

LHI Leasing GmbH

Asset Management Rating



Ratingbegründung

Scope bestätigt das aktuelle Asset Management Rating der LHI Leasing GmbH mit AA_{AMR}.

Scope bescheinigt dem Unternehmen insgesamt eine sehr hohe Asset Management Qualität und Kompetenz. Der Teilbereich Aviation wird dabei mit A+_{AMR} und die Teilbereiche Immobilien und Erneuerbare Energien mit AA_{AMR} bestätigt.

Die LHI Leasing GmbH („LHI“) verwaltet zum Ratingstichtag 31.12.2018 Vermögenswerte im Wert von rund 16,4 Mrd. Euro (31.12.2017: 18 Mrd. Euro) und zeichnet sich durch ein diversifiziertes Geschäftsmodell aus. Standbeine sind die Bereiche Leasinggestaltungen und strukturierte Finanzierungen, Bestandsverwaltung von Immobilienportfolios sowie sachwertgedeckte Kapitalanlagen.

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

Auf den Bereich sachwertgedeckte Kapitalanlagen, auf den sich dieses Asset Management Rating bezieht, entfallen 88 aktive Investmentvehikel mit zusammen 4,0 Mrd. Euro verwaltetem Vermögen. Dieses verteilt sich auf die Assetklassen Immobilien (53%), Erneuerbare Energien (29%) und Aviation (18%).

Das Rating wird wesentlich gestützt durch (1) die sehr umfangreiche Branchenerfahrung und lange Betriebszugehörigkeit der gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsführung sowie zweiten Führungsebene, (2) die hervorragende Kompetenz in der Strukturierung von individuellen Produktlösungen für institutionelle Anleger, (3) die gute bis sehr gute Investmentperformance in den drei betrachteten Assetklassen, (4) die Transparenz der Investitions- und operativen Prozesse, (5) die effektiven Mechanismen der Risikokontrolle und Compliance und (6) die moderne, maßgeschneiderte und kontinuierlich fortentwickelte SAP-basierte Systemlandschaft, die dem Unternehmen Effizienz- und Qualitätsvorsprünge verschafft.

In der Assetklasse Immobilien verteilt sich das Investmentvermögen von 2,1 Mrd. Euro zu jeweils rund einem Drittel auf die Nutzungsarten Büro und Handel. Hotel-Investments machen rund 17% aus, während Logistik, Wohnen sowie weitere Nutzungsarten das Spektrum komplettieren. Die verwaltete Mietfläche von rund 1,4 Mio. qm ist mit 99% faktisch vollvermietet und die durchschnittliche Auszahlung der Investmentvehikel lag im Jahr 2018 mit rund 8% auf einem sehr attraktiven Niveau.

Das Investmentvermögen in der Assetklasse Erneuerbare Energien fokussiert sich auf Onshore-Windparks sowie PV-Anlagen. Insgesamt werden zum Stichtag 1,1 Mrd. Euro mit einer Nennleistung von rund 575 MW/MWp aktiv gemanagt, die sich nahezu hälftig auf die beiden Segmente verteilen. 2018 lag die durchschnittliche Auszahlung der Investments bei rund 5,5%, was einem wettbewerbsfähigen Renditeniveau entspricht.

Im Bereich Aviation verwaltet die LHI aktuell zwölf aktive Investments aus den Bereichen Flugzeuge, Helikopter sowie Flugzeugturbinen. In ihrer Historie hat die Gruppe bisher insgesamt ein Investmentvermögen von insgesamt rund 1 Mrd. Euro aufgelegt und zeigt sich – auch international – gut vernetzt. Ein weiteres Beispiel hierfür sind im Jahr 2019 erfolgte Sale-and-Lease-Back-Transaktionen, bei denen zwei Airbus A220 mit dem Leasingnehmer Air Baltic in einen Spezialfonds eingebracht werden konnten.

Rating

Rating gesamt	AA_{AMR}
Immobilien	AA _{AMR}
Aviation	A+ _{AMR}
Renewable Energy	AA _{AMR}

Lead Analyst

Harald Berlinicke, CFA
h.berlinicke@scopeanalysis.com

Backup Analyst

Frank Netscher
f.netscher@scopeanalysis.com

Publikationsdatum:

08.01.2020

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
www.scopeanalysis.com

Bloomberg: SCOP

Die Gesellschaft kann aufgrund gut planbarer Verwaltungsvergütungen eine stabile Einnahmehbasis mit hoher Fixkostendeckung von rund 80% vorweisen. Dies stellt aus Sicht von Scope einen Wettbewerbsvorteil dar, da somit ein selektives Vorgehen in hochpreisigen Assetmärkten möglich ist. Positiv und die Marktposition der LHI als institutioneller Asset Manager stärkend, beurteilt Scope den Zugang zu neuen Assets, durch die Investoren selbst beigesteuert, welche die hohe Strukturierungskompetenz der LHI verstärkt nachfragen. Eine über viele Jahre stabile Vorsteuerrendite zwischen 10% und 20% bildet eine solide Grundlage für eine auf Langfristigkeit und Reputationssicherung angelegte mittelstandstypische Ausrichtung des Unternehmens.

Im Betrachtungszeitraum war eine erhöhte Personalfuktuation im Bereich Immobilien erkennbar, die sich in der erforderlichen Neubesetzung von insgesamt drei Positionen in den Bereichen Asset Management und Portfolio Management zeigte. Diese ist aus Sicht von Scope zwar vor allem dem haussierenden Marktumfeld geschuldet, stellt das Unternehmen dennoch vor zunehmend größere Herausforderungen, in einem angespannten Rekrutierungsmarkt adäquate Neubesetzungen vorzunehmen. Alle drei Positionen konnten dennoch im Betrachtungszeitraum erfolgreich nachbesetzt werden.

Per 01.10.2019 wurde bei der LHI Leasing der in den letzten Jahren vorausschauend geplante Generationenwechsel in der Geschäftsführung eingeleitet. Dabei findet eine sukzessive Überleitung der Verantwortung auf Frau Dr. Nicole Handschuer (zuvor Vorstand Gesamtbanksteuerung, Finanzen, Recht & Compliance bei der Sparkasse KölnBonn) sowie die beiden internen Kandidaten Florian Heumann und Markus Niedermeier statt. Nachdem Frau Dr. Handschuer direkt in die Geschäftsführung berufen wurde, wurden die Herren Heumann und Niedermeier zu Generalbevollmächtigten der LHI bestellt, mit der Zielsetzung diese zum 01.07.2020 als Geschäftsführer der LHI zu benennen. Zum 31.12.2020 ist dann der komplette Rückzug der bisherigen Geschäftsführung vorgesehen, die dem Unternehmen aber weiter als Gesellschafter erhalten bleiben. Darüber hinaus stellt die zukünftige aktive Ausübung der Beiratsfunktion durch die Herren Porr und Soethe Kontinuität und einen fortdauernden Wissenstransfer sicher. Aus Sicht von Scope sind Unwägbarkeiten, die sich aus dem Generationenwechsel an der Unternehmensspitze ergeben, überzeugend durch die sorgfältige Auswahl der neuen Geschäftsführer, die großzügig bemessene Übergangszeit, die sinnvolle Ressortverteilung innerhalb der verkleinerten Geschäftsführung sowie die Gesellschafterkontinuität und überzeugende Besetzung des Beirates mitigiert.

Ratingtreiber

-  Hervorragende Branchenkenntnis und Unternehmenskontinuität der Geschäftsführung mit sorgfältig geplanter Neubesetzung und Verkleinerung der Geschäftsführung

 -  Diversifiziertes Geschäftsmodell mit breiter Einnahmebasis und hoher Fixkostendeckung aufgrund gut planbarer Verwaltungsvergütungen

 -  Erprobte und moderne operative Prozesse sowie stringentes, integriertes Risikomanagement über alle Anlagesegmente

 -  Kontinuierlicher Ausbau des institutionellen Anlagesegments auf Grundlage hervorragender Strukturierungs- und langjähriger Asset Management Kompetenz

 -  Erhöhte Personalfuktuation im Bereich Immobilien in einem erschwerten Rekrutierungsumfeld
-



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

Ratinghistorie (die drei letzten Aktionen)

Datum	Rating Action	Rating
08.01.2020	Affirmation	AA _{AMR}
21.12.2018	Affirmation	AA _{AMR}
06.12.2017	Affirmation	AA _{AMR}

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. 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 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.

Einsichtnahme der Asset Management Company vor Veröffentlichung des Ratings

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Rating zugrundeliegenden zusammenfassenden Begründungen des Ratings (Rating Rationale). Der Ratingreport wurde nach dieser Einsichtnahme geändert. 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
Tel +49 30 27891-0
Fax +49 30 27891-100
Service +49 30 27891-300

info@scopeanalysis.com

www.scopeanalysis.com

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027