

GENERALI EXKLUSIV FONDS

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

Quartalsbericht
Q3 / 2023

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.
- Nachhaltig investieren: grün und sozial.

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



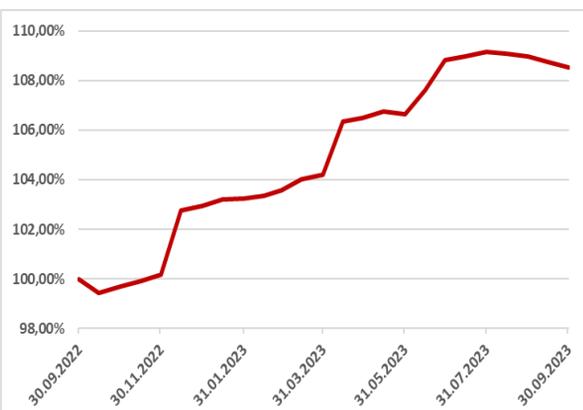
Anlagen bzw. Beteiligungen über nicht börsennotierte **Aktien** und **Anleihen**

Stammdaten

FONDSDATEN (STAND 30.09.2023)

Rechtsform	SICAV-RAIF
Auflegedatum	Mai 2020
Management Gesellschaft	Generali Investment Luxembourg S.A.
Beauftragter Asset Manager	Infrantry
Risikoprofil (SRRI)	4
Anteilspreis (30.09.2023)	119,37 EUR
Laufende Kosten	2,09% p.a.
Rendite (letzten 12 Monate)	8,54%
Rendite seit Auflegung	19,37%

Kursverlauf (letzte 12 Monate)





GENERALI

EXKLUSIV FONDS

Fondsmanagerkommentar

Markt-Update

Während die Preise für Energierohstoffe in den letzten Monaten weitgehend auf ihr Vorkrisenniveau zurückgegangen waren, stiegen sie im September um 8,3 %. Die jährliche Inflation im Euroraum ist im September auf 4,3 % gesunken und hat damit den niedrigsten Stand seit Oktober 2021 erreicht. Sie liegt jedoch weiterhin weit über dem EZB-Ziel von 2 %. Es wird weiterhin erwartet, dass die Maßnahmen der Zentralbanken längerfristig zu höheren Zinssätzen führen werden, auch wenn mit der letzten Anhebung im September in der Eurozone ein Höhepunkt erreicht worden sein könnte. In diesem volatilen Umfeld liefert das Portfolio weiterhin eine stetige Performance.

Inflation:

- Die Einnahmen der meisten Infrastrukturanlagen profitieren von einigen Inflationsindexierungsverfahren, was im Allgemeinen dazu führt, dass Infrastrukturanlagen dank der in einem inflationären Umfeld höheren Einnahmen Gewinne erzielen.

Energiepreise:

- Einige der Beteiligungen des Fonds kaufen Gas und nutzen andere Energiequellen für einen begrenzten Teil ihrer Tätigkeit. All diese Vermögenswerte profitieren von vertraglichen Mechanismen, die es ihnen ermöglichen, die höheren Kosten an ihre Kunden weiterzugeben.

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 Schuldtitel hält. Dies dürfte die Eigen- und Fremdkapitalrentabilität der Anlagen in keiner Weise beeinträchtigen.

Der Fondsmanager Infranity kommt zum jetzigen Zeitpunkt zu dem Schluss, dass die Auswirkungen des aktuellen Umfelds auf die Rentabilität der Vermögenswerte begrenzt sein dürften.

Aktivitäten im Portfolio

Im dritten Quartal 2023 beliefen sich die Zusagen der Anleger für den Fonds weiterhin auf 450 Millionen Euro, wovon 415 Millionen Euro investiert wurden. Der Fonds investierte in diesem Quartal in einen neuen Vermögenswert für 6,4 Mio. €, um eine Beteiligung an einer französischen Plattform für erneuerbare Energie mit einer Gesamtbetriebskapazität von ca. 100 MW und einer Pipeline von über 700 MW zu erwerben.

GENERALI EXKLUSIV FONDS

Stammdaten



PROJEKT



SEKTOR



**LÄNDER
(SCHWERPUNKTE)**



**IN BETRIEB /
IN PLANUNG**

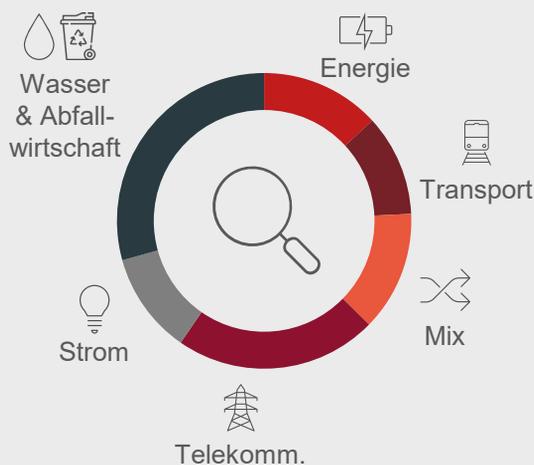


**ART DER
BETEILIGUNG**

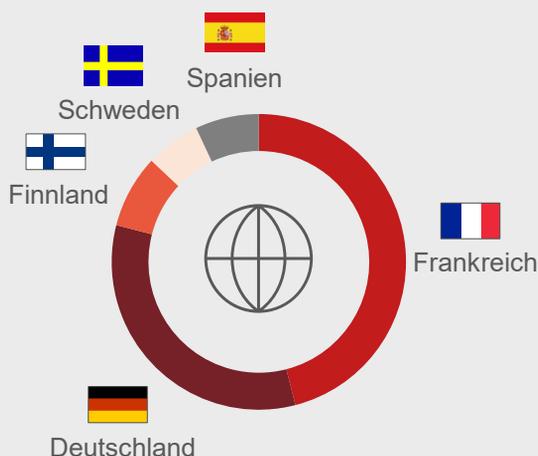
1	Fernwärmenetzbetreiber	Energie	Frankreich, Belgien	In Betrieb	Darlehen
2	Waggonvermieter	Transport	Deutschland, Europa	In Betrieb	Eigenkapital
3	Portfolio von Windparks	Stromerzeugung	Frankreich	In Betrieb	Eigenkapital
4	Europäischer Infrastrukturfonds	Mix	Europa	In Betrieb	Eigenkapital
5	Skandinavischer Fernwärmenetzbetreiber	Energie	Finnland, Schweden, Estland, Lettland	In Betrieb	Darlehen
6	Nordeuropäischer Infrastrukturfonds	Mix	Nordeuropa	In Betrieb	Eigenkapital
7	Europäischer Funkturnetzbetreiber	Telekommunikation	Deutschland, Spanien, Frankreich, Polen	In Betrieb	Eigenkapital
8	Wassernetzbetreiber	Wasser & Abwasseraufbereitung	Frankreich, International	In Betrieb	Eigenkapital
9	Photovoltaikanlagen	Stromerzeugung (Solarstrom)	Spanien, Portugal	In Betrieb	Eigenkapital
10	Abfallentsorgung	Abfallwirtschaft	Frankreich, Schweiz	In Betrieb	Eigenkapital
11	Plattform für erneuerbare Energie	Stromerzeugung	Frankreich	In Betrieb	Eigenkapital

Portfolio Aufteilung

AUFTEILUNG NACH SEKTOREN



GEOGRAPHISCHE AUFTEILUNG





GENERALI

EXKLUSIV FONDS

Investitionen



GENERALI EXKLUSIV FONDS

Fernwärmenetzbetreiber



Fakten

Datum der Investition	12.05.2020
Anlageart	Anleihe
Projektstatus	Brownfield asset / in Betrieb
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.
- Mit einem Energiemix zu 59% aus erneuerbaren und regenerativen Quellen und ihren ESG-Verpflichtungen engagiert sich die Gruppe stark für die Energiewende.
- Die Gruppe hat einen Teil Ihrer Schulden refinanziert durch die Ausgabe grünen Anleihen.

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

Die durch diese Transaktion finanzierte Gruppe betreibt derzeit 40 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 erste unabhängige Anbieter 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 zwischen 2012 und 2020 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 (7 Jahre).

Die Gruppe veröffentlichte solide Ergebnisse für 2022 mit einem Anstieg des EBITDA um 10 % gegenüber 2021. Die Gruppe hat im Laufe des Jahres 2022 und Anfang 2023 mehrere neue Fernwärmeverträge abgeschlossen und erfreut sich einer soliden wirtschaftlichen Dynamik und eines gesunden Wachstums.

GENERALI EXKLUSIV FONDS

Führender Waggonvermieter in Europa (VTG)



Fakten

Datum der Investition 23.12.2020

Anlageart Aktien

Projektstatus Brownfield (in Betrieb)

Länder (Schwerpunkt) Deutschland, Europa

ESG

- Auf den Güterverkehr entfallen fast 10 % der gesamten CO₂-Emissionen aus dem Energieverbrauch; 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 80.000 Wagen und mehr als 1.000 Kunden weltweit. 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) und hohen Verlängerungsraten.
- **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 verzeichnete ein starkes 2. Quartal 2023. Die Vermietungsraten lagen in allen Segmenten im Rahmen der Planwerte, während die Logistiksparte einen leichten Abschwung erlitt aufgrund der gesunkenen Nachfrage nach Containertransporten, die sich zumindest das 1. Halbjahr 2024 fortführen wird .

Die Leistung und das EBITDA lagen leicht unter Plan als Folge einer leicht gesunkenen Nutzungsrate nach einer Rekordrate in 2022 und einer Erhöhung der durchschnittlichen Vermietungspreise nach Vertragsverlängerungen im Rahmen des inflationären Kostendrucks.

GENERALI EXKLUSIV FONDS

Portfolio von Windparks in Frankreich



Fakten

Datum der Investition 15.12.2020

Anlageart Aktien

Projektstatus Brownfield (in Betrieb) und Greenfield (in Planung)

Länder (Schwerpunkt) Frankreich

ESG

- Erneuerbare Energien dienen dazu, den Verbrauch fossiler Brennstoffe und den Treibhauseffekt zu verringern. Diese Investition steht in vollem Einklang mit dem Ziel der französischen 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:

- 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%.

Nachdem im Juni 2021 die Finanzierung des Projekts Sud Marne, des größten Onshore-Windkraftprojekts in Frankreich (126 MW), abgeschlossen wurde, wurde der Bau im Januar 2023 beendet. Im Betrieb erzeugt das größte Projekt des Portfolios Strom, der dem Jahresverbrauch von etwa 150.000 Haushalten entspricht. Dadurch wird der Ausstoß von 118.000 t CO₂ pro Jahr vermieden. Darüber hinaus wurden zwei weitere Projekte in Betrieb genommen, wodurch sich die installierte Gesamtkapazität des Portfolios auf mehr als 250 MW erhöht hat, und das Unternehmen entwickelt die anderen Projekte weiter.

GENERALI EXKLUSIV FONDS

Europäischer Infrastrukturfonds



Fakten

Datum der Investition 15.12.2020

Anlageart Aktien

Anlagetyp 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.

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, die attraktive, stabile Barrenditen und Erträge über die Jahre hinweg erzielen.
- **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.
- **Sektorale und geographische Diversifikation:** Der Fonds strebt den Aufbau eines ausgewogenen und diversifizierten Portfolios (15-20 Vermögenswerte) in Bezug auf Sektoren, Regionen und Kontrahenten an.
- **Langfristiger Investitionshorizont** von 25 Jahren mit einer buy-and-hold-strategy.
- Nachgewiesene Stärke, Wiederholungsgeschäfte mit Industriepartnern zu tätigen und Kapital effizient einzusetzen.
- Stringente Anwendung der **ESG-Richtlinien:** Der Fonds hat intern zusammen mit einem Beratungsunternehmen eine ESG-Bewertungsmethodik entwickelt, die während des gesamten Investitionszyklus angewendet wird.
- **Attraktives Risiko-Renditeprofil** mit ein einer erwarteten Rendite von 7-8% p.a. nach Kosten.

Alle Vermögenswerte des Fonds erzielten im 2. Quartal 2023 eine solide Performance. Leicht negative Entwicklungen waren mit dem Devisenhandel und dem Anstieg des risikofreien Zinssatzes verbunden, die sich auf die Bewertung auswirkten.

GENERALI EXKLUSIV FONDS

Fernwärmeanbieter



Fakten

Datum der Investition 24.03.2021

Anlageart Anleihe

Projektstatus Brownfield asset / in Betrieb

Länder (Schwerpunkt) Finnland, Schweden, Estland und Lettland

ESG

- Das Unternehmen trägt durch den Ausbau der Fernwärme und die Modernisierung ineffizienter Anlagen zu nachhaltigen Lösungen bei.
- Außerdem sind 64 % 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.
- Das Unternehmen hat sich verpflichtet, seinen Brennstoffmix zu verbessern, und kann diesbezüglich Erfolge nachweisen.

Infrantry 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 liefert seinen Kunden derzeit 5 TWh Energie und betreibt mehr als 350 Standorte über Fernwärmenetze und Industrieanlagen verteilt, die auf die spezifischen Bedürfnisse jedes Industriekunden zugeschnitten sind und über langfristige Verträge mit hohen Verlängerungsraten verfügen.

Mehrere Infrastruktur-Investmentfonds haben die rasante Entwicklung des Unternehmens unterstützt, das kürzlich von einem ausgesprochen erfahrenen Finanzinvestor 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% während der Finanzierungslaufzeit (8 Jahre).

Der Nettoumsatz des ersten Halbjahres 2023 blieb mit 192,1 Mio. € im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 relativ konstant, wobei die Preiserhöhungen durch die geringeren an die Kunden verkauften Energiemengen ausgeglichen wurden. Das EBITDA ist im Vergleich zu 1. Halbjahr 2022 um -12% gesunken. Das Unternehmen beschloss, die Preiserhöhungen zeitlich zu strecken, um die Auswirkungen auf die Endkunden abzumildern.

GENERALI EXKLUSIV FONDS

Nordeuropäischer Infrastrukturfonds



Fakten

Datum der Investition 11.06.2021

Anlageart Aktien

Anlagetyp Fonds

Länder (Schwerpunkt) Nordeuropa

ESG

- Verantwortungsvoller und 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 nördliche Region und kleine bis mittelgroße Unternehmen spezialisiert hat. Er hat erfolgreich einen ersten Fonds mit einem Gesamtvolumen von mehr als 450 Mio. EUR aufgelegt, das innerhalb von 4 Jahren in ein Qualitätsportfolio von 10 Vermögenswerten investiert wurde und einen Netto-IRR über 25 Jahre zwischen 7% und 8% erwartet.

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 nördlichen 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.

Im zweiten Quartal 2023 beschäftigte sich das Investitionsteam sowohl mit Anlagen in reiferen Investitionsprozessen als auch in frühen Phasen der Akquisition. Der Sektor der sozialen Infrastrukturen zeigte einem Abwärtstrend bei den Bewertungen und einem zunehmend interessanten Dealflow. Es gibt einen aktiven Transaktionsmarkt für erneuerbare Energien (Solar, Wind, Biogas). Im digitalen Bereich gibt es eine Pipeline von überwiegend außerbörslichen Glasfaserprojekten..

GENERALI EXKLUSIV FONDS

Führender Europäischer Funkturmbetreiber



Fakten

Datum der Investition	14.09.2021 (1. Investment) 30.06.2022 (2. Investment)
Anlageart	Aktien
Projektstatus	Brownfield (in Betrieb)
Länder (Schwerpunkt)	Deutschland, Spanien, Frankreich und Polen

ESG

- Das Unternehmen fördert die Verbreitung von Hochgeschwindigkeitsinternet sowohl für mobile als auch für stationäre Anwendungen, 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.
- Alle Elemente eines Energie Management Systems (EMS) sind implementiert während des gesamten Projektablaufs inklusive der Lieferketten.
- 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 beträchtlichen 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 4,9G 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.

Die neuesten verfügbaren Finanzinformationen zeigen ein günstiges Ergebnis gegenüber dem Budget aufgrund a) höherer Dienstleistungsgebühren auf dem französischen Markt, b) 5G-bezogener Umsatzänderungen in Spanien und Deutschland und c) Verbesserungen bei den Vereinbarungen über reservierten Speicherplatz in Spanien. Die allgemeine Geschäftsentwicklung der Anlage entspricht ansonsten den Erwartungen..

GENERALI EXKLUSIV FONDS

Abfall- und Wasserwirtschaft



Fakten

Datum der Investition 25.01.2022

Anlageart Aktien

Projektstatus Brownfield (in Betrieb)

Länder (Schwerpunkt) Frankreich, International

ESG

- Das Unternehmen ist in verschiedenen Geschäftsbereichen tätig, die sich mit den Nachhaltigkeitsherausforderungen befassen, z.B. die Bereitstellung von sauberem Wasser oder die Förderung des Recyclings von Abfällen oder der Aufbereitung von Abwasser.
- 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. 40.000 Mitarbeitern auf 5 Kontinenten und mit einem Umsatz von 7,4 Mrd. € und einem EBITDA von 1,2 Mrd. € im Jahr 2022 ist es ein weltweit führendes Unternehmen mit Schlüsselpositionen in verschiedenen Märkten.

Die Kapitalbeteiligung weist die folgenden attraktiven Merkmale auf:

- **Langfristige Wachstumsdynamik** aufgrund von Bevölkerungswachstum, Urbanisierung, Wasserknappheit, Klimawandel, veralteten Netzen, Reduzierung von Wasserverluste. 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 hoher staatlicher Verschuldung weitere Beteiligungen des Privatsektors.
- **Robustes Geschäftsmodell:** Vertragliche und regulierte Aktivitäten mit langfristigen Zahlungsströmen bilden den Kern des Geschäfts. Langfristige Verträge mit festen 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 mit 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 sicherte sich einen Auftrag für den Bau einer industriellen Wasserentsalzungsanlage in Asien sowie für eine neue Sondermülldeponie in derselben Region; außerdem ging es eine öffentlich-private Partnerschaft in Nordafrika ein und erzielte starke Entwicklungen bei innovativen Pyrolyse-Technologien. Außerdem stellte die Gruppe in Zusammenarbeit mit einigen strategischen Partnern bahnbrechende Biokohleanlagen in Kanada vor und sicherte sich einen Vertrag für den Betrieb eines Müllheizkraftwerks in Frankreich.

GENERALI EXKLUSIV FONDS

Französische Abfallwirtschaftsgruppe



Fakten

Datum der Investition 15.11.2022

Anlageart Aktien

Projektstatus Brownfield (in Betrieb) und Greenfield (in Planung)

Länder (Schwerpunkt) Frankreich, Schweiz

ESG

- Die Abfallwirtschaft ist der Schlüssel zur Entwicklung der Kreislaufwirtschaft und zur Verringerung der Treibhausgasemissionen, wodurch die Materialproduktion reduziert und saubere Energie sowie organische Düngemittel erzeugt werden können.
- In seinem jährlichen ESG-Bericht berichtet das Unternehmen qualitativ und quantitativ über verschiedene nachhaltigkeitsbezogene Themen, die für sein Geschäft relevant sind, und überwacht deren Entwicklung.

Die 1994 gegründete Gruppe ist ein großer französischer Abfallentsorger. Ihre Aktivitäten lassen sich in zwei Hauptgeschäftsfelder unterteilen:

1. Abfallmanagement, einschließlich der Sammlung von Industrieabfällen bei Privatkunden und von Haushaltsabfällen im Auftrag von Kommunen, Betrieb von privaten oder öffentlichen Sortierzentren, Deponiemanagement und Betrieb von Abfallverbrennungsanlagen.
2. Verkauf von Recyclingmaterial.

Das Unternehmen verfügt über eine dichte geografische Präsenz mit 300 Standorten, hauptsächlich in Frankreich. Es wuchs unter anderem durch größere Zukäufe sowie jährliche kleinere. Das Unternehmen erwirtschaftet heute einen Umsatz von ca. 2,5 Mrd. €, sammelt ca. 16 Mio. Tonnen Abfall pro Jahr ein und beschäftigt ca. 13.000 Mitarbeiter.

Diese Kapitalbeteiligung weist die folgenden attraktiven Merkmale auf:

- **Kerninfrastruktursektor**, der für die Erreichung der Umweltziele und die Entwicklung der Kreislaufwirtschaft von entscheidender Bedeutung ist.
- **Dynamischer französischer Markt** in Verbindung mit einem unterstützenden regulatorischen Rahmen und hohen Eintrittsbarrieren.
- **Wichtigster Anbieter** im Bereich der Abfallwirtschaft in Frankreich, das am schnellsten wachsende Unternehmen des Sektors, mit unübertroffenem Know-how im Teilbereich Recycling.
- Ein **robustes Geschäftsmodell**, wie es sich während der COVID 19-Krise gezeigt hat, und eine gute Sichtbarkeit der Cashflows. Diese ergeben sich aus mittel- bis langfristigen Verträgen über die gesamte Abfallentsorgungskette mit hohen Verlängerungsraten. Diese wiederum werden unterstützt durch die kritische Größe des Unternehmens auf dem französischen Markt, das nicht replizierbare Anlagenportfolio des Unternehmens, die Diversifizierung entlang der Abfallwertschöpfungskette und des Kundenstamms.
- Eine Aktionärsgruppe, die sich aus führenden Infrastrukturinvestoren und einem sehr erfahrenen Managementteam zusammensetzt.
- **Attraktiver erwarteter IRR** von ca. 9%.

Trotz der schwierigeren Marktbedingungen im 1. Quartal 2023 hat das Unternehmen eine zufriedenstellende finanzielle Leistung erbracht und seine Widerstandsfähigkeit unter Beweis gestellt auf Basis höherer Einnahmen aus der Abfallentsorgung, einem Rückgang der Nachfrage und der Preise für Recycling-Rohstoffe und negativer Auswirkungen der Inflation und der Energiepreise. Das Unternehmen sicherte sich weiterhin wichtige öffentliche und private Ausschreibungen und verfolgte Übernahmen in unterschiedlichen Geschäftsbereichen..

Photovoltaik-Solaranlagen in Spanien und Portugal



Fakten

Datum der Investition 16.11.2022

Anlageart Aktien

Projektstatus Brownfield (in Betrieb)

Länder (Schwerpunkt) Spanien, Portugal

ESG

- Erneuerbare Energien tragen dazu bei, den Verbrauch fossiler Brennstoffe und den Treibhauseffekt zu verringern.
- Diese Investition steht in vollem Einklang mit dem Ziel der französischen Regierung, bis 2050 kohlenstoffneutral zu sein.

Im November 2022 erwarb Infranity ein Portfolio von 13 voll funktionsfähigen Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) in Spanien und Portugal mit einer Gesamtkapazität von ca. 58 MW.

Es wurde eine erste Vereinbarung getroffen, den Geltungsbereich vorbehaltlich bestimmter Genehmigungen auf weitere 6 voll funktionsfähige Anlagen in Spanien auszuweiten, um die zurechenbare Gesamtkapazität auf ca. 78 MW zu erhöhen.

Diese Kapitalbeteiligung weist die folgenden attraktiven Merkmale auf:

- **Betriebsfähiges Portfolio** in Gebieten mit hoher Sonneneinstrahlung in Spanien und Portugal. Spaniens Solarmarkt ist einer der am weitesten entwickelten europäischen Märkte für PPAs (Power Purchase Agreements/Stromlieferverträge).
- Mischung aus PPAs mit starken Abnehmern und Handelsunternehmen, um von den Vorteilen des hohen Stromverbrauchs zu profitieren.
- **Hochwertige Anlagen**, die erstklassige Ausrüstung und erstklassige O&M-Anbieter kombinieren mit dem Zugang zu Asset-Management-Dienstleistungen durch erfahrene Partner.
- Potenzielle Vorteile durch zusätzliche Transaktionen oder Initiativen im Zusammenhang mit der Vernetzung mit Windenergie, Energiespeicherung oder Wasserstoff.
- **Attraktives Risiko-Ertrags-Verhältnis** mit einer erwarteten Rendite von ca. 8%.

Im zweiten Quartal 2023 erzeugte das Portfolio 73,5 GWh sauberen Strom (entsprechend den Erwartungen), genug, um 25.333 Haushalte ein Jahr lang zu versorgen und die Kohlendioxidemissionen um 20.666 Tonnen zu reduzieren. Im Laufe des Quartals waren die Anlagen mit Schwankungen auf dem Energiemarkt konfrontiert, was dazu führte, dass die von den Anlagen tatsächlich erzielten Strompreise hinter den ursprünglichen Erwartungen zurückblieben. Es wird erwartet, dass die Strompreise in 2023 volatil bleiben werden.

GENERALI EXKLUSIV FONDS

Plattform für erneuerbare Energie in Frankreich



Fakten

Datum der Investition 30.06.2022

Anlageart Aktien

Projektstatus Brownfield (in Betrieb)

Länder (Schwerpunkt) Frankreich

ESG

- Erneuerbare Energien tragen dazu bei, den Verbrauch fossiler Brennstoffe und den Treibhauseffekt zu verringern. Diese Investition steht in vollem Einklang mit dem Ziel der französischen Regierung, bis 2050 kohlenstoffneutral zu sein.

Im Juni 2023 erwarb Infranity eine Beteiligung an einer französischen Plattform für erneuerbare Energien mit einer Gesamtbetriebskapazität von ca. 100 MW und einer Pipeline von über 700 MW. Das Unternehmen ist im Westen Frankreichs tätig und auf dem besten Weg, einer der führenden unabhängigen Stromerzeuger in der Region zu werden.

Das investierte Kapital wird es den derzeitigen Aktionären ermöglichen, einen Teil ihrer Anteile an Infranity zu übertragen und gleichzeitig ihre Pipeline im Bereich der Onshore-Windkraft und der PV-Freiflächenanlagen zu finanzieren.

Diese Kapitalbeteiligung weist die folgenden attraktiven Merkmale auf:

- **Betriebsportfolio im Westen Frankreichs**, wo sich einige der besten Windressourcen sowie bedeutende Solarressourcen befinden; das Unternehmen arbeitet außerdem eng mit allen Interessengruppen vor Ort zusammen, darunter lokale Vertreter, Behörden und Einwohner, was sich in einer hohen Erfolgsquote bei der Entwicklung seiner Projekte zeigt.
- **Vertraglich vereinbarte Einnahmen** für die ersten 20 Jahre der Lebensdauer der Anlage, was ein stabiles Einnahmenprofil gewährleistet, mit der zusätzlichen Möglichkeit, die vertraglich vereinbarten Einnahmen dank der Corporate Purchase Power Agreements (CPPA) zu verlängern.
- **Hohe Verfügbarkeitsrate der Anlagen**, auch dank der starken internen Expertise im Solarbereich und erstklassiger Wartungspartner im Windbereich.
- **Potenzielle zusätzliche Erträge** aus Zusatzgeschäften, Expansion im Dach-PV-Sektor oder Initiativen im Zusammenhang mit der Hybridisierung mit Wind, Speicherung oder Wasserstoff, die im Basisfall nicht berücksichtigt sind.
- **Attraktives Risiko-Ertrags-Verhältnis** mit einem erwarteten Buy-and-Hold-IRR von rund 8%.

Nach der Unterzeichnung der Transaktion im Juni 2023 erfolgte der Abschluss im Juli 2023. Infranity arbeitet derzeit mit dem Unternehmen an der Einrichtung eines angemessenen Berichtswesens und interner KPIs zur Überwachung der Performance des Unternehmens. Es wird erwartet, dass die Leistung im Einklang mit dem Budget 2023 steht.

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. 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 30.09.2023