



Qualität für Ihren Erfolg

Geschäftsbericht 2020

NEUE IMPULSE FÜR DIE ZUKUNFT

 Vorwort	4
 Die LHI Gruppe	6
Strategie und Positionierung	8
Nachhaltigkeit	12
Human Resources	14
Struktur	16
Meilensteine	18
Kennzahlen	20
Ethik-Kodex	22
 Geschäftsverlauf 2020 der LHI Gruppe	24
Ertragslage	26
Aussicht	28
Zahlen aus Bilanz und GuV	30

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

Auch wir hätten Anfang 2020 nicht gedacht, dass die Covid-19-Pandemie das Jahr 2020 wesentlich bestimmen wird. Themen, die in den vergangenen Jahren im Fokus standen, traten zwar medial in den Hintergrund, sind aber nach wie vor aktuell oder haben sich durch die Pandemie noch verstärkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, die Risiken für das Finanzsystem und der Klimawandel sind weiterhin wesentliche Treiber der Entscheidungen von Politik und unseren Kunden. Gemäß Konjunkturkompass der KfW konnte in Deutschland und der Eurozone der Konjunkturabsturz des 1. Halbjahrs im Sommer aufgeholt werden. Dennoch verzeichnete Deutschland mit einer Abnahme des BIP von 5,0 %, den stärksten Rückgang seit der Finanzkrise. Für 2021 gehen die Prognosen von einer Erholung aus. Wie diese Erholung ausfällt, hängt letztendlich davon ab, wie sich die Pandemielage entwickelt. Vor diesem Hintergrund ist es außerordentlich erfreulich, dass es gelungen ist, das Jahr 2020 besser abzuschließen als erwartet.

Unsere stabile und moderne IT-Infrastruktur hat maßgeblich dazu beigetragen, dass es nahezu reibungslos möglich war, fast vollständig auf flexibles Arbeiten umzustellen und trotzdem unserem hohen Qualitätsanspruch gerecht zu werden.

Gerade im Jahr 2020 hat sich gezeigt, wie stabil das Geschäftsmodell der LHI Gruppe ist und welche Chancen unsere Lösungen für Unternehmen und Investoren auch in schwierigen Zeiten bieten.

Bei den Strukturierten Finanzierungen konnten wir mit Neugeschäften im Bereich Rolling Stock den Ausbau des Schienenverkehrs mit Elektrotriebwagen voranbringen und somit aktiv zu nachhaltigen und umweltfreundlichen Transportmöglichkeiten beitragen.

Besonders erfreulich ist, dass es uns nach Beginn der Pandemie gelungen ist, die Finanzierung eines deutschen Hotelportfolios umzusetzen. Dies zeigt, dass wir auch in schwierigen Zeiten ein verlässlicher Partner für unsere Kunden sind.

Auch bei den Investmentprodukten bauten wir unsere Angebote aus. Für Anleger sind stabile und nachhaltige Sachwertinvestments, wie wir sie anbieten, aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB von großer Bedeutung und eine wichtige Alternative zu anderen Investmentmöglichkeiten.

Im Bereich Erneuerbare Energien stieg die Zahl unserer Wind- und Solarkraftanlagen auf 68. Hinzu kam 2020 erstmals die Beteiligung an einem Investment in Wasserkraft in Portugal sowie die Umsetzung eines Solar-PPA-Projekts in Dänemark. Das Gesamtvolumen der Investitionen in Erneuerbare Energien beträgt damit rd. 1,5 Mrd. Euro.

In der Assetklasse Immobilien stieg das Investitionsvolumen auf 6 Mrd. Euro. Der Fokus bei neuen Transaktionen lag auf Immobilien mit gesellschaftlichem Nutzen, wie Seniorenwohnen, Kindertagesstätten oder Nahversorgungszentren. Erfreulicherweise ist es gelungen, neben unserem Kernmarkt Deutschland wieder starke Akzente in Österreich zu setzen.

Im Bereich Aviation konnten wir Mietverträge und Finanzierungen verlängern bzw. neu abschließen. Es kam im Gesamtjahr 2020 trotz der pandemiebedingten Herausforderungen zudem zu keinerlei Zahlungsausfällen.

Neben der Pandemie und der Niedrigzinspolitik war das zentrale Thema des Jahres 2020 Nachhaltigkeit. Die Anforderungen an Unternehmen und Investoren sowie ihr Wunsch nach nachhaltigen Lösungen sind schon aufgrund der neuen regulatorischen Vorgaben, wie bspw. der Offenlegungsverordnung, groß. Hier zählt es sich aus, dass für die LHI Gruppe das Thema Nachhaltigkeit schon immer Teil des Geschäftsmodells war und unsere Lösungen auf Langfristigkeit und Wertbeständigkeit ausgelegt sind. Diesen Weg gehen wir konsequent weiter und haben uns 2020 der Initiative ECORE angeschlossen. Ziel der Initiative ist, durch die Zusammenarbeit der Branche mit gemeinschaftlichem Ansatz bis Ende 2021 ein einheitliches Real-Estate-ESG-Scoring als Standard für den deutschen und europäischen Immobilienmarkt zu erarbeiten. Seit Oktober 2020 ist die LHI Gruppe ein klimapositives Unternehmen. Wir haben dazu den unternehmenseigenen CO₂-Fußabdruck für das Jahr 2019 ermittelt und für die Jahre 2020, 2021 und 2022 durch den Erwerb von



Geschäftsführung LHI: Florian Heumann, Dr. Nicole Handschuher, Markus Niedermeier (v. l. n. r.)

Klimaschutzzertifikaten ausgeglichen. Insgesamt wurden doppelt so viele Zertifikate erworben, wie erforderlich sind, um unseren CO₂-Fußabdruck auszugleichen.

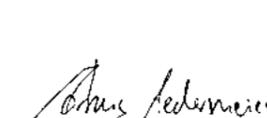
Ende 2020 wurde als weiterer Meilenstein in der LHI-Geschichte schließlich der bereits langfristig eingeleitete Generationswechsel vollzogen. Nach einer Übergangsphase, in der das Unternehmen von einem 7-köpfigen Gremium geleitet wurde, haben Oliver Porr, Robert Soethe, Peter Kober und Jens Kramer zum 31.12.2020 ihre Funktion als Geschäftsführer niedergelegt. Alle vier bleiben Gesellschafter des Unternehmens. Oliver Porr und Robert Soethe stehen dem Unternehmen darüber hinaus als Beiräte beratend zur Verfügung.

Wir sind uns unserer Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitern, Kunden, Investoren und Geschäftspartnern bewusst. Gemeinsam werden wir die LHI Gruppe nachhaltig erfolgreich in die Zukunft führen. Wir werden Bewährtes fortsetzen und gleichzeitig die Weichen für neue Ideen und Konzepte stellen.

Ein herzliches Dankeschön an unsere Mitarbeiter sowie unsere Kunden und Investoren für das uns entgegengebrachte Vertrauen und das Engagement. Beides ist gerade vor dem Hintergrund der Coronapandemie ein sehr wichtiges Gut, das wir sehr zu schätzen wissen.


Dr. Nicole Handschuher


Florian Heumann


Markus Niedermeier

Die LHI Gruppe

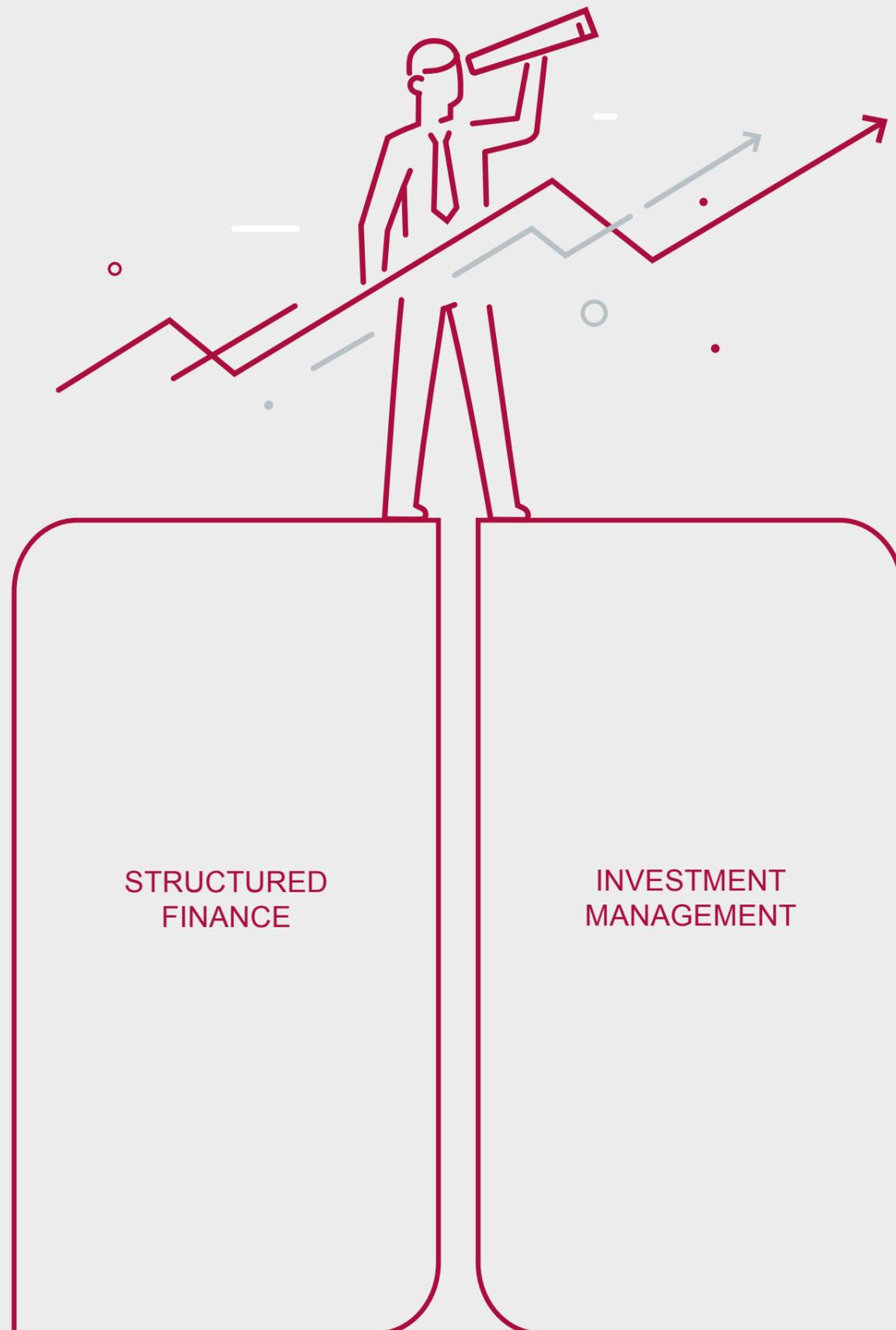
Die LHI Gruppe besteht aus der am 01.10.1973 als Immobilienleasinggesellschaft gegründeten LHI Leasing GmbH und deren Tochtergesellschaften. Seit 2015 ist die LHI Leasing GmbH 100%ige Tochtergesellschaft der LHI Holding GmbH, die sich vollständig im Besitz von vier Privatpersonen befindet, die bis 31.12.2020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

POWER
UND
TEAMSPIRIT



Strategie und Positionierung

Das aktuelle gesamtwirtschaftliche Umfeld ist aufgrund der Coronapandemie weiterhin durch Chancen, aber auch Unsicherheit und Unvorhersehbarkeit geprägt. Viele Unternehmen in Deutschland und anderen wichtigen Märkten wie den USA oder China blicken zwar wieder optimistischer in die Zukunft. Allerdings können auch weiterhin auf absehbare Zeit Verwerfungen und Irritationen an den Finanzmärkten nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Die LHI ist eigenkapitalstark. Im Verhältnis zu unseren Geschäftsaktivitäten verfügen wir über eine hohe Risiko-deckungsmasse. Dies macht uns im Vergleich zu unseren Wettbewerbern weniger krisenanfällig. Hinzu kommt eine konservative Risikopolitik. Aktuell sehen wir in manchen Fällen, dass das zu übernehmende Risiko nicht fair bepreist ist. Auf solche Geschäfte verzichten wir bewusst. Wie jedes größere Unternehmen ist auch die LHI in ein gesamtwirtschaftliches Umfeld eingebunden, das sich unserer Steuerung entzieht. So setzt etwa unser Geschäftsmodell voraus, dass die von uns konzipierten Produkte zu angemessenen Konditionen refinanziert werden. Hierbei helfen zwar unsere Eigenkapitalstärke und die Zahl der vorhandenen Kreditlinien, dauerhaft kann dies jedoch nicht die Refinanzierung auf Projektebene ersetzen. Daher arbeiten wir mit einer großen Zahl in- und ausländischer Kreditinstitute zusammen und binden Nachrangmittel Institutioneller Investoren ein.

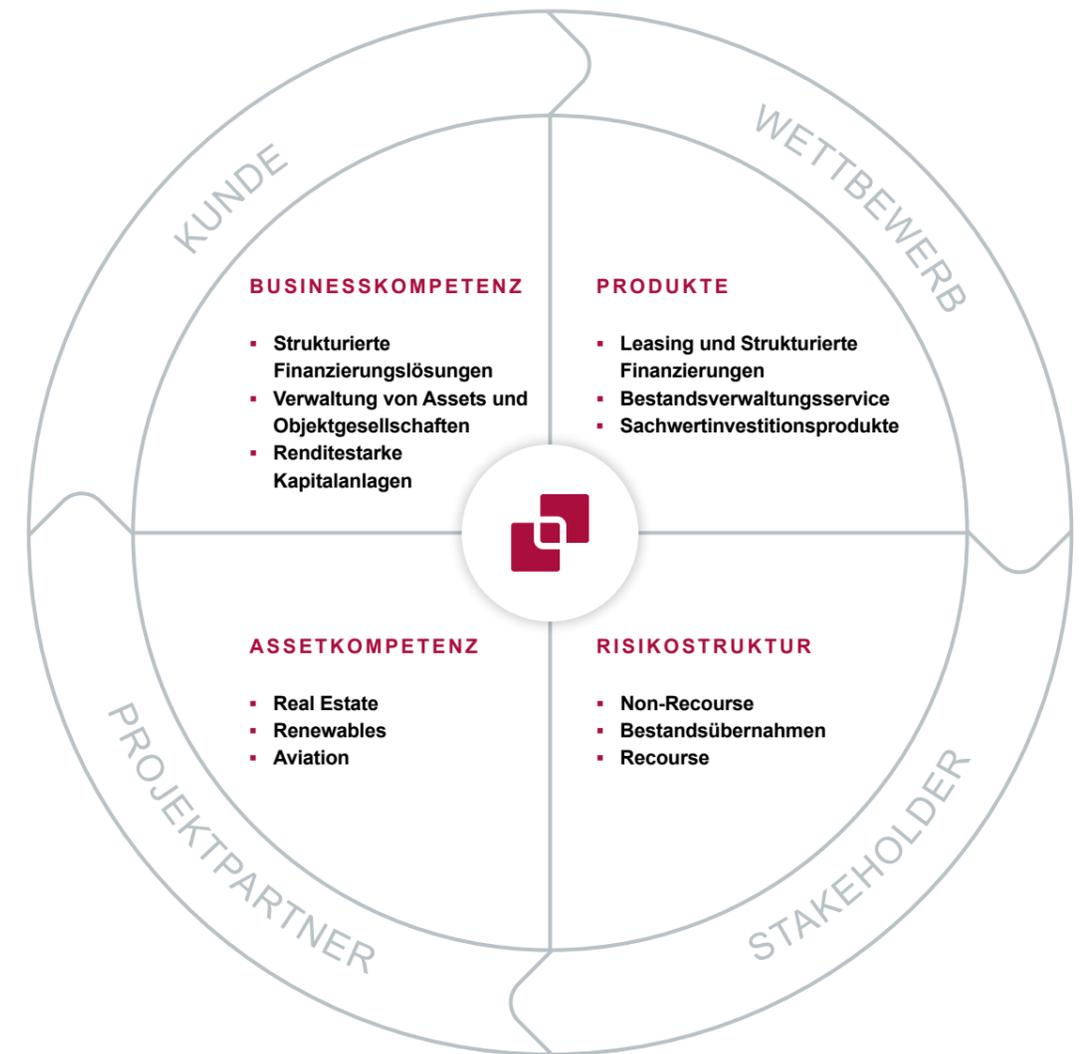
**WEITSICHT UND VERANTWORTUNG.
UNSERE KOMPONENTEN FÜR
RICHTUNGSWEISENDE PERSPEKTIVEN.**

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

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

klassischen Leasinglösungen hinaus. Mit komplexen und hochindividuellen Strukturierungslösungen erfüllen wir die kundenspezifischen Anforderungen und Ziele. Wir konzipieren für Unternehmen z. B. 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.**



VERANT- WORTUNG ZEIGEN

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, deren grundsätzliches Ziel es ist, allen Anforderungen der EU-Offenlegungs- und -Taxonomie-Verordnung vollständig gerecht zu werden. Dazu wird neben dem Nachhaltigkeitsbeirat eine Projektgruppe bis Ende des laufenden Jahres konkrete Umsetzungsvorschläge erarbeiten, wie bestehende Reportings ggf. ergänzt werden müssen, sofern die Vorgaben nicht bereits heute schon erfüllt werden.

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 bis Ende 2021 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.

Gemeinsam mit der Fokus Zukunft GmbH & Co. KG haben wir den unternehmens-eigenen CO₂-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 CO₂-Fußabdruck auszugleichen. Die LHI Gruppe ist damit ein klimapositives Unternehmen.

Wir haben uns der Initiative Stiftung Allianz für Entwicklung und Klima 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.

Human Resources

Erfolg entsteht durch das Miteinander

Es ist für uns wichtig, die Erwartungen und Wünsche unserer Geschäftspartner und unserer Mitarbeiter zu berücksichtigen. Nur wenn ein Unternehmen beides im Blick hat, wird es erfolgreich sein.

Unsere Geschäftspartner wissen, dass wir erstklassiges Markt- und Branchen-Know-how haben und deshalb so qualitativ hochwertige Produkte entwickeln können. Das ist möglich, da wir für alle Belange rund um Investments und Strukturierte Finanzierungen sehr leistungsfähige Mitarbeiter beschäftigen. Menschen, die Konzepte für heute und morgen entwickeln und die Zukunft eines Unternehmens mitgestalten wollen.

Durch die Kombination aus erfahrenen, schon lange am Markt tätigen Experten und jungen Menschen, die mit neuen Ideen gemeinsam die besten Lösungen für unsere Kunden entwickeln, erfüllen wir die Erwartungen unserer Geschäftspartner und die strategischen Ziele der LHI gleichermaßen.

Erfolg wächst durch Weitblick

Frühzeitig haben wir erkannt, dass flexibles Arbeiten sowohl für Mitarbeiter als auch für Unternehmen ein wichtiger Erfolgsfaktor ist. Die Implementierung eines Innovation Labs hat uns dabei unterstützt, die Strukturen und die Technik für flexibles Arbeiten optimal aufzusetzen. Als 2020 das Arbeiten außerhalb des Unternehmens zwingend erforderlich wurde, konnten wir den Geschäftsbetrieb ohne Zeitverzug weitgehend dezentral fortführen. Aber auch unabhängig von der Coronapandemie wird flexibles Arbeiten ein fester Bestandteil in der LHI bleiben.

Erfolg basiert auf Weiterentwicklung

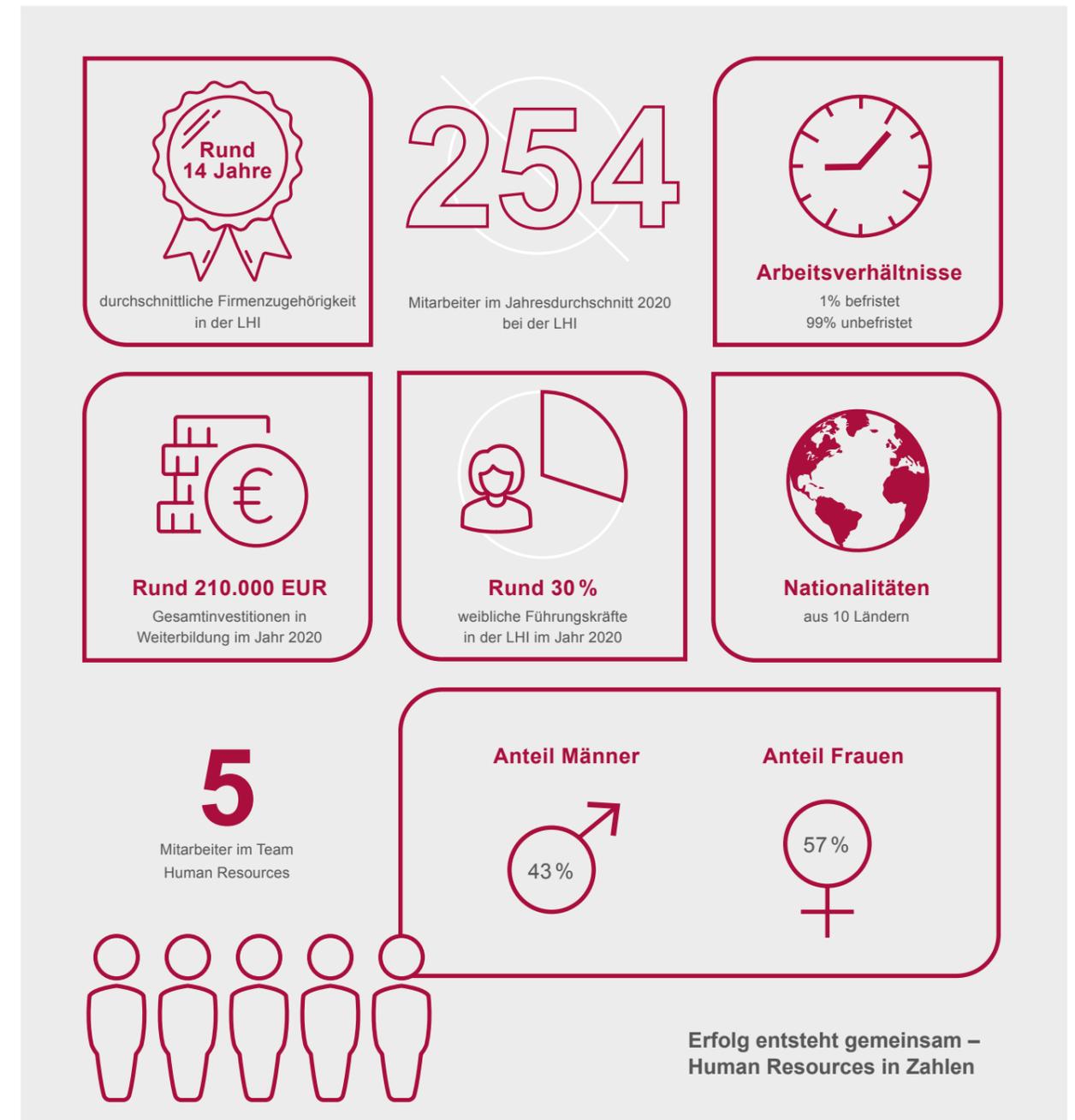
Die individuelle Weiterentwicklung der Mitarbeiter, fachlich wie persönlich, spielt in der LHI eine große Rolle – das zeigen die verschiedenen Entwicklungsprogramme der letzten Jahre. Die Zielgruppen dafür sind immer unterschiedlich. 2020 hat die LHI das Programm Voyager ins Leben gerufen. Im Fokus stand dabei die persönliche Weiterentwicklung von zwölf jungen Mitarbeitern. Ziel war es, die jungen Menschen in ihrer Persönlichkeit zu stärken und sie damit auf die künftigen Anforderungen ihrer individuellen Entwicklung bei der LHI vorzubereiten. 2020 hat gezeigt: Nichts ist so stetig wie der Wandel.

Unter Weiterentwicklung verstehen wir allerdings nicht nur die Karriereschritte nach oben. Wir fördern insbesondere die Weiterentwicklung im Rahmen von Fachkarrieren. Unterschiedliche Arbeitsbereiche innerhalb der LHI bieten Mitarbeitern auf jeder Entwicklungsstufe die Möglichkeit, Weichen neu zu stellen. Ebenso besteht jederzeit die Perspektive, eingeschlagene Wege wieder zu verlassen und sich innerhalb des Unternehmens neu zu orientieren.

Erfolg ist mehr als Zahlen

Der Mensch steht bei uns im Mittelpunkt. Die Gesundheit der Mitarbeiter liegt uns dabei sehr am Herzen. Deshalb veranstalten wir jährlich eine Gesundheitswoche. 2020 konnten wir diese zwar nicht live durchführen, aber in digitaler Form konnten alle bei spannenden Workshops und Trainings mitmachen.

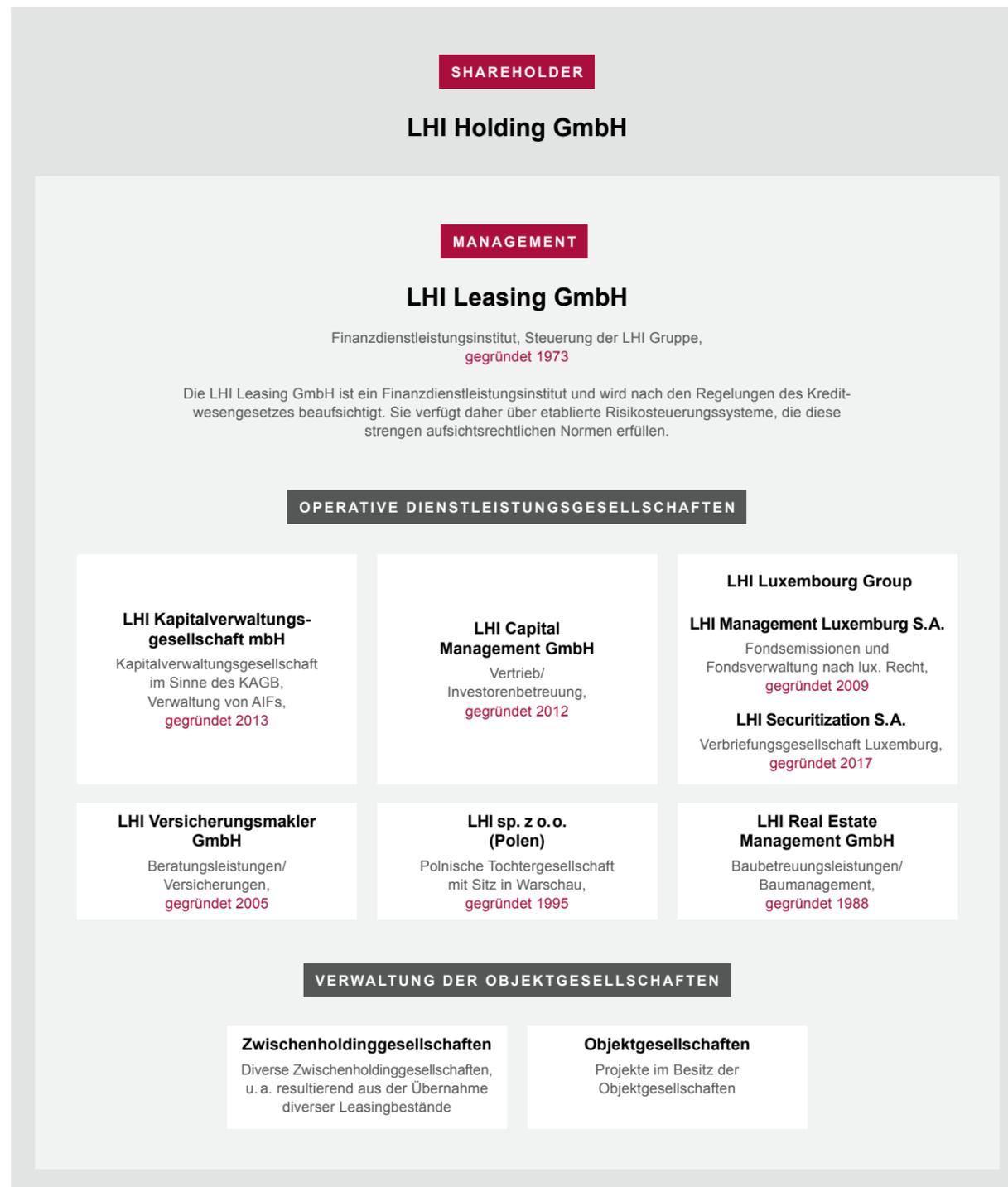
Genauso wichtig ist es für uns, den Mitarbeitern eine gesunde und ausgewogene Ernährung anzubieten. Im hauseigenen Betriebsrestaurant stehen Salate, Suppen, vegetarische und leichte Gerichte zur Auswahl, die soweit möglich mit Produkten aus der Region zubereitet werden.



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

Im Jahr 2020 konnten wir infolge der Pandemie erstmals seit Jahren nicht gemeinsam sportlich aktiv sein. Wir freuen uns aber schon sehr darauf, uns bald wieder außerhalb der LHI in der LHI-Fußballmannschaft, der LHI-Laufgruppe oder zum LHI-Skifahren treffen zu können. Gemeinsam gelingen die Dinge einfach besser.

Struktur



**STÄRKE
 DURCH
 FLEXIBILITÄT**

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 KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT 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.

1970

2020

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 Vermögensanlagengesetzes 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.



HERAUS- FORDERUNGEN MEISTERN

Kennzahlen

	31.12.2020 in TEUR	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR	31.12.2017 in TEUR
Eigenkapitalquote in %	40,6	43,8	35,8	35,7
Wirtschaftliches Ergebnis	31.900	45.900	21.310	23.478
Neugeschäftsvolumen	1.123.000	1.202.000	991.000	523.000
Verwaltetes Investitionsvolumen	14.697.000	15.512.000	16.400.000	18.054.000
Transaktionsvolumen	2.000.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Verwaltete Gesellschaften	1.421	1.476	1.499	1.560
Anzahl Mitarbeiter	265	256	249	251

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 in der Gesellschaft gerecht wird.

**UNSER WICHTIGSTER ERFOLGSFAKTOR:
EINE UNTERNEHMENSKULTUR, DIE
VON KLAREN GRUNDSÄTZEN GEPRÄGT IST.**

Geschäftsverlauf

Die LHI Gruppe war auf die Corona-bedingten Herausforderungen 2020 technisch und prozessual gut vorbereitet. So konnten wir sowohl bei den Strukturierten Finanzierungen als auch im Investmentgeschäft die Anforderungen unserer Investoren und Kunden erfüllen und das laufende Geschäft ohne Einschränkungen fortführen.

Mit einem handelsrechtlichen Ergebnis in Höhe von 7,2 Mio. Euro vor Ergebnisabführung wurde auch 2020 das strategische Ergebnisziel deutlich übertroffen. Einmaleffekte trugen zu einem Erfolg oberhalb der Planungen bei. Das nominale Ergebnis aus Neugeschäften lag mit einer Zielerreichung von 132 % deutlich über den Planwerten.

Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Neugeschäftstransaktionen ein Volumen von 1.123 Mio. Euro (Vorjahr: 1.202 Mio. Euro) strukturiert und in unsere Verwaltung übernommen.

Die LHI setzt zur Umsetzung ihrer Finanzierungslösungen bzw. zur Umsetzung der von ihr aufgelegten Kapitalanlagevehikel regelmäßig Objektgesellschaften ein. Diese Gesellschaften beschäftigen kein Personal, sondern werden von Mitarbeitern der LHI verwaltet. 2020 wurden 1.421 Gesellschaften von der LHI verwaltet.

Im Jahr 2020 gab es keine Verstöße gegen die Compliance- und Tax-Compliance-Vorschriften.

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

Die LHI Real Estate Management GmbH (REM) begleitet die baufachliche Seite unserer Finanzierungsprojekte. Die LHI REM stellt ihr Dienstleistungsangebot auch externen Dritten zur Verfügung und erzielt dadurch zusätzliche Honorareinnahmen. Das Geschäftsjahr 2020 ist für die LHI REM erfolgreich verlaufen. Das handelsrechtliche Ergebnis war positiv.

Die LHI Management Luxemburg S.A. hat eine eigene AIFM-Lizenz. Die Verwaltung offener Spezialfonds für institutionelle Anleger gehört ebenso zum Produktangebot wie Gestaltungen, die für gruppeninterne Zwecke aufgesetzt wurden. 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.

Die LHI Versicherungsmakler GmbH ist ein Joint Venture zwischen der conTRact Versicherungsmakler GmbH und der LHI Leasing GmbH. 2020 hat die conTRact weitere Anteile am Joint Venture übernommen. Die LHI Versicherungsmakler GmbH ist Ansprechpartner für alle versicherungstechnischen Fragestellungen und den Versicherungsschutz für die verwalteten Objektgesellschaften. Das Ergebnis ist durch die Generierung von Vermittlungscourtage geprägt und für das abgelaufene Geschäftsjahr als gut zu bezeichnen. Die Dienstleistungen der LHI Versicherungsmakler GmbH stehen auch externen Dritten zur Verfügung.



VORWÄRTS- BEWEGEN

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 hat die LHI ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 7,2 Mio. Euro (Vorjahr: 10,4 Mio. Euro) erzielt. Die laufenden Vergütungen für die Verwaltung von Objektgesellschaften sind von 29,4 Mio. Euro auf 32,9 Mio. Euro gestiegen.

Das Beteiligungsergebnis inklusive Gewinnen und Verlusten aus Ergebnisabführungsverträgen liegt mit 26,6 Mio. Euro etwa auf Vorjahresniveau (26,5 Mio. Euro). Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen stiegen auf 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 4,3 Mio. Euro). Die Beteiligungserträge blieben 2020 mit 22,1 Mio. Euro stabil auf einem hohen Niveau. Dies resultiert wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Verkäufen bzw. aus der Beendigung von Gesellschaften.

Das Provisionsergebnis sank im Jahresvergleich von 4,2 Mio. Euro auf 1,2 Mio. Euro. Der Grund dafür ist, dass die generierten Erträge aus vorzeitig beendeten Engagements im Vorjahr deutlich höher ausfielen.

Das Zinsergebnis sank geringfügig auf -0,8 Mio. Euro (Vorjahr: -0,7 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 24,2 Mio. Euro auf 25,2 Mio. Euro gestiegen. Gründe dafür sind die erhöhte Anzahl der durchschnittlich über das Jahr beschäftigten Mitarbeiter sowie Rückstellungen für Abfindungen und die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen. Geringer fiel dagegen die an den Unternehmenserfolg gekoppelte variable Vergütung aus.

Durch eine deutlich höhere Zuführung zur Rückstellung für die Risikovorsorge stieg die Position „andere Verwaltungsaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen“ von 22,6 Mio. Euro auf 25,3 Mio. Euro.



VISION UND DYNAMIK

Aussicht

Unser Geschäftsmodell zeigt sich auch während konjunktureller Schwankungen und Marktrisiken als ausreichend ertragsstark. Beleg dafür ist, dass wir seit unserer Gründung noch nie ein Geschäftsjahr mit einem handelsrechtlichen Verlust abgeschlossen haben. Auch während der Coronapandemie, die im Jahr 2020 branchenübergreifend zu erheblichen Problemen im Wirtschaftssektor führte, waren wir ein stabiler Partner für unsere Kunden und Investoren.

Mit den drei Geschäftsfeldern Strukturierte Finanzierungen, eigenkapitalgestützte Produkte in den Assetklassen Immobilien, Erneuerbare Energien und Aviation sowie Verwaltung von Objektgesellschaften sehen wir uns auch für die Zukunft gut diversifiziert und aufgestellt.

Die Coronapandemie hat u. a. dazu geführt, dass wir viele Geschäftsprozesse noch konsequenter digitalisiert haben. Davon profitieren unsere Kunden auch in den kommenden Jahren, wenn weitere bereits angestoßene Digitalisierungsprojekte zusätzlich finalisiert sind.

Die Ausstattung der gesamten Belegschaft mit mobilen Endgeräten und die Bereitstellung einer stabilen technischen Infrastruktur sind für uns nicht nur zum Schutz der Gesundheit unserer Mitarbeiter wichtig. Sie tragen auch dazu bei, unser gesamtes Dienstleistungsangebot noch kundenorientierter, effizienter, sicherer und moderner zu gestalten. Unsere Fähigkeit, schnell auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren und dabei unsere hohen Qualitätsstandards beizubehalten, sehen wir als Schlüssel zu unserem bisherigen und auch künftigen Erfolg.

Zahlen aus Bilanz und GuV

	31.12.2020 in TEUR	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR	31.12.2017 in TEUR
Forderungen an Kunden	34.950	24.652	45.687	48.110
Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen	45.210	48.280	41.076	37.178
Liquiditätsähnliche Mittel	20.076	18.479	26.892	28.900
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.234	7.165	20.300	11.036
Rückstellungen	35.891	32.335	28.726	29.372
Eigenkapital	41.697	41.697	41.697	41.697
Bilanzsumme	102.708	95.234	116.335	116.916
GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG				
Laufende Erträge aus Beteiligungen und verbundenen Unternehmen sowie Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	26.569	26.484	20.323	15.701
Erträge aus laufenden Honoraren und Vergütungen	26.144	23.736	25.702	25.002
Personalaufwand	-25.185	-24.172	-22.472	-24.434
Andere Verwaltungsaufwendungen	-20.258	-21.194	-19.996	-19.897
Jahresergebnis*	7.214	10.424	14.341	20.430
Jahresüberschuss	0	0	0	0

*Seit 2015 abgeführt durch Ergebnisabführungsvertrag.

Den ausführlichen Lagebericht finden Sie [hier](#)

Pullach

Stuttgart

Warschau

Luxemburg



Seite 2–3 shutterstock | Jacob Lund, Seite 6–7 shutterstock | Gergo Orban,
Seite 12–13 shutterstock | Vixit, Seite 17 shutterstock | pio3, Seite 20–21
shutterstock | Suzanne Tucker, Seite 24–25 shutterstock | vectorfusionart,
Seite 28–29 shutterstock | Ramon Espelt Photography

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

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

info@lhi.de . www.lhi.de