

# GENERALI EXKLUSIV FONDS

EXKLUSIV FÜR DIE DVAG –  
AUSSCHLIEßLICH FÜR DEN EINSATZ IN FONDSGEBUNDENEN VERSICHERUNGEN

Quartalsbericht  
Q3 / 2022

Der Generali Exklusiv Fonds ist ein Spezialfonds für Alternative Investments mit dem Schwerpunkt **Infrastruktur**. Über die Generali Deutschland Lebensversicherung AG wird den Kunden der DVAG ein exklusiver Zugang zu den Vorteilen von großen privaten Infrastrukturinvestitionen ermöglicht, die sonst nur institutionellen Großanlegern vorbehalten sind:

- Zugang zu materiellen/realen Vermögenswerten, die nicht mit anderen Anlageklassen korrelieren.
- Widerstandsfähigkeit gegenüber Wirtschaftskrisen und geringere Volatilität (Schwankung).
- 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



**Projekte**  
Überwiegend im Betrieb befindliche Anlagen



**Geografische Aufteilung**  
Mindestens 70% Europa



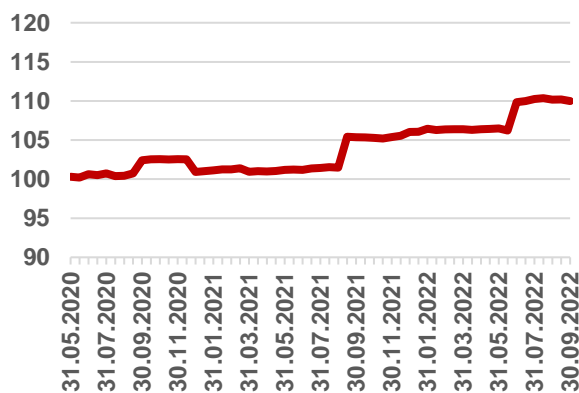
Anlagen bzw. Beteiligungen über nicht börsennotierte **Aktien** und **Anleihen**

## Stammdaten

### FONDSDATEN

Rechtsform	SICAV-RAIF
Auflegedatum	Mai 2020
Management Gesellschaft	Generali Investment Luxembourg S.A.
Beauftragter Asset Manager	Infranity
Risikoprofil (SRRI)	4
Anteilspreis (30.09.2022)	109,98 EUR
Laufende Kosten	2,09% p.a.
Rendite lfd. Jahr	3,72%
Rendite seit Auflegung	9,65%

## Kursverlauf





GENERALI

EXKLUSIV FONDS

## Fondsmanagerkommentar

### Markt-Update

Der zunehmende Inflationsdruck und die hohen Energiepreise, die seit einigen Monaten anhalten, führten zu einem raschen Anstieg der Zinssätze. Dennoch hat das Portfolio auch in diesem neuen Umfeld eine stabile Performance gezeigt und damit einmal mehr seine Widerstandsfähigkeit und Marktunabhängigkeit unter Beweis gestellt.

#### Inflation:

- Die Erträge der meisten Infrastrukturanlagen profitieren von einigen Formen der Indexierung, was im Allgemeinen dazu führt, dass sich Infrastrukturschuldtitel in einem inflationären Umfeld gut entwickeln. Kurzfristige negative Auswirkungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### Energiepreise:

- Einige der Vermögenswerte des Fonds kaufen Gas und nutzen andere Energiequellen für einen begrenzten Teil ihrer Tätigkeit. Alle diese Anlagen profitieren von vertraglichen Durchleitungsmechanismen, die es ihnen ermöglichen, diese höheren Kosten an ihre Kunden weiterzugeben. Sie sind daher dem Anstieg der Gaspreise nicht direkt ausgesetzt, auch wenn einige kurzfristige Kapitalprobleme für diese Unternehmen auftreten könnten.

#### Steigende Zinssätze:

- Das Portfolio ist insofern gegen steigende Zinssätze geschützt, als die meisten Aktienanlagen den Großteil ihrer Finanzierungsposition abgesichert haben. Ein Anstieg der Bewertung ist allerdings begrenzt, da der Fonds einige festverzinsliche Darlehen hält und deren Bewertung könnte zu einem späteren Zeitpunkt durch den Anstieg der Zinssätze negativ beeinflusst werden.

**Infranty kommt zum jetzigen Zeitpunkt zu dem Schluss, dass die Auswirkungen des aktuellen Umfelds auf die Rentabilität seiner Vermögenswerte begrenzt sein dürften.**

### Aktivitäten im Portfolio

Im dritten Quartal 2022 beliefen sich die Mittelzusagen für den Fonds auf 450 Millionen Euro, wovon 333 Millionen Euro investiert wurden.

Der Fonds hat eine aktive Pipeline und neue Transaktionen werden in den kommenden Monaten erwartet.

# GENERALI EXKLUSIV FONDS

## Stammdaten



### PROJEKT



### SEKTOR



### LÄNDER (SCHWER- PUNKT)



### IN BETRIEB / IN PLANUNG

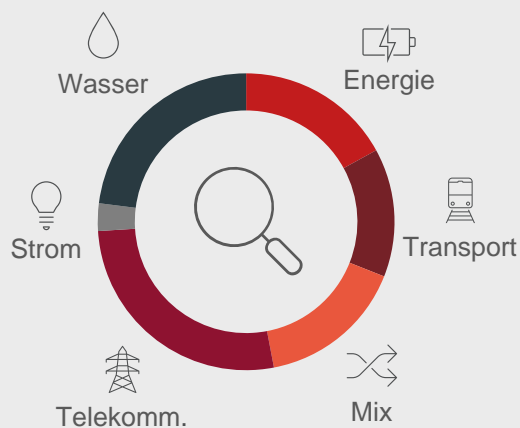


### BETEILIGUNG ÜBER EIGEN- KAPITAL / DARLEHEN

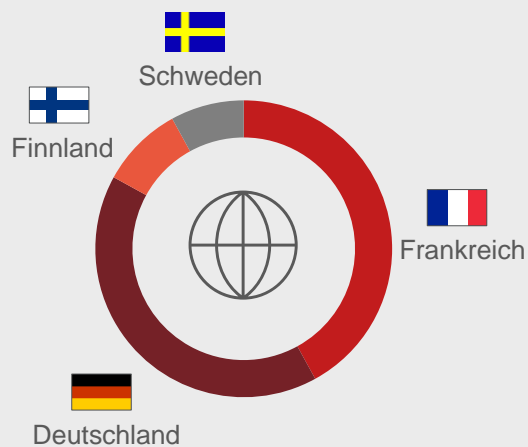
1	Fernwärmenetzbetreiber	Energie	Frankreich, Belgien	In Betrieb	Darlehen
2	Waggonvermieter	Transport	Deutschland, Europa	In Betrieb	Eigenkapital
3	Portfolio von Windparks	Stromerzeugung	Frankreich	In Betrieb	Eigenkapital
4	Europäischer Infrastrukturfonds	Mix	Europa	In Betrieb	Eigenkapital
5	Skandinavischer Fernwärmenetzbetreiber	Energie	Finnland, Schweden, Estland, Lettland	In Betrieb	Darlehen
6	Nordeuropäischer Infrastrukturfonds	Mix	Nordeuropa	In Betrieb	Eigenkapital
7	Europäischer Funknetzbetreiber	Telekommunikation	Deutschland, Spanien, Frankreich, Polen	In Betrieb	Eigenkapital
8	Wassernetzbetreiber	Wasser	Frankreich	In Betrieb	Eigenkapital

## Portfolio Aufteilung

### AUFTEILUNG NACH SEKTOREN



### GEOGRAPHISCHE AUFTEILUNG



GENERALI

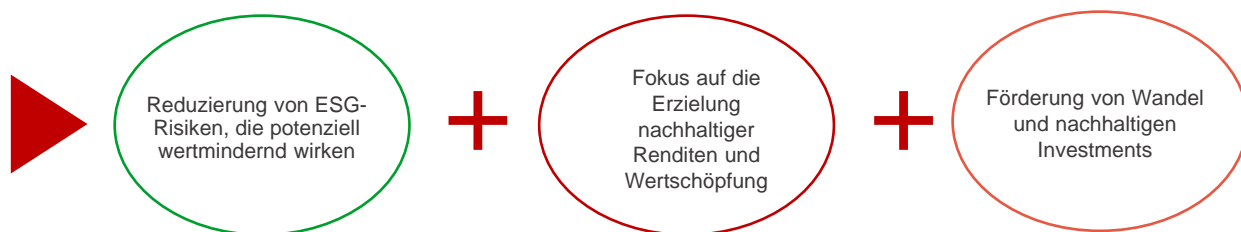
EXKLUSIV FONDS

## ESG Analyse

Infrastruktur als Anlageklasse hat großes Potenzial, zu einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen. Infrantry unterstützt Investoren dabei, Kapital in qualitativ hochwertige Investitionen mit positiven nachhaltigen Auswirkungen zu lenken. Die Anlagephilosophie von Infrantry 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.

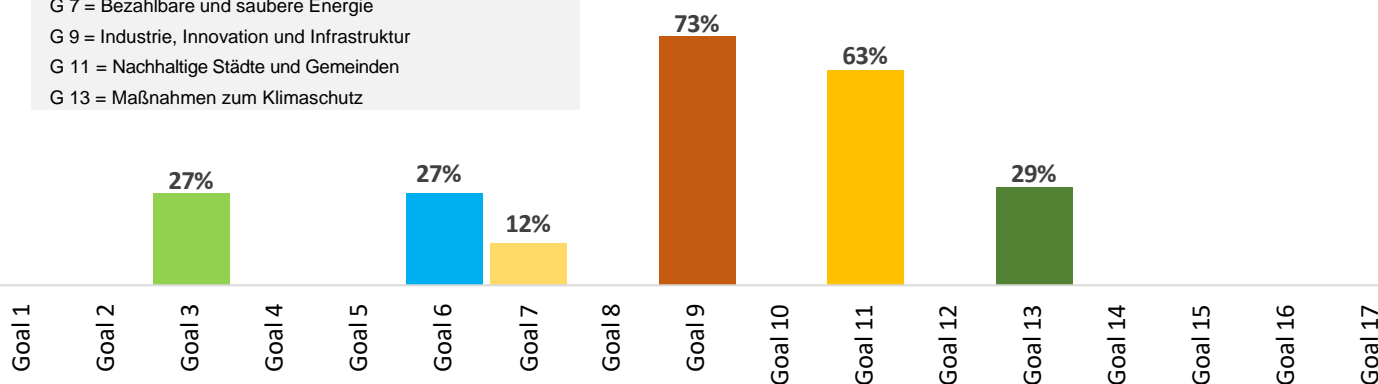
## Die Anwendung strenger ESG-Kriterien ist entscheidend für die Anlagestrategie:



Infrantry misst den CO<sub>2</sub>-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 3 = Gesundheit und Wohlergehen  
G 6 = Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen  
G 7 = Bezahlbare und saubere Energie  
G 9 = Industrie, Innovation und Infrastruktur  
G 11 = Nachhaltige Städte und Gemeinden  
G 13 = Maßnahmen zum Klimaschutz





GENERALI

EXKLUSIV FONDS

# Investitionen



# GENERALI EXKLUSIV FONDS

## Fernwärmenetzbetreiber



Fakten	
Datum der Investition	12.05.2020
Infranity Commitment	€ 24 Mio.
Anlageart	Anleihe
Projektstatus	Brownfield asset / Betriebsfähig
Länder (Schwerpunkt)	Frankreich, Belgien

### 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 42% erneuerbarer Energien und ihren ESG-Verpflichtungen engagiert sich die Gruppe stark für die Energiewende.
- Derzeit prüft das Unternehmen die Ausgabe einer grünen Anleihe.

Infranity 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 veröffentlichte solide Ergebnisse für das erste Halbjahr mit einem Anstieg des EBITDA um 28% gegenüber dem ersten Halbjahr 2021. Der Anstieg der Energiepreise dürfte nur begrenzte Auswirkungen haben, da die Gruppe von vertraglichen Durchleitungsmechanismen profitiert.

# GENERALI EXKLUSIV FONDS

## Führender Waggonvermieter in Europa (VTG)



### Fakten

Datum der Investition	23.12.2020
Infranity Commitment	€ 45 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Brownfield (Betriebsfähig)
Länder (Schwerpunkt)	Deutschland, Europa

### ESG



- Auf den Güterverkehr entfallen fast 10% der gesamten CO<sub>2</sub>-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.

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 einer erwarteten Rendite von 7,2%.
- Die Eigentümer des Unternehmens setzen sich aus führenden Infrastrukturinvestoren und einem erfahrenen Management zusammen.

Das Unternehmen meldete ein starkes zweites Quartal 2022 mit einem Umsatz und einem EBITDA über Plan, da die Leasingraten und die Auslastungsraten über den Planungen lagen. Das Unternehmen erwarb kürzlich ein Portfolio von Leasingverträgen, reduzierte jedoch das Tempo des Erwerbs neuer Waggons, hauptsächlich aufgrund der steigenden Stahlpreise.

# GENERALI EXKLUSIV FONDS

## Portfolio von Windparks in Frankreich



Fakten	
Datum der Investition	15.12.2020
Infranity Commitment	€ 11 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Brownfield (Betriebsfähig) und Greenfield (In Planung)
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.

Im Dezember 2020 schloss sich ein auf erneuerbare Energien spezialisierter Entwickler mit Infranity 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 Infranity 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 einer erwarteten Rendite von 7,6%.

Die Gruppe macht gute Fortschritte mit der Erlangung neuer Umweltgenehmigungen. Ein weiterer Windpark des Portfolios wurde in der ersten Jahreshälfte in Betrieb genommen, und der Bau eines bedeutenden 126-MW-Projekts kommt ohne erwartete Verzögerung gut voran.



# GENERALI EXKLUSIV FONDS

## Europäischer Infrastrukturfonds



### Fakten

Datum der Investition	15.12.2020
Infranity Commitment	€ 30 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Fonds
Länder (Schwerpunkt)	Europa

### ESG

- Klare Ausrichtung in Bezug auf die Bedeutung von ESG und die entwickelte 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.

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 ein einer erwarteten Rendite von 7-8% p.a. nach Kosten.

Bis zum 30. Juni 2022 hat der Fonds ca. 2,5 Mrd. EUR an Kapital zugesagt, was ca. 95% des Fondsvolumens entspricht. Der Fonds investiert in 12 Vermögenswerte und profitiert von einer starken Diversifizierung in Bezug auf Regionen (8 Länder in Europa und den USA) und Sektoren.

# GENERALI EXKLUSIV FONDS

## Fernwärmeanbieter



Fakten	
Datum der Investition	24.03.2021
Infranity Commitment	€ 32 Mio.
Anlageart	Anleihe
Projektstatus	Brownfield asset / Betriebsfähig
Länder (Schwerpunkt)	Finnland, Schweden, Estland und Lettland

Infranity 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 CO<sub>2</sub>-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% während der Laufzeit der Finanzierung (8 Jahre).

Das EBITDA im ersten Halbjahr 2022 ist um 40% höher als im ersten Halbjahr 2021. Dieser Anstieg erklärt sich vor allem durch die Auswirkungen der Integration eines schwedischen Fernwärmeunternehmens.

## ESG



- Das Unternehmen trägt durch den Ausbau der Fernwärme und die Modernisierung ineffizienter Anlagen zu nachhaltigen Lösungen bei.
- Außerdem sind 62% 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.

# GENERALI EXKLUSIV FONDS

## Nordeuropäischer Infrastrukturfonds



### Fakten

Datum der Investition	11.06.2021
Infranity Commitment	€ 25 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Fonds
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).

Im Juni 2021 investierte Infranity 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.

Gute Aktivitäten im Jahr 2022, insbesondere durch den kürzlich erfolgten Abschluss einer Minderheitsbeteiligung an einer großen europäischen Fernwärmanlage und den Erwerb einer Minderheitsbeteiligung an einer großen europäischen Fernwärmanlage, die im Juli abgeschlossen wurde. Der Fonds ist sehr aktiv in lokalen sozialen Infrastrukturprozessen.

# GENERALI EXKLUSIV FONDS

## Führender Europäischer Funkturbetreiber



### Fakten

Datum der Investition	14.09.2021 (1. Investment) 30.06.2022 (2. Investment)
Infranity Commitment	€ 89,9 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Brownfield (Betriebsfähig)
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.

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.

Das Unternehmen hat im 2. Quartal 2022 weiterhin gute Leistungen erbracht und eine positive Umsatzentwicklung verzeichnet. Bei den Projekten in Deutschland und Spanien kam es zu einigen Verzögerungen gegenüber dem Geschäftsplan, aber es wurden Verbesserungen erzielt. Das Unternehmen macht positive Fortschritte bei seiner Wachstumsstrategie und unterzeichnete eine wichtige Vereinbarung mit einem führenden spanischen Telekommunikationsunternehmen.

# GENERALI EXKLUSIV FONDS

## Abfall- und Wasserwirtschaft



### Fakten

Datum der Investition	25.01.2022
Infranity Commitment	€ 75 Mio.
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Brownfield (Betriebsfähig)
Länder (Schwerpunkt)	Frankreich, International

### ESG



- Das Unternehmen ist in verschiedenen Geschäftsbereichen tätig, die sich mit den Herausforderungen der Nachhaltigkeit befassen, z.B. die Bereitstellung von sauberem Wasser oder die Förderung des Recyclings von Abfällen und Abwasser und leistet damit einen **Beitrag zu drei Zielen für nachhaltige Entwicklung**: Ziel 3 „Gesundheit und Wohlbefinden“, Ziel 6 „sauberes Wasser und sanitäre Einrichtungen“, und Ziel 11 „nachhaltige Städte und Gemeinden“.
- Richtlinien und Zertifizierungen des Unternehmens stellen eine nachhaltige Unternehmensführung und Transparenz sicher.

Das Unternehmen ist ein großer französischer **Konzern in der Abfall- und Wasserwirtschaft**. Mit ca. 35.000 Mitarbeitern auf 5 Kontinenten und mit einem Umsatz von 6,6 Mrd. € und einem EBITDA von 1,1 Mrd. € im Jahr 2020 ist es ein weltweit führendes Unternehmen mit Schlüsselpositionen in verschiedenen Märkten.

Das Unternehmen wurde kürzlich von einem Konsortium erfahrener Finanzinvestoren übernommen.

Die Kapitalbeteiligung weist die folgenden attraktiven Merkmale auf:

- **Langfristige Wachstumsdynamik** aufgrund Bevölkerungswachstum, Urbanisierung, Wasserknappheit, Klimawandel, veraltete Netze, Reduzierung von Wasserverlusten und Abwasser. Dies sind alles Trends, die kontinuierliche Investitionen in den Wassersektor fördern.
- Steigende Regulierung im Wassersektor und im französischen Abfallsektor z.B. für die Abfallreduzierung und die Erhöhung der Recyclingquote erfordern wegen zu hoher staatlicher Verschuldung weitere Beteiligungen des Privatsektors.
- **Robustes Geschäftsmodell**: Vertragliche und regulierte Aktivitäten mit langfristigen Zahlungsströmen bilden den Kern des Geschäfts. Langfristige Verträge mit festgelegten Preisen machen etwa zwei Drittel der Einnahmen aus.
- **Solide Basis für Wettbewerb und Wachstum**: Das Unternehmen ist groß, profitabel und diversifiziert in Bezug auf Sektoren, Länder und Kunden. Außerdem verfügt es über starke Forschungs- und Entwicklungskapazitäten zur Erneuerung bestehender Geschäftsbereiche und zur Gewinnung neuer Geschäftsfelder.
- **Qualitativ hochwertige Investoren mit einschlägiger Erfahrung**: Die Mitglieder des Konsortiums verfügen über eine sehr gute Erfolgsbilanz bei Investitionen in Infrastruktur mit Schwerpunkt auf langfristigen positiven Auswirkungen. Insbesondere haben die meisten von ihnen auch Erfahrung bei Investitionen in öffentliche Infrastruktur und im Umgang mit Kommunen, was dem Unternehmen einen soliden Rückhalt gibt.
- **Attraktives Risiko-Rendite-Verhältnis**: erwarteter IRR von 11,1% auf einer Buy-and-Hold-Basis.

Das Unternehmen kündigte eine größere Akquisition von Abfallanlagen im Vereinigten Königreich an und erhielt umfangreiche Aufträge in Frankreich (Abwasserbehandlung im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft) und im Nahen Osten (Betriebs- und Wartungsverträge für Wasserdienstleistungen).



# GENERALI EXKLUSIV FONDS

## Disclaimer

Diese Mitteilung ist nicht für US-Personen bestimmt.

Marketinganzeige in Bezug auf eine **fondsgebundene Lebensversicherung** mit dem folgenden Basiswert: Generali Exklusiv Fonds S.A. SICAV-RAIF. Generali EXKLUSIV Fonds S.A. SICAV-RAIF ist eine luxemburgische Aktiengesellschaft (société anonyme), die als Investmentgesellschaft mit variablem Kapital organisiert ist und als reservierter alternativer Investmentfonds „RAIF“ (société d’investissement à capital variable –fonds d’investissement alternatif réservé) qualifiziert ist, der von Generali Investments Luxembourg S.A. als „Luxemburgischer AIFM“ verwaltet wird.

**Risikoinformationen** zu dem unterliegenden Fonds sind den Verkaufsunterlagen des Fonds zu entnehmen. Der Fonds wurde nicht in Deutschland zum Vertrieb unter AIFMD (Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds) registriert. Ein direkter Erwerb des hier beschriebenen Fonds ist in Deutschland nicht möglich. Weitergehende Informationen zu der fondsgebundenen Lebensversicherung (einschließlich Bedingungen und Risikobeschreibung) erhalten Sie unter <https://www.generali.de/vermoegensaufbau-und-sicherheitsplan> und werden Ihnen auf Wunsch kostenlos von der Generali Deutschland Lebensversicherung AG zur Verfügung gestellt. Einen Überblick über Ihre Rechte als Anleger und die Leitlinien für eine Einzel- oder Sammelklage bei Streitigkeiten über ein Finanzprodukt auf EU-Ebene und in Ihrem Wohnsitzland finden Sie unter folgendem Link: [www.generali-investments.de](http://www.generali-investments.de). Die Zusammenfassung ist in Englisch oder einer in Ihrem Land zugelassenen Sprache verfügbar.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung, Steuerberatung oder Rechtsberatung dar, sondern dienen ausschließlich der Produktbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es kann keine Garantie gegeben werden, dass die Anlageziele des Fonds erreicht werden und damit die fondsgebundene Lebensversicherung ihr wirtschaftliches Ziel erreicht.

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

Die in dieser Mitteilung enthaltenen Informationen und Meinungen berücksichtigen nicht die besonderen Umstände, Ziele oder Bedürfnisse des Einzelnen. Das vorliegende Dokument stellt keine Empfehlung und kein Angebot an Personen in solchen Ländern dar, in denen ein entsprechendes Angebot nicht zulässig ist, oder an solche Personen, denen ein entsprechendes Angebot bzw. eine Aufforderung zum Kauf nicht unterbreitet werden darf.

Generali Investments ist eine Handelsmarke von Generali Investments Partners S.p.A. Società di gestione del risparmio, Generali Insurance Asset Management S.p.A. Società di gestione del risparmio, Generali Investments Luxembourg S.A. und Generali Investments Holding S.p.A.

**Stand 30.09.2022**