



Qualität für Ihren Erfolg

2022

GESCHÄFTSBERICHT



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

Solarpark Dietersdorf
Bayern
Investment Management
> Renewables

VORWORT	3
DIE LHI GRUPPE	5
Strategie und Positionierung	7
Nachhaltigkeit	10
Struktur	12
Human Resources	13
Meilensteine	15
Kennzahlen	16
Ethik-Kodex	17
GESCHÄFTSVERLAUF 2022 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.



Vorwort der Geschäftsführung

Auch im vergangenen Jahr konnte die LHI Gruppe ein erfolgreiches Geschäftsjahr abschließen.

Wir sind zum Jahresende 2022 verantwortlich für Assets under Management in Höhe von rd. 14 Mrd. Euro und setzten Transaktionen in Höhe von insgesamt 750 Mio. Euro um. Rd. 520 Mio. Euro investierten wir in neuen Projekten.

Im Segment Strukturierte Finanzierungen lag das Neugeschäftsvolumen bei 300 Mio. Euro. Der vor kurzem neu aufgebaute Bereich Rolling Stock befand sich weiter auf Wachstumskurs. Unter anderem wurde eine Sale-and-lease-back-Transaktion für das Teilnetz Warnow II in Mecklenburg-Vorpommern realisiert. Finanziert wurden 14 Batterietriebzüge.

Im Immobilien-Leasing wurden verschiedene Objekte im Stuttgarter Raum umgesetzt.

Im Investmentgeschäft lag der Fokus auf ESG-konformen Investments in den Assetklassen Immobilien und Erneuerbare Energien. Das Neugeschäftsvolumen lag bei 220 Mio. Euro.

In der Assetklasse Immobilien wurde im vergangenen Jahr u. a. eines der größten österreichischen Büroobjekte in Wien angekauft. Langfristiger Mieter ist ein führendes Infrastrukturunternehmen. 2022 wurden insgesamt 13 neue Immobilien in den Assetmanagement-Bestand übernommen.



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

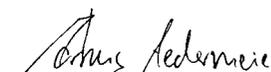
Bei den Investmentprodukten im Bereich Erneuerbare Energien konnten letztes Jahr drei neue Wind- und Solarparks sowie sechs Wasserkraftwerke in das Portfolio integriert werden. Zudem wurden erstmals mehrere E-Ladeparks angekauft. Durch das verwaltete Portfolio an Anlagen aus dem Bereich Erneuerbare Energien konnten im vergangenen Jahr 1,3 Mrd. kWh Strom erzeugt und rd. 500.000 t CO₂ eingespart werden.

Unsere Erfolge des vergangenen Jahres wurden mit dem Scope Award als bester Assetmanager Transportation sowie dem ESG-Reporting Award von Execnews honoriert. Auch das Asset-Management-Rating der LHI Gruppe wurde von Scope erneut mit einem sehr guten AA-Rating bestätigt.

Für 2023 gehen wir trotz der teilweise schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowohl im Geschäftsfeld Strukturierte Finanzierungen als auch im Investmentgeschäft von einem weiterhin stabilen Verlauf aus.


Dr. Nicole Handschuh


Florian Heumann


Markus Niedermeier



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

Bürogebäude Premium IV
Hamburg Hanse Gate
Neumühlen, Hamburg
Investment Management
> Real Estate



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.



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

Modekaufhaus
E. Breuninger GmbH & Co. KG
München, Bayern
Structured Finance
> Buy-and-lease-back



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

Bürogebäude
Premium II Kontor Hamburg
Hamburg
Investment Management
> Real Estate

Strategie und Positionierung

Das aktuelle gesamtwirtschaftliche Umfeld ist durch die Ukraine-Krise sowie die Energiekrise geprägt. Für unser Geschäftsmodell bieten höhere Inflationsraten, Zinsen sowie Rohstoff- und Energiepreise Chancen und Risiken.

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

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

Die LHI ist eigenkapitalstark. Im Verhältnis zu unseren Geschäftsaktivitäten verfügen wir über eine hohe Risikodeckungsmasse. Dies macht uns im Vergleich zu unseren Wettbewerbern weniger krisenanfällig. Hinzu kommt eine konservative Risikopolitik. Wir sehen in manchen Fällen, dass das zu übernehmende Risiko nicht fair bepreist ist. Auf diese Geschäfte verzichten wir bewusst. Wie jedes größere Unternehmen ist auch die LHI in ein gesamtwirtschaftliches Umfeld eingebunden, auf das wir keinen Einfluss haben. So setzt etwa unser Geschäftsmodell voraus, dass die von uns konzipierten Produkte zu angemessenen Konditionen refinanziert werden. 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 fortge-

führt. Integraler Bestandteil unseres Geschäftsmodells ist die effiziente Verwaltung von Objektgesellschaften.

Die LHI verfügt über eine sehr gute IT-Infrastruktur auf SAP-HANA-Basis. Unsere Software reflektiert die Erfordernisse des Geschäftsmodells genauso wie die des deutschen und internationalen Handels- und Steuerrechts. So unterscheidet sich die LHI von vielen anderen Dienstleistern. Wir konzipieren nicht nur, sondern setzen die Projekte auch um und verwalten sie – teilweise über 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.



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



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

Umschlaghalle C.E.
Noerpel GmbH
Odelzhausen, Bayern
Structured Finance
> Neubauleasing



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

Solarpark Dietersdorf
Bayern
Investment Management
> Renewables

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 Gruppe hat ihren CO₂-Fußabdruck erstmals im Jahr 2020 ermittelt und zertifizieren lassen. Durch entsprechende Maßnahmen wurde für die Jahre 2020 bis einschließlich 2022 der CO₂-Fußabdruck ausgeglichen.

Die LHI hat einen Nachhaltigkeitsbeirat, der aus Mitarbeitenden unterschiedlicher Abteilungen der LHI und Externen besteht. Der Beirat tagt regelmäßig. Die LHI hat für ihre Investments Reportings etabliert, die den Anforderungen der EU-Offenlegungs- und -Taxonomie-Verordnung vollständig gerecht werden. Die LHI hat zusätzlich zum Nachhaltigkeitsbeirat einen laufenden Nachhaltigkeits-Jour-fixe eingerichtet, der auf operativer Ebene Anforderungen und Entwicklungen fortlaufend überwacht und erforderliche Maßnahmen initiiert.

Die LHI KVG hat sich der Initiative Principles for Responsible Investment (PRI) der Vereinten Nationen sowie der Brancheninitiative ESG – Circle of Real Estate (ECORE) angeschlossen. Durch die Zusammenarbeit der Branche konnte seit Gründung eine große Akzeptanz im Markt geschaffen werden. Ziel ist ein einheitliches Real-

Estate-ESG-Scoring-Modell als Standard für den europäischen und globalen Immobilienmarkt. Derzeit arbeitet die Initiative an der Ausarbeitung weiterer Nutzungsvarianten. Die LHI ist in verschiedenen Arbeitsgruppen aktiv. Bis zur Verabschiedung eines Branchenstandards 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 detailliert zu beurteilen.

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

Weiterhin ist die LHI Gruppe gemeinsam mit 26 Unternehmen aus der Flugzeugfinanzierungsbranche Gründungsmitglied der Initiative „impact on sustainable aviation e. V.“.

2021 unterzog sich die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH einem Nachhaltigkeitsrating, das mit der Note „sehr gut“ testiert wurde. Das Nachfolgerating wird im Jahr 2023 erfolgen. Im Rahmen des Prozesses stellte die Ratingagentur fest, dass die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH an keinen kontroversen Investments beteiligt ist.

Wir haben uns der Initiative „Stiftung Allianz für Entwicklung und Klima“ sowie dem Bündnis „Die Klimaneutralen“ angeschlossen und unterstützen regionale Projekte. An unserem Hauptsitz „Campus“ in Pullach sind überdies bereits im Frühjahr 2021 mehrere Bienenvölker eingezogen.



**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

Windpark Imsweiler
Rheinland-Pfalz
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 sp. z o.o. (Polen)

Polnische Tochtergesellschaft mit Sitz in Warschau,
gegründet 1995

LHI Real Estate Management GmbH

Baubetreuungsleistungen/Baumanagement,
gegründet 1988

VERWALTUNG DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Zwischenholdinggesellschaften

Diverse Zwischenholdinggesellschaften, u. a. resultierend aus der Übernahme diverser Leasingbestände

Objektgesellschaften

Projekte im Besitz der Objektgesellschaften

Human Resources

In allen unternehmensrelevanten Belangen berücksichtigen wir die Anforderungen und Erwartungen unserer Geschäftspartner und Mitarbeiter. Nur wenn ein Unternehmen beides im Blick hat, wird es erfolgreich sein. Unsere Geschäftspartner wissen um unser erstklassiges Markt- und Branchen-Know-how. Dies bildet die Grundlage unserer qualitativ hochwertigen Produkte. Wir beschäftigen leidenschaftliche und motivierte Mitarbeiter; 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.

Die konsequente fachliche und persönliche Weiterentwicklung aller Mitarbeitenden hat 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 Hierarchie. Wir fördern insbesondere auch die Weiterentwicklung von Fachkarrieren. Unterschiedliche Arbeitsbereiche und -inhalte bieten allen Mitarbeitenden stets die Möglichkeit, die eigenen Weichen neu zu stellen.

Der Mensch steht bei uns im Mittelpunkt. So liegt uns auch die Gesundheit der Mitarbeitenden sehr am Herzen. Deshalb veranstalten wir regelmäßig Gesundheitstage und bieten allen Interessierten die Möglichkeit, sich an LHI-Sportaktivitäten oder an kulturellen Angeboten zu beteiligen. Daneben ist es uns wichtig, der Belegschaft eine gesunde und ausgewogene Ernährung anzubieten. Im hauseigenen Betriebsrestaurant stehen 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 Coffeepoints laden mit Kaffeespezialitäten, Tee oder Wasser zu sozialem und interdisziplinärem Austausch ein.

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



Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt 2022
bei der LHI

Mitarbeitende
aus 10 Ländern

Human Resources in Zahlen



Meilensteine





Kennzahlen

	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR	31.12.2019 in TEUR
Eigenkapitalquote in %	30,0	47,2	40,6	43,8
Wirtschaftliches Ergebnis	11.810	21.130	31.900	45.900
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR
Neugeschäftsvolumen	520	1.130	1.123	1.202
Verwaltetes Investitionsvolumen	14.312	14.441	14.697	15.512
Transaktionsvolumen	750	1.400	2.000	1.500
Verwaltete Gesellschaften	1.310	1.356	1.421	1.476
Anzahl Mitarbeiter	274	264	265	256

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 Geldwäscheprävention 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, Terrorismusfi-

**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

Gewerbekomplex Quartiere
Lassalle
Wien, Österreich
Investment Management
> Real Estate

nanzierung 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 Mitarbeiter 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. Wir bieten Geschäftspartnern, Kunden und öffentlichen Amtsträgern weder 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.

**UNSER WICHTIGSTER
ERFOLGSFAKTOR:
EINE UNTERNEHMENS-
KULTUR, DIE VON
KLAREN GRUND-
SÄTZEN GEPRÄGT IST.**

**ECHTE QUALITÄT,
ECHT LHI**

—
Wohnen im Alter
Senioren Servicehaus
Amberg, Bayern
Investment Management
> Real Estate

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.



2022



Geschäftsverlauf 2022 – Inhalte aus dem Lagebericht

In der abgelaufenen Berichtsperiode sind die Ergebnissituation und die Geschäftsentwicklung der LHI als gut zu beurteilen.

Mit einem handelsrechtlichen Ergebnis in Höhe von 10,5 Mio. Euro konnte 2022 das strategische Ergebnisziel von 5 Mio. Euro weit übertroffen werden. Unter anderem waren auch Einmal- und Nachholeffekte die Basis für eine Zielerreichung deutlich über Plan.

Die Zusammensetzung des Ergebnisses ist gut diversifiziert. Das nominale Ergebnis aus Neugeschäften lag mit einer Zielerreichung von 83% unter den Planwerten. Grund dafür ist die temporäre Zurückhaltung der Marktteilnehmer im zweiten Halbjahr 2022.

Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr Neugeschäftstransaktionen im Wert von 520 Mio. Euro strukturiert und in unsere Verwaltung übernommen.

Mit 57% dominieren die Immobilienprojekte das insgesamt gut diversifizierte Gesamtgeschäftsvolumen. Es zeigt sich, dass unsere Kunden weiterhin Interesse daran haben, unterschiedliche Kapitalformen in eine Finanzierungsstruktur einzubinden.

Im Geschäft mit Anlagen zur Erzeugung von Energie aus regenerativen Quellen haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr Bestandsstrukturen aufge-

stockt. Darüber hinaus haben wir eine neue Struktur mit einem großen Einzelinvestor aufgelegt und mit geeigneten Assets bestückt. Das Interesse von Investoren an Anlagen für Erneuerbare Energien ist unverändert hoch.

Im Bereich Aviation wurde 2022 ein Neuprojekt mit vier Spezialflugzeugen akquiriert und über eine luxemburgische Vertriebsstruktur umgesetzt. Die im Bestand befindlichen Portfolios waren aufgrund der qualitätsorientierten Ausrichtung von Asset und Mieter von den Folgen des Ukraine-Kriegs nicht betroffen.

Zum Jahresresultimo 2022 wurden 1.310 Gesellschaften von der LHI verwaltet. Die ursprünglichen Gesamtinvestitionskosten der Finanzierungsstrukturen dieser Gesellschaften hatten einen Gegenwert von rd. 14,3 Mrd. Euro.

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 2022 ist für die LHI REM erfolgreich verlaufen. Das handelsrechtliche Ergebnis war positiv.

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 zu optimieren. 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 daneben auch externen Dritten zur Verfügung.

Die LHI Management Luxemburg S.A. verwaltet Gestaltungen, die für gruppeninterne Zwecke aufgesetzt wurden. Daneben erbringt sie Verwaltungsleistungen für ein Luxemburger Sondervermögen (FCP) eines professionellen Investors im Bereich Immobilien. Ebenso firmiert am Standort Luxemburg die gruppeninterne Verbriefungsgesellschaft LHI Securitization S.A. Sie ist seit 2018 im Verbriefungsgeschäft tätig. Der Standort Luxemburg gewinnt stetig an Bedeutung für die LHI-Gruppe. Räumlichkeiten und Personalressourcen wurden entsprechend gestärkt. Das Beteiligungsergebnis entwickelt sich plangemäß.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 hat die LHI ein Jahresergebnis in Höhe von 10,5 Mio. Euro erzielt. Im Vorjahresvergleich liegt es damit um 4,2 Mio. Euro höher. Unter anderem auch Einmaleffekte führten dazu, dass die Planungen für das Jahr 2022 erneut übertroffen wurden.

Das Zinsergebnis war im aktuellen Berichtszeitraum ausgeglichen. Es betrug nach -0,9 Mio. Euro im Vorjahr nun 0 Euro. Dies ist im Wesentlichen auf einen um 1 Mio. Euro geringeren Zinsanteil an der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

Die laufenden Vergütungen für die Verwaltung von Objektgesellschaften werden unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen. Diese Position ist von 34,1 Mio. Euro auf 38,7 Mio. Euro gestiegen. Grund dafür ist im Wesentlichen die Auflösung von zwei

Drohverlustrückstellungen, die aufgrund von neuen Erkenntnissen nicht mehr notwendig sind.

Das Beteiligungsergebnis inklusive Gewinnen und Verlusten aus Ergebnisabführungsverträgen erhöhte sich um 0,2 Mio. Euro auf 15,5 Mio. Euro. Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen stiegen auf 3,4 Mio. Euro. Dies resultiert aus einem höheren Gewinn der LHI Capital Management GmbH. Die Beteiligungserträge reduzierten sich um 0,6 Mio. Euro auf 12,1 Mio. Euro.

Das Provisionsergebnis sank im Jahresvergleich von 3 Mio. Euro auf 1 Mio. Euro. Im Vorjahreszeitraum wurden hohe Erträge aus vorzeitig beendeten Engagements generiert.

Die Personalaufwendungen sind insgesamt von 21,6 Mio. Euro auf 22,2 Mio. Euro gestiegen. Ein höherer Personalaufwandsanteil an der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen ist der Grund dafür.

Andere Verwaltungsaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen sanken von 21,8 Mio. Euro auf 21,4 Mio. Euro. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer geringeren Zuführung zur Rückstellung für die Risikoversorge.

Aussicht

Im aktuellen Umfeld beurteilen wir die Ertragslage der LHI als gut. Das Jahresergebnis 2022 war erneut von einmaligen Sondereffekten beeinflusst, liegt aber auch um diese bereinigt im strategisch vorgesehenen Korridor. Für die Folgejahre ist ein Ergebnis von 5 Mio. Euro geplant. Bezogen auf das Stammkapital von 20 Mio. EUR entspräche dies einer Planrendite von 25% auf das eingezahlte Stammkapital.

Unserer Ansicht nach wird die hohe Inflation bei gleichzeitig geringen Wachstumsraten in Europa die weitere Entwicklung stark beeinflussen. Die deutlichen Zinsschritte zur Eindämmung der Teuerung können in Verbindung mit den Unsicherheiten durch den Ukraine-Konflikt zu einer Zurückhaltung vieler Marktteilnehmer führen. Mittelfristig

erwarten wir den Rückgang der Inflationsraten auf ein Niveau leicht oberhalb des Zielkorridors der EZB.

Wir erwarten zwar keine unmittelbaren Auswirkungen der allgemeinen politischen Entwicklungen (v.a. Ukraine-Krise, Klimaziele, Nachwirkungen der Corona-Pandemie) auf unser Geschäftsmodell, sehen darin allerdings zunehmend Unsicherheiten. Dementsprechend behalten wir die konservativen Eckdaten unserer Planungen und unserer Geschäftspolitik weiterhin bei.

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf unsere Geschäftsaktivitäten bleibt die Entwicklung des europäischen und nationalen Rechtsrahmens. Wir gehen davon aus, dass die Regulierungsdichte zunehmen wird, insbesondere durch die für 2023 erwartete Novellierung der aufsichtlichen Regelungen zum Risikomanagement (7. MaRisk-Novelle). Die regulatorischen Anforderungen an ESG-Standards und Reporting werden unserer Meinung nach deutlich ansteigen. Derzeit ist die Komplexität der Anforderungen für uns als mittelständisches Unternehmen beherrschbar und wirtschaftlich tragbar. Einzelne Geschäftsaktivitäten hinterfragen wir jedoch kontinuierlich und kritisch.

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

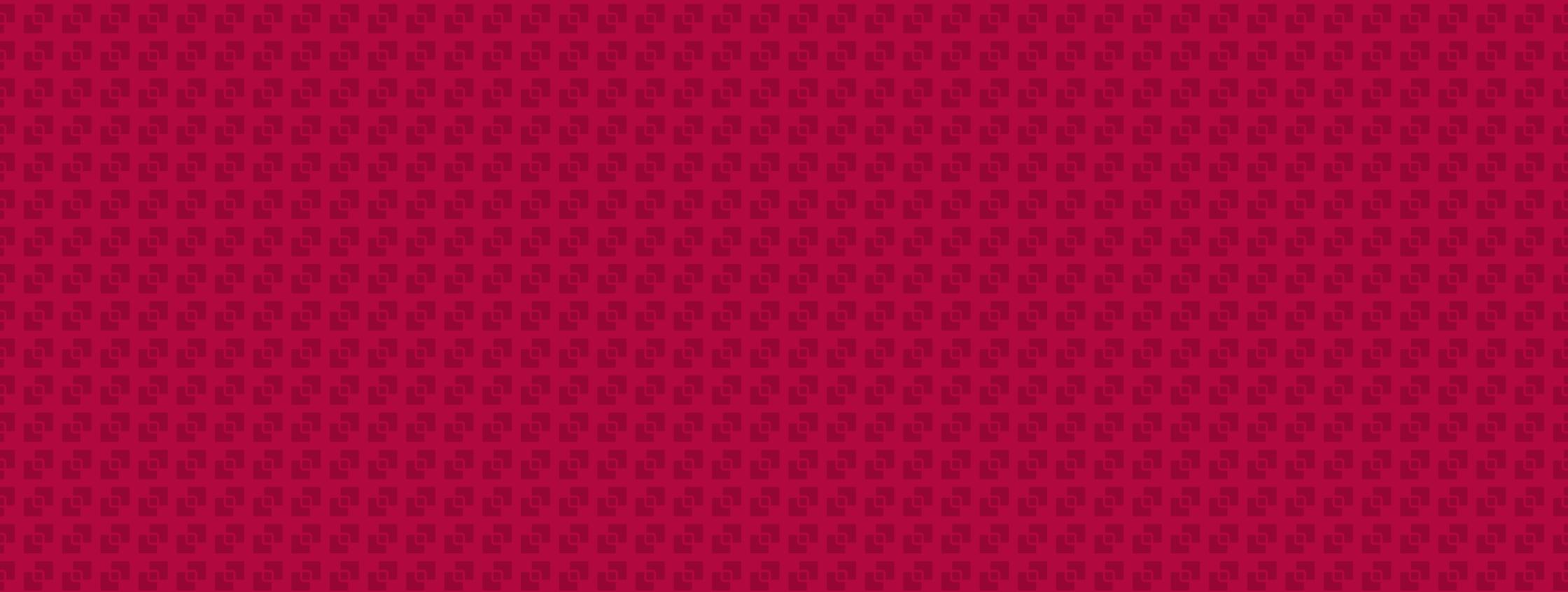
Zahlen aus Bilanz und GuV

	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR	31.12.2019 in TEUR
Forderungen an Kunden	27.876	28.036	34.950	24.652
Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen	48.988	48.042	45.210	48.280
Liquiditätsähnliche Mittel	22.677	20.062	20.076	18.479
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.598	7.642	17.234	7.165
Rückstellungen	31.718	36.097	35.891	32.335
Eigenkapital	32.242	48.043	41.697	41.697
Bilanzsumme	107.677	101.679	102.708	95.234
GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG				
Laufende Erträge aus Beteiligungen und verbundenen Unternehmen sowie Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	15.463	15.255	26.569	26.484
Erträge aus laufenden Honoraren und Vergütungen	25.151	27.948	26.144	23.736
Personalaufwand	-22.203	-21.646	-25.185	-24.172
Andere Verwaltungsaufwendungen	-20.078	-19.886	-20.258	-21.194
Jahresergebnis*	10.505	6.346	7.214	10.424

*Bis 2020 abgeführt durch Ergebnisabführungsvertrag.

ECHTE QUALITÄT, ECHT LHI

Modekaufhaus
E. Breuninger GmbH & Co. KG
München, Bayern
Structured Finance
> Buy-and-lease-back



Bildnachweise: Leonie Lorenz, Jan Northoff

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