



Qualität für Ihren Erfolg

Geschäftsbericht 2017



Inhalt

Vorwort	5
Strategie und Positionierung	6
Unternehmensgeschichte der LHI Leasing GmbH	10
Struktur der LHI Gruppe	14
Human Resources	16
Ethik-Kodex LHI	18
LHI Daten	20
Kennzahlen	21
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	22
Abkürzungsverzeichnis	23
Grundlagen der Gesellschaft	24
Wirtschaftsbericht	25
Lage der Gesellschaft	30
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	33
Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017	40
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	42
Anhang	44
Anlagenspiegel	44
Angaben zum Unternehmen	46
Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	46
Erläuterungen zum Jahresabschluss	49
Sonstige Angaben	57
Nachtragsbericht	58
Ergebnisverwendung	58
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	59
Konzernabschluss der LHI Leasing GmbH Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017	60
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	62

Geschäftsführung LHI

Oliver Porr, Peter Kober,
Jens Kramer, Robert
Soethe (v.l.n.r.)



Vorwort

Die Europäische Zentralbank hielt auch im Jahr 2017 an ihrer expansiven Geldpolitik fest. Die fortgesetzte Niedrigzinspolitik mag in Teilen des Europäischen Wirtschaftsraums hilfreich sein. Im Bereich unserer Geschäftstätigkeit sehen wir jedoch in einigen Assetklassen Preisblasen entstehen und kommen so zum Ergebnis, dass die Risiken im Finanzsystem gestiegen sind. Politische Unsicherheiten und hohe Staatsverschuldung in einigen europäischen Ländern machen es schwer, zukünftige Entwicklungen der Geldpolitik zu antizipieren.

Für die LHI bedeutete das im Jahr 2017, dass die Kassen der Unternehmen nach wie vor gut gefüllt waren, was die Nachfrage nach Strukturierten Finanzierungen verringerte. Gleichzeitig war auf Investorenmenseite die Nachfrage nach Sachwertinvestments ungebrochen hoch, was sich günstig auf das Interesse an unseren Investmentprodukten auswirkte. Der Wermutstropfen hierbei war jedoch, dass aufgrund des allgemein hohen Interesses der Investoren an Sachwertinvestments kaum noch geeignete Assets zur Verfügung stehen.

Unsere Strategie, Assets mit Bedacht auszuwählen und auf Qualität und nicht auf Quantität zu setzen, zahlt sich aus. Unsere langjährige Erfahrung sowie ein breites Netzwerk haben es uns auch im Jahr 2017 ermöglicht, die passenden Assets für unsere Investoren zu finden und Produkte anzubieten, die ein ausgewogenes Chance-Risiko-Profil bieten.

In der Assetklasse erneuerbare Energien haben wir im Jahr 2017 13 Wind- und Solarparks erworben. Damit liegt der Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtinvestitionsvolumen bei 38%. Per 31.12.2017 haben wir in den drei von uns als Investmentmanager betreuten Assetklassen ein Investitionsvolumen von 9,7 Mrd. Euro. In der LHI Gruppe haben wir das aktuelle Marktumfeld genutzt und uns auch von Assets getrennt. So stieg das Transaktionsvolumen über alle Assetklassen auf 1,5 Mrd. Euro und somit um 25% im Vergleich zum Vorjahr. Bei den Strukturierten Finanzierungen konnten wir im Jahr 2017 eine nur verhaltene Nachfrage feststellen. Mit einem Kunden konnten wir ein größeres Immobilienportfolio mit einer neu entwickelten Struktur erfolgreich abwickeln. Um die zukünftigen Herausforderungen gut und erfolgreich zu meistern, stellten wir im Jahr 2017 intern sowie auch extern weitere Weichen. So bauten wir unsere Aktivitäten am Standort Luxemburg aus. Seit Ende April 2017 verfügt die LHI über eine eigene Verbriefungsgesellschaft, die LHI Securitization S.A. Intern setzen wir mit dem Einsatz einer neuen Software für ein „integriertes Portfolio-Management-System“ (IPMS) den Standard, um unsere Investoren schnell und mit allen erforderlichen Informationen versorgen zu können. Egal ob es um Auskünfte zu den Ausschüttungen, Wertsteigerungen oder um Simulationen für An- und Verkaufsszenarien geht: Unser IPMS schafft die Voraussetzungen für ein flexibles Reporting. Mit SAP HANA-Finance schufen wir die Grundlage, unser Rechnungswesen effizienter und einfacher zu gestalten.

Ein Dankeschön an unsere Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das uns auch im Jahr 2017 entgegengebrachte Vertrauen.



Oliver Porr



Robert Soethe



Jens Kramer



Peter Kober

Strategie und Positionierung

Das aktuelle gesamtwirtschaftliche Umfeld ist geprägt durch eine aus unserer Sicht nicht mehr zu rechtfertigende Niedrigzinspolitik, einen damit verbundenen Anlagenotstand und sehr hohe Assetpreise. Hinzu kommen eine mit herkömmlichen Instrumenten nicht mehr steuerbare Inflation und das ungelöste Problem der Staatsverschuldung in mehreren relevanten EWR-Mitgliedstaaten. Daher rechnen wir auch künftig mit Verwerfungen und Irritationen an den Finanzmärkten. Nationalistische wie auch protektionistische Tendenzen sind zudem geeignet, die ruhige Welt der vergangenen Jahre kräftig durchzuschütteln.

Dem begegnen wir in unserer Geschäfts- und Risikostrategie im Wesentlichen mit zwei Grundsätzen:

1. Unser diversifiziertes Geschäftsmodell basiert auf den zwei Säulen Structured Finance und Investment Management. Wir entscheiden überlegt und mit Augenmaß. Für uns sind nachhaltige Aspekte entscheidender als die kurzfristige Ertragsoptimierung. Unsere stabile Ertragsbasis zu erhalten, ist ein Wert als solcher.
2. Die LHI ist eigenkapitalstark. Im Verhältnis zu unseren Geschäftsaktivitäten verfügen wir über eine hohe Risikodeckungsmasse. Dies macht uns im Vergleich zu unseren Wettbewerbern weniger krisenanfällig. Hinzu kommt eine konservative Risikopolitik. Aktuell sehen wir die Übernahme von Risiken oftmals nicht fair bezahlt. Auf solche Geschäfte verzichten wir bewusst. Wie jedes größere Unternehmen ist auch die LHI in ein gesamtwirtschaftliches Umfeld eingebunden, das sich unserer Steuerung entzieht. So setzt etwa unser Geschäftsmodell voraus, dass die von uns konzipierten Produkte zu angemessenen Konditionen refinanziert werden. Hierbei helfen zwar unsere Eigenkapitalstärke und die Zahl der vorhandenen Kreditlinien, dauerhaft kann dies jedoch nicht die Refinanzierung auf Projektebene ersetzen. Daher arbeiten wir mit einer großen Zahl in- und ausländischer Kreditinstitute zusammen und binden Nachrangmittel Institutioneller Investoren ein.

Hierdurch kommt es zu einer Verknüpfung der beiden Säulen unseres Geschäftsmodells: Wir verbinden Aktiv- und Passivseite. Dies generiert den größtmöglichen Nutzen sowohl für Investoren wie auch für Objektnutzer. Das integrierte Geschäftsmodell hat sich auch in den Jahren nach der letzten Finanzkrise bewährt und wird deshalb fortgeführt. Integraler Bestandteil unseres Geschäftsmodells ist auch die effiziente Verwaltung von Objektgesellschaften. Die LHI verfügt über eine sehr gute IT-Infrastruktur auf SAP-HANA-Basis. Unsere Software reflektiert die Erfordernisse des Geschäftsmodells genauso wie die des deutschen sowie internationalen Handels- und Steuerrechts. So unterscheidet sich die LHI von vielen anderen Dienstleistern. Wir konzipieren nicht nur, sondern setzen die Projekte auch um und verwalten sie – teilweise über mehr als 20 Jahre. Für Dritte bieten wir die Verwaltungsdienstleistungen im Rahmen unseres Produkts „Corporate Service Providing“ an. Dieses Angebot richtet sich vor allem an ausländische Unternehmen, die eine Objektgesellschaft in Deutschland haben, aber die kaufmännische Administration nicht selbst wahrnehmen können oder wollen. Zusammen mit den eigenen Objektgesellschaften haben wir dadurch den Vorteil, stabile Honorarerträge zu generieren.

In der Vergangenheit hat die LHI mehrfach Leasingbestände sowie einmal Fondsbestände erworben. Dies würden wir auch in Zukunft tun, jedoch nur dann, wenn sich die damit verbundenen Risiken kalkulieren und Chancen, wie z. B. durch eine Kostendegression, absehen lassen.



Im Bereich Structured Finance gehen wir weit über die klassischen Leasinglösungen hinaus. Mit komplexen und hochindividuellen Strukturierungslösungen erfüllen wir die kundenspezifischen Anforderungen und Ziele. Wir konzipieren für Unternehmen z. B. nachfolgerichtete Unternehmensstrukturen genauso, wie wir die finanzierungstechnischen Financial Covenants optimieren oder dabei helfen, bilanz- und aufsichtsrechtliche Anforderungen besser zu erfüllen. Gerade im Bereich von Investitionsfinanzierungen achten wir auf steuerliche Implikationen und nehmen ggf. notwendige Anpassungen während der Vertragslaufzeit vor. Für die öffentliche Hand bieten wir Lösungen in Form der öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP/PPP) an. Solche Konzepte bieten den Trägern öffentlicher Belange wie Kommunen und Bundesländern feste Kalkulationsgrundlagen. Baumaßnahmen können effizienter umgesetzt werden und die Objektbewirtschaftung schafft so neue Handlungsspielräume.

Investmentmanagementdienstleistungen bieten wir für die drei Assetklassen Real Estate, Renewables/Infrastructure und Aviation an. Die Produkte der LHI in diesen Assetklassen erfüllen alle Anforderungen Institutioneller Investoren. Konzeption, Assetmanagement sowie Fondsmanagement inklusive Risikomanagement und Fondsreporting erfolgen komplett durch die LHI. Ein wichtiger Teil unserer Strategie in diesem Bereich ist, dass die Anlagekonzepte genau die individuellen Anforderungen und Bedürfnisse der jeweiligen Investorengruppe erfüllen. Daher sehen wir unseren Schwerpunkt im Geschäft mit Institutionellen Investoren und Family Offices. Wir haben Investments speziell für Stiftungen, Versorgungskassen und Versicherungen aufgelegt. Dadurch können während der Laufzeit die speziellen Anforderungen der einzelnen Investorengruppen besser berücksichtigt werden.

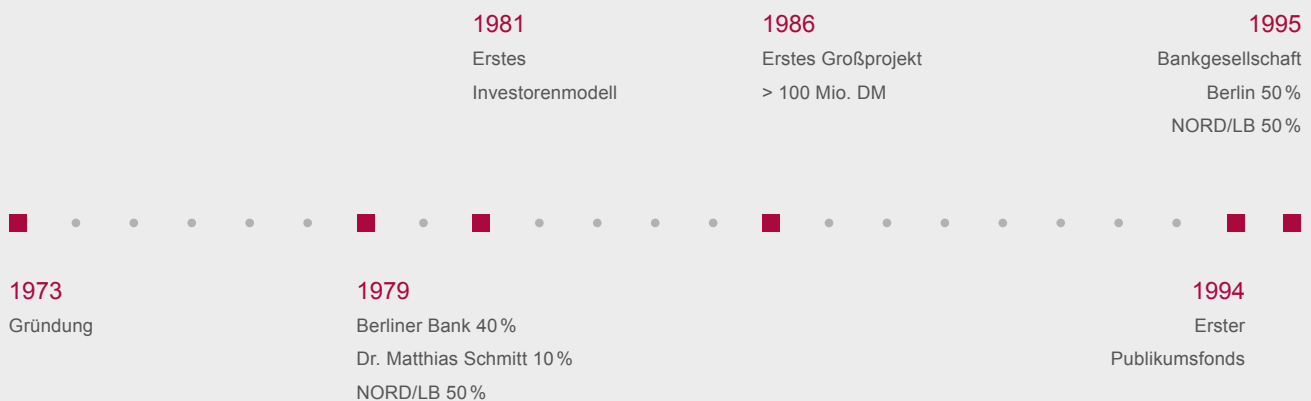
Neben dem Geschäft mit Institutionellen Investoren konzipieren wir auch Produkte für private Anleger. Ende 2016 wurde der erste Publikums-AIF mit Gewerbeimmobilien in Baden-Württemberg erfolgreich platziert. Unsere Strategie bei Publikumsprodukten ist einfach und klar: Wir bieten nur dann einen Publikums-AIF an, wenn wir der Meinung sind, dass alle Parameter für ein Produkt für private Anleger erfüllt sind. Nicht alles, was verkäuflich ist, würden wir auf den Markt bringen.





Im Jahr 2017 haben wir bereits zwei Objekte für einen neuen Publikumsfonds erworben. Für 2018 planen wir, diese als Teil eines Immobilienportfolios mit Objekten in Bayern und Baden-Württemberg auf den Markt zu bringen.

Unsere Investoren erwarten zu Recht eine professionelle und sehr gute Qualität bei der laufenden Betreuung ihrer Investments. Deshalb hat jeder Investor einen Ansprechpartner, der von der Investitionsentscheidung bis zum Laufzeitende des Investments für ihn zuständig ist.



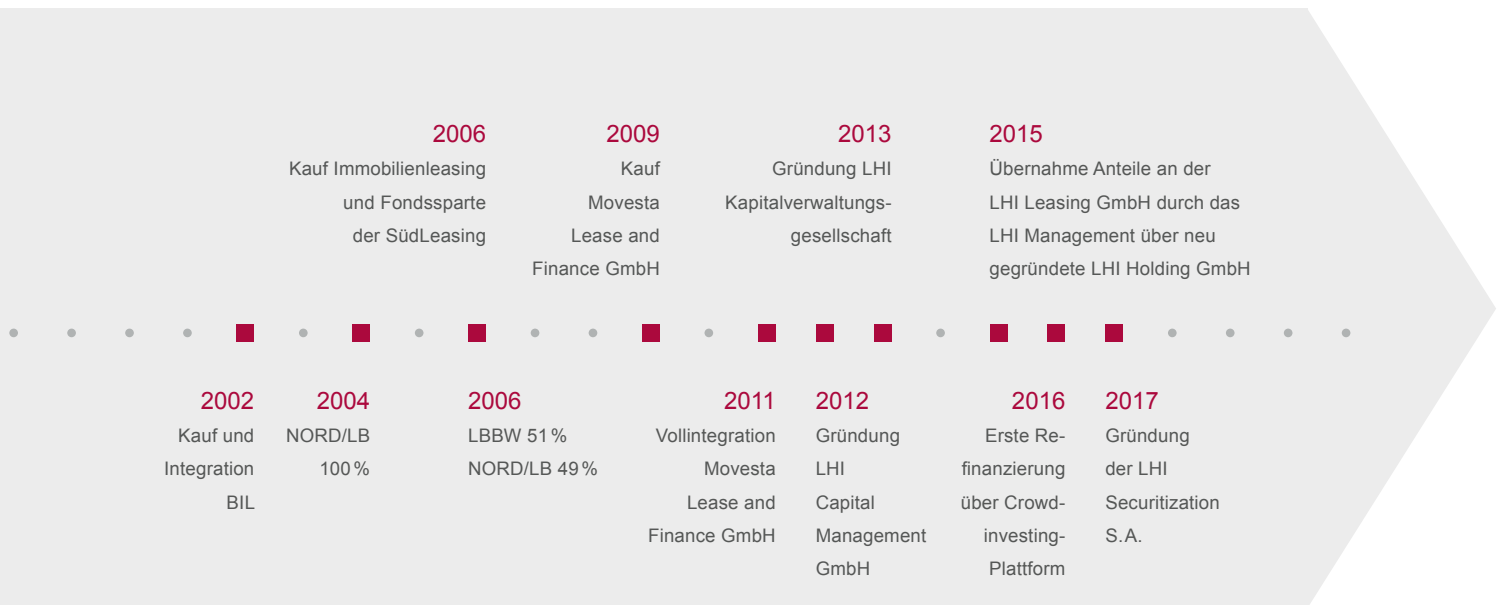
Unternehmensgeschichte der LHI Leasing GmbH

Die LHI wurde am 01.10.1973 als Leasinggesellschaft für Handel und Industrie mbH von Dr. Matthias Schmitt und der Norddeutschen Landesbank – Girozentrale – gegründet. Der Schwerpunkt lag zunächst auf dem Bereich der Finanzierung von Immobilieninvestitionsvorhaben deutscher Lebensmitteleinzelhändler. Die Geschäftsfelder Finanzierung von Produktionsanlagen und Strukturierte Finanzierungen wurden im Jahr 1977 etabliert.

Zwei Jahre später erwarb die Berliner Bank AG aus dem Bestand von Dr. Schmitt 40 % der Geschäftsanteile an der LHI. Mit dem Gestalten von Leasingengagements eignete sich die LHI umfangreiches Wissen auf den Gebieten Bilanzierung, Verwaltung von Objektgesellschaften, Recht und Steuern an. Dabei war die LHI Philosophie stets darauf ausgerichtet, den Kunden nicht nur Ideen zu liefern, sondern auch die Umsetzung der Ideen aktiv zu begleiten und die Objekte langfristig zu verwalten.

In den Folgejahren wurde das Know-how verstärkt für die Entwicklung und die Realisierung von Strukturierten Finanzierungen eingesetzt. So wird seit 1981 auch privates Kapital in die Investitionsfinanzierungen eingebunden. Ihren ersten Publikumsfonds legte die LHI im Jahr 1994 auf.

Mit dem Fall des Eisernen Vorhanges expandierten diverse Lebensmitteleinzelhändler in Richtung Osteuropa. Die LHI folgte ihrer Kernklientel und trat 1995 mit einer eigenen Gesellschaft in den Nachbarmarkt Polen ein. In den Folgejahren hat sich die LHI sp. z o.o. mit Sitz in Warschau zum größten polnischen Anbieter im Bereich des Immobilienleasings entwickelt.



Im Jahr 1995 gab der Unternehmensgründer Dr. Schmitt seine letzten Gesellschaftsanteile an die Bankgesellschaft Berlin, die Rechtsnachfolgerin der Berliner Bank, ab. Zum Jahrtausendwechsel erfolgte dann eine Erweiterung der geschäftsstrategischen Ausrichtung der LHI. Neben der kontinuierlichen Geschäftsausweitung von innen heraus sollten nunmehr auch externe Zukäufe realisiert werden. So wurde im Jahr 2002 als erste Gesellschaft die Bayerische Immobilienleasing erworben.

Im Jahr 2004 wurde die Norddeutsche Landesbank zur Alleingesellschafterin der LHI. Sie hat die Gesellschaft als Profitcenter geführt und in unternehmerischer Eigenständigkeit belassen. So wurde es möglich, dass im Jahr 2006 die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) 51 % der Anteile an der LHI übernehmen konnte. Zugleich wurde die Immobilienleasingsparte der SüdLeasing in die LHI integriert.

In Fortsetzung der Strategie wurde im Jahr 2009 die Movesta Lease and Finance GmbH übernommen. In diesem Jahr wurden auch die drei Standorte im Großraum München aufgelöst und die neu gebaute Unternehmenszentrale in Pullach i. Isartal bezogen.

Die Nationalregierungen haben sich darauf verständigt, dass in Europa kein Bereich des Kapitalmarktes mehr unreguliert bleiben soll. Der deutsche Gesetzgeber hat sich in einem ersten Schritt mit dem zum 01.06.2012 in Kraft getretenen Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagen-gesetz des Vertriebs von Kommanditbeteiligungen, aber auch von stillen Beteiligungen und von Genussrechten angenommen.



Alle vorgenannten Vermögensanlagen werden fortan nach § 1 Abs. 2 VermAnIG als Finanzinstrumente qualifiziert. Die Vermittlung von Anteilen an geschlossenen Publikumsfonds und die Vermittlung von Anteilen an Private Placements sowie die Anlageberatung bezüglich solcher Anteile werden unabhängig vom Adressatenkreis seit dem 01.06.2012 aufsichtsrechtlich reguliert.

In Reaktion auf diese Anforderungen haben wir im Juni 2012 die LHI Capital Management GmbH gegründet. Diese Gesellschaft ist für den Vertrieb der durch die LHI konzipierten Kapitalanlageprodukte zuständig. Alleinige Gesellschafterin der LHI Capital Management GmbH ist die LHI Leasing GmbH. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1 Mio. Euro.

In der Absicht, auch die Anbieter von Kapitalanlageprodukten zu regulieren, ist am 22.07.2013 in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft getreten. In § 1 KAGB sind Kriterien definiert, wonach sich eine Vielzahl von (seit diesem Stichtag) aufgelegten geschlossenen Fonds als „Alternative-Investment-Fonds“ (AIF-Produkte) qualifiziert. Das KAGB legt weiter fest, dass Unternehmen, deren Geschäftsbetrieb auf die Verwaltung (Portfolio- und Risikomanagement) von AIF-Produkten ausgerichtet ist, als Kapitalverwaltungsgesellschaften (AIF-KVG) zu bezeichnen sind und dass der Geschäftsbetrieb einer AIF-KVG der schriftlichen Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bedarf.

Im Juli 2013 wurde die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (KVG) gegründet. Die LHI KVG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der LHI Leasing GmbH. Sie ist als regulierte und durch die BaFin überwachte Kapitalverwaltungsgesellschaft der Alternative Investment Fund Manager (AIFM) der LHI Gruppe. Die Erlaubnis, als Kapitalverwaltungsgesellschaft tätig zu sein, wurde per



12.08.2014 von der BaFin erteilt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 3 Mio. Euro. Mit der LHI Leasing GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Anfang 2014 signalisierten die Gesellschafter der LHI, die Norddeutsche Landesbank und die Landesbank Baden-Württemberg, die Bereitschaft zum Verkauf der Geschäftsanteile. Das Management der LHI gab deshalb ein Angebot zum Erwerb der Anteile ab. Es folgten der Bewertungsprozess und die Vertragsverhandlungen.

Nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht den Erwerb der Geschäftsanteile an der LHI genehmigt hatte, fand im April 2015 das Financial Closing statt. Der Erwerb der Geschäftsanteile erfolgte rückwirkend zum 01.01.2014 über die neu gegründete LHI Holding GmbH.

Die LHI ist damit ein inhabergeführtes Unternehmen. Dies ermöglicht es uns, noch stärker als schon zuvor Aspekte der Nachhaltigkeit und der Langfristigkeit zu beachten, da jährliche Ausschüttungen an die Gesellschafter an Relevanz verloren haben.

So sind wir auch bereit, in die Chancen der Digitalisierung zu investieren. Im Jahr 2015 haben wir entschieden, unsere IT-Landschaft auf Basis von SAP HANA fortzuentwickeln. Im Jahr 2016 nutzten wir die Möglichkeiten des Crowdfunding in Zusammenarbeit mit der Crowdfunding-Plattform Exporo, indem wir eine kleinere Refinanzierungstranche über diese neue Form der Refinanzierung dargestellt haben. 2017 gründeten wir die LHI Securitization S.A. Damit verfügt die LHI Gruppe über eine eigene Verbriefungsplattform in Luxemburg.



Struktur der LHI Gruppe

SHAREHOLDER

LHI Holding GmbH

MANAGEMENT

LHI Leasing GmbH

Finanzdienstleistungsinstitut, Steuerung der LHI Gruppe,
gegründet 1973

Die LHI Leasing GmbH ist ein Finanzdienstleistungsinstitut und wird nach den Regelungen des Kreditwesengesetzes beaufsichtigt. Sie verfügt daher über etablierte Risikosteuerungssysteme, die diese strengen aufsichtsrechtlichen Normen erfüllen.

OPERATIVE DIENSTLEISTUNGSGESELLSCHAFTEN

LHI Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft
im Sinne des KAGB,
Verwaltung von AIFs,
gegründet 2013

LHI Capital Management GmbH

Vertrieb/
Investorenbetreuung,
gegründet 2012

LHI Luxembourg Group

LHI Management Luxembourg S.A.

Fondsemissionen und
Fondsverwaltung nach lux. Recht,
gegründet 2009

LHI Securitization S.A.

Verbriefungsgesellschaft Luxemburg,
gegründet 2017

LHI Versicherungsmakler GmbH

Beratungsleistungen/
Versicherungen,
gegründet 2005

LHI sp. z o.o. (Polen)

Polnische Tochtergesellschaft
mit Sitz in Warschau,
gegründet 1995

LHI Real Estate Management GmbH

Baubetreuungsleistungen/
Baumanagement,
gegründet 1988

VERWALTUNG DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Zwischenholdinggesellschaften

Diverse Zwischenholdinggesellschaften,
u. a. resultierend aus der Übernahme
diverser Leasingbestände

Objektgesellschaften

Projekte im Besitz der
Objektgesellschaften

Human Resources

Erstklassiges Markt- und Branchen-Know-how, Experten mit langjähriger Erfahrung sowie Ansprechpartner, die auf dem aktuellen Stand der regulatorischen und branchenspezifischen Gegebenheiten sind – das erwarten Unternehmen und Investoren zu Recht von der LHI. Diesen Erwartungen werden wir gerecht, weil Human-Resources-Management bei der LHI bedeutet, die strategischen Ziele der LHI und die Erwartungen unserer Geschäftspartner gleichermaßen zu erfüllen. Dabei kommen die Anforderungen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an ein modernes Unternehmen nicht zu kurz.

Die Zukunft gestalten wir gemeinsam

Die Märkte in allen Branchen entwickeln sich nach wie vor rasant. Digitalisierung, Globalisierung und regulatorische Vorgaben sind die Herausforderungen aller Unternehmen. Wie zukunftsfähig ein Unternehmen ist, hängt jedoch nicht nur vom jeweiligen Produkt oder von der jeweiligen Dienstleistung ab. Es hängt vor allem auch davon ab, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu haben, die diese Zukunft gestalten können. Die LHI braucht Experten, die Lösungen für heute und morgen entwickeln.

Die Personalentwicklung der LHI hat genau dieses Ziel. Interne Qualifizierungsprogramme und individuelle externe Fort- und Weiterbildungsprogramme fördern die persönliche und berufliche Weiterentwicklung und sichern das Know-how für die LHI.

Eine der Kernaufgaben des Human-Resources-Managements ist es und wird es auch zukünftig sein, junge Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die LHI zu gewinnen und zu binden. Denn der demographische Wandel geht auch an der LHI nicht spurlos vorbei. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten gerne bei der LHI und die Fluktuation ist gering, darauf sind wir stolz. In den kommenden Jahren werden jedoch wertvolle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Ruhestand gehen. Wissen muss an die nächsten Generationen weitergegeben werden. Die Weichen für einen derartigen Wissenstransfer müssen frühzeitig gestellt werden – das ist uns bewusst. Nach und nach entwickeln wir Bausteine, die den Wissenstransfer zwischen jüngeren und älteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sicherstellen.

Lebenslanges Lernen als Erfolgsfaktor für alle

Neben einem internen Fortbildungsangebot zu fachlichen Themen startete die LHI im Jahr 2017 mit einer Fortbildungsreihe, bei der es um die persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geht. Jeder kommuniziert fortwährend, auch wenn er nicht spricht. Bei den Workshops „LHI-Kommunikationsnuggets“ ging es um Themen wie Wahrnehmung, aktives Zuhören oder Konfliktmanagement. Außerdem gab es einen Workshop „Resilienz“, der Hilfestellung gab, wie man mit den vielfältigen Einflüssen des täglichen Lebens achtsam und gut umgeht.

Individuelle Möglichkeiten für den gemeinsamen Erfolg

Die Entwicklungsmöglichkeiten in der LHI sind so individuell wie unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Egal ob Führungs- oder Fachexpertenlaufbahn, bei der LHI ist beides möglich. Karriere bedeutet bei der LHI keine dauerhaft festgelegte Einbahnstraße. Die diversen Arbeitsbereiche in der LHI bieten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern immer die Möglichkeit, die Weichen neu zu stellen. Die LHI bietet die Perspektive, eingeschlagene Wege auch wieder zu verlassen und sich innerhalb der LHI neu zu orientieren. Dabei helfen unter anderem Mitarbeiterjahresgespräche, in denen gemeinsam und individuell festgelegt wird, wie es weitergeht.

Die Kommunikation zwischen Führungskraft und Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter darf nicht auf ein Gespräch im Jahr beschränkt sein. Dennoch sind Mitarbeiterjahresgespräche ein sinnvolles Instrument zum intensiven Austausch. Was die LHI dabei von anderen Unternehmen unterscheidet, ist die Qualität der Mitarbeiterjahresgespräche. Um gemeinsam erfolgreich zu sein, bedarf es auch gemeinsam gesetzter Ziele. In den Gesprächen zwischen Führungskraft und Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter dürfen die Zielsetzungen somit nicht nur nach der Top-down-Methode erfolgen. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen Einfluss auf ihre Ziele haben und sich damit identifizieren. Dadurch entsteht Nutzen auf beiden Seiten.

Arbeiten mit Lebenswert

Die LHI tut viel, damit sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohl fühlen. Unser Firmengebäude, das für nachhaltiges Bauen mit dem Zertifikat „DGNB Platin“ ausgezeichnet wurde, trägt sicherlich dazu bei.

Oder unser Betriebsrestaurant, in dem vor Ort alle Speisen täglich frisch zubereitet werden. Dabei wird auf regionale Produkte sowie auf gesundheitsbewusste und leichte Speisen geachtet. Jeden Tag bieten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein abwechslungsreiches Frühstücks- und Mittagsangebot. Getränke wie Kaffee, Tee, Wasser und Softdrinks runden das Sortiment ab. Zudem gibt es jeden Tag frisches Obst.

Damit wir erfahren, ob unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Betriebsrestaurant zufrieden sind, gibt es eine jährliche Befragung. Neu im Jahr 2017 war die Möglichkeit, tagesaktuell Feedback zu geben. Hierfür wurde ein „Happy-or-not“-Terminal eingerichtet, an dem man direkt nach dem Mittagessen sein Feedback geben konnte.

Seit 2014 gibt es den LHI Gesundheitstag, der auch 2017 wieder stattgefunden hat – die Planung für 2018 läuft bereits.

Außerhalb der LHI treffen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Laufen, LHI Skifahren, sie sind in der LHI Fußballmannschaft oder der LHI Volleyballmannschaft. Sich gemeinsam fit zu halten, macht einfach Spaß.



Human Resources in Zahlen

251

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
im Jahresdurchschnitt 2017 bei der LHI

5 Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter im Team
Human Resources

Rd. 190 TEUR

Gesamtinvestition in
Weiterbildung im Jahr 2017

1,5 Weiterbildungstage
pro Mitarbeiter
im Jahr 2017

Rd. 30 %
weibliche Führungskräfte
in der LHI im Jahr 2017

Rd. 14 Jahre
durchschnittliche
Firmenzugehörigkeit in der LHI



Ethik-Kodex LHI

Der Erfolg der LHI liegt in der unternehmensweiten, von Rechtschaffenheit, gegenseitiger Wertschätzung sowie individueller Verantwortung geprägten Unternehmenskultur. Wir stellen unseren nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg bei größtmöglichem Nutzen für unsere Kundinnen und Kunden in den Mittelpunkt unseres Handelns.

Dieser Ethik-Kodex dient allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der LHI als Verhaltensleitfaden. Er enthält Werte, Grundhaltungen, Einstellungen und Verhaltensregeln, an denen sich alle im Umgang mit unseren Geschäftspartnern, Kunden, Wettbewerbern und Behörden verbindlich orientieren.

Allgemeine Grundsätze

Einhaltung von Gesetzen und Rechtsvorschriften

Wir verpflichten uns, bei allen geschäftlichen Tätigkeiten/Aktivitäten und Entscheidungen die jeweils geltenden Gesetze sowie sonstige maßgebliche Bestimmungen der Länder, in denen wir tätig sind, zu beachten.

Bekämpfung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und Korruption

Wir setzen am potenziellen Risiko orientierte interne Sicherungsmaßnahmen und -mechanismen zur Geldwäscheprävention, Bekämpfung von Terrorismusfinanzierung sowie zur Bekämpfung von Korruption ein.

**Grundsätze für
den Umgang
miteinander****Einhaltung des Datenschutzes**

Personenbezogene Daten unserer Geschäftspartner, Kunden und Mitarbeiter werden vor dem Zugriff und unrechtmäßigen Gebrauch durch Sicherheitsstandards geschützt.

Fairer Wettbewerb

Wir halten die geltenden Gesetze und sonstige Bestimmungen zur Regelung des Wettbewerbes ein, wir wollen den fairen Wettbewerb schützen und fördern.

Leitbild

Unser Umgang miteinander ist u. a. geprägt von folgenden Werten und Grundhaltungen: gegenseitigem Respekt, Loyalität, Verlässlichkeit und Engagement, Korrektheit und Fairness, Authentizität und Leistungsorientierung sowie Diskretion. Unser Handeln soll bestmöglich transparent sein.

Vermeidung von Interessenkonflikten

Wir verpflichten uns Situationen zu vermeiden, in denen persönliche und/oder finanzielle Interessen mit denen unseres Unternehmens in Konflikt geraten.

Wir verschaffen uns keine Vorteile insbesondere durch Annahme persönlicher Geschenke oder Vorteile, die sich aus Geschäftsbeziehungen ergeben.

**Grundsätze für
den Umgang
mit Geschäfts-
partnern und
Kunden****Geschäftsbeziehungen**

Unsere Geschäftspartner und Kunden bzw. potenzielle Geschäftspartner/Kunden beraten und begleiten wir respektvoll und individuell.

Vertraulicher Umgang mit Informationen

Wir verpflichten uns im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zur Wahrung der uns bekannt gegebenen Geschäftsgeheimnisse und sonstigen vertraulichen Angaben und Unterlagen unserer Geschäftspartner und Kunden.

Vollständigkeit von Informationen

Die von uns kommunizierten und verbreiteten Informationen sind in sich vollständig und verständlich, um Geschäftspartnern und Kunden sowie potenziellen Geschäftspartnern/Kunden eine Basis für eine nachhaltige Geschäftsbeziehung zu bieten.

Qualität

Höchste Qualitätsstandards sowie eine kontinuierliche Anpassung an Marktentwicklungen und Kundenbedürfnisse zeichnen unsere Produkte und Dienstleistungen aus.

**Grundsätze der
sozialen
Verantwortung****Gesundheitsschutz**

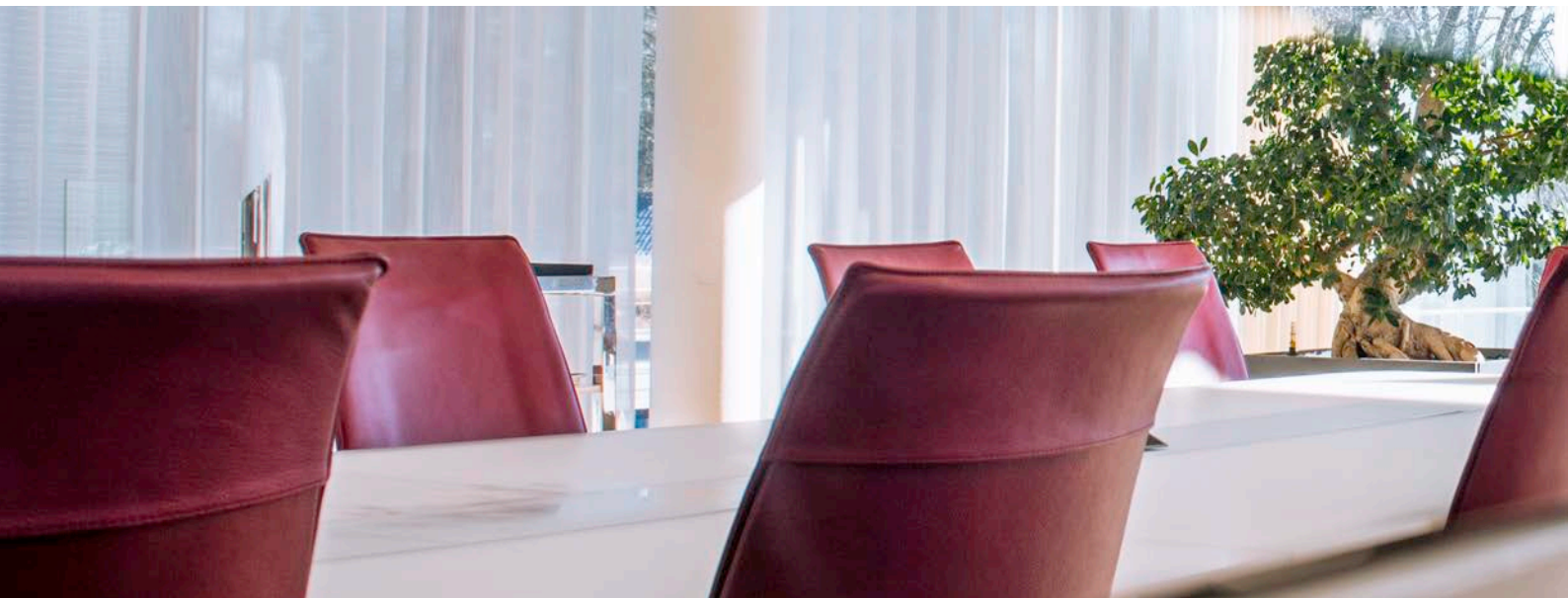
Wir gewährleisten Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz gemäß den maßgeblichen Bestimmungen.

Umweltschutz

Beim Bau unseres Gebäudes setzten wir auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Gesellschaftliche Verantwortung

Wir verhalten uns in einer Art und Weise, die der Verantwortung unseres Unternehmens in der Gesellschaft gerecht wird.



LHI Daten

**Geschäfts-
führende
Gesellschafter
LHI Holding
GmbH**

**Oliver Porr
Robert Soethe
Jens Kramer
Peter Kober**

**Geschäftsführer
LHI Leasing
GmbH**

**Oliver Porr
Robert Soethe
Jens Kramer
Peter Kober**

Standorte – national

Pullach i. Isartal

Hauptsitz
Emil-Riedl-Weg 6
82049 Pullach i. Isartal
Tel. +49 89 5120-0
Fax +49 89 5120-2000

Pöcking

Zweigniederlassung Pöcking
Feldafinger Straße 43 b
82343 Pöcking
Tel. +49 8157 9341-0
Fax +49 8157 9341-2700

Stuttgart

Geschäftsstelle Stuttgart
Calwer Straße 30
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 342113-0
Fax +49 711 342113-30

Standorte – international

Warschau

LHI sp. z o.o.
ul. Chmielna 25
PL-00-021 Warszawa
Tel. +48 22 50599-00
Fax +48 22 50999-11

Luxemburg

LHI Group Luxembourg
Résidence Diana
Rangwee 19
LU-2412 Howald
Tel. +352 26362071



Kennzahlen

	31.12.2017 in TEUR	31.12.2016 in TEUR	31.12.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR
Bilanzsumme	116.916	129.088	124.871	153.293
Eigenkapital	41.697	41.697	41.697	46.605
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	20.547	5.692	6.529	8.474
Jahresergebnis*	20.430	5.501	5.865	4.765
Jahresüberschuss	0	0	0	4.765
Eigenkapitalquote in %	35,7%	32,3%	33,4%	30,4%
Wirtschaftliches Ergebnis	23.478	14.640	6.650	7.570
Neugeschäftsvolumen	523.000	1.020.000	280.000	1.370.000
Verwaltetes Investitionsvolumen	rd. 18.000.000	17.350.000	18.730.000	21.520.000
Kum. platziertes Eigenkapital	rd. 4.000.000	3.889.846	3.605.552	3.291.516
Kum. Anzahl Anleger	rd. 19.000	19.430	19.344	23.411
Kum. Fondsvolumen	rd. 9.700.000	9.260.439	8.823.032	8.473.022
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter im Jahr	251	248	258	262

*Seit 2015 abgeführt durch Ergebnisabführungsvertrag.





Abkürzungsverzeichnis

LHI LEASING GMBH (0020)

AIF	Alternative-Investment-Fonds
ATG	ATG Abrechnungs-Treuhand GbR
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BIP	Bruttoinlandsprodukt
bsi	Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e. V.
CIR	Cost-Income-Ratio
Eurostat	Statistisches Amt der Europäischen Union
EZB	Europäische Zentralbank
KWG	Kreditwesengesetz
LHI	LHI Leasing GmbH
LHI CM	LHI Capital Management GmbH
LHI-Gruppe	Alle LHI verwaltete Gesellschaften
LHI Holding	LHI Holding GmbH
LHI KVG	LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
LHI REM	LHI Real Estate Management GmbH
MiFID II	Markets in Financial Instruments Directive (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente); Überarbeitung der ursprünglich in 2007 verabschiedeten Richtlinie
SICAV	société d'investissement à capital variable (Investmentgesellschaft mit variablem Grundkapital)
VJ	Vorjahr
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Überblick über die Gesellschaft

Die LHI Leasing GmbH wurde am 01.10.1973 als Immobilienleasinggesellschaft gegründet. Seit 2015 befindet sie sich zu 100 % im Besitz der LHI Holding GmbH. An der LHI Holding GmbH sind die vier Geschäftsführer der LHI zu je 25 % beteiligt.

Die LHI versteht sich als Investitionsmanager, der auf der einen Seite Unternehmen und die öffentliche Hand bei der effizienten Umsetzung ihrer Investitionsvorhaben unterstützt und auf der anderen Seite Kapitalanlegern die Möglichkeit eröffnet, in Produkten mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Profil zu investieren. Ergänzende Dienstleistungen, wie z. B. die Generierung passgenauer Versicherungslösungen, Immobilienbewertungen, die Übernahme von Aufgaben im Rahmen eines Baucontrollings oder die Verwaltung externer Immobilienbestände, runden das Produktangebot ab. Die LHI konzentriert sich in ihrer Geschäftstätigkeit auf inländische Kunden und ist dementsprechend zum weit überwiegenden Teil im deutschen Rechtsrahmen aktiv.

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 1a Nr. 10 KWG ist die LHI ein reguliertes Unternehmen der Finanzbranche und unterliegt damit den Vorschriften des Kreditwesengesetzes. Bezogen auf die Kapitalvermittlung und die Verwaltung von Eigenkapitalgestaltungen werden wesentliche Teile der Leistungen über zwei 100 %-Tochtergesellschaften, die LHI Capital Management GmbH und die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, erbracht. Beide Gesellschaften verfügen über eigene Personalressourcen und sind über Ergebnisabführungsverträge an die LHI angebunden.

Die LHI hat eine Niederlassung in Pöcking sowie eine Geschäftsstelle in Stuttgart. Darüber hinaus hält sie indirekte Beteiligungen an der LHI Sp. z o.o., Warschau, und der LHI Management Luxembourg S.A., über die Geschäftstätigkeiten im polnischen bzw. luxemburgischen Markt begleitet werden.

Die LHI ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Leasinggesellschaften e. V. und im Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die LHI zudem Mitglied im bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2018 wurde der bsi vollständig in den ZIA integriert.

Steuerung der Gesellschaft/ Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die LHI strukturiert ihre Finanzierungslösungen bzw. Investmentprodukte in der Regel über Objektgesellschaften. Zurzeit werden in der LHI-Gruppe rund 1.560 solcher Gesellschaften verwaltet. Die Anwendung der einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften führt teilweise dazu, dass sich betriebswirtschaftliche Erfolge nicht periodengerecht im Jahresabschluss der LHI widerspiegeln. Entsprechend ist die tatsächliche Ergebnissituation bzw. -zusammensetzung nicht immer unmittelbar aus der ausschließlichen Betrachtung der GuV-Positionen der LHI ableitbar.

Zur Steuerung des Neugeschäftes nutzt die LHI daher einen Leistungsindikator, der das jeweilige Produkt über seine Gesamtlaufzeit betrachtet. Bis 2016 wurden dazu die ergebnisrelevanten Zahlungsströme auf Einzelgeschäftsebene mit einem angemessenen Zinssatz abgezinst (Ergebnisbarwert). Ab 2017 verzichten wir auf die Abzinsung der Zahlungsströme und verwenden zur

Steuerung nominale Werte (nominaler Ergebniswert). Das Neugeschäftsvolumen wird nicht zur Unternehmenssteuerung herangezogen, spielt allerdings im Marktvergleich der Leasingbranche eine Rolle. Gleiches gilt für das abgewickelte Transaktionsvolumen, welches ebenfalls nur Hinweise auf die Marktbedeutung gibt, jedoch nicht für Steuerungs-zwecke verwendet wird.

Das Bestandsgeschäft wird im Wesentlichen über den „nachhaltigen Kostendeckungsgrad“ gesteuert. Diese Kennzahl entspricht im Prinzip einer auf das LHI Geschäftsmodell zugeschnittenen Aufwand-Ertrags-Relation aus fixierten Kosten- und Ertragsströmen. Sie wird durch eine mehrstufige Deckungsbeitragsrechnung flankiert.

Die Risikosituation der Gesellschaft wird über Limite gesteuert und im Rahmen einer Risikotragfähigkeitsanalyse überwacht. Die Liquiditätssituation wird mit Hilfe einer Zahlungsablaufbilanz gesteuert und überwacht. Einzelheiten zu diesen Kennzahlen bzw. Instrumenten werden im Abschnitt „Risikobericht“ dargestellt.

Neben den o. a. Leistungsindikatoren werden in der Geschäfts- und Risikostrategie der LHI diverse weitere Kennzahlen herangezogen und auf ihrer Basis Zielwerte formuliert. Im Mittelpunkt steht dabei die Erreichung von Cost-Income-Ratios im Bereich von 80 %–90 %, bezogen auf die kalkulatorischen bzw. echten Vollkosten. Durch die Überwachung und Steuerung dieser Kennzahlen soll erreicht werden, eine Vorsteuerrendite von mindestens 10 % auf das eingesetzte Eigenkapital zu erwirtschaften. Um das Erreichen dieses Zieles abzusichern, ist weniger die Betrachtung einer isolierten Kennzahl als vielmehr das Zusammenspiel der Kennzahlen entscheidend. So könnte zum Beispiel die Übernahme eines großen Immobilienleasingbestandes dazu führen, dass das strategische Ziel, die Risikoauslastung unter 80 % zu halten, temporär verletzt würde.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist zu konstatieren, dass die LHI alle in der Geschäfts- und Risikostrategie formulierten Gesamt- und Einzelziele erreicht hat. Diese Aussage gilt auch für die drei Geschäftsjahre davor.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Risikosituation der Gesellschaft haben, bestehen unseres Erachtens für die LHI nicht. Entsprechend erfolgt keine Steuerung nach nichtfinanziellen Leistungsindikatoren.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Am 14. Februar 2018 hat das Statistische Amt der Europäischen Union, kurz Eurostat, seine Schnellschätzung zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Europäischen Union (EU28) aktualisiert und für das Jahr 2017 eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 2,5 % bekannt gegeben. Gemäß statistischem Bundesamt ist das deutsche BIP im gleichen Zeitraum um 2,2 % (kalenderbereinigt um 2,5 %) gestiegen. Dabei wurde die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2017 von 44,7 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 642.000 Personen oder 1,5 % mehr als ein Jahr zuvor.

Neben dem konjunkturellen Umfeld hat auch die Zinsentwicklung maßgeblichen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen von Unternehmen bzw. Anlegern. Laut der „Long-term interest statistics for EU Member States“, die von der Europäischen Zentralbank geführt wird, hat sich die

Rendite öffentlicher deutscher Anleihen von 25 Basispunkten im Januar 2017 auf 30 Basispunkte zum Jahresende erhöht. Allerdings war ein etwas stärkerer Anstieg dieser Kennzahl auf 47 Basispunkte im Januar 2018 zu beobachten.

Das Neugeschäft in der Leasingbranche hat laut dem Bundesverband deutscher Leasingunternehmen in 2017 mit Mrd. EUR 67 ein neues Allzeithoch erreicht (VJ Mrd. EUR 63). Mit einem Neugeschäftsanteil von 77 % ist das Fahrzeugleasing der wesentliche Treiber dieser Entwicklung. Das für die LHI maßgebliche Segment des Immobilienleasings verharrt hingegen mit einem Volumen von Mrd. EUR 1,2 auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie im Vorjahr (Mrd. EUR 1,5).

Eine ähnlich verhaltene Entwicklung wie beim Immobilienleasing zeichnete sich im Markt für geschlossene Publikums-AIF ab. Gemäß Angaben der Ratingagentur Scope ging das prospektierte Angebotsvolumen von ca. Mrd. EUR 1,1 im Jahr 2016 auf Mrd. EUR 0,7 im Jahr 2017 zurück. Insgesamt wurden 29 Publikums-AIF von der BaFin zum Vertrieb zugelassen – das sind drei AIF mehr als in 2016. Die Fonds sind im Durchschnitt fast um die Hälfte kleiner geworden. So betrug das durchschnittliche Eigenkapitalvolumen nur rund Mio. EUR 24.

Korrespondierendes öffentlich zugängliches Zahlenmaterial für den Bereich der professionellen bzw. semi-professionellen Investoren liegt nicht vor. Wir gehen davon aus, dass dieses auch dauerhaft so bleiben wird, weil gerade viele professionelle Anleger zunehmend auf Produktgattungen ausweichen, die entweder gar nicht (z. B. Schuldscheindarlehen) oder in einem anderen Rechtsrahmen (z. B. als SICAV-Vehikel unter Luxemburger Recht) reguliert werden.

Generell verzeichnet die LHI eine steigende Nachfrage nach Sachwertinvestitionsprodukten, weil durch die anhaltende Niedrigzinsphase viele Investoren auf alternative Anlageformen ausweichen. Diverse Medienberichte deuten darauf hin, dass diese Entwicklung ein allgemein zu beobachtender Markttrend ist, der sich noch verstärken wird, je länger die Niedrigzinsphase anhält.

Geschäftsverlauf

Insgesamt ist die Ergebnissituation der LHI Leasing GmbH in der abgelaufenen Berichtsperiode als außerordentlich gut und die Geschäftsentwicklung als zufriedenstellend zu beurteilen. Mit einem handelsrechtlichen Ergebnis in Höhe von Mio. EUR 20,5 vor Steuern haben wir infolge von außergewöhnlichen Einmaleffekten unser strategisches Ergebnisziel weit übertroffen. Die Zusammensetzung des normalisierten Ergebnisses ist gut diversifiziert, die außergewöhnlichen Effekte sind auf Einzelfaktoren zurückzuführen. Das nominale Ergebnis im Neugeschäft fiel mit einer Zielerreichung von 113% besser als geplant aus.

Generell ist zu konstatieren, dass das Niedrigzinsumfeld unverändert einen signifikanten Einfluss auf die Struktur der Geschäftsaktivitäten der LHI hat. Während die Nachfrage nach alternativen Kapitalanlagemöglichkeiten allorten steigt, ist eine zunehmende Individualisierung unserer strukturierten Finanzierungslösungen zu beobachten. Die Finanzierungsbereitschaft der Banken und Sparkassen ist hoch, so dass der Aspekt der Finanzierungsbeschaffung in den Hintergrund tritt. Vielmehr ist es das Erreichen spezifischer Zielsetzungen abseits der reinen Finanzierung, das unsere Kunden auf die LHI-Strukturierungsexpertise zurückgreifen lässt.

Entwicklungen im Neugeschäft

Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr Neugeschäftstransaktionen mit einem Volumen von über Mio. EUR 520 strukturiert und in unsere Verwaltung übernommen. Auf einen Vorjahresvergleich verzichten wir an dieser Stelle, da wir die Berechnungsmethodik umgestellt haben und diese Kennzahl eine nachgeordnete Rolle für den wirtschaftlichen Erfolg der LHI spielt.

Mit einem Anteil von circa 55 % überwiegen im Neugeschäft weiterhin Immobilienprojekte. Dabei hat sich ein Trend, der sich bereits in der Vergangenheit abgezeichnet hat, fortgesetzt. So fordern Kunden, die ein Interesse an der Entstehung oder Nutzung einer Immobilie haben, unverändert ein, abseits der klassischen Bankfinanzierung auch weitere externe Kapitalgeber in eine Finanzierungsstruktur einzubinden. Unsere zahlreichen Kontakte zu Investoren sowie unsere exzellente Strukturierungskompetenz ermöglichen es uns regelmäßig, diesen Wünschen entsprechen zu können.

Im Bereich der klassischen Kapitalanlageprodukte sind wir weiterhin in den Assetklassen Immobilien, erneuerbare Energien und Aviation aktiv. Im Immobilienmarkt ist die Nachfrage aus- und inländischer Investoren nach deutschen Objekten weiterhin hoch. Das sich verknappende Immobilienangebot lässt die Preise weiter steigen, wodurch die zu erzielenden Renditen weiter sinken. Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr diese Marktentwicklung selektiv genutzt und einige der von uns verwalteten Immobilien verkauft. Zudem haben wir einen auf Bayern und Baden-Württemberg ausgerichteten Immobilienfonds strukturiert, den wir, nach Freigabe durch die Aufsichtsbehörden, einem breiteren Publikum zur Zeichnung anbieten werden.

Im Geschäft mit Anlagen zur Erzeugung von Energie aus regenerativen Quellen haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr einige Bestandsstrukturen deutlich aufgestockt und ein Produkt, welches sich an institutionelle Investoren richtet, neu konzipiert. Generell ist zu konstatieren, dass die in 2017 in Deutschland vorgenommene Umstellung auf ein wettbewerblich organisiertes Ausschreibungsverfahren zu unerwünschten Effekten geführt hat. Der Gesetzgeber will hierauf jedoch reagieren. In der Konsequenz haben wir in Deutschland ausschließlich Anlagen, die noch nach dem alten Regime vergütet werden, angekauft und waren zudem verstärkt im französischen Markt aktiv.

Im Luftverkehrsmarkt ist nach unseren Einschätzungen weiterhin von einem langfristig intakten Wachstumstrend auszugehen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir einen unserer Bestandsfonds erfolgreich restrukturieren können und uns den Zugriff auf diverse attraktive Assets gesichert. Entsprechend gehen wir für 2018 davon aus, in der Assetklasse Aviation mit mindestens einem neuen Produkt an den Markt gehen zu können.

Entwicklungen im Bestandsgeschäft

Die LHI setzt zur Umsetzung ihrer Finanzierungslösungen bzw. zur Umsetzung der von ihr aufgelegten Kapitalanlagevehikel regelmäßig Objektgesellschaften ein. Diese Gesellschaften beschäftigen kein Personal, sondern werden von Mitarbeitern der LHI verwaltet. Die LHI ist an diesen Gesellschaften meistens nicht oder nur zu einem geringen Prozentsatz beteiligt. Die Verwaltungstätigkeit erstreckt sich meist über Zeiträume von mehr als zehn Jahren, wobei die LHI in Form von Dienstleistungshonoraren für ihre Verwaltungstätigkeit vergütet wird. In Konformität mit den regulatorischen Vorschriften werden alle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch regulierten Produkte sowie die Mehrzahl der Produkte, in die externe Investoren eingebunden sind, durch die LHI KVG verwaltet, während die Objektgesellschaften, bei denen der Finanzierungsaspekt im Vordergrund steht, durch die LHI Leasing GmbH administriert werden.

Die LHI bietet ihre Dienstleistungen auch externen Dritten an, allerdings nicht in Form einer Service-KVG. Zudem hat sie in der Vergangenheit Bestände von anderen Anbietern gekauft und in die eigene Verwaltung übernommen. Dies gilt sowohl für Immobilienleasing- als auch für Fondsbestände. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die LHI keinen Bestand gekauft und auch kein externes Verwaltungsmandat neu übernommen.

Zum Jahresultimo 2017 wurden rund 1.560 Gesellschaften (VJ über 1.600) von der LHI verwaltet.

Die ursprünglichen Gesamtinvestitionskosten der Finanzierungsstrukturen dieser Gesellschaften repräsentieren einen Gegenwert von rund Mrd. EUR 18,0. Auf einen Vorjahresvergleich verzichten wir an dieser Stelle, da wir die Berechnungsmethodik umgestellt haben. Das Bestandsvolumen wird von Immobilien dominiert.

Mit dem Auslaufen von Gesellschaften schmelzen auch die aus dem Bestand generierten Honorarerträge ab. Dieser Effekt ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass Gesellschaften aus geschäftsstarken Jahren (1995 - 2005) zu ihrem regulären Ende finden. Insofern sind die Ausläufe gut planbar, was wiederum die Anpassung der Bearbeitungskapazitäten erleichtert. Entsprechend lag die Geschäftsentwicklung des Bereiches im abgelaufenen Geschäftsjahr im Rahmen unserer Erwartungen. Die weitere Entwicklung schätzen wir positiv ein, weil wir ertragsseitig damit rechnen, dass wir die Effekte aus dem Abschmelzprozess durch hereinkommendes Neugeschäft weitgehend kompensieren können.

Beteiligungen und unternehmensnahe Einheiten

Der LHI Gruppe gehören weitere Einheiten an, die das Dienstleistungsspektrum ergänzen bzw. abrunden. Allen Einheiten ist gemeinsam, dass sie eigene Rechtspersönlichkeiten bilden und als Profitcenter geführt werden. Entsprechend leisten sie ihren Beitrag zum Gesamtgeschäftserfolg und sind daher für die Beurteilung des Gesamtgeschäftserfolges der LHI nicht zu vernachlässigen. Die reine Betrachtung des Beteiligungsergebnisses gibt hierbei keinen unmittelbaren Aufschluss über den wirtschaftlichen Erfolg dieser Einheiten. Zum einen beinhaltet das Beteiligungsergebnis noch Ergebnisbeiträge weiterer Einheiten und zum anderen werden einige Leistungen der nachfolgend beschriebenen Einheiten direkt über die LHI abgerechnet.

Die LHI Real Estate Management GmbH begleitet die baufachliche Seite unserer Finanzierungsprojekte. Durch professionelles Monitoring stellt sie die Bau- und Prozessqualität sicher, wodurch mögliche Folgeschäden auf ein Minimum begrenzt bzw. Investitionsrisiken frühzeitig erkannt werden. Die LHI REM stellt ihr Dienstleistungsangebot auch externen Dritten zur Verfügung und erzielt dadurch zusätzliche Honorareinnahmen. Das Jahr 2017 ist für die LHI REM sehr erfolgreich verlaufen. So konnte vor Steuern ein Ergebnis von TEUR 453 erzielt werden.

Die ATG Abrechnungs-Treuhand GbR wickelt den gesamten Zahlungsverkehr für die LHI Gruppe und für eine Vielzahl der ihr angeschlossenen Objektgesellschaften ab. Sie nimmt damit auch die Funktion des Cash-Pooling wahr, durch die ein Bodensatz an langfristig verfügbaren liquiden Mitteln entsteht. Diese Mittel werden nach einer streng formulierten Anlagerichtlinie investiert und dadurch Überschüsse erzielt. Das abgelaufene Geschäftsjahr war für die ATG außerordentlich erfolgreich, was u. a. auf einen Einmaleffekt zurückzuführen ist (vgl. dazu Abschnitt Ertragslage).

Die LHI sp. z o.o. bedient von Warschau aus den polnischen Markt. In der Vergangenheit war die LHI sp. z o.o. vornehmlich im Immobilienleasing tätig. In den letzten Jahren wurden die Geschäftsaktivitäten neu ausgerichtet. Die Immobilienentwicklung bildet nun den Schwerpunkt des Geschäftsmodells. Der Geschäftsverlauf des Jahres 2017 spiegelt diesen Veränderungsprozess wider. So bleibt im Ergebnis auch für dieses Jahr wieder eine schwarze Null. In den Folgejahren rechnen wir mit spürbaren positiven Erfolgsbeiträgen, sobald die aktuell bearbeiteten Projekte am Markt verkauft werden.

Aktuell verwaltet die LHI Management Luxembourg S.A. hauptsächlich eine SICAV-Gestaltung, die wir für gruppeninterne Zwecke aufgesetzt haben. Zusätzlich konnte 2017 ein weiteres Verwaltungsmandat akquiriert werden. Es handelt sich um ein Luxemburger Sondervermögen (FCP) für Immobilieninvestitionen einer großen deutschen Versicherung mit einem Zielvolumen von 600 Mio. EUR. Erste Investitionen werden im 1. Quartal 2018 erwartet. Außerdem verfügt die LHI am

Standort Luxemburg seit April 2017 über eine eigene Vertriefungsgesellschaft, die LHI Securitization S.A. Der Standort Luxemburg gewinnt somit für die LHI-Gruppe an Bedeutung.

Die LHI Versicherungsmakler GmbH ist ein Joint Venture zwischen der conTRact Versicherungsmakler GmbH und der LHI Leasing GmbH. Sie fungiert als Kompetenzzentrum für alle versicherungstechnischen Fragestellungen, mit der Hauptaufgabenstellung, den Versicherungsschutz für die verwalteten Objektgesellschaften zu optimieren. Die Ergebnisentwicklung wird durch die Vereinnahmung von Vermittlungscourtagen geprägt und ist für das abgelaufene Geschäftsjahr als gut zu bezeichnen. Die Dienstleistungen der LHI Versicherungsmakler GmbH stehen auch externen Dritten zur Verfügung. In der Kundenansprache gehen wir allerdings sehr selektiv vor, um den extrem günstigen Schadensverlauf im Portfolio und daraus resultierend die im Marktvergleich günstigen Versicherungsprämien nicht zu gefährden.

Sonstiges

Die LHI hatte in den Jahren 1999 bis 2005 Medienfonds emittiert. Gegen die LHI werden Ansprüche aus Prospekthaftung geltend gemacht. Hintergrund hierfür ist die nach wie vor nicht final entschiedene steuerliche Behandlung der Investments. Zwar ist mittlerweile geklärt, dass die Anfangsverluste steuerlich wirksam den Anlegern zuzurechnen sind. Offen ist jedoch die Frage, ob die Schlusszahlung pro rata temporis auf die voraussichtliche Beteiligungsdauer progressiv zu verteilen ist. Den Klagen liegen Beteiligungen mit einem Nominalbetrag von Mio. EUR 14,0 (VJ Mio. EUR 14,0) zugrunde. Über Beteiligungen im Nominalbetrag von rund Mio. EUR 13,0 wurden Vergleichsgespräche erfolgreich geführt, die Umsetzung des Vergleiches steht noch aus. Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass bislang kein Verfahren endgültig verloren wurde. Wir gehen weiterhin davon aus, dass aus den Klagen keine Ansprüche durchgesetzt werden können.

Für ein in 2014 erfolgreich abgeschlossenes Neubauprojekt haben wir eine Bürgschaft nach § 648a BGB in Höhe von zwei Millionen Euro abgegeben, um die Fertigstellung des Gebäudes zu gewährleisten. Mit Schreiben vom 19.03.2018 wurden wir aus der Bürgschaft in Anspruch genommen. Derzeit werten wir den Sachverhalt aus, rechnen aber nicht mit wirtschaftlich relevanten Auswirkungen.

In 2016 hat die LHI die CapFino GmbH gegründet. Aufgabe dieser Gesellschaft ist, die LHI-Gruppe im Kontext der fortschreitenden Digitalisierung zu begleiten. Darüber hinaus steht der Gesellschaft ein Budget zur Verfügung, welches für Investitionen in Start-Up-Unternehmen eingesetzt werden soll. In 2017 hat sich die CapFino an zwei Gesellschaften beteiligt.

Die Migration unserer SAP-Infrastruktur auf die HANA-Technik schreitet weiter voran. Zudem haben wir in 2017 die Entscheidung getroffen, unser Portfoliomanagement systemtechnisch neu aufzustellen. Die Phase der Produktanalyse und ein entsprechendes Pilotprojekt wurden mittlerweile erfolgreich abgeschlossen. Aktuell befinden wir uns in Verhandlungen mit dem Systemhersteller. Wir gehen davon aus, die Verhandlungen zügig zu Ende zu führen, so dass wir das entsprechende Implementierungsprojekt im zweiten Quartal 2018 aufsetzen können.

LAGE DER GESELLSCHAFT

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 hat die LHI ein Vorsteuerergebnis in Höhe von Mio. EUR 20,5 (VJ Mio. EUR 5,7) erzielt. Es lag um Mio. EUR 16,5 über dem Planwert; die auffällige Planabweichung wurde im Wesentlichen durch zwei außergewöhnliche Einmaleffekte verursacht. Diese waren zum einen eine Reduzierung der Risikovorsorgerückstellungen in Höhe von Mio. EUR 5,9 (vgl. dazu Abschnitt Risikobericht) und zum anderen eine erhaltene Sonderausschüttung in Höhe von ca. Mio. EUR 7 aus einem Spezialfonds.

Hintergrund für diese Sonderausschüttung sind Änderungen im Investmentsteuergesetz. So konnten bereits versteuerte Gewinne von Investmentfonds bis zum 31.12.2017 unbegrenzt thesauriert und anschließend steuerfrei ausgeschüttet werden. Ab dem 1. Januar 2018 erfolgt eine Ertragsversteuerung auf sämtliche Ausschüttungen aus Investmentvermögen. Wir haben uns daher entschieden, bereits versteuerte, thesaurierte Erträge in Investmentfonds noch vor dem 31.12.2017 auszuschütten.

Die laufenden Vergütungen für die Verwaltung von Objektgesellschaften sowie das Ergebnis aus den Finanzanlagen der ATG und die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen werden unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen. Diese Position hat sich damit deutlich von Mio. EUR 37,1 auf Mio. EUR 47,4 erhöht. Dies resultiert aus der beschriebenen Reduzierung der Risikovorsorgerückstellungen und einem um Mio. EUR 6,5 höheren Ergebnis aus Finanzanlagen, welches im Wesentlichen auf die bereits dargestellte Sonderausschüttung zurückzuführen ist. Gegenläufig wirken geringere Verwaltungsvergütungen aufgrund der Umstellung der Honorarvereinbarungen und des insgesamt langsam abschmelzenden Bestandsvolumens.

Das Beteiligungsergebnis inklusive Gewinnen und Verlusten aus Ergebnisabführungsverträgen stieg von Mio. EUR 8,8 auf Mio. EUR 15,7. Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen stiegen auf Mio. EUR 3,0 (VJ Mio. EUR 2,1). Die Beteiligungserträge stiegen auf Mio. EUR 12,7 (VJ Mio. EUR 6,7). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Vereinnahmung von Erträgen aus einer Personengesellschaft in Höhe von Mio. EUR 3,3 und einer um Mio. EUR 3,7 höheren Ausschüttung einer Kapitalgesellschaft.

Das Provisionsergebnis stieg im Jahresvergleich von Mio. EUR 2,4 auf Mio. EUR 3,6. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf ein Konzeptions- und Strukturierungshonorar eines Neugeschäftes und ein Einmalhonorar im Rahmen einer Beendigung in Höhe von insgesamt Mio. EUR 1,8 zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich niedrigere Zusatzerträge aus vorzeitigen Beendigungen von Leasinggestaltungen aus.

Das Zinsergebnis hat sich auf Mio. EUR 0,6 verringert (VJ Mio. EUR 1,5). Im Wesentlichen resultiert dies aus geringeren Zinserträgen aufgrund von kleineren Volumina und kürzeren Laufzeiten bei der Gewährung von Zwischenfinanzierungsdarlehen. Zudem wirken sich auch noch 2017 die Änderungen bei den – in 2015 modifizierten – Berechnungsvorschriften für die Pensionsrückstellungen aus.

Die Personalaufwendungen sind von Mio. EUR 20,5 auf Mio. EUR 24,4 gestiegen, wobei die Anzahl der durchschnittlich im Jahr beschäftigten Mitarbeiter auf Vorjahresniveau geblieben ist. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das hohe betriebswirtschaftliche Ergebnis im Geschäftsjahr zurückzuführen, da dieses die Basis für die Berechnung von Tantiemen- und Prämienzahlungen ist. Infolgedessen liegt das Tantiemen- und Prämienvolumen um Mio. EUR 2,7 höher als der

Vorjahreswert. Des Weiteren bewirken die geänderten Diskontfaktoren für Pensionsrückstellungen, dass die Zuführung zur Rückstellung im Vorjahresvergleich um Mio. EUR 0,7 anstieg. In 2016 war der Aufwand auch deshalb geringer, weil die LHI bereits in 2015 das einmalige Wahlrecht genutzt hat, bei den bisherigen Faktoren zu bleiben.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken von Mio. EUR 23,4 auf Mio. EUR 22,1. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der um Mio. EUR 1,5 geringeren Zuführung zur Rückstellung für Risikovorsorge.

Die tatsächliche Ergebnissituation und -zusammensetzung der LHI ist aus den GuV-Positionen nicht immer unmittelbar ableitbar. Zur Steuerung werden daher nach betriebswirtschaftlichen Maßgaben hergeleitete Ertrags- und Kostenkennzahlen aus der Managementerfolgsrechnung herangezogen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lagen die Kosten mit 11 % und die Erträge um 39 % über den Planwerten. Entsprechend lag die CIR deutlich unterhalb des Plankorridors.

Im aktuellen Umfeld beurteilen wir die Ertragslage der LHI Leasing GmbH als außerordentlich gut. Gleiches gilt für die gesamte LHI Gruppe. Das Jahresergebnis 2017 war allerdings von einmaligen außergewöhnlichen Effekten geprägt und liegt – um diese bereinigt – im strategisch geplanten Korridor. Die Ergebnishöhe im Jahr 2017 kann somit nicht als Maßstab für eine Prognose der künftigen Entwicklung dienen. In unseren Planungsrechnungen gehen wir weiterhin von einer nachhaltigen Eigenkapitalverzinsung von 10 % bis 15 % und damit von Jahresergebnissen im Bereich von Mio. EUR 4 bis Mio. EUR 6 aus.

Finanzlage

Kapitalstruktur

Zwischen der LHI und der LHI Holding GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, so dass das Jahresergebnis die Eigenkapitalsituation der LHI nicht verändert. Entsprechend beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft unverändert Mio. EUR 41,7. Infolge der von Mio. EUR 129,1 auf Mio. EUR 116,9 gesunkenen Bilanzsumme ist die Eigenkapital-Quote von 32,3 % auf 35,7 % gestiegen. Die geringere Bilanzsumme ist dabei hauptsächlich auf niedrigere Liquiditätsbestände zum Jahresresultimo zurückzuführen.

Investitionen

Die Aktivseite der Bilanz ist geprägt von Investments in eigene Gestaltungen und dem Stichtagsbestand an liquiden Mitteln. Die Investments sind zum Teil kurzfristig angelegt und werden mit Ausplatzierung zurückgeführt. Langfristige Forderungen und Beteiligungen an Finanzstrukturen haben strategischen Charakter oder waren nach Beendigung der Platzierungsphase selbst zu übernehmen.

Auch für die kommenden Jahre planen wir kurz- und mittelfristige Beteiligungen an eigenen Gestaltungen. Das Gesamtvolumen wird allerdings tendenziell zurückgehen. Zum jeweiligen Jahresresultimo erwarten wir weiterhin hohe Stichtagsliquiditätsbestände.

Refinanzierung und Liquidität

Mittel- und längerfristige Investments finanzieren wir im Wesentlichen durch eine von der LHI begebene Inhaberschuldverschreibung in Höhe von Mio. EUR 15,0 (VJ Mio. EUR 20,0) sowie durch gesellschaftseigene Mittel. Ergänzend haben wir 2015 ein Annuitätendarlehen über Mio. EUR 9,1 bei einem Kreditinstitut aufgenommen. Dieses valutierte zum Stichtag noch mit Mio. EUR 6,5 bei einer Restlaufzeit von 4,75 Jahren. Weitere langfristige Verbindlichkeiten ist die LHI neben der Inhaberschuldverschreibung und dem Annuitätendarlehen nicht eingegangen.

Das laufende Geschäft und die Zwischenfinanzierungen zu platzierender Produkte decken wir über gesellschaftseigene Mittel sowie bei Bedarf durch die Inanspruchnahme von Kreditlinien bei vier Banken in Höhe von derzeit insgesamt Mio. EUR 40,0 ab. Aus diesen Kreditlinien waren am 31.12.2017 noch Fremdmittel von Mio. EUR 35,5 frei verfügbar.

Mittels einer an konservativen Maßstäben orientierten rollierenden Liquiditätsprognose überwachen und steuern wir laufend unsere Mittelbindung. Auf 12-Monatssicht wird danach bei unveränderten Refinanzierungsmöglichkeiten unsere für das Neugeschäft verfügbare Liquidität einen Betrag von Mio. EUR 36,8 nicht unterschreiten (VJ Mio. EUR 33,0). Unsere Zahlungsfähigkeit war 2017 zu jeder Zeit sichergestellt.

In den außerbilanziellen Verpflichtungen, die bei Eintritt liquiditätswirksam werden können, werden Bürgschaften und Gewährleistungen abgebildet, für deren Erfüllung die LHI einsteht. Der Gegenwert dieser Positionen ist von Mio. EUR 61,4 auf Mio. EUR 57,5 zurückgegangen. Daneben bestehen Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen in Höhe von Mio. EUR 4,2 (VJ Mio. EUR 4,8). Ursache für diese Veränderung ist ausschließlich der gesunkene EUR-Gegenwert einer bereits seit 2007 bestehenden Platzierungsgarantie in USD. Darüber hinaus existieren außerbilanzielle Verpflichtungen aus ausstehenden Einzahlungsverpflichtungen in Höhe von Mio. EUR 23,0 (VJ Mio. EUR 19,2). Andienungsrechte für Anteilsscheine von Investoren bestehen nicht mehr (VJ Mio. EUR 5,8).

Aus der im Wirtschaftsbericht unter Sonstiges dargestellten Bürgschaft nach § 648a BGB in Höhe von Mio. EUR 2,0 wurden wir mit Schreiben vom 19.03.2018 in Anspruch genommen. Wir gehen allerdings dadurch von keinem wirtschaftlichen Schaden aus. Die Inanspruchnahme aus anderen bestehenden außerbilanziellen Verpflichtungen schätzen wir als unwahrscheinlich ein, da diese im Wesentlichen aus Bürgschaften im Zusammenhang mit dem so genannten Sachsenerlass zu Kommunalleasinggestaltungen resultieren.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der LHI ist geordnet. Die wesentlichen Positionen der Bilanzaktivseite stellen wie in der Vergangenheit die Forderungen an Kunden in Höhe von Mio. EUR 48,1 (VJ Mio. EUR 32,0), die Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von Mio. EUR 37,2 (VJ Mio. EUR 48,9) und die sonstigen Vermögensgegenstände mit Mio. EUR 29,7 (VJ Mio. EUR 46,2), die im Wesentlichen liquiditätsähnliche Positionen beinhalten, dar. Für einen Teil der kurzfristigen Investments in eigene Produkte wurden die dazugehörigen Projektfinanzierungen zurückgeführt. Im Gegenzug sind in den Forderungen an Kunden einige hohe kurzfristige Forderungen ausgewiesen, die bis zum Ultimo noch nicht beglichen bzw. noch nicht fällig waren. Diese übersteigen die Rückführungen der Projektfinanzierungen. Die Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen verringerten sich durch Anteilsverkäufe bzw. Rückführungen von Kapitalrücklagen. In 2016 waren zum Bilanzstichtag die Refinanzierungen an die Banken noch nicht zurückbezahlt. Die Liquidität stand bereits zur Verfügung, deshalb ist der Vorjahresstand der sonstigen Vermögensgegenstände höher als 2017.

Diesen Bilanzaktiva stehen auf der Passivseite neben dem Eigenkapital im Wesentlichen Rückstellungen mit Mio. EUR 29,4 (VJ Mio. EUR 32,9) und sonstige Verbindlichkeiten mit Mio. EUR 19,3 (VJ Mio. EUR 7,4), die im Wesentlichen das abzuführende Ergebnis an den Gesellschafter beinhalten, gegenüber. Daneben bestand zum Stichtag eine verbrieftete Verbindlichkeit von Mio. EUR 15,0 (VJ Mio. EUR 20,1). Darüber hinaus werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Mio. EUR 11,0 (VJ Mio. EUR 26,6) ausgewiesen, von denen Mio. EUR 4,5 kurzfristigen Charakter haben. Weitere Finanzierungsinstrumente nutzen wir derzeit nicht.

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Prognosebericht

Das im Januar veröffentlichte Protokoll der EZB-Dezember-Sitzung ließ am Markt die Erwartungen keimen, dass die EZB bereits früh im Jahr 2018 die geldpolitische Ausrichtung neu justieren könnte. Entsprechend rechnet der Bundesverband öffentlicher Banken mit leicht ansteigenden Zinsen. So wird erwartet, dass sich die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen im Jahresverlauf auf 0,8% erhöhen wird.

Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie befindet sich die deutsche Wirtschaft in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet, die Beschäftigung ist auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise sind stabil. Im Jahr 2017 ist die deutsche Wirtschaft so kräftig gewachsen wie seit 2011 nicht mehr: Um 2,2% nahm das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt zu. Für das Jahr 2018 wird ein Zuwachs von 2,4% erwartet.

Im aktuellen politischen Umfeld sehen wir die konjunkturelle Entwicklung nicht ganz so optimistisch wie die Mehrzahl der Experten und Analysten. Wir halten daher weiter an unserer konservativen Geschäftspolitik fest.

Ein weiterer wichtiger Faktor, der die Geschäftsaktivitäten der LHI beeinflussen wird, ist die Entwicklung des Rechtsrahmens, wengleich sich die LHI Gruppe mit ihren Geschäftsaktivitäten im Wesentlichen auf dem inländischen Markt und damit im deutschen Rechtsrahmen bewegt. Wir gehen davon aus, dass die Regulierungsdichte weiter zunehmen wird. Diese Aussage gilt im Allgemeinen (vgl. z. B. Datenschutzgrundverordnung) und für die Finanzbranche im Speziellen (vgl. z. B. MiFID II). Es ist davon auszugehen, dass die mit der Umsetzung verbundenen Kosten die bereits sichtbaren Konzentrationsprozesse in der Finanzbranche weiter beschleunigen werden. Für die LHI Gruppe ist die Komplexität der Regulierung noch beherrschbar, so dass wir unsere Eigenständigkeit dadurch nicht gefährdet sehen. Allerdings werden wir weiterhin einige unserer Geschäftsaktivitäten kritisch hinterfragen. In diesem Umfeld kommt der LHI KVG zunächst die Aufgabe zu, die noch bestehenden Kapitalzusagen in den Bestandsprodukten vollständig auszuinvestieren. Neue Produktansätze richten sich zielgruppenorientiert an Versicherungen und Pensionskassen sowie an vermögende Privatkunden. Daher wird das Produktangebot für institutionelle Investoren weiterhin den Schwerpunkt beim Vertrieb von Eigenkapitalprojekten durch die LHI CM bilden. Daneben gehen wir davon aus, dass wir unsere Aktivitäten in Luxemburg weiter ausbauen werden.

Das Abschmelzen unserer Bestandsgeschäfte wird sich in den Folgejahren sukzessive verlangsamen. Wir gehen davon aus, die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Honorarvolumen durch Neugeschäft annähernd ausgleichen zu können. Mit der kurzfristigen Übernahme eines weiteren Leasing- bzw. Fondsbestandes rechnen wir hingegen nicht.

Risikotechnisch gehen wir davon aus, dass die Auslastung der Risikodeckungsmasse auch in den Folgejahren im Base- (< 80%) und Stress-Szenario (< 100%) nicht überschritten wird. Bei den nominalen Ergebnissen aus Neugeschäft erwarten wir Werte innerhalb der Zielvorgaben, während der nachhaltige Deckungsgrad weiterhin auf einem Niveau von ca. 80% verbleiben wird. Unter den beschriebenen Rahmenbedingungen gehen wir von einem nachhaltigen handelsrechtlichen Ergebnis zwischen EUR Mio. 4,0 und EUR Mio. 6,0 aus (Eigenkapitalrendite zwischen 10% und 15%).

Wir halten das Erreichen unserer nachhaltigen Ergebnisziele für realistisch, aufgrund der beschriebenen politischen Unsicherheiten jedoch für ambitioniert und mit Risiken behaftet.

Externe Einflüsse wie die neuen Vorschriften zur Leasingbilanzierung und die zunehmende Regulierung sind Bestandteil unserer Erwartungen. Darüber hinausgehende exogene Faktoren, die mit der Einführung eines weiteren Regulierungsstandards vergleichbar wären, sehen wir nicht.

Risikobericht

Organisation der Risikosteuerung in der LHI

Jede unternehmerische Tätigkeit ist mit dem Eingehen von Risiken verbunden. Diese Risiken können an jeder Stelle des Unternehmens entstehen und es ist unmöglich, alle Risiken vorzudenken bzw. sie zu quantifizieren. Um die Risiken des „alltäglichen“ Geschäftsbetriebes zu minimieren, trifft die LHI Vorkehrungen wie z. B.

- die Ausbildung und Sensibilisierung der Mitarbeiter
- die Veröffentlichung von Handlungsanweisungen (Notfallpläne, Arbeitsanweisungen)
- den Abschluss von Versicherungen (Risikomitigation)
- die Dopplung von Ressourcen (Stellvertreterwesen, technische Backupverfahren etc.)

Diese präventiven Maßnahmen können damit als Bestandteil des Risikomanagements im weiteren Sinne aufgefasst werden. Sie sind allerdings so spezifisch, dass sie sich einer standardisierten Steuerung auf übergeordneter Ebene weitgehend entziehen. Um diese Risiken evident zu machen bzw. beherrschbar zu halten, bedient sich die LHI Instrumenten wie z. B. der Überprüfung bestimmter Sachverhalte durch die interne Revision oder der Etablierung von Standardkontrollen im Rahmen eines internen Kontrollsystems.

Unter der Risikosteuerung im engeren Sinne verstehen wir den Umgang mit den Risiken, die die LHI eingeht bzw. eingehen muss, um Gewinne zu erzielen. Die Vorbereitung solcher Entscheidungen erfolgt im Sinne eines Erstvotums durch die jeweils zuständigen Fachbereiche. Dabei gewährleistet die Prozessfolge in der LHI, dass die aufsichtsrechtlich geforderte Funktionstrennung in der Entscheidungsfindung sichergestellt ist. Denn die Prozessfolge ist so angelegt, dass alle risikomateriellen Entscheidungen im Sinne einer Zweitvotierung letztendlich durch die Geschäftsleitung der LHI getroffen werden.

Neben der Entscheidungsfindung ist die Würdigung einer Risikosituation der zweite wichtige Aspekt in der Funktionstrennung. In diesem Zusammenhang wird in der LHI zwischen den Funktionen des Risikomanagements und des Risikocontrollings unterschieden. Während die Funktion des Risikocontrollings durch eine eigenständige Organisationseinheit wahrgenommen wird, ist die Funktion des Risikomanagements dezentral organisiert. Dabei sind die Aufgaben des Risikomanagements durch folgende Merkmale geprägt:

- hoher Bezug zum Einzelgeschäft bzw. zur einzelnen Transaktion
- operativ tätig (z. B. Geschäftsanbahnung, Maintenance, Workout)
- Umgang mit Kunden, Investoren oder Projektpartnern (hohe Außenwirkung)

während das Risikocontrolling

- Risikoanalysen für das Unternehmen als Ganzes durchführt (Portfoliosicht)
- Risikopotenziale berechnet (kein operativer Umgang mit Risiken)
- vornehmlich der Unternehmenssteuerung dient (wenig Außenwirkung)

Die Verzahnung zwischen Risikomanagement und -controlling erfolgt über die so genannten Risikosteuerungskreise. In diesen Gremien kommen die Risikoverantwortlichen regelmäßig

zusammen, um die aktuelle Risikosituation zu analysieren und auf dieser Basis das weitere Vorgehen festzulegen.

Der Risikomanagement- und Risikocontrollingprozess der LHI umfasst die gesamte LHI Gruppe. Die LHI KVG verfügt über eine eigenständige Risikocontrollingeinheit. Diese Einheit nimmt sowohl für die LHI KVG selbst als auch für die von ihr verwalteten AIF-Produkte die Risikocontrollingfunktion wahr. Die dabei gewonnenen Daten und Informationen werden mit der korrespondierenden Einheit in der LHI besprochen und dann im Rahmen eines gruppenübergreifenden Risikoberichtes dargestellt.

Die Prüfung der Risikomanagement- und Risikocontrollingprozesse in der LHI steht regelmäßig auf dem Prüfungsplan der internen Revision. Die letzte von der internen Revision durchgeführte Prüfung der Risikocontrollingprozesse hat wiederum ergeben, dass durch die vorhandenen Kontrollen, Richtlinien und die regelmäßige Berichterstattung sichergestellt ist, dass die Risiken der LHI rechtzeitig identifiziert und angemessen gesteuert werden.

Kategorisierung der Risiken

Bei der Zuordnung der einzelnen Risikoarten zu den Risikokategorien orientiert sich die LHI an ihrem Geschäftsmodell, d. h., die Zuordnung der Risikoarten erfolgt auf Basis der Geschäftsaktivitäten, die die Risiken im Wesentlichen verursachen. Im Rahmen der Risikoberichterstattung werden dazu sechs Risikokategorien unterschieden.

Objektpreisisiken

Unter den Objektpreisisiken werden die Risiken subsumiert, die daraus resultieren, dass wir Objekte ankaufen und diese temporär oder strategisch auf der Bilanz halten. Dabei besteht das Risiko, dass sich der Wert der Objekte ändert und die LHI dadurch einen Vermögensschaden erleidet. Aufgrund des spezifischen Charakters der Einzelobjekte erfolgt die Bewertung dieser Risiken mittels objektindividuell ausgestalteter Scoreverfahren.

Marktpreisisiken

Die Marktpreisisiken entstehen definitionsgemäß ausschließlich in der ATG, die die Abwicklung des Zahlungsverkehrs für den Großteil der Unternehmen, die der LHI Gruppe angeschlossen sind, übernimmt. In dieser Funktion steht der ATG ein Bodensatz an freien liquiden Mitteln zur Verfügung, die im Rahmen eng gefasster Investitionsrichtlinien angelegt werden können. Die daraus resultierenden Chancen und Risiken (Zinsänderungs-, Schuldnerbonitäts- und Aktienkursrisiken) liegen bei der LHI. Die Risikoquantifizierung erfolgt auf Basis einer Simulation unter Einbeziehung historischer Daten.

Adressausfallrisiken

Adressenausfallrisiken resultieren aus dem Umstand, dass für die Verwaltung von Objektgesellschaften mit ihren Kunden (Leasingnehmer) feste Honorarvereinbarungen abgeschlossen werden. Wird ein Leasingnehmer insolvent, bleiben die Honorarzahlungen aus, wobei die Kosten für die Verwaltung der Objektgesellschaft weiterlaufen. Die Quantifizierung dieses Risikos erfolgt mit Hilfe des Gordy-Modells, wobei die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Leasingnehmer über Ratingverfahren bestimmt und die Honorarbarwerte zur Bemessung der Kreditäquivalenzbeträge herangezogen werden.

Beteiligungsrisiken

Bei den Beteiligungsrisiken handelt es sich um Risiken, die in den wesentlichen Beteiligungen in der LHI Gruppe entstehen. Bei wesentlichen Beteiligungen handelt es sich um Gesellschaften, die entweder ein hohes Risikoexposure aufweisen und damit risikomateriell relevant sind oder

eine besondere Bedeutung für das Geschäftsmodell der LHI Gruppe (oder Teile davon) haben. Aufgrund der jeweiligen Besonderheiten der Geschäftsmodelle sind in diesen Gesellschaften Objektpreis-, Marktpreis- und Adressenausfallrisiken individuell nicht einschlägig oder vernachlässigbar. Die Beteiligungsrisiken umfassen somit vor allem operationelle Risiken und sonstige Risiken der Gesellschaften. Als Basisindikatoren zur Quantifizierung dieser Risiken in den einzelnen Gesellschaften werden zum überwiegenden Teil die Honoraransprüche bzw. Kostensummen des Kalenderjahres verwendet. Die zugehörigen Gewichtungsfaktoren werden im Rahmen von Scoringverfahren ermittelt. Vereinzelt werden sonstige Risiken auch über Pauschalbewertungen im Rahmen von Expertenschätzungen ermittelt.

Operationelle Risiken

Die Operationellen Risiken resultieren aus dem allgemeinen Geschäftsbetrieb, so dass eine Zuordnung zu konkreten Geschäftsaktivitäten nur in Einzelfällen möglich ist. Die Quantifizierung dieser Risikoart erfolgt in Anlehnung an den aufsichtsrechtlich vorgesehenen Standardansatz. Dabei dient als „relevanter Indikator“ die Summe aller Honoraransprüche auf Sicht der nächsten zwölf Monate, während der Gewichtungssatz auf Basis eines Scoring-Modells ermittelt wird.

„Sonstige Risiken“

Die „Sonstigen Risiken“ sind eine Sammelposition, in der alle Risiken abgebildet werden, die lediglich temporär auftreten, d. h., die kein regelmäßiger Bestandteil des Risikoprofils in der LHI sind. Im Wesentlichen sind dies strukturelle Liquiditätsrisiken (Liquiditätsunterdeckung in der Liquiditätsablaufbilanz) und geschäftsstrategische Risiken. Die Quantifizierung erfolgt mittels einer Expertenschätzung.

Alle wesentlichen Subrisikoarten werden in diesen Kategorien zusammengefasst. So umfassen z. B. die operationellen Risiken u. a. auch die IT- und die Rechtsrisiken. Die Einrichtung der bereits erwähnten Risikosteuerungskreise wurde ebenfalls auf Basis der o. a. Risikokategorien vorgenommen.

Risikoberichterstattung

In den MaRisk AT 4.1 wird gefordert, dass die Institute sicherzustellen haben, dass alle wesentlichen Risiken durch das Risikodeckungspotenzial abgedeckt sein müssen und darüber der Nachweis der Risikotragfähigkeit zu führen ist. Entsprechend ist die Analyse der Risikotragfähigkeit der Nukleus der Risikoberichterstattung in der LHI.

Dabei wird der Risikobericht durch das Risikocontrolling erstellt und regelmäßig in der Geschäftsführung besprochen. Im Rahmen der Risikoberichterstattung werden neben der Risikotragfähigkeit auch die Vorgaben aus der Risikostrategie bzw. deren Einhaltung überprüft.

Abseits der Risikotragfähigkeit stellt die Verfügbarkeit von Liquidität ein weiteres wesentliches Risiko für die LHI dar. Zur Steuerung dieses Risikos wird in 14-tägigem Turnus eine rollierende Liquiditätsprognose erstellt und in der Geschäftsführung der LHI besprochen. Im Rahmen dieser Prognoserechnung werden alle bekannten wesentlichen Liquiditätsabflüsse der jeweils kommenden zwölf Monate bestimmt und der verfügbaren Liquidität inklusive der fest zugesagten freien Kreditlinien gegenübergestellt.

Die Liquiditätsprognose zeigt verlässlich an, ob innerhalb des Betrachtungszeitraumes eine strukturelle Liquiditätsunterdeckung eintreten kann. Die Risikostrategie legt fest, dass diese zu vermeiden ist. Sofern dennoch eine Unterdeckung eintritt, wird auf Basis des fehlenden Liquiditätsbetrages ein entsprechender Risikowert (liquidity at risk) berechnet, der dann im

Risikotragfähigkeitsmodell mit Risikokapital zu unterlegen ist. Zudem ist in einem solchen Fall der Turnus der Erstellung der Liquiditätsprognose zu verkürzen.

Risikotragfähigkeit

Das Risikotragfähigkeitsmodell basiert auf der Going-Concern-Annahme. Die Methoden zur Risikoquantifizierung sind in diesem Modell tendenziell streng ausgeprägt (z. B. Verzicht auf den Ansatz von risikomindernden Korrelations- bzw. Diversifikationseffekten). Damit wird modelltheoretisch die konservative Annahme unterstellt, dass alle Risiken gleichzeitig schlagend werden.

Das Risikotragfähigkeitsmodell ist in seiner Grundstruktur so angelegt, dass die Risikopotenziale in den o. a. Risikokategorien in zwei Szenarien (Basis- und Stress-Szenario) berechnet und der Risikodeckungsmasse gegenübergestellt werden. Dazu wird in einem ersten Schritt das Risikopotenzial eines jeden Einzelgeschäftes/Risikoträgers, z. B. im Basis-Szenario auf Basis eines Value at Risk mit einem Konfidenzniveau von 95 % und einer Haltedauer von einem Jahr, berechnet. Danach werden die Risikopotenziale aller Einzelgeschäfte zunächst innerhalb der jeweiligen Risikokategorie addiert und dann über alle Risikokategorien hinweg zum Gesamtrisiko der LHI aggregiert.

Das Geschäftsmodell der LHI ist dadurch gekennzeichnet, dass häufig in Sachwerten und damit in illiquiden Assets investiert wird (illiquide dahingehend, dass für diese Assets kein börsentäglicher Handel stattfindet und damit keine hochfrequenten Marktdaten zur Verfügung stehen). Zudem sind die Assets sehr spezifisch (z. B. Lage, Zustand, Alter und Verwendungszweck einer Immobilie), so dass eine Bewertung regelmäßig nur auf Basis eines Mark-to-Model-Ansatzes (z. B. einer Immobilienbewertung) vorgenommen werden kann.

Die im Risikotragfähigkeitsmodell berücksichtigte Risikodeckungsmasse umfasst sowohl im Basis- als auch im Stress-Szenario das Stammkapital, einen Teil der Gewinnrücklagen und die Risikovorsorge zur Abschirmung von Verlusten. Alle zur Anwendung kommenden Methoden und Verfahren zur Berechnung von Risikopotenzialen bzw. -deckungsmassen werden in einem Methodenhandbuch beschrieben, regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

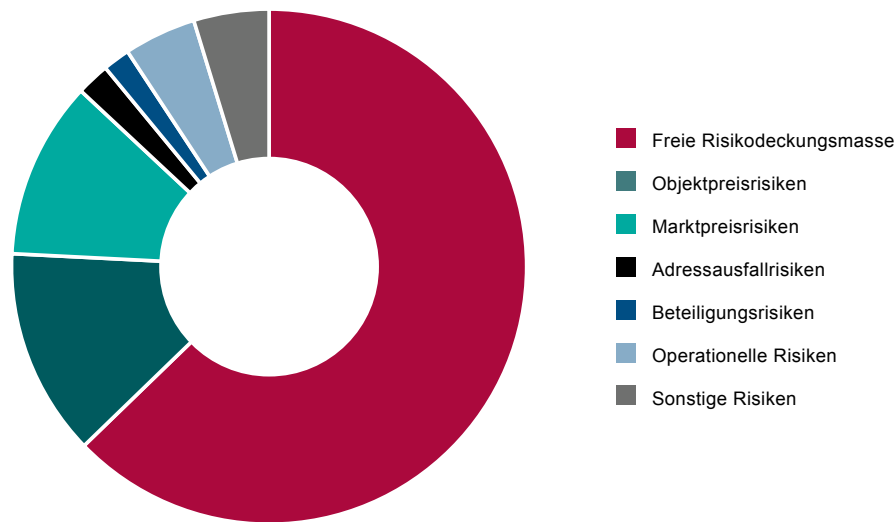
Die Risikotragfähigkeit war im Berichtszeitraum zu jedem Zeitpunkt gegeben, alle Vorgaben der Risikostrategie wurden eingehalten. Die Risikoauslastung wurde zum Berichtsstichtag mit ca. 38 % im Basis-Szenario und ca. 61 % im Stress-Szenario festgestellt. Im Vergleich zum Jahresbeginn ist die Risikoauslastung damit nahezu unverändert.

Bei nahezu konstanter Risikoauslastung sind dennoch Verschiebungen zwischen den Risikobeiträgen der einzelnen Risikokategorien zu beobachten, die im Wesentlichen auf drei Faktoren zurückzuführen sind:

- Objektpreisisiken: Angekaufte Assets konnten aufgrund hoher Investorennachfrage zügiger in Investment-Vehikel überführt werden.
- Adressausfallrisiken: Verschiebungen von sehr guten und guten hin zu mittleren Kundenbonitäten.
- Sonstige Risiken: In Einzelfällen bestehende Risikopotenziale konnten im Laufe des Jahres z. B. durch vertragliche Übereinkünfte abgebaut werden.

Das Risikoprofil der LHI zum 31.12.2017 wird maßgeblich von den Objektpreisisiken und den Marktpreisisiken geprägt. Aus ihnen erklären sich zum Berichtsstichtag ca. 35 % bzw. ca. 33 % und damit zusammen fast zwei Drittel des Gesamtrisikopotenzials. Die nachfolgenden Kategorien bilden die Operationellen Risiken mit einem Beitrag von ca. 12 %, gefolgt von den Adressenausfallrisiken mit ca. 11 %. Der verbleibende Rest verteilt sich in etwa zu gleichen Teilen auf die

anderen oben aufgeführten Risikokategorien. Das risikostrategische Ziel der Vermeidung von strukturellen Liquiditätsunterdeckungen wurde in der Berichtsperiode zu jedem Zeitpunkt eingehalten. Entsprechend waren zu keinem Zeitpunkt Teile der Risikodeckungsmasse mit Liquiditätsrisiken belegt. Das Risikoprofil der LHI stellt sich im Basis-Szenario wie folgt dar:



Aus der Graphik wird ersichtlich, dass im Basis-Szenario über 60 % der Risikodeckungsmassen nicht mit Risiken belegt sind und damit die Risikotragfähigkeit gegeben ist.

Die Angemessenheit der Risikoeinwertung wird einmal jährlich über ein so genanntes Backtesting überprüft. Hierbei werden die in einem Kalenderjahr effektiv beobachteten Risiken den in den einzelnen Risikokategorien angesetzten Prognosewerten gegenübergestellt. Das im Frühjahr 2017 durchgeführte Backtesting für das Kalenderjahr 2016 hat ergeben, dass die Risikoprognose für jede Risikokategorie die jeweils tatsächlich schlagend gewordenen Risiken überzeichnet. Dies belegt die konservative Herangehensweise bei der Ermittlung der angesetzten Risikowerte.

Zum 31.12.2017 hat die LHI Risikovorsorgerückstellungen in Höhe von Mio. EUR 5,9 aufgelöst. Dies war im Wesentlichen aus folgenden Gründen erforderlich. Zum einen konnte die Bilanzstruktur der LHI sukzessive gestärkt werden, indem Risikopositionen abgebaut wurden. Zum anderen haben wir unsere Geschäfts- und Risikostrategie zunehmend konservativ ausgeprägt. Aufgrund der aktuellen Risikosituation der Gesellschaft und in dem Wissen, dass wir die konservative Geschäftspolitik der vergangenen Jahre weiter fortsetzen werden, wurden Teile der Risikovorsorgerückstellungen aufgelöst.

Diese Maßnahme schmälert grundsätzlich die Risikodeckungsmasse des Unternehmens. Aufgrund der moderaten Risikoauslastung und der Erkenntnisse aus dem Kapitalplanungsprozess zeichnet sich in absehbarer Zeit kein kritischer Engpassfaktor für die Risikotragfähigkeit der LHI ab. Ein ähnliches Signal geht von der aktuellen Liquiditätsprognose aus, die zum Berichtszeitpunkt für das Geschäftsjahr 2018 keine strukturelle Liquiditätsunterdeckung erwarten lässt.

Chancenbericht

Chancenmanagement ist in der LHI-Gruppe Bestandteil der gelebten Unternehmenskultur und spiegelt sich in unserer Geschäfts- und Risikostrategie wider. Die Beobachtung des Marktes, der Kundenwünsche, der Entwicklung des eigenen Unternehmens sowie der ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen ist integraler Bestandteil unserer täglichen Arbeit. So wird in institutionalisierten Zusammenkünften der Geschäftsführung mit ausgewählten Mitarbeitern der zweiten Führungsebene das Geschäftsmodell regelmäßig kritisch hinterfragt und bei Bedarf adjustiert sowie Optimierungspotenziale bzw. Marktchancen aufgespürt.

Grundsätzlich hat sich das Geschäftsmodell der LHI-Gruppe als sehr robust gegenüber konjunkturellen Schwankungen und Marktkrisen erwiesen. Beleg dafür ist, dass die LHI seit ihrer Gründung noch nie ein Geschäftsjahr mit einem handelsrechtlichen Verlust abgeschlossen hat. Die Ursache für diesen jahrelangen Erfolg sehen wir u. a. darin, dass es gelungen ist, die Ertragsseite mit den drei Geschäftsfeldern strukturierte Finanzierungen, eigenkapitalgestützte Produkte und Verwaltung von Objektgesellschaften gut zu diversifizieren.

Im Bereich der strukturierten Finanzierungen sehen wir besondere Chancen durch unsere Strukturierungskompetenz. Diese versetzt uns in die Lage, die Transaktionsstrukturen sowohl auf die Belange der Kunden (z. B. Leasingnehmer) als auch auf die Belange von professionellen und semi-professionellen Investoren (z. B. Versicherungen und andere Kapitalsammelstellen) abzustellen. Damit verfügen wir über ein Alleinstellungsmerkmal, aus dem sich regelmäßig neue Geschäftsansätze entwickeln lassen. So sehen wir beispielsweise in dem ab 2019 geltenden neuen Standard zur Leasingbilanzierung (IFRS 16) eine Chance, mit unserer Strukturierungskompetenz auch zukünftig vorteilhafte Lösungen für unsere Kunden entwickeln zu können.

Im Bereich der eigenkapitalgestützten Produkte profitieren wir von der weiterhin anhaltenden Niedrigzinsphase, von dem günstigen Investitionsumfeld in Europa und den USA sowie von den auf mittelfristige Sicht latenten Inflationsängsten. Diese Umstände machen Sachwertinvestitionen für viele Investoren weiterhin attraktiv. Zudem gehen wir davon aus, dass die Qualität des Initiators eines Anlageproduktes seine hohe Bedeutung beibehalten wird, womit Kontinuität und langjährige Erfahrung im Management ein ausschlaggebendes Kriterium in der Investitionsentscheidung bleiben. Auch die fortschreitende Regulierung trägt zu einer höheren Professionalisierung und Transparenz des Marktes für Sachinvestitionen bei. Für den damit einhergehenden Qualitätswettbewerb sehen wir uns bestens gerüstet.

Bei der Verwaltung von Objektgesellschaften sehen wir die Möglichkeit, durch Hereinnahme von Verwaltungsmandaten die Geschäftslage zu stabilisieren. Entsprechend sind wir weiterhin offen für die Übernahme externer Dienstleistungsmandate und schließen auch den Ankauf weiterer Leasing- oder Fondsbestände mittelfristig nicht aus.

Pullach i. Isartal, 21. März 2018

LHI Leasing GmbH



Oliver Porr



Robert Soethe



Jens Kramer



Peter Kober

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	EUR	31.12.2017 EUR	Vorjahr TEUR
1. Barreserve			
Kassenbestand		2.677,45	2
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig	35.059,69		32
b) andere Forderungen	0,00		2
		35.059,69	34
3. Forderungen an Kunden		48.110.071,70	32.014
darunter: gegenüber Finanzdienstleistungsinstituten 501.468,43 EUR (Vorjahr: 0 TEUR)			
4. Beteiligungen		31.821.772,60	34.901
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten 339.450,00 EUR (Vorjahr: 11 TEUR)			
5. Anteile an verbundenen Unternehmen		5.356.454,07	14.022
6. Immaterielle Anlagewerte			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		461.280,06	535
7. Sachanlagen		1.072.290,00	1.006
8. Sonstige Vermögensgegenstände		29.698.582,09	46.210
9. Rechnungsabgrenzungsposten		358.014,47	364
	Summe der Aktiva	116.916.202,13	129.088



Passiva	EUR	31.12.2017 EUR	Vorjahr TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) täglich fällig	4.536.246,65		19.075
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	6.500.000,00		7.475
		11.036.246,65	26.550
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		112.625,98	187
darunter: gegenüber Finanzdienstleistungsinstituten 0,00 EUR (Vorjahr: 0 TEUR)			
3. Verbriefte Verbindlichkeiten			
begebene Schuldverschreibungen		15.036.400,00	20.054
4. Sonstige Verbindlichkeiten		19.343.767,25	7.392
5. Rechnungsabgrenzungsposten		318.155,98	349
6. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.071.124,00		10.961
b) Steuerrückstellungen	50.000,00		737
c) andere Rückstellungen	17.251.023,00		21.161
		29.372.147,00	32.859
7. Eigenkapital			
a) gezeichnetes Kapital	40.000.000,00		40.000
b) Gewinnrücklagen			
ba) andere Gewinnrücklagen	1.696.859,27		1.697
c) Bilanzgewinn	0,00		0
		41.696.859,27	41.697
	Summe der Passiva	116.916.202,13	129.088
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		57.526.000,00	61.384
2. Andere Verpflichtungen			
Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen		4.219.200,00	4.800

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	2017 EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften		1.613.198,33		2.458
2. Zinsaufwendungen		-1.043.529,05		-991
			569.669,28	1.467
3. Laufende Erträge aus				
a) Beteiligungen		8.718.069,42		6.212
b) Anteilen an verbundenen Unternehmen		3.985.210,30		516
			12.703.279,72	6.728
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			2.998.249,54	2.057
5. Provisionserträge		3.708.727,91		2.432
6. Provisionsaufwendungen		-75.000,00		-78
			3.633.727,91	2.354
7. Sonstige betriebliche Erträge			47.354.516,21	37.101
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-20.940.296,83			-17.867
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung -1.254.110,75 EUR (Vorjahr: -585 TEUR)	-3.493.338,71			-2.652
		-24.433.635,54		-20.519
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-19.897.170,04		-20.263
			-44.330.805,58	-40.782
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-448.214,38	-451
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-2.202.397,45	-3.121



	EUR	EUR	2017 EUR	Vorjahr TEUR
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00		-1.260
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		391.864,41		1.124
			391.864,41	-136
13. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		-110.534,92		-263
14. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		10.051,94		747
			-100.482,98	484
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme			-22.063,96	-9
16. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			20.547.342,72	5.692
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-50.556,94		-189
18. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 10 ausgewiesen		-66.438,11		-2
			-116.995,05	-191
19. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-20.430.347,67	-5.501
20. Jahresüberschuss = Bilanzgewinn			0,00	0

Anhang

ANLAGENSPIEGEL 31.12.2017

Anschaffungskosten	Beteiligungen	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Vortrag 01.01.2017	40.100.371,62	14.653.255,63	1.741.359,27	3.103.051,75	59.598.038,27
Zugänge	3.949.591,50	102.782,30	81.500,00	361.209,38	4.495.083,18
Umbuchung	-3.750,00	3.750,00	0,00	0,00	0,00
Abgänge	6.961.415,64	8.812.594,20	0,00	6.677,47	15.780.687,31
Stand 31.12.2017	37.084.797,48	5.947.193,73	1.822.859,27	3.457.583,66	48.312.434,14

Abschreibungen	Beteiligungen	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Vortrag 01.01.2017	5.199.336,85	631.625,69	1.205.750,21	2.097.156,75	9.133.869,50
Planmäßige Abschreibung	0,00	0,00	155.829,00	292.385,38	448.214,38
Außerplanmäßige Abschreibung	76.188,03	34.346,89	0,00	0,00	110.534,92
Abgänge	2.448,06	75.232,92	0,00	4.248,47	81.929,45
Zuschreibung	10.051,94	0,00	0,00	0,00	10.051,94
Stand 31.12.2017	5.263.024,88	590.739,66	1.361.579,21	2.385.293,66	9.600.637,41

Buchwert	Beteiligungen	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Vorjahr	34.901.034,77	14.021.629,94	535.609,06	1.005.895,00	50.464.168,77
31.12.2017	31.821.772,60	5.356.454,07	461.280,06	1.072.290,00	38.711.796,73



I. ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

LHI Leasing GmbH, Pullach i. Isartal, Amtsgericht München, HR B 46591.

II. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

1. Vorbemerkungen

Die LHI Leasing GmbH (im Folgenden kurz LHI) betreibt gewerbsmäßig Finanzdienstleistungen i. S. d. § 1 Abs. 1a Nr. 10 KWG. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde daher nach den Vorschriften der §§ 340 ff. HGB in Verbindung mit der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Vorjahreszahlen wurden zu Vergleichszwecken gegenübergestellt (Angabe jeweils in Klammern).

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

a) Barreserve und Forderungen an Kreditinstitute

Die Barreserve und die Forderungen an Kreditinstitute wurden zum Nennwert bilanziert.

b) Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden sind zum Nominalwert bzw. niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Gemäß § 256a HGB wurden auf fremde Währung lautende kurzfristige Forderungen zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung wurden erfolgswirksam unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ bzw. „sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst.

c) Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB sind börsenfähige Investmentfondsanteile, die im Rahmen eines Zeitwertmodells für die Mitarbeiter angeschafft wurden, mit den jeweils zugrunde liegenden Verpflichtungen in korrespondierender Höhe verrechnet worden. Die Anschaffungskosten der verrechneten Vermögenswerte betragen TEUR 871 (TEUR 866), der Zeitwert der Vermögenswerte auf Grundlage der von der depotführenden Bank zur Verfügung gestellten Marktwerte beläuft sich auf TEUR 934 (TEUR 920) gemäß Depotauszug der Bank, der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt TEUR 934 (TEUR 920). Der Zeitwert wurde ermittelt anhand des Kurswertes der Investmentfondsanteile zum Bilanzstichtag. Einen Kapitalerhalt hat die Gesellschaft nicht garantiert.

d) Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dabei wurden erhaltene Entnahmen als Kapitalrückzahlung/Anschaffungskostenminderung behandelt.

e) Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die immateriellen, entgeltlich erworbenen Anlagewerte und die Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear; der Abschreibungszeitraum wird aus der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeleitet. Geringwertige Wirtschaftsgüter über insgesamt TEUR 209 (TEUR 19) wurden im Anschaffungsjahr aktiviert und werden über 5 Jahre abgeschrieben.

f) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten angesetzt.

g) Aktive Rechnungsabgrenzung

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben, die Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen. Dieser wird im Folgejahr nahezu voll aufgelöst.

h) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Gemäß § 256a HGB wurden auf fremde Währung lautende Verbindlichkeiten bis zu einem Jahr zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung wurden erfolgswirksam unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ bzw. „sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst.

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wird planmäßig linear aufgelöst.

j) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bewertung der unmittelbaren Pensionsverpflichtungen erfolgte nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method).

Den Berechnungen liegen folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

Grundlagen	Werte
Rechnungszins	3,68 % p. a.
Lohn- und Gehaltstrend	2,25 % p. a. bzw. 3,0 % p. a.
Rententrend	2,25 % p. a. bzw. 6 % alle 3 Jahre bzw. 1,75 % p. a.

Der Rechnungszins für die Abzinsung wurde pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz laut Deutscher Bundesbank angesetzt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Zum 31.12.2017 wurde – unter Berücksichtigung von Zinsänderungen bis zum Bilanzstichtag – ein zum 31.12. hochgerechneter Zinssatz verwendet.

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR 1.889.889,00. Dieser ist ausschüttungsgesperrt, nicht aber abführungsgesperrt im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages (BMF vom 23.12.2016).

Für die Bestimmung von Sterbe- und Invalidisierungswahrscheinlichkeit wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

k) Steuerrückstellungen und andere Rückstellungen

Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit einem der jeweiligen Restlaufzeit entsprechenden laufzeitabhängigen Marktzins, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst dargestellt.

l) Eigenkapital

Das Eigenkapital entspricht den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

m) Zinsergebnis

Zinsen werden mit dem zeitanteiligen Betrag, der auf das Geschäftsjahr entfällt, erfasst.

In den Zinsaufwendungen sind ein Zinsanteil aus der Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 446 (TEUR 207) und ein Aufzinsungsbetrag aus anderen Rückstellungen in Höhe von TEUR 0 (TEUR 8) enthalten.

Weitere Beträge aus der Auf- bzw. Abzinsung sind im Zinsergebnis nicht enthalten.

n) Laufende Erträge aus Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen

Dividenden werden im Jahr der Ausschüttung als Ertrag vereinnahmt.

o) Provisionsergebnis

Die Provisionserträge enthalten im Wesentlichen Einmalhonorare bzw. Einmalhonorare aus vorzeitigem Vertragsende, die jeweils nach Leistungserbringung vereinnahmt werden. Provisionsaufwendungen werden entsprechend den in Anspruch genommenen Leistungen als Aufwand verbucht.

p) Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge umfassen insbesondere Erlöse aus Verwaltungsleistungen und Geschäftsbesorgungshonorare und werden jährlich abgerechnet.

q) Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen werden verursachungs- bzw. periodengerecht erfasst.

r) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen weiterberechnete Aufwendungen und Kursverluste. Diese wurden periodengerecht erfasst.

s) Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft

In dieser Position werden Zuschreibungen auf Forderungen erfasst.

t) Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere

Diese Position beinhaltet Abschreibungen auf Finanzanlagen.

u) Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren

In dieser Position werden Zuschreibungen zu Finanzanlagen erfasst.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die Forderungen an Kunden und die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden beinhalten die Geschäftsvorfälle aus der laufenden Leasinggeschäftstätigkeit bzw. der geschäftsmodell-spezifischen Kundenbeziehung der LHI, insbesondere auf der Aktivseite auch Zwischenfinanzierungen innerhalb der LHI Gruppe.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen liquiditätsähnliche Mittel und Forderungen an das Finanzamt abgebildet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus der laufenden Refinanzierung der LHI bei verschiedenen Kreditinstituten.

Die Forderungen an Kunden beinhalten Fremdwährungsforderungen:

	2017	2016
in TEUR	1.494	6.970
in TUSD	1.791	7.347

Die Verbindlichkeiten beinhalten insgesamt Fremdwährungsverbindlichkeiten:

	2017	2016
in TEUR	1.465	6.969
in TUSD	1.757	7.347

1. Aktiva a) Forderungen an Kreditinstitute

in TEUR	2017	2016
Täglich fällige Forderungen an Kreditinstitute	35	32

b) Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden beinhalten:

in TEUR	2017	2016
Forderungen an verbundene Unternehmen	5.547	6.406
Forderungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.645	16.770

Die LHI hat zum Abschlussstichtag insgesamt folgende nachrangige Darlehen begeben:

in TEUR	2017	2016
Nachrangige Darlehen	8.636	8.196

Der Bilanzausweis gliedert sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

in TEUR	2017	2016
Gesamtbetrag	48.110	32.014
davon bis 3 Monate	18.013	4.736
davon 3 Monate bis 1 Jahr	17.314	15.576
davon 1 Jahr bis 5 Jahre	1.777	1.183
davon über 5 Jahre	10.998	10.510
davon unbefristet	9	9

c) Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind in einer Anteilsbesitzliste zum 31.12.2017 als Anlage des Anhangs aufgeführt. Bei der Angabe der indirekt gehaltenen Anteile an anderen Gesellschaften in der Liste handelt es sich um die von den unmittelbaren Beteiligungen gehaltenen Anteilsprozensätze. Eine Abhängigkeit i. S. d. § 16 Abs. 4 AktG ist hier im Wesentlichen nicht gegeben.

Börsenfähige Wertpapiere sind nicht enthalten.

Die LHI hat zum Abschlussstichtag folgende nachrangige Einlagen an IFRS-Objektgesellschaften begeben:

in TEUR	2017	2016
Nachrangige Einlagen	472	452

d) Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel als Anlage des Anhangs dargestellt.

Die Sachanlagen betreffen wie im Vorjahr ausschließlich:

in TEUR	2017	2016
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	1.072	1.006

e) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen:

in TEUR	2017	2016
ATG-Verrechnungsguthaben (Cashpooling)	28.900	41.620
Forderungen an das Finanzamt aus anrechenbaren Steuern	767	2.859

2. Passiva**a) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich um die Refinanzierung der LHI bei fünf Kreditinstituten (VJ: fünf Kreditinstitute).

Der Bilanzausweis gliedert sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

in TEUR	2017	2016
Gesamtbetrag	11.036	26.550
davon täglich fällig	4.536	19.075
davon bis 3 Monate	325	325
davon 3 Monate bis 1 Jahr	975	975
davon 1 Jahr bis 5 Jahre	5.200	5.200
davon über 5 Jahre	0	975

b) Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sind zum Bilanzstichtag noch nicht bezahlte Rechnungen an Lieferanten.

Der Bilanzausweis gliedert sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

in TEUR	2017	2016
Gesamtbetrag	113	187
davon bis 3 Monate	90	164
davon 3 Monate bis 1 Jahr	0	0
davon 1 Jahr bis 5 Jahre	23	23
davon über 5 Jahre	0	0

c) Verbriefte Verbindlichkeiten

Die LHI hat im Jahr 2011 eine Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtvolumen von nominal TEUR 25.000 an ein verbundenes Unternehmen begeben. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 28.02.2021. Im Geschäftsjahr wurde ein Teil der Inhaberschuldverschreibung zurückgeführt:

in TEUR	2017	2016
Rückführung	5.000	5.000

Der Bilanzausweis gliedert sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

in TEUR	2017	2016
Gesamtbetrag	15.036	20.054
davon bis 3 Monate	36	54
davon 3 Monate bis 1 Jahr	0	0
davon 1 Jahr bis 5 Jahre	15.000	20.000
davon über 5 Jahre	0	0

d) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter und gegenüber dem Finanzamt:

in TEUR	2017	2016
davon gegenüber Gesellschafter	17.102	3.296

Der Bilanzausweis gliedert sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

in TEUR	2017	2016
Gesamtbetrag	19.344	7.392
davon bis 3 Monate	19.344	7.392
davon 3 Monate bis 1 Jahr	0	0
davon 1 Jahr bis 5 Jahre	0	0
davon über 5 Jahre	0	0

e) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen betreffen Einzelzusagen für Geschäftsführer und Mitarbeiter der LHI.

f) Steuerrückstellungen und andere Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Rückstellungen für Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag für Vorjahre in Höhe von TEUR 50 (TEUR 575). Die Steuerrückstellungen betreffen die vororganschaftliche Zeit.

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Risikovorsorge, Tantiemen, Projektpremien, Rückstellungen für Altersteilzeitmodelle, sonstige Personalkosten sowie ausstehende Rechnungen.

3. Angaben unter der Bilanz

Von den unter der Bilanz dargestellten Sachverhalten betreffen Mio. EUR 7,3 (Mio. EUR 8,0) verbundene Unternehmen.

a) Eventualverbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		
in Mio. EUR	2017	2016
Sachsenerlass	26,8	30,7
Kreditrahmen Cashpooling	25,0	25,0
Patronatserklärung für Objektgesellschaften	3,0	3,0
Bürgschaft gemäß § 648a BGB	2,0	2,0

Die selbstschuldnerischen Bürgschaften gem. Sachsenerlass wurden von der LHI gegenüber kommunalen Mietern übernommen. Die Kommunen haben den Einredeverzicht auf Mietminderung bei ganzer oder teilweiser Zerstörung bzw. bei zufälligem ganzen oder teilweisen Untergang des Gebäudes erklärt. Die Objektgesellschaften stellen die Kommunen von allen Nachteilen aus der Einredeverzichtserklärung frei. Die LHI wiederum bürgt für die Freistellungserklärungen. Die Gebäude sind ausreichend gegen Elementarschäden versichert. Zudem bestehen Mietausfallversicherungen in Höhe von zwei Jahresmieten. Die LHI kann aus diesen Bürgschaften lediglich in Anspruch genommen werden, wenn die Wiederherstellung eines Gebäudes länger als zwei Jahre dauert bzw. das Objekt aus nichtversicherbaren Risiken untergeht. Eine Inanspruchnahme wird aus diesen Gründen derzeit weitestgehend ausgeschlossen.

Für das gruppeninterne Cashpooling wird von einem Kreditinstitut ein Überziehungskreditrahmen in Höhe von Mio. EUR 25,0 zur Verfügung gestellt. Die LHI hat hierfür eine Bürgschaft in gleicher Höhe übernommen. Das Cashpooling wird ausschließlich auf Guthabenbasis betrieben. Die LHI stellt das Liquiditätsmanagement sicher, von einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft wird daher nicht ausgegangen.

Durch Patronatserklärungen und Bürgschaften sichert die LHI Geschäftsvorfälle in Beteiligungsgesellschaften ab. Von einer Inanspruchnahme wird grundsätzlich nicht ausgegangen. Mit Schreiben vom 19.03.2018 wurde die LHI zwar aus der Bürgschaft nach § 648a BGB in Anspruch genommen, mit wirtschaftlich relevanten Auswirkungen ist dennoch nicht zu rechnen.

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen		
in Mio. EUR	2017	2016
Sonstige Garantien	0,7	0,7

b) Andere Verpflichtungen

Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen

Garantien in Fremdwährung wurden zum Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag umgerechnet.

Zum 31.12.2017 bestehen folgende Platzierungsgarantien:

Platzierungsgarantie		
in Mio. EUR	2017	2016
Wachstumsportfolio USA	4,2	4,8

Beim Wachstumsportfolio USA endete die Investitionsphase in den Zielfonds im Jahr 2011. Ein Abruf der noch offenen Garantiesumme ist nicht mehr zu erwarten.

4. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt Mio. EUR 58,4 (Mio. EUR 59,0) davon sind Mio. EUR 1,2 (Mio. EUR 1,3) gegenüber verbundenen Unternehmen.

a) Ausstehende Einzahlungsverpflichtungen

Aus den Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen bestehen nicht eingeforderte Einzahlungsverpflichtungen. Das Kapital dieser Gesellschaften wird nicht zu Finanzierungszwecken eingesetzt. Derzeit bestehen keine Anzeichen für eine Einforderung.

Bei den Personengesellschaften handelt es sich im Wesentlichen um ausstehende Kommanditanteile von drei (VJ: zwei) Fondsgesellschaften, die zur Weiterplatzierung im Jahr 2018 vorgesehen sind.

in Mio. EUR	2017	2016
Gesamtsumme	23,0	19,2
davon Kapitalgesellschaften	2,2	5,1
davon Personengesellschaften	20,8	14,1

b) Andienungsrechte Investoren

in Mio. EUR	2017	2016
Andienungsrechte Investoren	0,0	5,8

c) Verpflichtung aus einem Garantievertrag

Im Rahmen eines Garantievertrages garantiert die LHI die Erfüllung von Einzahlungsverpflichtungen in einen Dachfonds in Höhe von Mio. EUR 5,6 (Mio. EUR 5,6) durch dessen Kommanditisten. Die Geschäftsführung geht derzeit nicht von einer Inanspruchnahme aus.

d) Haftungsfreistellungen

Die LHI hat mehrere Mitarbeiter aus einer Haftung im Rahmen ihrer Funktion in Objektgesellschaften freigestellt.

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte vor, die eine Inanspruchnahme aus Haftungsfreistellungen erwarten lassen.

e) Leasingverhältnis

Beim Leasingvertrag über eine selbstgenutzte Büroimmobilie besteht das Risiko in der Restlaufzeit von nahezu 12 Jahren mit einer festen jährlichen Leasingzahlung von Mio. EUR 2,9 (Mio. EUR 2,9). Die Vorteile liegen in dem Wegfall sämtlicher Eigentümerpflichten sowie der Flexibilität nach Ablauf der Mietzeit.

5. Gewinn- und Verlustrechnung

Von einer geographischen Aufteilung der Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung wird abgesehen, da sich die Tätigkeit weit überwiegend auf das Inland beschränkt und sich die inländischen Märkte nicht wesentlich voneinander unterscheiden.

a) Laufende Erträge aus Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen

Die wesentlichen Positionen sind:

	Anzahl Gesellschaften		Laufende Erträge in TEUR	
	2017	2016	2017	2016
aus Personengesellschaften	1	1	3.329	669
aus Beteiligungsholding	1	2	5.496	1.999
aus Objektgesellschaften	2	1	1.089	1.880

b) Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen

Derzeit existieren vier Ergebnisabführungsverträge mit der LHI. Die Gewinnübernahmen sind in dieser Position abgebildet.

in TEUR	2017	2016
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	2.998	2.057

c) Provisionsergebnis

in TEUR	2017	2016
Provisionserträge	3.709	2.432
davon aus		
Einmalhonoraren für vorzeitige Beendigungen von Verwaltungsaufträgen	1.081	1.239
Einmalhonoraren für Ingangsetzung und Strukturierung	1.577	187
Einmalhonoraren für Fondskonzeption	74	950
Provisionsaufwendungen	-75	-78
Provisionsergebnis	3.634	2.354

d) Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2017	2016
sonstige betriebliche Erträge	47.356	37.101
davon aus		
Verwaltungsvergütungen	16.233	18.972
Ergebnisbeitrag aus dem Cashpooling	10.178	3.694
Auflösung eines Teiles der Risikovorsorge	6.760	314
Geschäftsbesorgungshonoraren	5.034	4.880

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Kursgewinne in Höhe von TEUR 497 (TEUR 297) aus der Währungsumrechnung enthalten, davon unrealisiert TEUR 200.

e) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2017	2016
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.202	3.121
davon aus		
weiterberechneten Aufwendungen	821	226
Aufwand aus Risikovorsorge	170	1.636

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kursverluste in Höhe von TEUR 493 (TEUR 305) aus der Währungsumrechnung enthalten, davon unrealisiert TEUR 186.

f) Abschreibungen, Zuschreibungen und Wertberichtigungen

Die Zuschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 392 (TEUR 1.124) betreffen im Wesentlichen ein wertberechtigtes Darlehen einer ehemaligen Projektentwicklungsgesellschaft mit TEUR 375.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen im Wesentlichen drei (VJ: vier) Gesellschaften mit insgesamt TEUR 111 (TEUR 263).

Die Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 10 (TEUR 747) betrifft eine (VJ: zwei) Gesellschaft mit TEUR 10 (TEUR 640).

IV. SONSTIGE ANGABEN

a) Beschäftigte Mitarbeiter

	2017	2016
durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	188	187
davon Geschäftsführer	4	4
davon Angestellte und leitende Angestellte	184	183

b) Mutterunternehmen

Mutterunternehmen ist die LHI Holding GmbH mit Sitz in Pullach im Isartal. Der von ihr aufgestellte Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

c) Mitglieder der Geschäftsführung

Oliver Porr, Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH
 Robert Soethe, Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH
 Jens Kramer, Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH
 Peter Kober, Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH

d) Gesamtbezüge für aktive und ehemalige Geschäftsführungsmitglieder

in TEUR	2017	2016
aktive Mitglieder der Geschäftsführung	3.723	1.934
ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung, aufgeteilt nach		
Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	1.813	1.752
laufenden Pensionszahlungen	119	118

e) Beteiligungen an als „große Kapitalgesellschaften“ klassifizierten Gesellschaften

Mit mehr als fünf Prozent der Stimmrechte:

Große Kapitalgesellschaften	Sitz
INTENA Leasing GmbH	Pullach i. Isartal
MITAMA Verwaltung GmbH	Pullach i. Isartal
LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Pullach i. Isartal
LOPANO Verwaltung GmbH	Pullach i. Isartal
LHI Capital Management GmbH	Pullach i. Isartal
JF Investments GmbH	Pullach i. Isartal

f) Vertretung in anderen Gremien

Im Aufsichtsrat der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind zwei Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH vertreten.

g) Berechnetes Gesamthonorar des Abschlussprüfers

in TEUR	2017	2016
Gesamthonorar Abschlussprüfer	238	253
davon Abschlussprüfungsleistungen inkl. Konzernabschlussprüfungshonorar	193	198
davon sonstige Leistungen	45	55

h) Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die LHI hat mit ihr nahestehenden Unternehmen und Personen keine Geschäftsvorfälle zu marktüblichen Konditionen getätigt.

V. NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nach dem 31.12.2017 nicht ergeben. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, sind nicht gegeben. Auf die Inanspruchnahme aus einer Bürgschaft nach § 648a BGB wurde bereits unter Punkt 3a Eventualverbindlichkeiten eingegangen.

VI. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 20.430.347,67 wird aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages an die LHI Holding GmbH abgeführt.

Pullach i. Isartal, 21. März 2018

LHI Leasing GmbH



Oliver Porr



Robert Soethe



Jens Kramer



Peter Kober

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Jahresbilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der LHI Leasing GmbH, Pullach i. Isartal, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der LHI Leasing GmbH, Pullach i. Isartal, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 21. März 2018

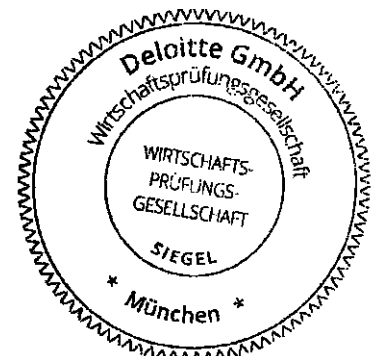
Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Löffler
Wirtschaftsprüfer



Lepple
Wirtschaftsprüfer



Konzernabschluss der LHI Leasing GmbH

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	EUR	31.12.2017 EUR	Vorjahr TEUR
1. Barreserve			
Kassenbestand		2.677,45	2
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig	72.767.824,75		77.424
b) andere Forderungen	1.507.632,77		14.369
		74.275.457,52	91.793
3. Forderungen an Kunden		49.797.612,48	38.016
darunter: gegenüber Finanzdienstleistungsinstituten EUR 0,00 (Vorjahr TEUR 0)			
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		51.436.217,04	56.599
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		84.988.309,09	85.032
6. Beteiligungen		16.872.601,90	262.284
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten EUR 11.250,00 (Vorjahr TEUR 11)			
7. Anteile an assoziierten Unternehmen		28.447.317,77	27.386
8. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.768.513,01	1.844
9. Immaterielle Anlagewerte			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		461.280,06	540
10. Sachanlagen		1.072.290,00	1.007
11. Sonstige Vermögensgegenstände		1.067.574,45	4.626
12. Rechnungsabgrenzungsposten		388.693,31	1.232
13. Aktive latente Steuern		557.200,24	194
	Summe der Aktiva	311.135.744,32	570.555



Passiva	EUR	31.12.2017 EUR	Vorjahr TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) täglich fällig	4.536.246,65		19.248
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	8.587.541,78		283.115
		13.123.788,43	302.363
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		1.085.120,08	390
darunter: gegenüber Finanzdienstleistungsinstituten EUR 0 (Vorjahr TEUR 0)			
3. Sonstige Verbindlichkeiten		208.491.484,41	193.658
4. Rechnungsabgrenzungsposten		381.941,80	535
5. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.071.124,00		10.961
b) Steuerrückstellungen	63.005,60		1.740
c) andere Rückstellungen	20.323.604,94		23.774
		32.457.734,54	36.475
6. Eigenkapital			
a) gezeichnetes Kapital	40.000.000,00		40.000
b) andere Gewinnrücklagen	5.078.388,55		5.096
c) Neubewertungsrücklage	-366.444,14		-203
d) Konzernbilanzgewinn	9.182.376,71		5.684
e) Anteile fremder Gesellschafter	1.701.353,94		-13.443
		55.595.675,06	37.134
	Summe der Passiva	311.135.744,32	570.555
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		32.526.000	36.384
2. Andere Verpflichtungen			
Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen		0	16.325

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	2017 EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften		3.898.042,24		5.482
2. Zinsaufwendungen		-10.006.929,88		-10.930
			-6.108.887,64	-5.448
3. Laufende Erträge aus				
a) Beteiligungen		22.580.100,04		7.547
b) Anteilen an verbundenen Unternehmen		406.179,05		272
			22.986.279,09	7.819
4. Auf assoziierte Unternehmen entfallendes Ergebnis			3.674.309,37	2.940
5. Provisionserträge		9.656.227,64		7.607
6. Provisionsaufwendungen		-531.738,11		-2.049
			9.124.489,53	5.558
7. Sonstige betriebliche Erträge			44.152.209,39	35.181
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-27.053.181,26			-23.277
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung EUR -1.385.141,67 (Vorjahr TEUR -719)	-4.394.621,88			-3.507
		-31.447.803,14		-26.784
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-13.827.379,38		-13.482
			-45.275.182,52	-40.266
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-453.121,38	-456
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-2.893.325,60	-3.671



	EUR	EUR	2017 EUR	Vorjahr TEUR
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		-30.524,78		-1.260
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		16.864,41		106
			-13.660,37	-1.154
13. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		-330.565,04		-263
14. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		10.051,94		889
			-320.513,10	626
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme			-22.063,96	-9
16. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			24.850.532,81	1.120
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-762.718,44		-1.205
18. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 10 ausgewiesen		-68.469,23		-5
			-831.187,67	-1.210
19. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-20.430.347,67	-5.501
20. Konzernjahresgewinn/-verlust			3.588.997,47	-5.591
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			5.683.542,12	6.214
22. Konzernfremden zustehender Anteil			-90.162,88	5.061
23. Konzernbilanzgewinn			9.182.376,71	5.684

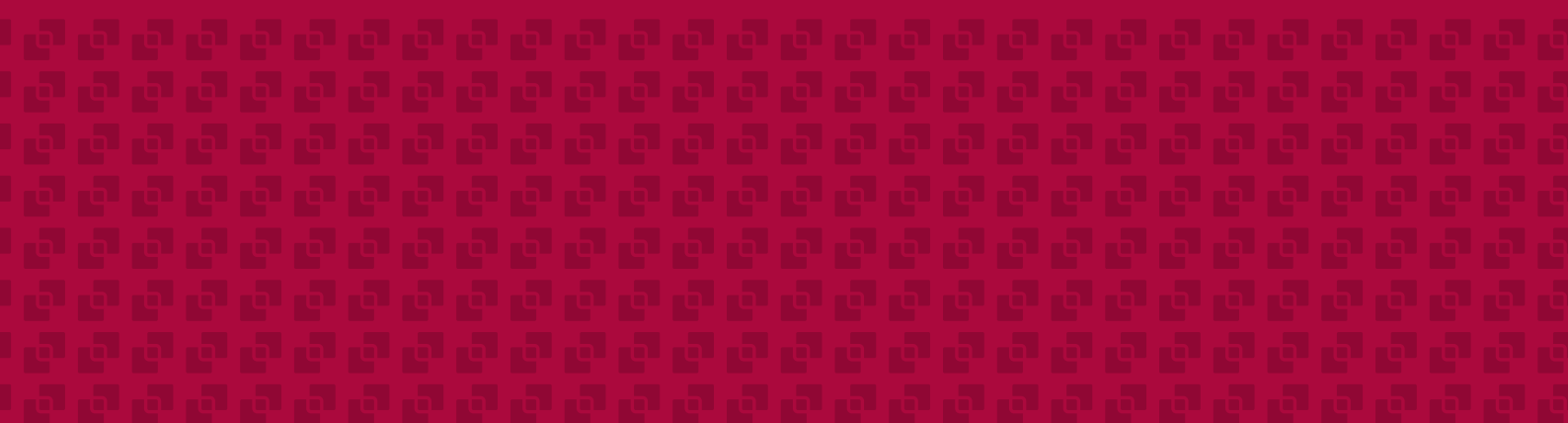
Pullach

Pöcking

Stuttgart

Warschau

Luxemburg



LHI Leasing GmbH
Emil-Riedl-Weg 6
82049 Pullach i. Isartal
Postfach 212
82043 Pullach i. Isartal

Telefon +49 89 5120-0
Telefax +49 89 5120-2000