

# LHI Leasing GmbH

## Asset Management Rating



### Ratingbegründung

**Scope bestätigt das aktuelle Asset Management Rating der LHI Leasing GmbH mit AA<sub>AMR</sub>.**

**Scope bescheinigt dem Unternehmen insgesamt eine sehr hohe Asset Management Qualität und Kompetenz. Die Teilbereiche Immobilien und erneuerbare Energien werden mit jeweils AA<sub>AMR</sub> und der Teilbereich Aviation mit AA-<sub>AMR</sub> bestätigt.**

Die LHI Leasing GmbH („LHI“) verwaltet zum Ratingstichtag 31.12.2020 Vermögenswerte von rund 14,7 Mrd. Euro (2019: 15,5 Mrd. Euro) in den Bereichen Leasinggestaltungen und strukturierte Finanzierungen, Aufbau und Bestandsverwaltung von Immobilienportfolios sowie sachwertgedeckte Kapitalanlagen.

Die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt dabei die zentralen Aufgaben im Risiko-, Portfolio- und Asset Management. Das breite und innovative Produktangebot richtet sich derzeit ausschließlich an institutionelle Investoren.

Der Bereich sachwertgedeckte Kapitalanlagen, auf den sich dieses Asset Management Rating bezieht, umfasst zum Ratingstichtag 107 aktive Investmentvehikel mit zusammen rund 4,9 Mrd. Euro verwaltetem Vermögen, verteilt auf die Assetklassen Immobilien (54%), erneuerbare Energien (31%) und Aviation (15%). Das Neugeschäftsvolumen von 1,1 Mrd. Euro im Jahr 2020 konnte trotz Corona-Krise fast vollständig an den Erfolg des Vorjahres anknüpfen (1,2 Mrd. Euro).

Das Rating wird wesentlich gestützt durch (1) die sehr umfangreiche Branchenerfahrung und lange Betriebszugehörigkeit der ersten und zweiten Führungsebene, (2) das diversifizierte, risikoaverse und zugleich profitable Geschäftsmodell mit breiter Einnahmenbasis, moderaten Risikowerten sowie hoher Fixkostendeckung aufgrund gut planbarer Verwaltungsvergütungen, (3) die hervorragende Kompetenz in der Strukturierung von individuellen Produktlösungen für institutionelle Anleger und Begleitung durch langjährige, erfahrene Relationship Manager, (4) die gute bis sehr gute Investmentperformance in den drei betrachteten Assetklassen und (5) erprobte und moderne operative Prozesse sowie effektive Mechanismen der Risikokontrolle und Compliance.

Aus Sicht von Scope stellt die hohe Fixkostendeckung einen Wettbewerbsvorteil dar, da hierdurch ein selektives Vorgehen in den relevanten Assetmärkten ermöglicht wird, was im Einklang mit der auf Langfristigkeit und Reputationssicherung angelegten mittelstandstypischen Ausrichtung des Unternehmens steht.

Die sehr gut geplante und durchgeführte Übergabe an die neue Geschäftsführung ist planmäßig verlaufen. Der Übergabeprozess wurde zum 31.12.2020 mit dem kompletten Rückzug der vier bisherigen Geschäftsführer abgeschlossen, die dem Unternehmen weiter als Gesellschafter erhalten bleiben. Die aktive Ausübung der Beiratsfunktion durch Oliver Porr und Robert Soethe sorgt für Kontinuität und den Erhalt von wichtigem Firmenwissen.

Hinsichtlich des Themenkomplexes ESG kann die LHI seit dem letzten Rating weitere Fortschritte verzeichnen. So weist die Produktpalette inzwischen einen ESG Strategie- und zwei ESG Impactfonds (nach Art. 8 bzw. 9 der Offenlegungsverordnung) sowie zwei Immobilienprodukte nach GRESB-Standard auf. Des Weiteren ist das Unternehmen durch den doppelten Kauf von Klimaschutzzertifikaten mittlerweile klimapositiv, bei insgesamt niedriger CO<sub>2</sub>-Emission von etwa 650 Tonnen pro Jahr für die gesamte LHI-

### Rating

<b>Rating gesamt</b>	<b>AA<sub>AMR</sub></b>
Immobilien	AA <sub>AMR</sub>
Aviation	AA- <sub>AMR</sub>
Erneuerbare Energien	AA <sub>AMR</sub>

### Lead Analyst

Harald Berlinicke, CFA  
[h.berlinicke@scopeanalysis.com](mailto:h.berlinicke@scopeanalysis.com)

### Backup Analyst

Hosna Houbani  
[h.houbani@scopeanalysis.com](mailto:h.houbani@scopeanalysis.com)

### Publikationsdatum:

30.11.2021

### Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5  
 10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0  
 Fax +49 30 27891 100  
 Service +49 30 27891 300

[info@scopeanalysis.com](mailto:info@scopeanalysis.com)  
[www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com)

Bloomberg: SCOP



Gruppe. Darüber hinaus überzeugen Scope die neue ESG-spezifische Landing Page auf der LHI Webseite sowie der aktuelle Nachhaltigkeitsbericht. Trotz des hohen Stellenwertes, den die Geschäftsführung dem Thema ESG bereits beimisst, und der gründlichen dezentralen organisatorischen Implementierung wäre aus Sicht von Scope die Einstellung von dediziertem ESG-Personal eine sinnvolle und weiterführende Maßnahme. Allerdings haben inzwischen zwei Mitarbeiter der LHI eine anerkannte, wissenschaftliche Ausbildung zum Thema ESG abgeschlossen, die gezielt durch das Unternehmen gefördert wurde.

In der Assetklasse Immobilien verteilt sich das aktuelle Investmentvermögen von 2,6 Mrd. Euro mit 25% auf die Nutzungsarten Büro und 17% auf Handel (Schwerpunkt Nahversorgungszentren). Hotel- und Logistik-Investments machen rund 17% bzw. 14% aus, während Wohnen sowie weitere Nutzungsarten das Spektrum komplettieren. Die verwaltete Mietfläche von aktuell rund 1,2 Mio. qm ist mit 98,3% faktisch vollvermietet und die durchschnittliche Auszahlung der Investmentvehikel lag im Jahr 2020 mit 5,6% auf einem sehr wettbewerbsfähigen Niveau.

Das Investmentvermögen in der Assetklasse erneuerbare Energien im Gesamtvolumen von rund 1,5 Mrd. Euro fokussiert sich auf Onshore-Windparks und Photovoltaik-Anlagen unter Beimischung von Wasserkraft und Umspannwerken. Die Wind- und Solarparks haben eine Nennleistung von rund 800 MW (53% Wind / 47% Solar) in 13 aktiv gemanagten Investmentvermögen. 2020 lag die durchschnittliche Auszahlung der Investments mit 4,8% auf einem attraktiven Niveau.

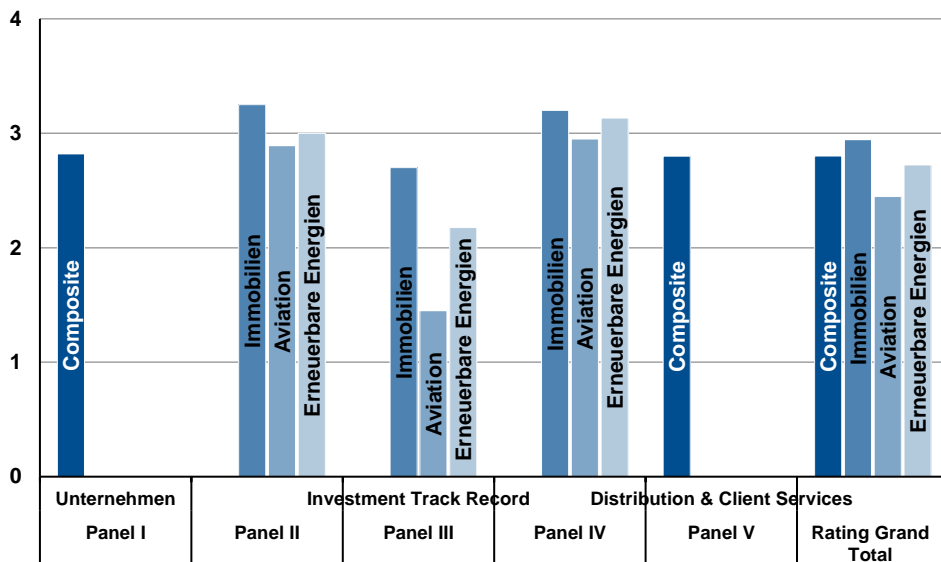
Im Bereich Aviation verwaltet die LHI aktuell neun aktive Investmentvermögen, die in Flugzeuge, Helikopter sowie Flugzeugturbinen investiert sind. In ihrer Historie hat die Gruppe bisher verwaltete Vermögenswerte von insgesamt rund einer Mrd. Euro in diesem Segment aufgelegt und verfügt über ein gewachsenes, internationales Netzwerk. Die im Jahr 2020 erzielte durchschnittliche Auszahlung von 5,9% stellt im Kontext der durch die Corona-Krise besonders hart getroffenen Luftfahrtbranche ein aus Sicht von Scope respektables Ergebnis dar.

Bezüglich der andauernden Covid-19-Krise ist positiv anzumerken, dass die LHI bisher weder im Investmentgeschäft noch im Bereich Strukturierte Finanzierungen größere negative Auswirkungen auf die Investmentperformance, Risikotragfähigkeit oder Geschäftsentwicklung zu verzeichnen hatte, und sich, auch personell, auf moderatem Wachstumskurs befindet. Der Bereich erneuerbare Energien profitiert sogar spürbar von dem seit Corona gewachsenen Interesse institutioneller Anleger an Infrastrukturinvestments und erweitert konsequent die Investitionsländer (Portugal, Dänemark und die Niederlande) sowie den Investitionsfokus (PPA-Verträge, Wasserkraft sowie Zukunftstechnologien). Hiermit einher geht eine Aufstockung des Personals im Transaktions- und Portfoliomanagement sowie der Technik. Im Bereich Immobilien würdigt Scope den seit Jahren von der LHI proaktiv vorgenommenen Abbau von Einzelhandels-Investments; der verstärkte Investitionsfokus auf nachhaltige Infrastruktur- und Sozialimmobilien wird als schlüssig eingeschätzt, ebenso ein weiteres Immobilieninvestment im angrenzenden Ausland (Wien). Im Bereich Aviation setzt die LHI konsequent auf Frachter und ECA gedeckte Strukturen, vorzugsweise in Euro. Dabei kommt moderne, ESG-konforme Technologie zum Einsatz, und der klare Fokus auf Leasingnehmer mit guter Bonität ist maßgeblich dafür, dass es auch während der Coronakrise zu keinem Ausfall im Aviation-Portfolio der LHI kam.

Abbildung 1: Rating Zusammenfassung

**Table of contents**

I. Panel – Unternehmen .....4  
 II. Panel – Investment Management ..... 10  
 III. Panel – Investment Track Record..... 14  
 IV. Panel – Governance, Risikomanagement und ESG .....23  
 V. Panel – Distribution und Client Services.....28



**Ratingtreiber**

- + Sehr umfangreiche Branchenerfahrung und lange Betriebszugehörigkeit der ersten und zweiten Führungsebene
- + Robustes Geschäftsmodell mit breiter Einnahmehbasis, moderaten Risikowerten sowie hoher Fixkostendeckung aufgrund gut planbarer Verwaltungsvergütungen
- + Hervorragende Kompetenz in der Strukturierung von individuellen Produktlösungen für institutionelle Anleger und Begleitung durch langjährige, erfahrene Relationship Manager
- + Gute bis sehr gute Investmentperformance in den drei betrachteten Assetklassen
- + Erprobte und moderne operative Prozesse sowie effektive Mechanismen der Risikokontrolle und Compliance
- Kein dediziertes ESG-Personal, aber Förderung einer speziellen ESG-Ausbildung von zwei Mitarbeitern durch die LHI

## Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Analysis GmbH (im Folgenden ‚Scope Analysis‘) veröffentlicht Bewertungen als sog. Management-Ratings zu Asset Management Companies, Fonds- und Zertifikate-Emittenten. Diese Management-Ratings stellen kein „Rating“ im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 dar.

Die von Scope Analysis verfassten Management-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Finanzinstrumenten, welche die Asset Management Company, der Investment Fonds- bzw. Zertifikate-Emittent emittiert bzw. ausgegeben hat und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von Scope Analysis stellen ferner keine individuelle Anlageberatung dar und berücksichtigen nicht die speziellen Anlageziele, den Anlagehorizont oder die individuelle Vermögenslage der einzelnen Anleger. Mit der Erstellung und Veröffentlichung von Bewertungen wird Scope Analysis gegenüber keinem Kunden als Anlageberater oder Portfolioverwalter tätig.

Sofern nachfolgend der Begriff Asset Management Company verwendet wird, umfasst dieser sowohl Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften.

## Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Management-Ratings ist als Herausgeber die Scope Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Florian Schoeller, Said Yakhloufi.

Das vorliegende Management-Rating wurde erstellt und verfasst von: Harald Berlinicke, CFA, Director, Lead Analyst.

## Management-Ratinghistorie

Datum	Rating Action	Rating	Datum	Rating Action	Rating
30.11.2021	Affirmation	AA <sub>AMR</sub>	30.11.2016	Affirmation	AA <sub>AMR</sub>
10.11.2020	Affirmation	AA <sub>AMR</sub>	02.12.2015	Affirmation	AA <sub>AMR</sub>
08.01.2020	Affirmation	AA <sub>AMR</sub>	08.05.2015	Watchlist resolved / Affirmation	AA <sub>AMR</sub>
21.12.2018	Affirmation	AA <sub>AMR</sub>	20.04.2015	Watchlist (evolving)	AA <sub>AMR</sub>
06.12.2017	Affirmation	AA <sub>AMR</sub>	05.05.2014	Initial Rating	AA <sub>AMR</sub>

## Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von Scope Analysis getroffenen Vorkehrungen, insbesondere etwaiger zur Verhinderung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Erstellung und Verbreitung von Management-Ratings, ist in der „Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten“ der Scope Analysis GmbH abrufbar unter [www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com).

Das Management-Rating wurde von Scope Analysis unabhängig jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung mit der Asset Management Company über die Erstellung dieses Management Ratings erstellt.

## Wesentliche Quellen des Management-Ratings

Bei der Erstellung des Management Ratings wurden folgende wesentlichen Informationsquellen verwendet: Webpage des Asset Management Unternehmens - Angeforderte Detailinformationen - Jahresabschlüsse - Datenlieferungen von externen Datenlieferanten - Interview mit dem Asset Management Unternehmen - Externe Marktberichte - Presseberichte/sonstige öffentliche Informationen

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die Scope Analysis für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann Scope Analysis die Richtigkeit der



verwendeten Informationen nicht garantieren und keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit übernehmen.

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Rating zugrunde liegenden zusammenfassenden Begründungen des Ratings (Rating Rationale). Die Ratingnote wurde nach dieser Einsichtnahme nicht geändert.

### **Methodik**

Das Management-Rating bezieht sich auf die Bewertung der Qualität des Asset Management-Unternehmens in seiner Funktion als Produktmanager und Emittent von Finanzinstrumenten im Sinne der von Scope Analysis veröffentlichten Methodiken. Die jeweils gültige Methodik ist abrufbar unter <https://www.scopeanalysis.com/#rating-and-research/asset-management-rating/methodologies>. Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala ist auf der Website der Scope Analysis GmbH unter <https://www.scopeanalysis.com/#methodology/rating-scales> abrufbar.

### **Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss**

Scope Analysis erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Bewertung zu einem bestimmten Stichtag, an dem die Bewertung veröffentlicht wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass eine Bewertung keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einer geänderten Bewertung niederschlagen kann. Scope Analysis haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf eine von ihr erstellte Bewertung gestützt werden.

Im Falle einfacher oder leichter Fahrlässigkeit von Scope Analysis, eines ihrer gesetzlichen Vertreter, eines ihrer Mitarbeiter oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen ist die Haftung bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten beschränkt auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen; dies gilt nicht im Falle einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sollte es sich bei dem jeweiligen Rating um ein beauftragtes Rating handeln, so besteht ebenfalls keine Haftung von Scope Analysis nach den Grundsätzen des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die Bewertung sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen ihrer Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Die Bewertung stellt somit nur eine Meinungsäußerung zur Qualität dar und beurteilt unter keinem Umstand das Rendite-Risiko-Profil eines Investments und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückerhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Der Inhalt der Ratings sowie der Ratingberichte ist urheberrechtlich sowie anderweitig durch Gesetze geschützt. Bei den dort genannten Produkt- und/oder Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken handeln. Es darf eine Kopie der durch Scope Analysis auf ihrer Website veröffentlichten Ratings bzw. Ratingberichte auf einem einzigen Computer für den nicht-kommerziellen und persönlichen internen Gebrauch gespeichert werden. Jede darüber hinaus gehende unberechtigte Verwendung wie die Änderung, Reproduktion, Übermittlung, Übertragung, Verbreitung, Weiterveräußerung oder Speicherung für eine spätere Verwendung der Inhalte der Ratings bzw. Ratingberichte ist strengstens untersagt. Die unberechtigte Verwendung kann zu Schadensersatz- und Unterlassungsansprüchen führen.

### **Kontakt**

#### **Scope Analysis GmbH**

Lennéstraße 5  
10785 Berlin

Telefon +49 30 27891-0  
Fax +49 30 27891-100

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027