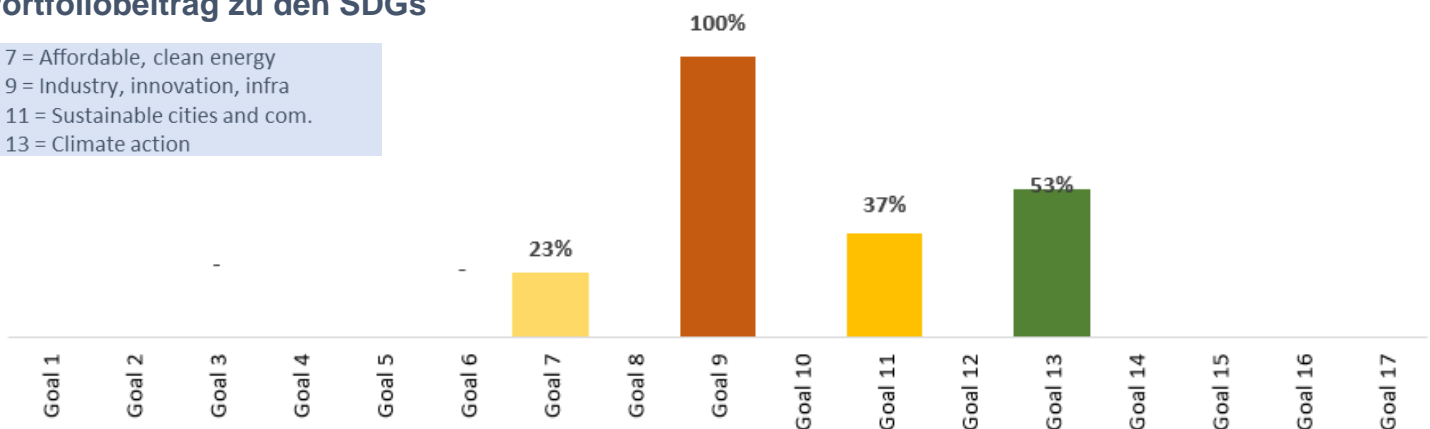
Die Anwendung strenger ESG-Kriterien ist entscheidend für die Anlagestrategie:



GGI misst den CO₂-Fußabdruck seiner Portfolios und deren Ausrichtung auf einen Pfad, der mit dem Pariser Klimaabkommen vereinbar ist. Dieser zielt darauf ab, die globale Erwärmung unter 2°C im Vergleich zum vorindustriellen Niveau zu halten, und zwar mit Hilfe einer innovativen Methode, die zusammen mit der Beratungsfirma Carbone 4 entwickelt wurde.

Portfoliobeitrag zu den SDGs

G 7 = Affordable, clean energy
 G 9 = Industry, innovation, infra
 G 11 = Sustainable cities and com.
 G 13 = Climate action



Die Vermögenswerte des Fonds tragen zu 4 SDGs bei. Das SDG 9 "Aufbau einer widerstandsfähigen Infrastruktur, Förderung einer inklusiven und nachhaltigen Industrialisierung und Förderung von Innovationen" steht eindeutig im Mittelpunkt der Investitionsstrategie von GGI. Investitionen in Infrastruktur und Innovation sind entscheidende Triebkräfte für Wirtschaftswachstum und Entwicklung. Der Fonds trägt auch zu den SDGs 7 "Erschwingliche und saubere Energie", 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ und 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“ bei, und zwar durch Aktivitäten in den Bereichen Eisenbahn und erneuerbare Energien. Der Beitrag zu den SDGs hat sich im dritten Quartal dank einer neuen Glasfaseranlage und der Verbesserung des Brennstoffmixes eines Versorgungsunternehmens erhöht, wodurch ein Beitrag zu den SDGs 9 und 11 geleistet werden kann.

CO₂-Zielpfad (Daten für 2021):

Das Portfolio als Ganzes ist auf einen 1,5°C-Zielpfad ausgerichtet, der deutlich unter dem Zielpfad des Pariser Abkommens (2°C) liegt. Sein Kohlenstoff-Fußabdruck beträgt 517 tCO₂e/M€. Dies führt zu einer Vermeidung von 361 ktCO₂e/Jahr.

Investitionen



Fernwärmenetzbetreiber



Fakten

Datum des Investments	12.05.2020
GGI Commitment	€24 Mio.
Anlageart	Anleihen
Projektstatus	Brownfield asset / Betriebsfähig
Zielrendite	3.97% p.a.
Länder (Schwerpunkt)	Frankreich, Belgien

Hintergrund und Investition

GGI hat exklusiv eine Finanzierung für einen großen Akteur im Bereich der Wärmenetze in Frankreich durchgeführt.

Die durch diese Transaktion finanzierte Gruppe betreibt derzeit 34 Fernwärmenetze im Rahmen langfristiger Konzessionsverträge mit lokalen Behörden. Im Rahmen dieser Verträge hat das Unternehmen ein lokales Monopol für die Planung, den Bau, den Betrieb und die Wartung seiner Netze. Die von dem Unternehmen zur Wärmeerzeugung genutzten Energiequellen sind im Wesentlichen erneuerbar (Geothermie, Biomasse, Energie aus Abfallverwertung).

Das 1998 gegründete Unternehmen hat mit Unterstützung von Infrastrukturfonds eine rasante Entwicklung durchlaufen und ist heute der drittgrößte Akteur in diesem Sektor in Frankreich.

Investitionsgründe:

- **Günstige Regulierung:** Die französische Regierung betrachtet erneuerbare Fernwärme als ein Schlüsselinstrument zur Erreichung ihrer nationalen Ziele für nachhaltige Entwicklung.
- **Energieeffizienz:** Fernwärmelösungen tragen aufgrund der Größenvorteile zur Energieeffizienz bei (im Vergleich zu einer individuellen Wärmelösung).
- **Positive Marktdynamik:** In den letzten zehn Jahren hat der Markt ein erhebliches Wachstum erfahren. Die Zahl der Fernwärmenetze ist seit 2012 um 7 % pro Jahr gestiegen.
- **Ein geschützter vertraglicher Rahmen** und langfristige Cashflows: Die durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Konzessionen beträgt rund 15 Jahre, wobei die längste im Jahr 2047 ausläuft. Bis 2030 sind 70 % des Umsatzes der Gruppe vertraglich gesichert.
- Eine **attraktive Rendite** von fast 4 % über die Laufzeit der Finanzierung.

Die Gruppe hat im Jahr 2021 eine zufriedenstellende finanzielle Leistung erbracht und ihre territoriale Präsenz durch die Verlängerung von Konzessionsverträgen sowie durch neue Vertragsabschlüsse gestärkt.

ESG



- Heute sind 70 % der Treibhausgasemissionen auf den Energieverbrauch zurückzuführen, davon 39 % auf das Heizen.
- Vor dem Hintergrund der Verringerung der Kohlenstoffemissionen müssen alle Akteure der Fernwärmeversorgung auf grüne und nachhaltige Netze umsteigen.
- In der Tat verursachen alle Wärmequellen Kohlenstoffemissionen, mit Ausnahme der erneuerbaren Energiequellen. Mit einem Anteil von 60 % erneuerbarer Energien und ihren ESG-Verpflichtungen engagiert sich die Gruppe stark für die Energiewende.
- Derzeit prüft das Unternehmen die Ausgabe einer grünen Anleihe.

Fernwärmeanbieter



Fakten

Datum des Investments	24.03.2021
GGI Commitment	€32 Mio.
Anlageart	Anleihe
Projektstatus	Brownfield asset / Betriebsfähig
Zielrendite	4.23% p.a.
Länder (Schwerpunkt)	Finland, Schweden, Estland und Lettland

ESG



- Das Unternehmen trägt durch den Ausbau der Fernwärme und die Modernisierung ineffizienter Anlagen zu nachhaltigen Lösungen bei.
- Außerdem sind 70 % der Brennstoffe des Unternehmens umweltfreundlich, vor allem Biomasse und geothermische Energie.
- Die Unternehmensleitung achtet auf eine nachhaltige Beschaffung von Biomasse, d. h. sie verwendet hauptsächlich Restholz aus zertifizierten Wäldern, die sich in angemessener Entfernung zu den Anlagen befinden.
- Im September 2021 kann die Anlage aufgrund einer Änderung des analysierten Brennstoffmixes nun einen positiven Beitrag zu SDG9 (Industrie, Innovation und Infrastruktur) und SDG11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) vorweisen.

Hintergrund und Investition

GGI hat exklusiv eine Finanzierung für einen großen Akteur im Wärmesektor durchgeführt, der in Finnland, Schweden und den baltischen Staaten in zwei Kernsegmenten tätig ist: Fernwärme und Dienstleistungen für eine diversifizierte Gruppe von Industriekunden.

Das Unternehmen verfügt derzeit über eine installierte Kapazität von 2 GW und betreibt 71 Fernwärmenetze, die de facto eine Monopolstellung einnehmen, sowie 99 Standorte, die im Rahmen langfristiger Verträge mit hohen Erneuerungsraten auf die spezifischen Bedürfnisse der einzelnen Industriekunden zugeschnitten sind.

Mehrere Infrastruktur-Investmentfonds haben die rasante Entwicklung des Unternehmens unterstützt, das kürzlich von einem sehr erfahrenen Finanzsponsor übernommen wurde.

Die Investition bietet die folgenden Vorteile:

- **Langfristige Cashflows:** Das Geschäftsmodell profitiert von einer stark gefestigten Wettbewerbsposition im Bereich Fernwärme und von einem diversifizierten Pool langfristiger, investitionsintensiver Verträge im Segment Industrielösungen, die im Durchschnitt zu 90 % verlängert werden.
- **Positive Marktdynamik:** Bevölkerungswachstum und Verdichtung treiben die Wärmenachfrage in die Höhe, während die strengeren Vorschriften für CO₂-Emissionen die Industrie dazu zwingen, sich auf strenge Standards einzustellen, die durch Outsourcing leichter und kostengünstiger erreicht werden können.
- **Globales Engagement** zur Steigerung der Energieeffizienz: Fernwärme trägt im Vergleich zu Einzellösungen zu einem geringeren Verbrauch bei, und die vom Unternehmen angebotenen Dienstleistungen für Industriekunden sind eine Möglichkeit, veraltete, ineffiziente Anlagen zu modernisieren.
- Eine **attraktive Rendite** von über 4,2% p.a. während der Laufzeit der Finanzierung.

Ende 2021 meldete die Gruppe den erfolgreichen Abschluss einer Fusion mit einem schwedischen Unternehmen, wodurch sich ihr EBITDA um etwa 1/3 erhöhen würde. Im kommerziellen Bereich wurden im Laufe des Jahres mehrere Verträge mit neuen Kunden und Verlängerungen mit bestehenden Kunden abgeschlossen.

Portfolio von Windparks in Frankreich



Fakten

Datum des Investments	15.12.2020
GGI Commitment	€15 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Brownfield (Betriebsfähig) und Greenfield (In Planung)
Zielrendite	7.6% p.a.
Länder (Schwerpunkt)	Frankreich

ESG



- Die Aktivitäten des Projekts tragen eindeutig zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen bei, insbesondere zu den SDGs 7 „Saubere und erschwingliche Energie“, 9 „Industrie, Innovation und Infrastruktur“ und 13 „Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels“.
- Erneuerbare Energien dienen dazu, den Verbrauch fossiler Brennstoffe und den Treibhauseffekt zu verringern. Diese Investition steht in vollem Einklang mit dem Ziel der Regierung, bis 2050 kohlenstoffneutral zu sein.
- Diese Transaktion wird durch eine starke Interessenabstimmung unterstützt, da das Management neben anderen Investoren investiert ist.

Hintergrund und Investition

Im Dezember 2020 schloss sich ein auf erneuerbare Energien spezialisierter Entwickler mit GGI und vier weiteren institutionellen Investoren zusammen, um ein Portfolio von 19 Windprojekten in Frankreich zu erwerben.

Das Portfolio bestand zum Zeitpunkt der Übernahme aus Projekten, die sich in Betrieb, aber auch in der Bau- und Entwicklungsphase befanden:

- Bisherige Projekte in Betrieb: 112 MW
- Projekte im Bau: 13 MW
- Projekte, für die eine Genehmigung erteilt wurde, mit deren Bau aber noch nicht begonnen wurde: 206 MW
- Projekte, die sich in der Entwicklungsphase befinden: 439 MW

Das Projekt profitiert von der Expertise eines erfahrenen unabhängigen Entwicklers, der seit 2008 Projekte im Bereich der erneuerbaren Energien betreibt. Im Laufe der Jahre hat der Entwickler 28 Windprojekte mit einer Gesamtleistung von 456 MW gebaut.

Die Investition bietet die folgenden Vorteile:

- **Erneuerbare Energien** ist einer der Zielsektoren von GGI und wird von der EU und der französischen Regierung aufgrund ihres positiven Beitrags zum Umweltschutz unterstützt.
- **Stabile Cashflows:** Ein großer Teil der Wertschöpfung des Projekts stammt aus langfristig vertraglich vereinbarten Tarifen, die nahe an den Marktpreisen liegen.
- Ein **erfahrenes Management** mit einer starken Erfolgsbilanz: Das Management genießt einen guten Ruf auf dem Markt und ist ein führender Entwickler von Onshore-Windprojekten in Frankreich.
- **Attraktives Risiko-Ertrags-Verhältnis** mit einem erwarteten Rendite von 7,6% p.a.

Seit der Investition hat das Projekt die Finanzierung für sein größtes Projekt in Frankreich erfolgreich abgeschlossen.

Deutscher Waggonvermieter



Fakten

Datum des Investments	23.12.2020
GGI Commitment	€45 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Brownfield asset / Betriebsfähig
Zielrendite	7.2% p.a.
Länder (Schwerpunkt)	Deutschland, Europa

ESG



- Auf den Güterverkehr entfallen fast 10 % der gesamten CO₂-Emissionen aus dem Energieverbrauch, und der Straßenverkehr verursacht fast 80 % dieser Emissionen. Die Intensivierung des Güterverkehrs auf der Schiene spielt daher eine entscheidende Rolle bei der Energiewende und ist ein wichtiges Ziel der EU.
- Die Gruppe verfügt über ein nach ISO 50001 zertifiziertes Energiemanagementsystem auf europäischer Ebene zur Messung ihres Energieverbrauchs. Es dient zur Überwachung der wichtigsten Energieparameter und zur Ermittlung weiterer Energieeinsparungsmöglichkeiten.

Hintergrund und Investition

Die vor 50 Jahren gegründete deutsche Gruppe hat sich zum größten und vielseitigsten europäischen Güterwagenanbieter entwickelt, mit einer Flotte von rund 95.000 Wagen und mehr als 1.000 Kunden weltweit. Ihr Marktanteil in Europa beträgt fast 40 %. Dies ist das Ergebnis eines Jahrzehnts von Übernahmen und kontinuierlichen Investitionen in das Wachstum der Flotte.

Die in 38 Ländern tätige Gruppe ist in den Bereichen Waggonvermietung, Schienenlogistik und Tankcontainerlogistik aktiv.

Diese Kapitalbeteiligung weist die folgenden attraktiven Merkmale auf:

- Die Gesellschaft agiert in einem **stabilen Markt** mit hohen Eintrittsbarrieren.
- Die **Gesetzgebung unterstützt die Schienenfracht** als umweltfreundliche Alternative.
- Ein **solides Geschäftsmodell** basierend auf mittelfristigen Verträgen mit fest definierten Zahlungen (die Zahlung der Leasingraten hängt nicht von der tatsächlichen Nutzung der Wagen durch die Kunden des Unternehmens ab).
- **Attraktives Risiko-Renditeprofil** mit ein einer erwarteten Rendite von 7,2% p.a.
- Die Eigentümer des Unternehmens setzen sich aus führenden Infrastrukturinvestoren und einem erfahrenen Management zusammen.

Der finanzielle Erfolg der Gruppe lag in den ersten 9 Monaten des Jahres 2021 leicht über dem Budget. Es wird erwartet, dass der derzeit beobachtete Druck auf die Auslastungsraten im Laufe des Jahres 2022 nachlassen wird. Im Laufe des Zeitraums überprüfte das Management die Geschäftsprozesse, und es wird erwartet, dass einige Einsparungen erzielt werden, unter anderem durch die Modularisierung von Waggonen und die Verschlanung des Unternehmens.

Europäischer Infrastrukturfonds



Fakten

Datum des Investments	15.12.20
GGI Commitment	€30 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Fonds
Zielrendite	7-8% p.a.
Länder (Schwerpunkt)	Europa

ESG

- Klare Ausrichtung in Bezug auf die Bedeutung von ESG und die entwickelten Methodik: Der europäische Vermögensverwalter hat intern zusammen mit der Beratungsfirma ENEA eine ESG-Bewertungsmethode entwickelt, die auf den UN-Entwicklungszielen basiert.
- Nachgewiesene ESG-Wertsteigerung bei mehreren Vermögenswerten des Portfolios.
- Das Team ist in allen Funktionen des Unternehmens nahezu geschlechterparitätisch besetzt und gehört zu den Erstunterzeichnern der Charta zur Förderung der Geschlechtergleichstellung.
- Starke Nachhaltigkeitscharta, incl. Diversitäts- und Inklusionspolitik, Vergütungsausschuss, Vaterschaftsurlaubsprogramm, Frauenförderprogramm, papierlose Verwaltung und Umweltzertifizierungen der Gebäude.
- Der Fonds ist auf einen 2°C-Zielpfad ausgerichtet und führt jedes Jahr eine umfassende Klimabewertung durch, um die physischen Risiken des Portfolios, die Risiken des Übergangs und den CO2-Fußabdruck zu analysieren.

Hintergrund und Investition

Bei diesem europäischen Fonds handelt es sich um einen 2 Mrd. EUR schweren Kerninfrastrukturfonds mit einer Laufzeit von 25 Jahren, der von einem erfahrenen europäischen Vermögensverwalter verwaltet wird. Der Fonds strebt den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von 15-20 Investitionen an, die überwiegend in im Aufbau befindliche, mittelgroße, stabile Cashflows generierende Kerninfrastrukturanlagen im EWR investieren.

Die Investition verfügt über ein solides Anlagekonzept:

- **Konsistenter Track-Record:** Der Asset Manager hat seine Fähigkeit unter Beweis gestellt, diversifizierte Portfolios zusammenzustellen.
- **Hohe Kontinuität des Investment-Teams:** Die leitenden Mitglieder des Asset Managers sind auf dem Markt gut bekannt und arbeiten seit mehr als 10 Jahren zusammen.
- Weitere **Diversifikation** des Portfolios.
- **Langfristiger Investitionshorizont** von 25 Jahren.
- Stringente Anwendung der **ESG-Richtlinien**.
- **Attraktives Risiko-Renditeprofil** mit einer erwarteten Rendite von 7-8% p.a. nach Kosten.

Nach Erreichen des Investitionsvolumen von 2 Mrd. EUR im Mai 2021 hat der Fonds seine ursprüngliche Obergrenze im dritten Quartal 2021 auf 2,65 Mrd. EUR erhöht. Bis September 2021 waren fast 60 % der harten Obergrenze von 2,65 Mrd. EUR des Fonds erfolgreich zugesagt. Im dritten Quartal und in den darauffolgenden Monaten wurde der Abschluss verschiedener Projekte angekündigt, darunter ein europäischer Eisenbahnvermieter, ein Fernwärmeversorger in Spanien sowie Logistikanlagen in Nordeuropa.

Nordeuropäischer Infrastrukturfonds



Fakten

Datum des Investments	11.06.2021
GGI Commitment	€25 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Fonds
Zielrendite	7-8% p.a.
Länder (Schwerpunkt)	Nordeuropa

ESG

- Nachhaltiger Ansatz für Investitionen in Infrastrukturanlagen und –projekte zur Förderung von Umwelt, Wirtschaft und Gemeinden
- Das Management hat einen Leiter für Nachhaltigkeit und Mitglieder für den ESG-Ausschuss ernannt
- Starke Förderung von ESG-Aspekten in jedem Schritt des Investitionsprozesses, von der Vorprüfung von Vermögenswerten, der Due-Diligence-Prüfung, der Vermögensverwaltung und schließlich in einer potenziellen Ausstiegssituation.
- Zusammenarbeit im Bereich ESG: Der Fonds ist Unterzeichner der United Nations Principles for Responsible Investment (UNPRI), des Swedish Sustainable Investment Forum (SWESIF) und der Long-term Infrastructure Investors Association (LTIIA).

Hintergrund und Investition

Im Juni 2021 investierte GGI 25 Mio. EUR in den nordeuropäischen Infrastrukturfonds.

Bei diesem Fonds handelt es sich um einen relativ jungen Vermögensverwalter, der sich auf die nordische Region und kleine bis mittelgroße Unternehmen spezialisiert hat. Er hat erfolgreich einen ersten Fonds mit einem Gesamtvolumen von mehr als 450 Mio. EUR aufgelegt.

Die Investition hat eine solide Grundlage:

- **Übereinstimmung mit der Fondsstrategie:** Der Fonds zielt darauf ab, durch den Erwerb, den Betrieb und das langfristige Halten von hauptsächlich mittelgroßen, im Aufbau befindlichen Infrastrukturanlagen in den nordischen Ländern langfristig stabile Erträge zu erzielen.
- Der Fonds hat einen detaillierten mehrstufigen Investitionsprozess entwickelt, der eine **ESG-Bewertungsmethodik** und -politik umfasst, die während des gesamten Investitionszyklus angewendet wird. Ihr ESG-Rahmenwerk nutzt derzeit die GRESB-Methode, und sie haben Arbeitsabläufe eingeleitet, um pragmatisch mit der Einbeziehung der EU-Taxonomie in ihren Prozess zu beginnen.
- **Komplementäres Team:** ein Team von Anlageexperten (20) und Senior Advisers (7) / IC-Mitgliedern (3), das die notwendigen Fähigkeiten und das Fachwissen für eine effektive Tätigkeit umfasst.
- **Wertschöpfung und Risikomanagement:** Die vor kurzem erfolgte Einstellung eines neuen Leiters der Vermögensverwaltung und von zwei Operations Managern wird zusätzliche wertvolle Erfahrungen im Industriegeschäft einbringen und wahrscheinlich zu einer weiteren Wertschöpfung durch operative Effizienz und verbessertes Risikomanagement führen.

In den letzten Quartalen hat der Fonds weiter aktiv an seiner Projektpipeline gearbeitet. Bei der Anbahnung von Transaktionen wurden gute Fortschritte erzielt, und die ersten Abschlüsse sollen im ersten Halbjahr 2022 bekannt gegeben werden.

Europäischer Funkturbetreiber



Fakten

Datum des Investments	10.09.2021
GGI Commitment	€40 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Brownfield asset / Betriebsfähig
Zielrendite	5.8%-6.0% p.a.
Länder (Schwerpunkt)	Deutschland, Spanien, Frankreich und Polen

ESG



- Das Unternehmen leistet einen wichtigen Beitrag zum Ziel 9 für nachhaltige Entwicklung „Industrie, Innovation und Infrastruktur“, indem es die Verbreitung von Hochgeschwindigkeitsinternet sowohl für mobile als auch für stationäre Anwendungen fördert, und es wird erwartet, dass es sich an der bevorstehenden Entwicklung von 5G unter anderem in Vorstädten und ländlichen Gebieten in verschiedenen europäischen Ländern beteiligen wird.
- Die Zulieferernorm zu Arbeitsrechten und Arbeitsbedingungen deckt die meisten relevanten Bereiche ab, während die bestehende Politik des Unternehmens Bestimmungen zum Datenschutz und zur Informationssicherheit enthält.

Hintergrund und Investition

Das Unternehmen ist der zweitgrößte unabhängige Betreiber von Mobilfunktürmen in Europa und Eigentümer von über 30 000 Mobilfunkmasten und -dächern in Deutschland, Spanien, Frankreich und Polen. Es bietet Platz auf passiver Infrastruktur (d.h. Telekommunikationstürme, Masten und/oder Dachanlagen) für die Installation von aktiver Netzausrüstung der Mobilfunkbetreiber wie Antennen und Satellitenschüsseln.

Diese Kapitalbeteiligung weist die folgenden attraktiven Merkmale auf:

- **Wichtige Kommunikationsinfrastruktur:** Funktürme sind eine entscheidende Komponente bei der Übertragung drahtloser Daten und weisen starke Infrastruktureigenschaften auf, darunter hohe Marktzutrittsschranken aufgrund von Regulierung, Immobilienknappheit und beträchtliche Vorabinvestitionen.
- **Starker Rückenwind für den Sektor:** Anhaltendes exponentielles Wachstum des mobilen Datenverbrauchs (ca. 40 %+ p.a. historisches Wachstum in den Märkten des Unternehmens), die europaweite Einführung der 4G und später der 5G-Mobilfunktechnologie erfordert verdichtete Netze, die - in Kombination mit den regulatorischen Anforderungen an die 4G- und 5G-Abdeckung - ein beständiges Wachstum der Standorte und der Vermietung vorantreiben werden.
- **Diversifiziertes Portfolio von Anlagen** in starken IG-EU-Ländern: Größter Akteur in Spanien. Führende Position und einziger unabhängiger Mastbetreiber in Deutschland. Relevanter Akteur in Frankreich mit diversifiziertem Kundenstamm und enger Beziehung zum etablierten Mobilfunknetzbetreiber.
- **Starker Kundenstamm:** Mehr als 97 % der Kunden verfügen über IG-Ratings.
- **Langfristige Cashflow-Generierung:** Langfristige vertragliche und inflationsindizierte Einnahmen mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 7 Jahren (ohne Verlängerungsoptionen) in Verbindung mit hoher Kostensicherheit. Geringere Abwanderungswahrscheinlichkeit aufgrund hoher Umzugs-/Wechselkosten.

ANSPRECHPARTNER



Telefon: 0221 - 4203 5423
Email: Christoph.Bruening@generali-invest.com
Region: West / Nord

CHRISTOPH BRÜNING



Telefon: 0221 - 4203 5381
Email: Michael.Sambeth@generali-invest.com
Region: Süd

MICHAEL SAMBETH



Telefon: 0221 - 4203 5381
Email: Frank.Baltruschat@generali-invest.com
Region: Südwest

FRANK BALTRUSCHAT



Telefon: 0221 - 4203 5429
Email: Susann.Graber@generali-invest.com
Region: Ost / Südost

SUSANN GRABER



Telefon: 069 - 1502 2586
Email: Andreas.Schneeberger@generali-invest.com
Region: Mitte

ANDREAS SCHNEEBERGER

Dieser Bericht (der Bericht) wurde von Generali Global Infrastructure (GGI) erstellt, um allgemeine Informationen über Generali Exklusiv Fonds S.A. SICAV-RAIF (der Fonds), eine luxemburgische Aktiengesellschaft (société anonyme), die als Investmentgesellschaft mit variablem Kapital organisiert ist und als reservierter alternativer Investmentfonds (société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement alternatif réservé) mit Generali Investments Luxembourg S.A. als Verwalter des alternativen Investmentfonds (AIFM) qualifiziert ist, zu präsentieren. Der Fonds unterliegt nicht der Aufsicht der luxemburgischen Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) und das Verkaufsprospekt des Fonds wurde nicht von der CSSF geprüft oder genehmigt.

Dieser Bericht stellt keinen Akt der Kommerzialisierung im Sinne der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/65/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds) dar. Dieser Bericht dient lediglich der Information und ist kein Marketingdokument oder ein Angebot zur Zeichnung von Anteilen des Fonds. Der Vertrieb des Fonds wurde weder in Luxemburg noch in anderen Ländern genehmigt. Dieser Bericht stellt keine Finanzberatung oder sonstige Wertpapierdienstleistung im Sinne der MIF-Richtlinie (Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente) dar.

Dieser Bericht ist ausschließlich für die Anleger des Fonds bestimmt. Dieser Bericht darf weder direkt noch indirekt anderen Personen als den oben genannten zur Verfügung gestellt oder mitgeteilt werden. Mit dem Erhalt dieses Berichts verpflichtet sich der Empfänger, die Vertraulichkeit des Materials und aller darin enthaltenen Informationen zu wahren. Die Verbreitung, Vervielfältigung, Verteilung oder Nutzung dieses Berichts und der darin enthaltenen Informationen ist ohne die vorherige ausdrückliche schriftliche Genehmigung des AIFM und von GGI strengstens untersagt. Jeder Empfänger dieses Berichts verpflichtet sich, auf erste Aufforderung des AIFM oder von GGI diesen Bericht zurückzugeben oder zu vernichten, ohne eine Kopie aufzubewahren. Dieser Bericht wurde weder von der CSSF noch von einer anderen Behörde geprüft oder genehmigt. Generali Global Infrastructure und der AIFM entbinden sich von jeglicher Verantwortung für Fehler oder Auslassungen und können nicht für eventuelle Schäden oder Verluste verantwortlich gemacht werden, die auf eine unsachgemäße Verwendung der hierin enthaltenen Informationen zurückzuführen sind.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung.

Es wird keine Zusicherung hinsichtlich der ungefähren Übereinstimmung der zukünftigen Leistungen mit den oben genannten gegeben. Alle in diesem Bericht enthaltenen Meinungsäußerungen und/oder Überzeugungen sowie alle Projektionen und Prognosen stellen die eigene Einschätzung und Interpretation der GGI auf der Grundlage der ihr zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts zur Verfügung stehenden Informationen dar. Es wird keine Zusicherung gegeben, dass diese Aussagen, Projektionen oder Prognosen korrekt sind oder dass die Ziele des Fonds erreicht werden. Bestimmte Informationen in dieser Präsentation wurden von Quellen außerhalb von Generali Global Infrastructure bezogen. Obwohl diese Informationen für die hierin verwendeten Zwecke als zuverlässig erachtet werden, wird keine Gewähr für ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit übernommen. Die Anleger müssen selbst entscheiden, ob und inwieweit sie sich auf diese Angaben verlassen wollen, und der AIFM übernimmt diesbezüglich keine Verantwortung. Alle Investitionen in fondsgebundene Anlagen, die die Fonds als Referenz haben, werden gemäß den für die entsprechenden Lebensversicherungsverträge geltenden Vorschriften und mit den Versicherungsgesellschaften, die diese Verträge vertreiben, getätigt. Diese Investitionen beruhen auf einer eigenen Analyse der Folgen, insbesondere der rechtlichen, steuerlichen und finanziellen oder sonstigen Folgen, die mit einer solchen Investition verbunden sind, wobei sowohl die Vorteile als auch das damit verbundene Risiko berücksichtigt und abgewogen werden.

Dieser Bericht enthält Informationen, die geändert, aktualisiert oder überprüft werden können.

Vor dem Kauf des Fonds erhält jeder potenzielle Kunde alle Dokumente, die in den jeweils geltenden Vorschriften vorgesehen sind; diese Dokumente sind vom Kunden sorgfältig zu lesen, bevor er eine Anlageentscheidung trifft. Im Falle von Widersprüchen zwischen den in diesem Bericht enthaltenen Bestimmungen und den im Verkaufsprospekt des Fonds enthaltenen Bestimmungen sind letztere maßgebend. Die Empfänger dieses Berichts können beim AIFM oder bei GGI zusätzliche Informationen anfordern.