



Qualität für Ihren Erfolg

2023

GESCHÄFTSBERICHT



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

—
Windpark
Obersontheim,
Baden-Württemberg
Investment Management >
Renewables

VIEL
BEWEGT.

VORWORT	3
DIE LHI GRUPPE	5
Strategie und Positionierung	7
Nachhaltigkeit	10
Struktur	12
Human Resources	13
Meilensteine	15
Kennzahlen	17
Ethik-Kodex	18
GESCHÄFTSVERLAUF 2023 DER LHI GRUPPE	21
Ertragslage	22
Aussicht	22
Zahlen aus Bilanz und GuV	23

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.

1973–2023

50 JAHRE LHI


**GESCHÄFTS-
FÜHRUNG LHI**

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

Markus Niedermeier
Markus Niedermeier

Dr. Nicole Handschuh
Dr. Nicole Handschuh

Florian Heumann
Florian Heumann

Vorwort der Geschäftsführung

2023 war weiterhin durch ein schwieriges Marktumfeld geprägt. Umso mehr freut es uns, dass wir trotz dieser schwierigen Bedingungen erneut erfolgreich waren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir Transaktionen in Höhe von insgesamt 3.350 Mio. Euro umsetzen. Wir investierten rd. 3.000 Mio. Euro in neuen Projekten.

Ein Highlight-Projekt im Jahr 2023 war eine strukturierte Finanzierung von 90 neuen S-Bahn-Zügen für München mit einem Volumen von mehr als 2 Mrd. Euro. Die ersten neu entwickelten S-Bahnen sollen ab Mitte 2029 in Betrieb genommen werden. Ein weiteres Projekt im Schienenpersonennahverkehr ist die Finanzierung von neun batterieelektrischen Fahrzeugen, die in Berlin und im Nordosten Brandenburgs zum Einsatz kommen. Auch auf dem Streckennetz Ostbayerns rollen Elektroschienenfahrzeuge, die über eine Mietauflösung der LHI finanziert wurden.

Im Rahmen einer Immobilien-Leasing-Strukturierung setzten wir die Finanzierung einer Privatschule für einen bedeutenden privaten Bildungsträger in Süddeutschland sowie für einen traditionsreichen deutschen Wissenschaftsverlag um.

Insgesamt lag das Neugeschäftsvolumen im Segment Strukturierte Finanzierungen bei 2.850 Mio. Euro.

Unser Investmentgeschäft wurde auch 2023 durch ESG-konforme Investments in der Assetklasse Erneuerbare Energien geprägt. In der Assetklasse

Immobilien konnten wir mehrere Forward Deals planmäßig übernehmen und auch mehrere Flächen neu vermieten. Trotz der Marktlage gelang uns der erfolgreiche Verkauf von Immobilien aus fünf Altfonds, was zu einem überplanmäßigen Ergebnis bei diesen Fonds führte.

Bei den Investmentprodukten im Bereich Erneuerbare Energien integrierten wir im letzten Jahr elf neue Wind- und Solarparks und fünf norwegische Wasserkraftwerke in unser Portfolio. Durch das verwaltete Portfolio an Anlagen aus dem Bereich Erneuerbare Energien konnten im vergangenen Jahr 1,5 Mrd. kWh Strom erzeugt und rd. 570.000 t CO₂ eingespart werden. Besonders hervorzuheben ist auch der erfolgreiche Verkauf eines älteren Windparks zu Repowering-Zwecken. Das gute Zusammenspiel während des Verkaufsprozesses zwischen unseren Ingenieuren sowie dem LHI-Team des Transaktions- und Portfoliomanagements führte für die Anleger zu einem erfreulichen Ergebnis.

Das Neugeschäftsvolumen lag für alle Assetklassen bei 150 Mio. Euro.

Wir denken langfristig und können dadurch auch in herausfordernden Märkten vorausschauend agieren. Von dieser nachhaltigen Geschäftspolitik profitieren die LHI, ihre Geschäftspartner und Investoren sowie die Mitarbeitenden. Die LHI bleibt auch künftig ein stabiler Partner.

Ein herzliches Dankeschön an unsere Mitarbeitenden sowie unsere Kunden und Investoren für das uns entgegengebrachte Vertrauen und das Engagement.



ENGAGEMENT
GEWINNT.

Ausgezeichnete LHI-Qualität



Die internationale Ratingagentur Scope bestätigte unsere hervorragende Assetmanagement-Qualität mit dem Ratingergebnis AA.

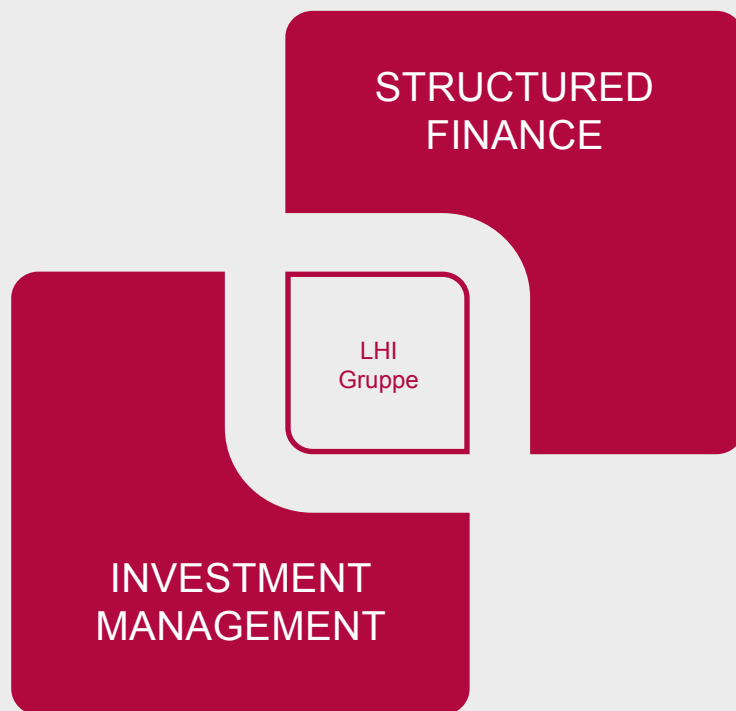
Die LHI wurde von Scope-Rating als bester Assetmanager Transportation ausgezeichnet.

In den Assetklassen Renewables und Real Estate wurden wir als bester Assetmanager nominiert, was eine Top-5-Platzierung bedeutet.

Zum zweiten Mal in Folge erhielt die LHI den ESG-Reporting Award von Execnews.

imug rating wurde beauftragt, ein unabhängiges Nachhaltigkeitsrating zur LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu erstellen. Die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens wird insgesamt als „gut“ eingestuft.

VERLÄSSLICHKEIT ÜBERZEUGT.



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 LHI Management Luxemburg S.A., über die Geschäftstätigkeiten im luxemburgischen Markt begleitet werden.

GEMEINSCHAFT MITGESTALTEN.

**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

—
The Care –
Mehrgenerationenhaus
Leipzig, Sachsen
Investment Management >
Real Estate



ZUKUNFT ENTSCHEIDET.

Strategie und Positionierung

Das aktuelle gesamtwirtschaftliche Umfeld ist weiterhin durch internationale Krisen und eine Stagnation der deutschen Wirtschaft gekennzeichnet.

Die Entwicklung von Inflationsraten, Zinsen und Energiepreisen hat sich aber im Jahresverlauf 2023 stabilisiert. Diese Ausgangslage bietet für unser Geschäftsmodell Chancen und Risiken. Wir begegnen ihr im Wesentlichen mit zwei Grundsätzen:

Unser diversifiziertes Geschäftsmodell basiert auf den zwei Säulen Structured Finance und Investment Management. Für uns ist eine nachhaltige Ausrichtung entscheidender als die kurzfristige Ertragsoptimierung. Unsere stabile Ertragsbasis zu erhalten, ist ein Wert an sich. 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. 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.

**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

E-Ladepark
Schweinfurt, Bayern
Investment Management >
Renewables



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 weit mehr als 20 Jahre. Durch die langfristige Verwaltung unserer Objektgesellschaften generieren wir stabile Honorarerträge.

In der Vergangenheit hat die LHI mehrfach Leasing- bzw. 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 hochindividuellen Strukturierungslösungen erfüllen wir die kundenspezifischen Anforderungen und Ziele. Wir konzipieren für Unternehmen z. B. nachfolgeorientierte Unternehmensstrukturen, wir unterstützen bei der Einhaltung von Financial Covenants oder wir helfen dabei, 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.



KURS BEIBEHALTEN.



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

—
Flugzeuge
Grob Aircraft, Bayern
Investment Management >
Aviation

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 Mitarbeitenden unterschiedlicher Bereiche der LHI und zwei Externen besteht. Der Nachhaltigkeitsbeirat tagt mindestens zweimal jährlich.

Die LHI hat Reportings etabliert, die allen Anforderungen der EU-Offenlegungs- und -Taxonomie-Verordnung gerecht werden. Neben dem Nachhaltigkeitsbeirat werden im Rahmen eines operativen Nachhaltigkeits-Jour-fixe die Anforderungen regelmäßig überprüft und bestehende Reportingstandards ggf. entsprechend angepasst.

Die LHI Gruppe ist seit 2020 klimaneutral. Ziel ist, die direkt und indirekt verursachten CO₂-Emissionen gemäß Greenhouse Gas Protocol (GHG) weiterhin kontinuierlich zu senken. Seit der ersten Zertifizierung 2020 konnten die Treibhausgasemissionen des Unternehmens im Vergleich zur erneuten Zertifizierung für das Geschäftsjahr 2022 bereits um über 10 % reduziert werden. Es verbleibt ein CO₂-Fußabdruck in Höhe von ca. 575 t. Die Messung gemäß GHG wurde von der Energieagentur Ebersberg-München im Rahmen der Initiative „Die Klimaneutralen“ durchgeführt und von der Fokus Zukunft GmbH, Starnberg, zertifiziert. Auf dieser Basis sind die erwartungsgemäß im Jahr 2023 verbliebenen Emissionen durch den Erwerb von Zertifikaten aus den durch den TÜV Süd bzw. TÜV Rheinland geprüften Projekten GS Solar-energie Indien und VCS Bioenergie Niederlande mehr als ausgeglichen worden.

Die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist seit 10.05.2023 Mitglied

der Principles for Responsible Investment (PRI) der Vereinten Nationen.

Die LHI ist darüber hinaus Mitglied in der Brancheninitiative ESG Circle of Real Estate (ECORE). ECORE ist eine originär deutsche Brancheninitiative zur Erarbeitung und Etablierung eines belastbaren und marktfähigen europäischen Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios.

Darüber hinaus führen wir auf Kundenwunsch auch ein Scoring nach GRESB durch. GRESB ist eine unabhängige Organisation, die validierte ESG-Leistungsdaten und Peer-Benchmarks für Investoren und Manager bereitstellt.

Des Weiteren wird unser eigenentwickeltes LHI-Scoring-Modell, das es ermöglicht, das Umwelt-, Sozial- und Governance-Profil (ESG-Profil) von Immobilieninvestitionen in verschiedenen Immobiliennutzungsklassen zu beurteilen, eingesetzt. Hierdurch differenzieren wir uns vom Wettbewerb.

Zudem ist die LHI Unterstützer der IES (International Ethic Standards) und hat sich dem ICG (Institut für Corporate Governance) in der Immobilienwirtschaft angeschlossen. Gemeinsam mit 26 Gründungsmitgliedern aus der Flugzeugfinanzierungsbranche ist die LHI KVG Mitglied der Nachhaltigkeitsinitiative „Impact on Sustainable Aviation e.V.“.

Die LHI Gruppe hat sich der Initiative „Stiftung Allianz für Entwicklung und Klima“ sowie dem Bündnis „Die Klimaneutralen“ der Energieagentur Ebersberg-München angeschlossen.

Seit April 2021 beheimatet die LHI darüber hinaus drei Bienenvölker am Campus Pullach.

Mehr Informationen können Sie in unserem Nachhaltigkeitsbericht auf unserer Website nachlesen.

**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

Solarpark
Schweigersdorf, Bayern
Investment Management >
Renewables





NACHHALTIG WIRTSCHAFTEN.

**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

—
Solarpark
Hepberg, Bayern
Investment Management >
Renewables



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 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



ECHTE QUALITÄT, ECHT LHI

Windpark Obersontheim,
Baden-Württemberg
Investment Management >
Renewables

PERSPEKTIVE SICHERN.

Human Resources

In allen unternehmensrelevanten Belangen berücksichtigen wir die Anforderungen und Erwartungen unserer Geschäftspartner und Mitarbeitenden. 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. Gleichzeitig gelingt uns dies aber nur mit leidenschaftlichen und motivierten Mitarbeitenden. Menschen, die Konzepte für heute und morgen entwickeln und die Zukunft eines Unternehmens mitgestalten wollen.

Bereits lange vor Corona haben wir erkannt, dass sich Flexibilität in der Zusammenarbeit für alle Mitarbeitenden, aber auch für das Unternehmen selbst zu einem wichtigen Erfolgsfaktor entwickelt. Unabhängig von der Pandemie bilden flexible Strukturen einen festen Bestandteil unserer Wertschöpfungskette. Kreativprozesse und Kundennähe werden jedoch auch künftig eine gesunde Mischung aus Flexibilität und persönlichem Austausch erfordern. Unser Konzept aus Zusammenarbeit vor Ort und einem hohen Maß an Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der Arbeitszeit bietet hierfür eine optimale Grundlage.

Des Weiteren hat die konsequente fachliche und persönliche Weiterentwicklung aller Mitarbeitenden in der LHI eine lange Tradition und genießt einen hohen Stellenwert. So fördern wir unsere Mitarbeitenden regelmäßig in maßgeschneiderten Entwicklungsprogrammen, um den kommenden Herausforderungen bestmöglich gewachsen zu sein. Denn nach 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 Hierarchien sondern insbesondere auch die Förderung und 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 unterschiedliche Gerichte zur Auswahl. Diese werden soweit möglich mit Produkten aus der Region zubereitet. Für einen ausgeglichenen Vitaminhaushalt bieten wir zudem täglich kostenloses frisches Obst an. Unsere Coffee-Points laden mit Kaffeespezialitäten, Tee oder Wasser zu sozialem und interdisziplinärem Austausch ein.



Human Resources in Zahlen



durchschnittliche Firmenzugehörigkeit
in der LHI

Anteil Männer



Anteil Frauen



30 %

weibliche Führungskräfte
in der LHI im Jahr 2023

5

Mitarbeitende im Team Human Resources
(durchschnittlich angestellt)

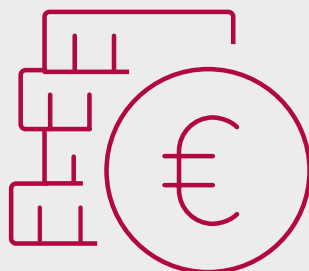


Arbeitsverhältnisse

1 % befristet
99 % unbefristet

Mitarbeitende

aus 16 Ländern



Rund 140.000 Euro

Gesamtinvestitionen in
Weiterbildung im Jahr 2023

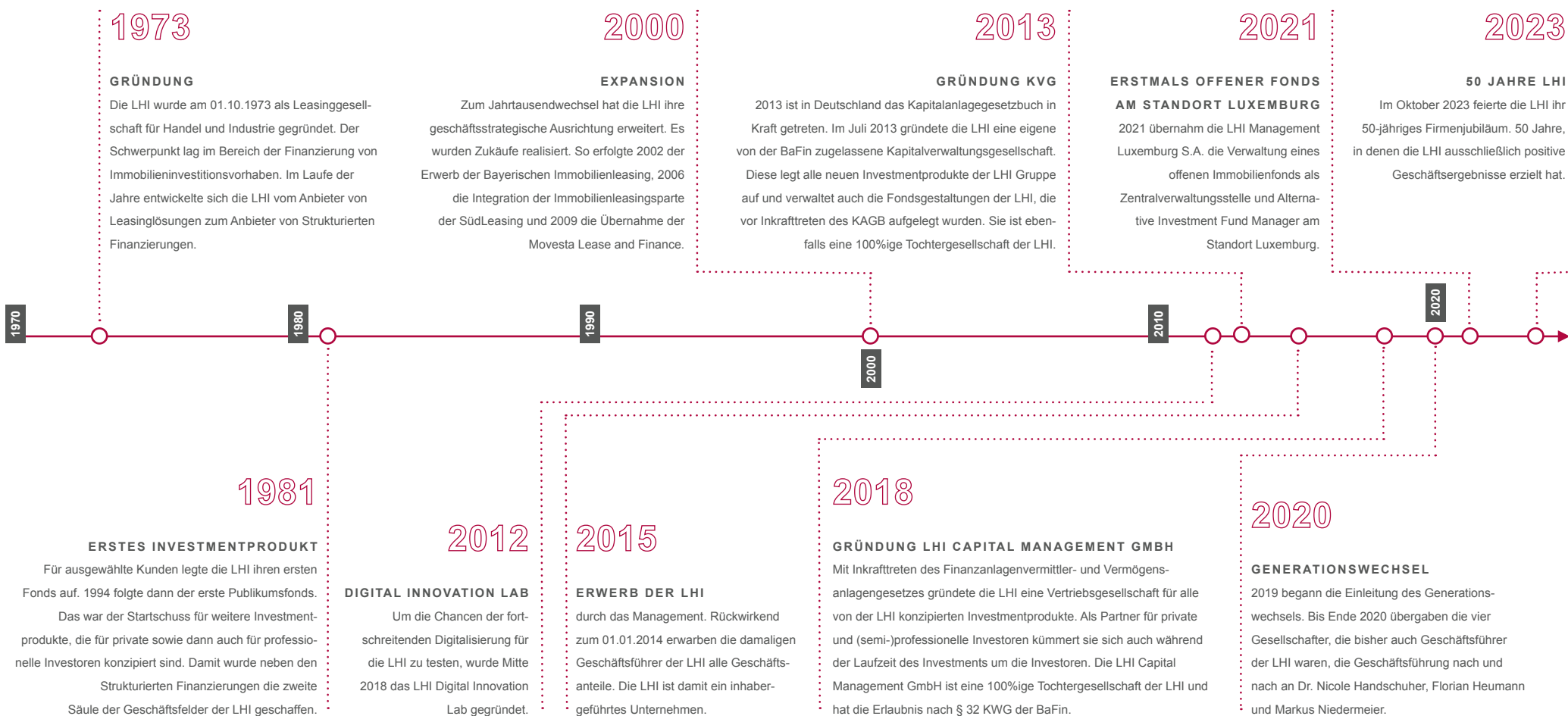
**WERTE
LEBEN.**

260

Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt 2023
bei der LHI



FORTSCHRITT ZÄHLT.



VERANTWORTUNG ZEIGEN.



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

Betreutes Wohnen
Mammendorf, Bayern
Investment Management >
Real Estate



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

E-Ladepark
Passau, Bayern
Investment Management >
Renewables

Kennzahlen

	31.12.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
Eigenkapitalquote in %	30,0	30,0	47,2	40,6
Wirtschaftliches Ergebnis	10.680	11.810	21.130	31.900
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR
Neugeschäftsvolumen	3.000	520	1.130	1.123
Veraltetes Investitionsvolumen	14.200	14.312	14.441	14.697
Transaktionsvolumen	3.350	750	1.400	2.000
Verwaltete Gesellschaften	1.234	1.310	1.356	1.421
Anzahl Mitarbeiter	268	274	264	265

Ethik-Kodex

Vorwort

Dieser Ethik-Kodex hat große Bedeutung für die Erreichung unseres gemeinsamen Ziels – Qualität für Ihren Erfolg. Unser Erfolg liegt in einer unternehmensweiten, von Rechtschaffenheit, gegenseitiger Wertschätzung sowie individueller Verantwortung geprägten Unternehmenskultur. Wir stellen unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg bei größtmöglichem Nutzen für unsere Kunden in den Mittelpunkt unseres Handelns. Dieser Ethik-Kodex soll unseren Führungskräften und Mitarbeitenden als Verhaltensleitfaden dienen. Er enthält Werte, Grundhaltungen, Einstellungen und Verhaltensregeln, an denen sich Führungskräfte und Mitarbeitende im Umgang mit unseren Geschäftspartnern, Kunden, Wettbewerbern und Behörden verbindlich orientieren sollen.

Allgemeine Grundsätze: Rechtmäßiges Verhalten

Einhaltung von Gesetzen und Rechtsvorschriften

Wir verpflichten uns, bei allen geschäftlichen Tätigkeiten/Aktivitäten und Entscheidungen die jeweils geltenden Gesetze, Vorschriften und Regelungen sowie sonstige maßgebliche Bestimmungen von Ländern, in denen wir tätig sind, zu beachten. Um dies zu gewährleisten, haben wir ein umfangreiches internes Kontrollsystem sowie Compliance-Management-System (inklusive Tax Compliance) etabliert.

Prävention/Bekämpfung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und Korruption

Im Hinblick auf Geldwäscheprevention und die Bekämpfung von Terrorismusfinanzierung und Korruption ist es das Ziel unseres Unternehmens, alle Transaktionen mit möglichem kriminellen Hintergrund zu erkennen und zu verhindern. Wir halten die einschlägigen Pflichten aus dem Geldwäschegesetz (GwG) und den Verlautbarungen der zuständigen Aufsichtsbehörden, z. B. der BaFin, über Maßnahmen zur Bekämpfung und Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzie-

rung und Korruption ein. Dazu setzen wir am potenziellen Risiko orientierte interne Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen ein, die in jedem Einzelfall dokumentiert werden. Regelmäßige Kontrollen durch die Geldwäschebeauftragte sowie durch die interne Revision werden durchgeführt, um frühzeitig eventuell notwendige Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Darüber hinaus werden Führungskräfte und Mitarbeitende regelmäßig im Hinblick auf Prävention und Bekämpfung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und Korruption geschult.

Einhaltung des Datenschutzes

Personenbezogene Daten unserer Geschäftspartner, Kunden und Mitarbeitenden werden vor unberechtigtem Zugriff und unrechtmäßigem Gebrauch durch Sicherungsmaßnahmen geschützt. Wir haben die Anforderungen der ab 25.05.2018 geltenden Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG-neu) in unserem Unternehmen umgesetzt und ein funktionierendes Datenschutzmanagement implementiert. Unsere Datenschutzbeauftragte überwacht in regelmäßigen Abständen den korrekten Umgang mit personenbezogenen Daten sowie die Einhaltung der einschlägigen Gesetze. Unsere Mitarbeitenden werden regelmäßig zu datenschutzrechtlichen Themen geschult. Geschäftspartner werden, sofern sie über uns Zugang zu personenbezogenen Daten haben, zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben verpflichtet.

Fairer Wettbewerb

Wir halten die geltenden Gesetze und Bestimmungen zur Regelung des Wettbewerbs ein, die den fairen Wettbewerb schützen. Insbesondere sind Absprachen wie bspw. Preisabsprachen, die den freien und fairen Wettbewerb beeinflussen, verboten. Wir verschaffen uns Wettbewerbsvorteile durch unsere Leistungen – Best-in-Class-Lösungen – und nicht durch unrechtmäßige Geschäftspraktiken. Weder bieten wir Geschäftspartnern, Kunden und öffentlichen Amtsträgern unangemessene Geschenke oder Gefälligkeiten noch nehmen wir derartige Geschenke oder Gefälligkeiten an.

Grundsätze für den Umgang miteinander

Leitbild der LHI

Unser Umgang miteinander ist u. a. geprägt von folgenden Werten und Grundhaltungen: Gegenseitigem Respekt, Loyalität, Verlässlichkeit und Engagement, Korrektheit und Fairness, Authentizität, Leistungsorientierung und Diskretion. Unser Handeln soll bestmöglich transparent sein. Nähere Einzelheiten darüber, „was wir tun“, „wie wir es tun“ und „wie wir führen“, sind unserem Leitbild zu entnehmen.

Vermeidung von Interessenkonflikten

Wir verpflichten uns Situationen zu vermeiden, in denen persönliche und/oder finanzielle Interessen mit denen unseres Unternehmens in Konflikt geraten. Entlohnte Nebentätigkeiten, die zu Interessenkonflikten führen und unserem Unternehmen oder unseren Kunden schaden könnten, legen wir offen und werden ohne Einverständnis nicht aufgenommen. Geschenke, Bewirtungen, Einladungen oder sonstige Zuwendungen müssen den geschäfts- und marktüblichen Gepflogenheiten entsprechen und im Hinblick auf den Anlass der Zuwendung und die Stellung des Empfängers als angemessen und sozial adäquat anzusehen sein.

Grundsätze für den Umgang mit Geschäftspartnern und Kunden

Geschäftsbeziehungen

Unsere Geschäftsbeziehungen sind von folgenden Werten und Verhaltensregeln geprägt: Professionalität, Verlässlichkeit, Diskretion, Transparenz und Korrektheit. Unsere Geschäftspartner und Kunden bzw. potenziellen Geschäftspartner/Kunden beraten und begleiten wir respektvoll und individuell.

Vertraulicher Umgang mit Informationen

Wir verpflichten uns im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen jederzeit die Vertraulichkeit unserer Geschäftspartner und Kunden zu wahren. Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse werden vertraulich behandelt.

Vollständigkeit von Informationen

Wir informieren unsere Geschäftspartner und Kunden kompetent über angebotene Produkte und Dienstleistungen. Wir kommunizieren verbindlich, aufgeschlossen und klar. Die von uns übermittelten Informationen sind in sich vollständig und verständlich, um Geschäftspartnern sowie potenziellen Geschäftspartnern eine Basis für eine langfristig wirtschaftlich erfolgreiche Geschäftsbeziehung zu bieten.

Qualität

Höchste Qualitätsstandards sowie eine kontinuierliche Anpassung an Marktentwicklungen und Kundenbedürfnisse zeichnen unsere Produkte und Dienstleistungen aus. Neuen Entwicklungen folgen wir schnell, sobald wir den entsprechenden Nutzen erkannt haben – ohne Bewährtes aufzugeben. Eine ständige Weiterbildung und Förderung unserer Mitarbeitenden rundet die Anforderungen an unsere Qualitätsmaßstäbe ab.

Grundsätze der Nachhaltigkeit

Unternehmerische Verantwortung

Nachhaltigkeit ist für uns sowohl Selbstverständnis als auch ein unternehmenstragendes Konzept zum Nutzen aller Stakeholder der LHI sowie künftiger Generationen. Wir operieren im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen nationalen und internationalen Standards zur Nachhaltigkeit und erfüllen die für uns geltenden regulatorischen Anforderungen zur Offenlegung. Die Geschäftsführung und alle Mitarbeitenden werden aktiv in geeignete organisatorische Strukturen eingebunden, um eine zentrale, transparente und unternehmensweite Steuerung der Umsetzung und Kontrolle aller Aktivitäten unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sicherzustellen. Freiwilliges gesellschaftliches und soziales Engagement wird jederzeit angemessen unterstützt.

Ökologische Verantwortung

Wir setzen uns dafür ein, dass die durch unseren Geschäftsbetrieb verursachten CO₂-Emissionen dem Dekarbonisierungspfad der EU entsprechen und somit als „Paris Aligned“ gelten können. Nicht vermeidbare CO₂-Emissionen werden durch den Erwerb von Klimaschutzzertifikaten mehr als ausgeglichen. Zur Reduzierung unseres Energieverbrauchs und unseres CO₂-Fußabdrucks verbessern wir den energetischen Standard unseres Geschäftsgebäudes stetig, wir verwenden Ökostrom oder erzeugen diesen mittels Photovoltaikanlagen selbst, wir fördern Elektromobilität mit der Installation von E-Ladesäulen und mit elektrisch betriebenen Dienstwagen sowie die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und mobiles Arbeiten. Unsere Außenanlagen werden nach ökologischen Maßstäben gepflegt und beheimaten mehrere Bienenvölker. Ökologische Standards gelten auch bei der Auswahl von Auftragnehmern und Geschäftspartnern sowie für den Einkauf von Arbeits- und Lebensmitteln.

Gesellschaftliche und soziale Verantwortung

Wir beachten das Diskriminierungsverbot und die Einhaltung der Menschenrechte. Als Arbeitgeber fördern wir Diversität und Chancengleichheit, wir sorgen für eine leistungsgerechte Vergütung und wir gewährleisten Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz. Wir sind uns unserer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung bewusst. Wir verhalten uns in einer Art und Weise, die der Verantwortung unseres Unternehmens in der Gesellschaft gerecht wird. Wir engagieren uns gesellschaftlich und sozial, z. B. mittels Spenden an karitative oder soziale Einrichtungen oder Mitgliedschaften mit Fördercharakter.





FLEXIBILITÄT ERMÖGLICHEN.



ECHTE QUALITÄT, ECHT LHI

Produktionsstätte
Schwäbisch Hall,
Baden-Württemberg
Structured Finance >
Real Estate

LEISTUNG ENTSCHEIDET.



Geschäftsverlauf 2023 – Inhalte aus dem Lagebericht

Auch die LHI spürte die angespannte gesamtwirtschaftliche Situation, die durch eine hohe Inflation und den im historischen Vergleich einzigartigen Zinsanstieg innerhalb weniger Quartale geprägt war. Der LHI ist es jedoch gelungen, sich auf das neue Umfeld einzustellen und Chancen aus der geänderten Marktphase im zweiten Halbjahr zu nutzen.

Besonders im Bereich Erneuerbare Energien konnten zum Jahresende Projekte finalisiert werden, die insgesamt zu einer Übererreichung der Ziele im Neugeschäft führten. Auch im Bereich Strukturierte Finanzierungen lief das Neugeschäft in der zweiten Jahreshälfte gut. Im Immobiliensektor war hingegen noch keine Entspannung der Marktlage zu beobachten. Hier wurden die Kapazitäten zum aktiven Management des Bestandes und zur Bearbeitung immobiliennaher Dienstleistungen genutzt.

Die Geschäftsentwicklung und die Ergebnissituation der LHI sind in der abgelaufenen Berichtsperiode unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds als gut zu beurteilen. Mit einem handelsrechtlichen Ergebnis in Höhe von 6,3 Mio. Euro konnte erneut das strategische Ergebnisziel von 5,0 Mio. Euro übertroffen werden. Kontinuierlich steigende laufende Vergütungen sowie Einmal- und Nachholeffekte waren die Basis für eine Zielerreichung über Plan. Die Zusammensetzung des Ergebnisses ist gut diversifiziert. Das nominale Ergebnis aus Neugeschäften lag bei einer Zielerreichung von 109 %.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Neugeschäftstransaktionen im Wert von etwa

3.000 Mio. Euro (Vj. 520 Mio. Euro) strukturiert und in die Verwaltung übernommen bzw. werden in den kommenden Jahren übernommen.

Ein volumenstarkes Rolling-Stock-Projekt dominiert die Entwicklung des Gesamtgeschäftsvolumens. Die Nachfrage nach strukturierten Finanzierungs-lösungen zog 2023 wieder deutlich an.

Im Bereich der Kapitalanlageprodukte war die LHI in den Assetklassen Immobilien, Erneuerbare Energien und Aviation aktiv. Im Immobiliensektor war eine deutliche Zurückhaltung der Marktteilnehmer bei der Umsetzung neuer Transaktionen spürbar. In einigen Teilsegmenten gibt es nennenswerte Preisabschläge. Die Renditeerwartungen der Investoren steigen entsprechend an. Objekte, die von der LHI für Kunden verwaltet werden, betrifft dies aufgrund bestehender Portfoliomischungen und bonitätsstarker Mieter nur partiell. Für Verwertungen im eigenen Portfolio sind die Opportunitäten dadurch nicht mehr so breit gefächert, aber nach wie vor vorhanden.

Im Bereich der Erneuerbaren Energien wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Bestandsstrukturen aufgestockt. Eine neue Struktur konnte aufgelegt und mit geeigneten Assets bestückt werden. Das Interesse von Investoren an Erneuerbaren Energien ist unverändert hoch. Die Verwerfungen an den Primärener-giemärkten und die dadurch volatileren Energiepreise hatten im Zusammenhang mit dem höheren Zins-niveau vorübergehend die relevanten Kalkulationsparameter beeinflusst. Der Ankaufsprozess für

neue Energieanlagen kam in der ersten Jahreshälfte nahezu zum Erliegen. Im dritten und vierten Quartal stabilisierten sich die Rahmenparameter dagegen wieder.

Im Bereich Aviation wurde 2023 ein Neuprojekt mit drei Spezialflugzeugen akquiriert und über eine luxemburgische Vertriebsstruktur finanziert und umgesetzt.

Zum Jahresresultimo 2023 wurden 1.234 Gesellschaften (Vj. 1.310) von der LHI verwaltet. Die ursprünglichen Gesamtinvestitionskosten der Finanzierungsstrukturen dieser Gesellschaften hatten einen Gegenwert von rd. 14,2 Mrd. Euro (Vj. 14,3 Mrd. Euro). Das Abschmelzen ist in wesentlichen Teilen auf reguläre Beendigungen im Leasing-Bereich zurückzuführen. Die abgegangenen Gesamtinvestitionskosten konnten 2023 durch das geschlossene Neugeschäft weitgehend kompensiert werden. Insgesamt bleibt das Bestandsvolumen von Immobilien dominiert.

Mit dem Auslaufen von Gesellschaften schmelzen die aus dem Bestand generierten Honorarerträge im klassischen Leasingbereich ab. Gesellschaften aus geschäftsstarken Jahren (1995 bis 2005) kommen nach typischen Leasinglaufzeiten von 20 bis 25 Jahren an ihr reguläres Ende. Die gute Neugeschäftssituation der vergangenen Jahre in den Bereichen Erneuerbare Energien und Immobilien, die in den letzten Jahren etablierten Finanzierungen für Rolling Stock sowie der im Jahr 2023 deutlich angestiegene Verbraucherpreisindex als Grundlage für die Entwicklung von Bestandshonoraren führten im Geschäftsjahr 2023 zu einer Steigerung des Honoraraufkommens. Wir erwarten auch weiterhin, dass die Verwaltungshonorare aus Neugeschäften das Abschmelzen des Altbestandes überkompensieren. Die weitere Bestandsentwicklung und damit die Steuerung unserer Bearbeitungskapazitäten bleibt nach unserer Einschätzung gut planbar. Die weitere Entwicklung schätzen wir als sehr stabil ein.

Die LHI REM begleitet die baufachliche Seite unserer Finanzierungsprojekte. Durch ein Qualitätsmonitoring im Bauprozess können mögliche Folgeschäden begrenzt bzw. Investitionsrisiken frühzeitig erkannt werden. Die LHI REM stellt ihr Dienstleistungsangebot auch externen Dritten zur Verfügung und erzielt dadurch zusätzliche Honorareinnahmen. Das Geschäftsjahr 2023 ist für die LHI REM erfolgreich verlaufen.

Das handelsrechtliche Ergebnis war positiv.

Die LHI Management Luxemburg S.A. ist ein regulierter AIFM. Die Gesellschaft erbringt AIFM-Leistungen für ein Luxemburger Sondervermögen (offener Immobilienspezialfonds) eines professionellen Investors. Dieses Sondervermögen befindet sich in der Investitionsphase. Daneben verwaltet sie einen Specialised Investment Fund (SICAV SIF), der für gruppeninterne Zwecke aufgesetzt wurde. Ebenso firmiert am Standort Luxemburg die gruppeninterne Vertriebsgesellschaft LHI Securitization S.A. Sie ist seit 2018 im Vertriebsgeschäft tätig. Der Standort Luxemburg gewinnt stetig an Bedeutung für die LHI Gruppe. Das Beteiligungsergebnis entwickelt sich plangemäß.

Die LHI Versicherungsmakler GmbH ist eine gemeinsame Beteiligungsgesellschaft der LHI Leasing GmbH und der conTRact Versicherungsmakler GmbH. Die LHI Versicherungsmakler GmbH fungiert als Ansprechpartner für alle versicherungstechnischen Fragestellungen mit der Hauptaufgabenstellung, den Versicherungsschutz für die verwalteten Objektgesellschaften optimal zu gestalten. Das Ergebnis ist durch die Generierung von Vermittlungscourtage geprägt und für das abgelaufene Geschäftsjahr als gut zu bezeichnen.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 hat die LHI ein Jahresergebnis in Höhe von 6,3 Mio. Euro (Vj. 10,5 Mio. Euro) erzielt. Im Vorjahresvergleich ist es damit um 4,2 Mio. Euro geringer, allerdings höher als geplant (5,5 Mio. Euro). Unter anderem führten steigende Honorare und Einmaleffekte dazu, dass die Planungen für das Jahr 2023 übertroffen wurden.

Die laufenden Vergütungen für die Verwaltung von Objektgesellschaften und Sonderhonorare werden unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen. Diese Position ist von 38,7 Mio. Euro auf 36,5 Mio. Euro gesunken. Geringere Gewinnübernahmen von Beteiligungsgesellschaften und niedrigere Effekte aus Sonderhonoraren führten im Wesentlichen zu einem Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge. Das Beteiligungsergebnis inklusive Gewinnen und Verlusten aus Ergebnisabführungsverträgen reduziert sich auf 12,4 Mio. Euro (Vj. 15,5 Mio. Euro), die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen sanken dabei auf

1,1 Mio. Euro (Vj. 3,4 Mio. Euro). Dies resultiert aus geringeren Gewinnen infolge niedrigerer Einmalträge der LHI Capital Management GmbH und der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Die Beteiligungserträge reduzierten sich auf 11,4 Mio. Euro (Vj. 12,1 Mio. Euro).

Das Provisionsergebnis stieg im Jahresvergleich von 1,0 Mio. Euro auf 3,4 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr konnten höhere Erträge aus vorzeitig beendeten Engagements generiert werden.

Das Zinsergebnis war im aktuellen Berichtszeitraum wie im Vorjahr ausgeglichen.

Die Personalaufwendungen sind von 22,2 Mio. Euro auf 21,6 Mio. Euro gesunken. Dies resultiert aus einem geringeren Personalaufwandsanteil an der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen sowie gesunkenen Aufwendungen für Altersteilzeit. Die Anzahl der durchschnittlich über das Jahr beschäftigten Mitarbeitenden hat sich leicht verringert.

Andere Verwaltungsaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen stiegen von 21,4 Mio. Euro auf 23,5 Mio. Euro. Die Veränderung reflektiert im Wesentlichen den Anstieg von Prüfungs- und Beratungskosten.

Aussicht

Es ist davon auszugehen, dass die erhöhte Inflation bei gleichzeitig geringen Wachstumsraten in Europa die weitere Entwicklung stark beeinflussen wird. Die erfolgten Zinsschritte zur Eindämmung der Teuerung haben 2023 in Verbindung mit den politischen Unsicherheiten zur Zurückhaltung vieler Marktteilnehmer geführt. Mittelfristig kann von einem Rückgang der Inflationsraten auf ein Niveau leicht oberhalb des Zielkorridors der EZB und einem wieder sinkenden Zinsniveau ausgegangen werden.

Die Herausforderungen werden vor allem bei den zu erwartenden geringen Wachstumsraten in Deutschland und Europa nicht abnehmen. In diesem Umfeld sind vor allem gesamtwirtschaftliche Risiken abzuleiten, die jedoch kaum direkten Einfluss auf das konservative Geschäftsmodell der LHI Gruppe haben. Chancen bietet insbesondere

das Segment der Erneuerbaren Energien. Der Immobiliensektor wird vorerst schwierig bleiben, kann aber auch Chancen bieten. Insgesamt ist mittelfristig von einer verlangsamten Entwicklung der Weltkonjunktur auszugehen.

Unmittelbare Auswirkungen der allgemeinen politischen Entwicklungen auf das LHI-Geschäftsmodell sind nicht zu erwarten. Unsicherheiten bleiben allerdings. Dementsprechend bleibt es bei einer konservativen LHI-Planung und -Geschäftspolitik.

Die Entwicklung einzelner Assetpreise in Verbindung mit dem geänderten Zinsniveau wird weiterhin beobachtet. Preisvolatilitäten erschweren allen Marktteilnehmern den Ankauf von Objekten mit adäquatem Risiko-Rendite-Profil. In der zunehmenden Differenzierung des Marktes bezüglich der Erfüllung der ESG-Anforderungen eröffnen sich zugleich neue Opportunitäten. Deshalb hat die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH diese bereits frühzeitig aufgegriffen und treibt das Thema kontinuierlich voran.

Es ist davon auszugehen, dass der nach wie vor hohe Druck, sich von Energieimporten unabhängiger zu machen, die Anzahl verfügbarer Projekte im Bereich der Erneuerbaren Energien mittel- und langfristig positiv beeinflussen wird.

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf die LHI-Geschäftsaktivitäten bleibt die Entwicklung des europäischen und nationalen Rechtsrahmens. Die Regulierungsdichte wird wahrscheinlich weiter zunehmen, insbesondere auch durch den ab 2025 umzusetzenden Digital Operational Resilience Act (DORA).

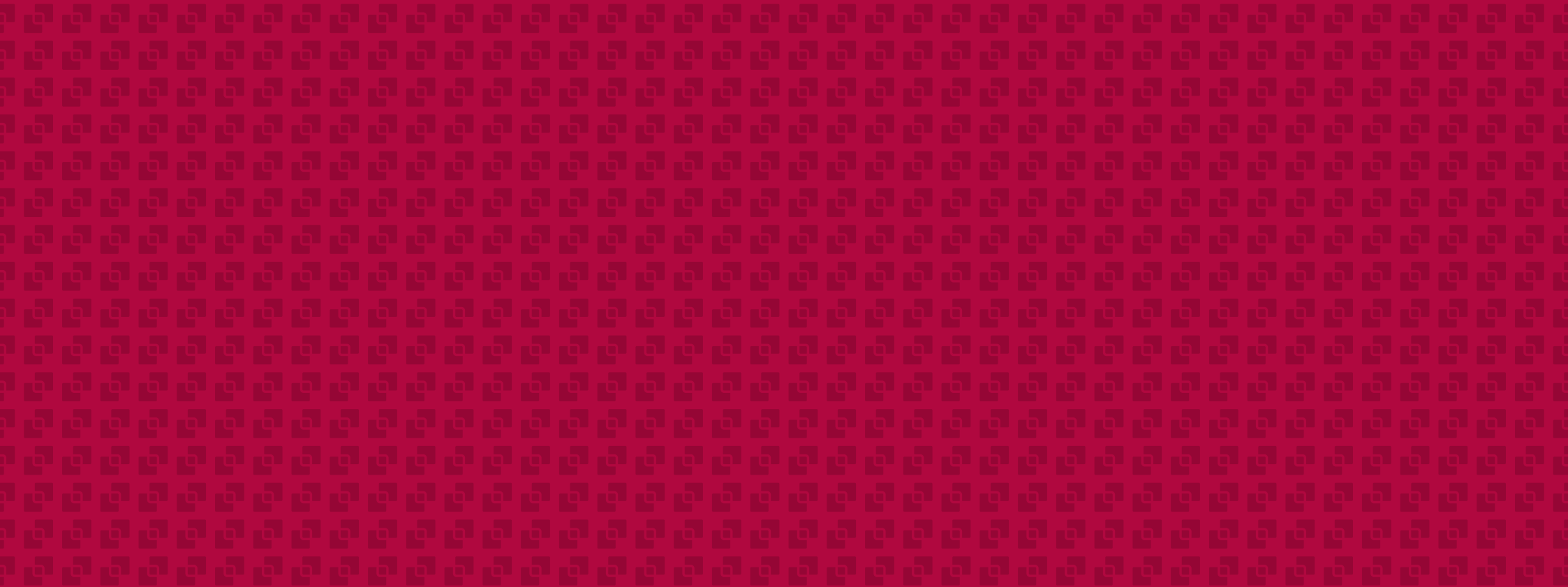
Das Erreichen der LHI-Geschäfts-, -Ergebnis- und -Risikoziele im beschriebenen Umfeld ist ambitioniert, aber umsetzbar. Externe Einflüsse wie eine weitere Eintrübung der konjunkturellen Entwicklung und eine zunehmende Regulierungsdichte sind berücksichtigt. Exogene Schocks, wie eine weitere Eskalation der Ukraine-Krise, ein erneuter drastischer Ausbruch der Pandemie oder gar ein Scheitern des Euro-raumes, sind in die genannten Planwerte nicht eingeflossen. Die Auswirkungen solcher Szenarien werden in Form von Stresstests analysiert, sind aber kein Bestandteil der Planungsprämissen.

Zahlen aus Bilanz und GuV

	31.12.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
Forderungen an Kunden	27.296	27.876	28.036	34.950
Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen	46.511	48.988	48.042	45.210
Liquiditätsähnliche Mittel	11.691	22.677	20.062	20.076
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	17.598	7.642	17.234
Rückstellungen	31.610	31.718	36.097	35.891
Eigenkapital	27.366	32.242	48.043	41.697
Bilanzsumme	91.817	107.677	101.679	102.708

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG				
Laufende Erträge aus Beteiligungen und verbundenen Unternehmen sowie Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	12.438	15.464	15.255	26.569
Erträge aus laufenden Honoraren und Vergütungen	26.527	25.152	27.948	26.144
Personalaufwand	-21.630	-22.203	-21.646	-25.185
Andere Verwaltungsaufwendungen	-21.560	-20.157	-19.886	-20.258
Jahresergebnis*	6.319	10.505	6.346	7.214

*Bis 2020 abgeführt durch Ergebnisabführungsvertrag.



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

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

info@lhi.de . www.lhi.de

Bildnachweise: Leonie Lorenz, Philipp Kirschner