



Qualität für Ihren Erfolg

# 2021

# GESCHÄFTSBERICHT

# ZUKUNFT IM FOKUS



<b>VORWORT</b>	3
<b>DIE LHI GRUPPE</b>	5
Strategie und Positionierung	8
Nachhaltigkeit	10
Struktur	11
Human Resources	12
Meilensteine	14
Kennzahlen	15
Ethik-Kodex	16
<b>GESCHÄFTSVERLAUF 2021 DER LHI GRUPPE</b>	18
Ertragslage	20
Aussicht	20
Zahlen aus Bilanz und GuV	21

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Publikation die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.*

# VORWORT



**Geschäftsführung LHI:**

- Florian Heumann,
- Dr. Nicole Handschuer,
- Markus Niedermeier (v. l. n. r.)

Auch im vergangenen Jahr hat sich das Geschäftsmodell der LHI Gruppe als sehr robust erwiesen. Während das öffentliche Leben und manche Branchen weiterhin durch die pandemische Lage beeinflusst wurden, sind Finanzierungen und Investitionen in Sachwerten weitgehend stabil geblieben. Die verstärkte Forderung nach einer schnelleren Umsetzung des „Green Deal“ war zum Teil sogar von Vorteil.

Vor diesem Hintergrund haben wir auch im Geschäftsjahr 2021 ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Wir waren für unsere Kunden weiterhin ein verlässlicher Partner.

Die LHI Gruppe hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Transaktionen in Höhe von 1,4 Mrd. Euro umgesetzt. Davon wurden 1,1 Mrd. Euro in neuen Projekten investiert. Sowohl im Bereich Strukturierte Finanzierungen als auch im Investmentgeschäft konnten die Jahresziele übertroffen werden. Wir verwalten zum Jahresende 2021 Assets under Management in Höhe von 14,4 Mrd. Euro.

Das Neugeschäftsvolumen im Bereich Strukturierte Finanzierungen lag bei 753 Mio. Euro. Wir haben sowohl Neubauvorhaben als auch Bestandsobjekte in Form von sale-and-lease-back- oder buy-and-lease-Strukturen umgesetzt und finanziert. Im Segment Immobilien reichte die Bandbreite von Lager-/Logistikobjekten, Produktionsstandorten und Industrieanlagen über Sozialimmobilien bis hin zu Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Besonders hervorzuheben ist die Strukturierung der Finanzierung des Erwerbs des Traditionskaufhauses Koenen in der Münchner Innenstadt im Interesse des Modehändlers Breuninger. Auch die Vertiefung der Partnerschaft mit dem Logistik- und Industrieimmobilienentwickler Panattoni betrachten wir als wichtigen Baustein, um die Marktanteile in diesem Segment weiter auszubauen.

Mit dem Freistaat Bayern als Garantiegeber konnten wir für die DB Regio ein weiteres großes Schienenpersonennahverkehrsnetz finanzieren. Insgesamt erwarten wir steigende Investitionen in die Schieneninfrastruktur, speziell in nachhaltige und klimafreundliche Antriebstechnologien. Wir haben daher den Bereich Rolling Stock weiter ausgebaut.

Im Investmentgeschäft lag der Fokus auf Impact- und ESG-Strategiefonds in den Assetklassen Immobilien und Erneuerbare Energien. Außerdem verwalteten wir im vergangenen Jahr erstmals seit Gründung der LHI einen offenen Immobilienspezialfonds an unserem Standort in Luxemburg.

Durch den Ankauf von drei Solar- und drei Windparks erhöhten wir das Investitionsvolumen der von uns verwalteten Assets im Bereich Erneuerbare Energien um 97 Mio. Euro auf 1,6 Mrd. Euro. Dieser Erfolg wurde 2021 auch durch den Erhalt des Scope Awards als deutschlandweit bester Asset Manager in der Kategorie „Alternative Investments Infrastructure Equity“ honoriert. Mit dem dadurch erzeugten Strom konnten im vergangenen Jahr 354.721 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart und 264.392 Haushalte mit Strom versorgt werden.

In der Assetklasse Immobilien investierten wir im Jahr 2021 ein Volumen in Höhe von 274 Mio. Euro. Der strategisch gewollte Schwerpunkt lag auf Büro- und Infrastrukturimmobilien. Mit dem Impact-Fonds „Wohnen im Alter“ haben wir einen der ersten deutschen Investmentfonds in der Assetklasse Immobilien aufgelegt, der den Anforderungen von Art. 9 der Offenlegungsverordnung genügt.

Unsere Kapitalverwaltungsgesellschaft nahm zudem im letzten Geschäftsjahr erstmals an einem ESG-Rating teil. Sie hat dabei mit der Note „sehr gut“ abgeschnitten. Dies ist eine wesentliche Grundlage dafür, dass 2021 die ersten Impact- und ESG-Strategiefonds in der fast 50-jährigen Unternehmensgeschichte aufgelegt werden konnten. Als wesentlicher Baustein trug zum Ratingerfolg die Klimapositivität der LHI Gruppe bei, die Ende 2020 erreicht werden konnte und 2021 fortbestand.

Dieser Erfolg ist nur möglich, weil wir uns auf unsere engagierten Mitarbeiter verlassen und auf unsere oft langjährigen Kundenbeziehungen bauen können. Beides ist für uns ein hohes Gut und eine sehr wichtige Grundlage, die wir weiterhin pflegen und ausbauen wollen.

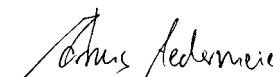
Herzlichen Dank für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit an unsere Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter.



Dr. Nicole Handschuh



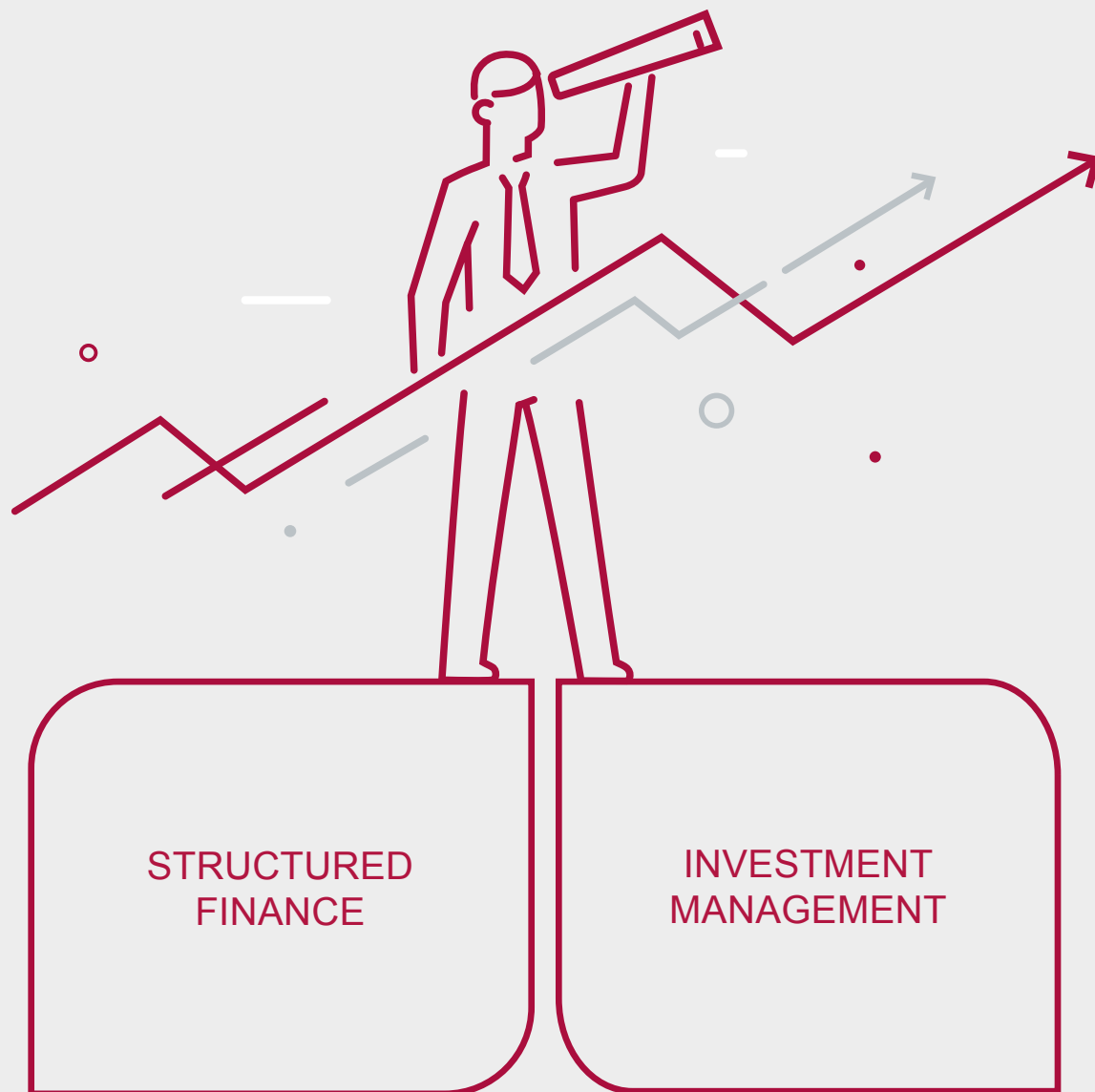
Florian Heumann



Markus Niedermeier

# VERANT WORTUNG ÜBER NEHMEN





## Die LHI Gruppe

Die LHI Gruppe besteht aus der am 01.10.1973 als Immobilienleasinggesellschaft gegründeten LHI Leasing GmbH und deren Tochtergesellschaften. Seit 2015 ist die LHI Leasing GmbH 100%ige Tochtergesellschaft der LHI Holding GmbH, die sich vollständig im Besitz von vier Privatpersonen befindet, die bis 31.12.2020 auch Geschäftsführer der LHI waren.

Die LHI Gruppe ist Anbieter von Strukturierten Finanzierungen sowie Asset- und Investmentmanager für Unternehmen und Investoren. Ergänzende Dienstleistungen, wie Versicherungslösungen, Immobilienbewertungen, die Übernahme von Aufgaben im Rahmen eines Baucontrollings oder die Verwaltung externer Immobilienbestände, runden das Produktangebot ab.

Die LHI Leasing GmbH ist 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 unterliegen ebenso der deutschen Finanzaufsicht, 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 polnischen LHI sp. z o.o. und der LHI Management Luxemburg S.A., über die Geschäftstätigkeiten im polnischen bzw. luxemburgischen Markt begleitet werden.

# STABILITÄT AUF HOHEM NIVEAU





## Strategie und Positionierung

Das aktuelle gesamtwirtschaftliche Umfeld ist inzwischen weniger aufgrund der Coronapandemie, dafür mehr durch die Ukraine-Krise geprägt. Das führt zu Unsicherheit und Unvorhersehbarkeit, bietet aber auch Chancen.

Für unser Geschäftsmodell bieten steigende Inflationsraten, Zinsen sowie Rohstoff- und Energiepreise Chancen und Risiken.

Dieser Ausgangslage begegnen wir mit unserer Geschäfts- und Risikostrategie im Wesentlichen mit zwei Grundsätzen:

Unser diversifiziertes Geschäftsmodell basiert auf den zwei Säulen Structured Finance und Investment Management. Für uns sind nachhaltige Aspekte entscheidender als die kurzfristige Ertragsoptimierung. Unsere stabile Ertragsbasis zu erhalten, ist ein Wert als solcher. Unsere Entscheidungen treffen wir mit Augenmaß und mit Weitsicht.

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. Wir sehen in manchen Fällen, dass das zu übernehmende Risiko nicht fair bepreist ist. Auf diese Geschäfte verzichten wir bewusst. Wie jedes größere Unternehmen ist auch die LHI in ein gesamtwirtschaftliches Umfeld eingebunden, auf das wir keinen Einfluss haben. 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 von institutionellen Investoren ein.



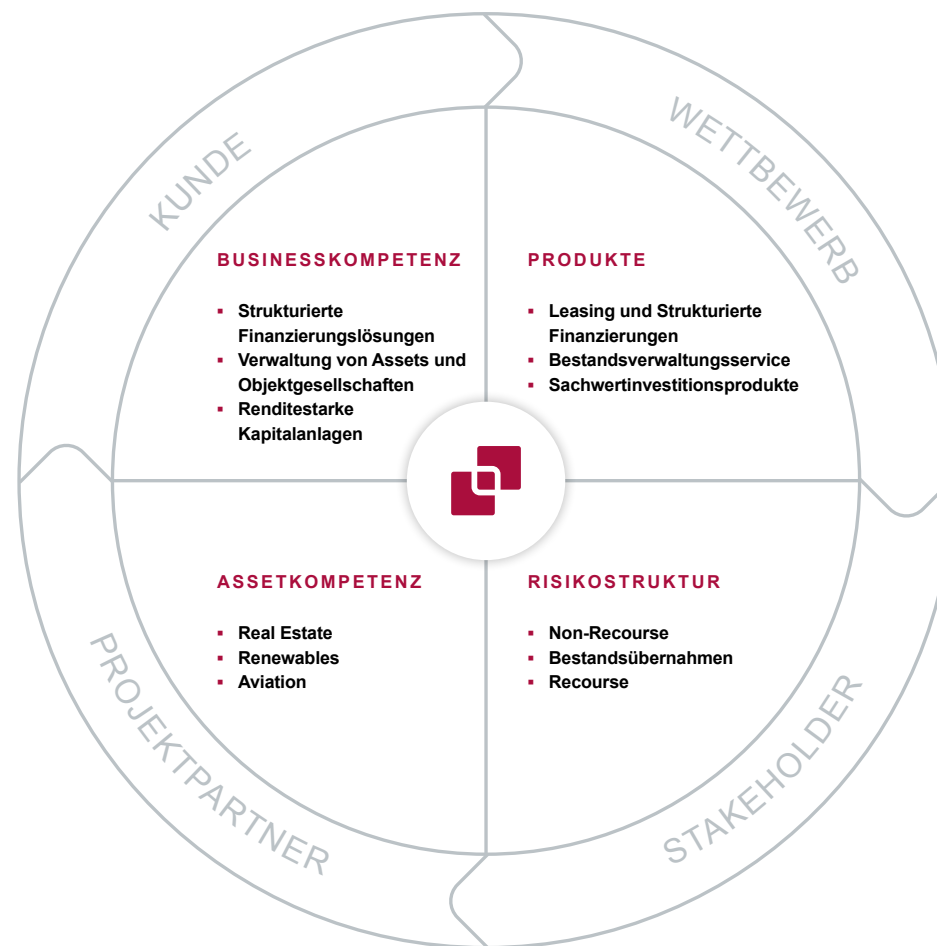
Hierdurch kommt es zu einer Verknüpfung der beiden Säulen unseres Geschäftsmodells: Wir verbinden Aktiv- und Passivseite. Dies generiert den größtmöglichen Nutzen sowohl für Investoren als auch für die Objektnutzer. Das integrierte Geschäftsmodell hat sich auch in den Jahren nach der letzten Finanzkrise bewährt und wird deshalb fortgeführt. Integraler Bestandteil unseres Geschäftsmodells ist 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 und 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, 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 hochindi-

viduellen Strukturierungslösungen erfüllen wir die kundenspezifischen Anforderungen und Ziele. Wir konzipieren für Unternehmen z. B. nachfolgeorientierte 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.

Investment-Management-Dienstleistungen bieten wir für die Assetklassen Real Estate, Renewables und Aviation an. Die Produkte der LHI in diesen Assetklassen erfüllen alle Anforderungen institutioneller Investoren. Konzeption, Assetmanagement sowie Portfoliomanagement inklusive Risikomanagement und Reporting 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, Versorgungswerke, Pensionskassen und Versicherungen aufgelegt. Dadurch können während der Laufzeit die speziellen Anforderungen der einzelnen Investorengruppen besser berücksichtigt werden. Der Fokus unserer Investmentprodukte wird künftig noch stärker auf Angeboten liegen, die nachhaltig sind und gesellschaftlichen Nutzen stiften.



**POTENZIALE ERKENNEN. RISIKEN  
MINIMIEREN. SO GELINGT ES UNS, WERTE  
ZU SCHAFFEN UND ZU STEIGERN**



## Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist für die LHI Gruppe ein unternehmenstragendes Konzept. In allen Geschäftsbereichen berücksichtigen wir die langfristigen und gesellschaftlichen Folgen.

Structured Finance ist auf Langfristigkeit angelegt. Die Laufzeiten der Engagements betragen im Durchschnitt 20 Jahre, die Kundenbeziehungen sind entsprechend langfristig.

Im Bereich der Investments ist die Frage, wie nachhaltig ein Produkt ist, ein entscheidender Faktor für deren Erfolg.

Die LHI hat einen Nachhaltigkeitsbeirat, der aus Personen unterschiedlicher Abteilungen der LHI und zwei externen Personen besteht. Der Beirat tagt mindestens zweimal jährlich. Die LHI hat für ihre Investments Reportings etabliert, die allen Anforderungen

der EU-Offenlegungs- und -Taxonomie-Verordnung vollständig gerecht werden. Da manche Anforderung erst im Laufe dieses Jahres oder auch erst in den Folgejahren vollständig klar definiert sein wird, hat die LHI zusätzlich zum Nachhaltigkeitsbeirat einen laufenden Nachhaltigkeits-Jour-fixe eingerichtet, der auf operativer Ebene die Anforderungen fortlaufend überwacht und umsetzt. Die generelle Leitlinie sind dabei die Principles for Responsible Investment (PRI) der Vereinten Nationen in ihrer derzeit gültigen Fassung.

Die LHI hat sich der Brancheninitiative ESG – Circle of Real Estate (ECORE) angeschlossen. Ziel der Initiative ist, durch die Zusammenarbeit der Branche mit gemeinschaftlichem Ansatz ein einheitliches Real-Estate-ESG-Scoring als Standard für den europäischen Immobilienmarkt zu erarbeiten.

Bis zur Verabschiedung eines Branchenstandards und selektiv ggf. auch darüber hinaus wird unser eigenentwickeltes LHI-Scoring-Modell als Differenzierungsmerkmal weiter eingesetzt. Das LHI-Modell ermöglicht es, das Umwelt-, Sozial- und Governance-(ESG-)Profil von Immobilieninvestitionen in verschiedenen Immobiliennutzungsklassen zu beurteilen.

Weiterhin hat die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft 2021 erstmals ein Nachhaltigkeitsrating beauftragt und mit der Note „sehr gut“ abgeschnitten. Es wurde durch die Ratingagentur auch festgestellt, dass die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft an keinen kontroversen Investments beteiligt ist. Darüber hinaus wurden 2021 die ersten Impact- und ESG-Strategiefonds aufgelegt und ebenso durch ein externes Nachhaltigkeitsrating bestätigt. Wichtige Grundlage für die sehr gute Bewertung war auch die nachfolgend beschriebene Klimapositivität der LHI Gruppe insgesamt.

Die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft ist außerdem dem Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) beigetreten und in diesem Zusammenhang auch Mitglied der International Ethics Standard Coalition (IES) geworden. IES und ICG gehen auf eine Initiative der Vereinten Nationen für einheitliche Governance-Standards in der Immobilienwirtschaft zurück, die damit auch anerkannt werden.

Gemeinsam mit der Fokus Zukunft GmbH & Co. KG haben wir den unternehmenseigenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck für das Jahr 2019 ermittelt und für die Jahre 2020, 2021 und 2022 durch den Erwerb von Klimaschutzzertifikaten mehr als ausgeglichen. Insgesamt wurden doppelt so viele Zertifikate erworben, wie erforderlich sind, um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck auszugleichen. Die LHI Gruppe ist damit ein klimapositives Unternehmen.

Wir haben uns der Initiative Stiftung Allianz für Entwicklung und Klima sowie dem Bündnis Die Klimaneutralen angeschlossen und unterstützen regionale Projekte. Seit April 2021 gibt es eine Kooperation mit beefuture, über die wir Bienenvölker adoptiert haben, die auf dem LHI-Campus eingezogen sind.

# Struktur

## 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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

In allen unternehmensrelevanten Belangen berücksichtigen wir die Anforderungen und Erwartungen unserer Geschäftspartner und Mitarbeiter. Nur wenn ein Unternehmen beides im Blick hat, wird es erfolgreich sein.

Unsere Geschäftspartner wissen um unser erstklassiges Markt- und Branchen-Know-how. Dies bildet die Grundlage unserer qualitativ hochwertigen Produkte. Wir beschäftigen leidenschaftliche und leistungsfähige Mitarbeiter; Menschen, die Konzepte für heute und morgen entwickeln und die Zukunft eines Unternehmens mitgestalten wollen.

Bereits deutlich vor der Pandemie haben wir erkannt, dass sich Flexibilität in der Zusammenarbeit für alle Mitarbeitenden, aber auch für Unternehmen zu einem wichtigen Erfolgsfaktor entwickelt. Als im Frühjahr 2020 die reibungslose dezentrale Zusammenarbeit für viele Unternehmen zu einer großen Herausforderung wurde, konnten wir unseren Geschäftsbetrieb bereits ohne Friktionen digital fortsetzen. Auch nach der Pandemie werden flexible Strukturen ein fester Bestandteil unserer Wertschöpfungskette bleiben. Kreativprozesse und Kundennähe erfordern jedoch auch künftig eine gesunde Mischung aus Flexibilität und persönlicher Bindung. Unser Konzept aus Zusammenarbeit vor Ort und einem hohen Maß an Individualisierungspotenzial bietet hierfür eine optimale Grundlage.

Die konsequente fachliche und persönliche Weiterentwicklung aller Mitarbeiter hat in der LHI eine lange Tradition und genießt einen hohen Stellenwert. So fördern wir unsere Belegschaft regelmäßig in maßgeschneiderten Entwicklungsprogrammen. Die Zielgruppen dafür sind heterogen, die inhaltliche Zielsetzung bleibt trotzdem konsequent bestehen. Diese liegt in der persönlichen und fachlichen Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden, um den kommenden Herausforderungen bestmöglich gewachsen zu sein. Denn nach fast 50 Jahren Firmengeschichte steht eines fest: Nichts ist so stetig wie der Wandel.

Die Kombination aus erfahrenen, lange im Markt tätigen Experten und jungen Menschen, die mit ihren Ideen neue Akzente setzen, ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Wir erfüllen damit die Erwartungen unserer Geschäftspartner und die strategischen Ziele der LHI gleichermaßen.

Unter Weiterentwicklung verstehen wir nicht nur Karriereschritte entlang der Hierarchie. Wir fördern insbesondere die Weiterentwicklung von Fachkarrieren. Unterschiedliche Arbeitsbereiche und -inhalte bieten allen Mitarbeitenden stets die Möglichkeit, die eigenen Weichen neu zu stellen.

Der Mensch steht bei uns im Mittelpunkt. So liegt uns auch die Gesundheit der Mitarbeitenden sehr am Herzen. Deshalb veranstalten wir regelmäßig Gesundheitstage und bieten allen Interessierten die Möglichkeit, sich an LHI-Sportaktivitäten oder an kulturellen Angeboten zu beteiligen.

Daneben ist es uns wichtig, der Belegschaft eine gesunde und ausgewogene Ernährung anzubieten. Im hauseigenen Betriebsrestaurant stehen Salate, Suppen, vegetarische und leichte Gerichte zur Auswahl. Diese werden soweit möglich mit Produkten aus der Region zubereitet.

Für einen ausgeglichenen Vitaminhaushalt bieten wir zudem täglich frisches Obst an. Unsere Coffeepoints laden mit unterschiedlichen Kaffeespezialitäten, Tee oder Wasser zu sozialem und interdisziplinärem Austausch ein.

**DER MENSCH IM  
MITTELPUNKT:  
EIN MITEINANDER  
AUF AUGENHÖHE,  
GEPRÄGT VON  
OFFENHEIT UND  
RESPEKT.**



durchschnittliche Firmenzugehörigkeit  
in der LHI

# 263

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt 2021  
bei der LHI

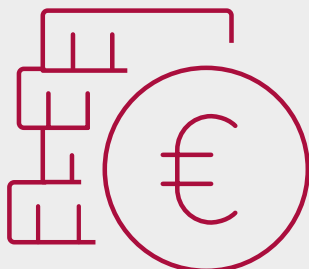


### Arbeitsverhältnisse

1 % befristet  
99 % unbefristet

### Mitarbeitende

aus 10 Ländern



### Rund 188.000 EUR

Gesamtinvestitionen in  
Weiterbildung im Jahr 2021



### Rund 32 %

weibliche Führungskräfte  
in der LHI im Jahr 2021

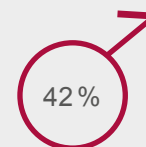
## Human Resources in Zahlen

# 5

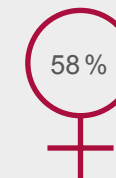
Mitarbeiter im Team  
Human Resources



### Anteil Männer



### Anteil Frauen



# Meilensteine

1973   
**GRÜNDUNG**

Die LHI wurde am 01.10.1973 als Leasinggesellschaft für Handel und Industrie gegründet. Der Schwerpunkt lag im Bereich der Finanzierung von Immobilieninvestitionsvorhaben. Im Laufe der Jahre entwickelte sich die LHI vom Anbieter von Leasinglösungen zum Anbieter von Strukturierten Finanzierungen.

2000   
**EXPANSION**

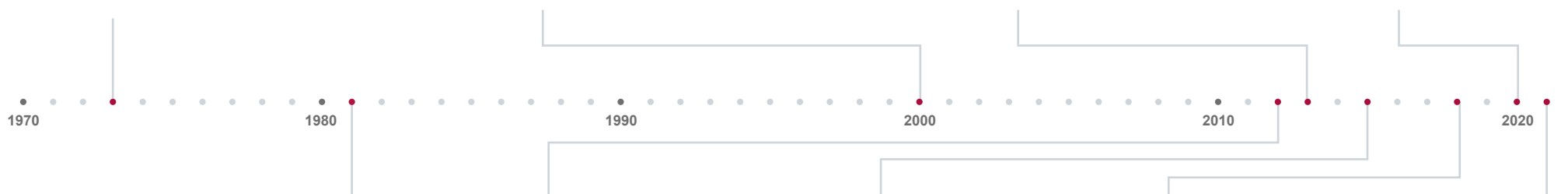
Zum Jahrtausendwechsel hat die LHI ihre geschäftsstrategische Ausrichtung erweitert. Es wurden Zukäufe realisiert. So erfolgte 2002 der Erwerb der Bayerische Immobilienleasing, 2006 die Integration der Immobilienleasingsparte der SüdLeasing und 2009 die Übernahme der Movesta Lease and Finance.

2013   
**GRÜNDUNG DER LHI KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH**

2013 ist in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch in Kraft getreten. Im Juli 2013 gründete die LHI eine eigene von der BaFin zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft. Diese legt alle neuen Investmentprodukte der LHI Gruppe auf und verwaltet auch die Fondsgestaltungen der LHI, die vor Inkrafttreten des KAGB aufgelegt wurden. Sie ist ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der LHI.

2020   
**GENERATIONSWECHSEL IN DER LHI-GESCHÄFTSFÜHRUNG**

2019 begann die Einleitung des Generationswechsels. Bis Ende 2020 übergaben die vier Gesellschafter, die bisher auch Geschäftsführer der LHI waren, die Geschäftsführung nach und nach an Dr. Nicole Handschuer, Florian Heumann und Markus Niedermeier.



1981   
**ERSTES INVESTMENTPRODUKT**

Für ausgewählte Kunden legte die LHI ihren ersten Fonds auf. 1994 folgte dann der erste Publikumsfonds. Das war der Startschuss für weitere Investmentprodukte, die für private sowie dann auch für professionelle Investoren konzipiert sind. Damit wurde neben den Strukturierten Finanzierungen die zweite Säule der Geschäftsfelder der LHI geschaffen.

2012   
**GRÜNDUNG LHI CAPITAL MANAGEMENT GMBH**

Mit Inkrafttreten des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagegesetzes gründete die LHI eine Vertriebsgesellschaft für alle von der LHI konzipierten Investmentprodukte. Als Partner für private und (semi-)professionelle Investoren kümmert sie sich auch während der Laufzeit des Investments um die Investoren. Die LHI Capital Management GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der LHI und hat die Erlaubnis nach § 32 KWG der BaFin.

2015   
**ERWERB DER LHI**

durch das Management. Rückwirkend zum 01.01.2014 erwarben die damaligen Geschäftsführer der LHI alle Geschäftsanteile. Die LHI ist damit ein inhabergeführtes Unternehmen.

2018   
**DIGITAL INNOVATION LAB**

Um die Chancen der fortschreitenden Digitalisierung für die LHI zu testen, wurde Mitte 2018 das LHI Digital Innovation Lab gegründet.

2021   
**ERSTMALS OFFENER FONDS AM STANDORT LUXEMBURG**

2021 übernahm die LHI Management Luxembourg S.A. die Verwaltung eines offenen Immobilienfonds als Zentralverwaltungsstelle und Alternative Investment Fund Manager am Standort Luxemburg.



## Kennzahlen

	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	47,2	40,6	43,8	35,8
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	21.130	31.900	45.900	21.310
	<b>in Mio. EUR</b>	<b>in Mio. EUR</b>	<b>in Mio. EUR</b>	<b>in Mio. EUR</b>
<b>Neugeschäftsvolumen</b>	1.130	1.123	1.202	991
<b>Verwaltetes Investitionsvolumen</b>	14.441	14.697	15.512	16.409
<b>Transaktionsvolumen</b>	1.400.000	2.000.000	1.500.000	1.500.000
<b>Verwaltete Gesellschaften</b>	1.356	1.421	1.476	1.499
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	264	265	256	249



## Ethik-Kodex

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 Kunden in den Mittelpunkt unseres Handelns.

Dieser Ethik-Kodex dient allen 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, zur Bekämpfung von Terrorismusfinanzierung sowie zur Bekämpfung von Korruption ein.

#### **Einhaltung des Datenschutzes**

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

#### **Fairer Wettbewerb**

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



## Grundsätze für den Umgang miteinander

### 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 so transparent wie möglich sein.

Wir achten das Diskriminierungsverbot der Europäischen Menschenrechtskonvention, d.h. keine Diskriminierung von Menschen wegen des Geschlechts, der Hautfarbe, der Sprache, der Religion, der politischen oder sonstigen Anschauung, der nationalen oder sozialen Herkunft, der Zugehörigkeit zu einer nationalen Minderheit, des Vermögens, der Geburt oder eines sonstigen Status.

### 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 Geschäftspartnern 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

Umweltschutz ist für uns relevant und wichtig und wird in allen Unternehmensbelangen beachtet. Beim Bau unseres Gebäudes setzen wir auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

### Gesellschaftliche Verantwortung

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

**UNSER WICHTIGSTER  
ERFOLGSFAKTOR:  
EINE UNTERNEHMENS-  
KULTUR, DIE VON KLA-  
REN GRUNDSÄTZEN  
GEPRÄGT IST.**

# VERLÄSS LICHKHEIT ALS BASIS





## Geschäftsverlauf 2021

Die Ergebnissituation und die Geschäftsentwicklung sind in der abgelaufenen Berichtsperiode als sehr gut zu beurteilen. Mit einem handelsrechtlichen Ergebnis in Höhe von 6,3 Mio. Euro konnte auch 2021 das strategische Ergebnisziel deutlich übertroffen werden.

Einmaleffekte trugen zum Erfolg oberhalb der Planungen bei. Das nominale Ergebnis aus Neugeschäften lag mit einer Zielerreichung von 152 % deutlich über den Planwerten.

Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Neugeschäftstransaktionen ein Volumen von 1.130 Mio. Euro strukturiert und in unsere Verwaltung übernommen.

Immobilienprojekte dominieren das insgesamt gut diversifizierte Gesamtgeschäftsvolumen mit 62 %.

Zum Jahresende 2021 wurden 1.356 Gesellschaften von der LHI verwaltet.

Der LHI Gruppe gehören weitere Einheiten an, die das Dienstleistungsspektrum ergänzen und abrunden.

Die LHI Real Estate Management GmbH (LHI REM) begleitet die fachliche Seite unserer Finanzierungsprojekte. Die LHI REM stellt ihr Dienstleistungsangebot auch externen Dritten zur Verfügung und erzielt dadurch zusätzliche Honorareinnahmen. Das Geschäftsjahr 2021 ist für die LHI REM erfolgreich verlaufen. Das handelsrechtliche Ergebnis war positiv.

Die LHI Management Luxemburg S.A. verwaltet aktuell hauptsächlich Gestaltungen, die für gruppeninterne Zwecke aufgesetzt wurden. Daneben erbringt sie Verwaltungsleistungen für ein Luxemburger Sondervermögen (FCP) für die Immobilieninvestitionen eines professionellen Investors. Dieses Sondervermögen befindet sich in der Investitionsphase. In der Berichtsperiode wurde zusätzlich die zugehörige Portfolioverwaltung durch die LHI in Luxemburg übernommen. Die ebenso am Standort Luxemburg ansässige Verbriefungsgesellschaft LHI Securitization S.A. ist seit 2018 im Verbriefungsgeschäft tätig. Der Standort Luxemburg gewinnt stetig an Bedeutung für die LHI Gruppe. Räumlichkeiten und Personalressourcen wurden entsprechend gestärkt. Das Beteiligungsergebnis entwickelt sich plangemäß.

Die LHI Versicherungsmakler GmbH ist ein Joint Venture zwischen der conTRact Versicherungsmakler GmbH und der LHI Leasing GmbH. Die LHI Versicherungsmakler GmbH fungiert dabei als Ansprechpartner für alle versicherungstechnischen Fragestellungen mit der Hauptaufgabe, den Versicherungsschutz für die verwalteten Objektgesellschaften zu optimieren. Das Ergebnis ist durch die Generierung von Vermittlungscourtagen geprägt und für das abgelaufene Geschäftsjahr als gut zu bezeichnen. Die Dienstleistungen der LHI Versicherungsmakler GmbH stehen daneben auch externen Dritten zur Verfügung. In der Ansprache von Drittkunden gehen wir allerdings weiterhin sehr selektiv vor.

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 hat die LHI ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 6,3 Mio. Euro erzielt.

Die laufenden Vergütungen für die Verwaltung von Objektgesellschaften betragen 34,1 Mio. Euro. Das Beteiligungsergebnis inklusive Gewinnen und Verlusten aus Ergebnisabführungsverträgen lag bei 15,3 Mio. Euro.

Das Provisionsergebnis lag bei 3 Mio. Euro. Im Berichtsjahr konnten hohe Erträge aus vorzeitig beendeten Engagements generiert werden.

Das Zinsergebnis sank geringfügig auf -0,9 Mio. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf niedrigere Zinserträge für Zwischenfinanzierungen und die im Jahr 2015 modifizierten Berechnungsvorschriften für die Behandlung des Zinsanteils in Pensionsrückstellungen (Zinsschmelze) zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen sind insgesamt von 25,2 Mio. Euro auf 21,6 Mio. Euro gesunken. Dies resultiert aus der an den Unternehmenserfolg gekoppelten variablen Vergütung, die im Berichtsjahr deutlich geringer ausfiel. Ebenso war es nicht erforderlich, die Rückstellung für die Pensionszusagen aufzustocken. Die Anzahl der durchschnittlich über das Jahr beschäftigten Mitarbeiter hat sich leicht erhöht.

Andere Verwaltungsaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen sanken von 25,3 Mio. Euro auf 21,8 Mio. Euro.

Im aktuellen Umfeld beurteilen wir die Ertragslage der LHI als sehr gut. Gleiches gilt für die gesamte LHI Gruppe. Das Jahresergebnis 2021 war zwar erneut von einmaligen Sondereffekten geprägt, liegt aber auch um diese bereinigt weiter im strategisch vorgesehenen Korridor. Die Ergebnishöhe im Jahr 2021 ist aus unserer Sicht kein geeigneter Maßstab für längerfristige Prognosen. Allerdings rechnen wir aufgrund nachlaufender Ausschüttungen auch im Jahr 2022 mit einem außergewöhnlich guten Jahresergebnis von 8,1 Mio. Euro. Bezogen auf das nach der zum 30.06.2022 geplanten Kapitalherabsetzung verbleibende Stammkapital von 20 Mio. Euro entspräche dies einer Planrendite von 40 % auf das eingezahlte Stammkapital.

### Aussicht

Das Niedrigzinsumfeld wird weiterhin maßgeblich die Struktur unserer Geschäftsaktivitäten beeinflussen. Im Rahmen eigener Assetkäufe und -verkäufe registrieren wir eine hohe Nachfrage nach sachwertgebundenen Investments bei gleichzeitig knappem Angebot. Im Austausch mit unseren Kunden werden daneben regelmäßig hohe Anforderungen an die Individualität und Passgenauigkeit von Finanzstrukturen gestellt. Wir gehen davon aus, dass diese für uns beobachtbaren Faktoren auch für den gesamten Markt der Strukturierten Finanzierungen und Investmentangebote gelten und pandemiebedingt eher noch zunehmen werden. Die Finanzierungsbereitschaft der Kapitalgeber erscheint für die von uns nachgefragten Assetklassen ungebrochen. An der Finanzierbarkeit ist im abgelaufenen Jahr keines unserer Projekte gescheitert. Wir schließen daraus, dass Kunden im aktuellen, durch Corona noch herausfordernderen Umfeld neben den richtigen Assetklassen und konkreten Objektbeschaffungen vor allem Wert auf die Strukturierungskompetenz und das Qualitätsbewusstsein eines Partners legen. Dieser Herausforderung sehen wir uns auch in dieser Situation gut gewachsen.

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf unsere Geschäftsaktivitäten bleibt die Entwicklung des Rechtsrahmens. Wir gehen grundsätzlich davon aus, dass die Regulierungsdichte zunehmen wird. Derzeit ist die Komplexität der Anforderungen für uns als mittelständisches Unternehmen beherrschbar und wirtschaftlich tragbar. Einzelne Geschäftsaktivitäten hinterfragen wir jedoch kontinuierlich und kritisch.

In diesem Gesamtumfeld kommt der LHI KVG weiterhin vordringlich die Aufgabe zu, bestehende Kapitalzusagen in Bestandsprojekten vollständig zu investieren. Neue Produktsätze richten sich weiterhin stark zielgruppenorientiert an institutionelle Anleger sowie an vermögende Privatkunden. Daher wird das Produktangebot für diese Zielgruppen weiterhin den Schwerpunkt beim Vertrieb von Eigenkapitalprojekten durch die LHI CM bilden. Investmentangebote für das breite Publikum sehen wir im erwarteten Umfeld weiterhin als kritisch an und werden diese nicht oder nur äußerst selektiv umsetzen. Unsere Aktivitäten in Luxemburg bauen wir bedarfsgerecht aus.

Insgesamt halten wir das Erreichen unserer Geschäfts-, Ergebnis- und Risikoziele im beschriebenen Umfeld für ambitioniert, aber umsetzbar. Externe Einflüsse wie eine Eintrübung der konjunkturellen Entwicklung und eine weiter zunehmende Regulierungsdichte sind Bestandteil unserer Erwartungen. Exogene Schocks, wie eine weitere Eskalation der Ukraine-Krise, ein erneuter drastischer Ausbruch der Pandemie oder gar ein Scheitern des Euroraums, sind in unsere genannten Planwerte nicht eingeflossen. Wir analysieren die Auswirkungen solcher Szenarien in Form von Stresstests, sie sind aber kein Bestandteil unserer Planungsprämissen.

## Zahlen aus Bilanz und GuV

	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR
<b>Forderungen an Kunden</b>	28.036	34.950	24.652	45.687
<b>Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen</b>	48.042	45.210	48.280	41.076
<b>Liquiditätsähnliche Mittel</b>	20.062	20.076	18.479	26.892
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	7.642	17.234	7.165	20.300
<b>Rückstellungen</b>	36.097	35.891	32.335	28.726
<b>Eigenkapital</b>	48.043	41.697	41.697	41.697
<b>Bilanzsumme</b>	101.679	102.708	95.234	116.335
<b>GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG</b>				
<b>Laufende Erträge aus Beteiligungen und verbundenen Unternehmen sowie Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen</b>	15.255	26.569	26.484	20.323
<b>Erträge aus laufenden Honoraren und Vergütungen</b>	27.948	26.144	23.736	25.702
<b>Personalaufwand</b>	-21.646	-25.185	-24.172	-22.472
<b>Andere Verwaltungsaufwendungen</b>	-19.886	-20.258	-21.194	-19.996
<b>Jahresergebnis*</b>	6.346	7.214	10.424	14.341

\*Bis 2020 abgeführt durch Ergebnisabführungsvertrag.

Den ausführlichen Lagebericht finden Sie [hier](#)

Bildnachweise: Seite 2: [shutterstock.com/Zoteva](https://www.shutterstock.com/Zoteva); Seite 5: [shutterstock.com/ HQuality](https://www.shutterstock.com/HQuality); Seite 7: [shutterstock.com/ HQuality](https://www.shutterstock.com/HQuality); Seite 8: [shutterstock.com/GaudiLab](https://www.shutterstock.com/GaudiLab); Seite 10: [shutterstock.com/ Josep Suria](https://www.shutterstock.com/JosepSuria); Seite 15: [shutterstock.com/NadyaEugene](https://www.shutterstock.com/NadyaEugene); Seite 16: [shutterstock.com/Standret](https://www.shutterstock.com/Standret); Seite 18: [shutterstock.com/ Chinnapong](https://www.shutterstock.com/Chinnapong); Seite 21: [shutterstock.com/Liz Kcer](https://www.shutterstock.com/LizKcer)

**LHI Leasing GmbH**

Emil-Riedl-Weg 6  
82049 Pullach i. Isartal

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

[info@lhi.de](mailto:info@lhi.de) . [www.lhi.de](http://www.lhi.de)