

### Ratingbegründung

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

**Scope attestiert dem Unternehmen insgesamt eine sehr hohe Asset Management Qualität und Kompetenz. Das Rating für den Teilbereich Erneuerbare Energien wurde von AA<sub>-AMR</sub> auf AA<sub>AMR</sub> angehoben. Das Rating für die Teilbereiche Immobilien und Aviation wurde bei AA<sub>AMR</sub> bzw. A<sub>+AMR</sub> bestätigt.**

Die LHI Leasing GmbH (LHI) verwaltet Vermögenswerte im Umfang von rund 18 Mrd. Euro (per 31.12.2017) 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. Mit ihrem breiten und innovativen Produktangebot richtet sich die LHI vor allem an institutionelle Kunden.

Auf den Bereich sachwertgedeckte Kapitalanlagen entfallen 92 aktive Investmentvehikel mit zusammen 4,0 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,9 Mrd. Euro) Assets under Management. Sie verteilen sich auf die Assetklassen Immobilien (60%), Erneuerbare Energien (23%) und Aviation (17%), auf die sich das Asset Management Rating bezieht.

Das Rating wird wesentlich gestützt durch (1) die sehr umfangreiche Branchenerfahrung und lange Betriebszugehörigkeit der ersten und zweiten Führungsebene, (2) die gute bis sehr gute Investmentperformance in den drei betrachteten Assetklassen, (3) die Transparenz der Investitions- und operativen Prozesse sowie (4) die effektiven Mechanismen der Risikokontrolle und Compliance und die moderne, maßgeschneiderte und kontinuierlich fortentwickelte IT-Systemlandschaft.

Die Gesellschaft kann aufgrund gut planbarer Verwaltungsvergütungen eine stabile Einnahmehasis mit hoher Fixkostendeckung vorweisen. Durch diese komfortable Ausgangsposition kann die Gesellschaft ohne größeren Handlungsdruck in einem hochpreisigen Marktumfeld selektiv Wachstumschancen verfolgen. Eine über viele Jahre stabile Vorsteuerrendite zwischen 10% und 20% unterstreicht die Solidität des Geschäftsmodells.

Scope würdigt die geplante und zum Teil bereits umgesetzte Anwendung von ESG-Prozessen in der gesamten Wertschöpfungskette im Bereich Immobilien. Hierbei soll eine große Bandbreite an Maßnahmen zum Einsatz kommen: Neben einem detaillierten ESG-Kriterienkatalog, der in dem LHI-ESG Score mündet, sollen Quick-Wins bei der energetischen Optimierung von Bestandsobjekten sowie eine Transparenzoffensive bei den Verbrauchswerten verfolgt werden. Die Einbeziehung externer Partner und Beteiligung an Branchenstudien unterstreicht aus Sicht von Scope die Ernsthaftigkeit und Unumkehrbarkeit der ESG-Offensive der LHI auf der Immobilienseite.

Die LHI hat im Laufe des Jahres 2018 eine fachübergreifende zentrale Researchfunktion aufgebaut – der hiermit beauftragte Mitarbeiter plausibilisiert und bündelt die dezentral gewonnenen Erkenntnisse und bereitet diese für die quartalsweise Diskussion mit der Geschäftsführung, bei der die Hausmeinung gebildet und festgehalten wird. Letztere formt die Basis für die Anpassung der Geschäfts- und Risikostrategie und wird bei Fragen des An- und Verkaufs von Assets unternehmensweit berücksichtigt.

Zum Jahreswechsel 2020/2021 ist eine Neubesetzung der Geschäftsführung auf Ebene der LHI Leasing geplant. Dies bringt Unwägbarkeiten mit sich, insbesondere auch vor dem Hintergrund der exzellenten gegenwärtigen Besetzung, die hohe Standards gesetzt hat. Allerdings sieht Scope die lange Einarbeitungszeit von rund zwei Jahren für die neuen Geschäftsführer, die Kontinuität auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die zukünftig aktive Aufsichtsratsfunktion der ausscheidenden Geschäftsführer als risikomitigierende Maßnahmen.

## Ratingergebnis

Gesamt AA<sub>AMR</sub>  
 Immobilien AA<sub>AMR</sub>  
 Erneuerbare Energien AA<sub>AMR</sub>  
 Aviation A+<sub>AMR</sub>

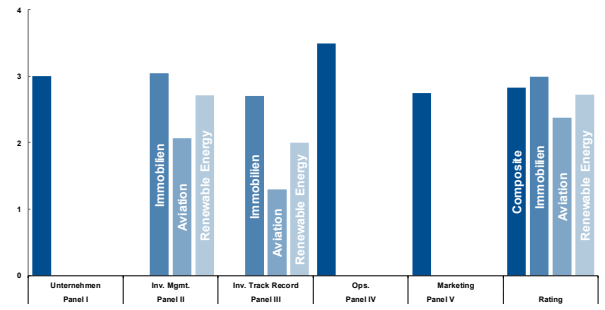
## Analysten

Harald Berlinicke (Lead Analyst)  
 h.berlinicke@scopeanalysis.com

Karsten Naumann (Backup Analyst)  
 k.naumann@scopeanalysis.com

Publikationsdatum: 21.12.2018

## Rating Scorecard Summary



## Ratingtreiber

- + Hervorragende Branchenkenntnis und Unternehmenskontinuität der Geschäftsführung mit vorausschauender Nachfolgeplanung
- + 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 sehr hoher Strukturierungs- und langjähriger Asset Management Kompetenz
- Die geplante vollständige Neubesetzung der Geschäftsführung bringt Unwägbarkeiten mit sich, die allerdings aufgrund der langen Einarbeitungszeit von rund zwei Jahren, die Kontinuität auf Ebene der KVG sowie die zukünftig aktive Aufsichtsratsfunktion der ausscheidenden Geschäftsführer weitgehend mitigiert sind.



# Asset Management Rating 2018

LHI Leasing GmbH

## Rating Scorecard

Name: LHI Leasing GmbH

Date: 17.12.2018

Panel	Weight	Criteria	Weight	Real Estate	Aviation	Renewable Energy
<b>Panel I - Company</b>	20%	<b>Organisation</b>	50%			
<i>Subtotal</i>	3.0	<i>Subtotal</i>	3.4			
		<b>Financial structure</b>	30%			
		<i>Subtotal</i>	2.8			
		<b>Market positioning</b>	20%			
		<i>Subtotal</i>	2.3			
<b>Panel II - Investment management</b>	20%	<b>Competencies, compensation</b>	40%	3.5	2.5	2.8
		<i>Subtotal</i>				
		<b>Partner network</b>	20%	3.0	2.0	3.0
		<i>Subtotal</i>				
		<b>Investment process, research</b>	30%	2.6	2.0	2.6
		<i>Subtotal</i>				
		<b>ESG standards</b>	10%	2.7	0.7	2.3
		<i>Subtotal</i>				
<i>Subtotals</i>				3.0	2.1	2.7
<b>Panel III - Investment track record</b>	30%	<b>Historical investment track record</b>	40%	3.0	1.0	2.0
		<i>Subtotal</i>				
		<b>Asset sourcing &amp; exits</b>	30%	2.0	1.0	2.0
		<i>Subtotal</i>				
		<b>Operational asset management</b>	30%	3.0	2.0	2.0
		<i>Subtotal</i>				
<i>Subtotals</i>				2.7	1.3	2.0
<b>Panel IV - Operations, compliance, RM</b>	20%	<b>Operations</b>	30%			
		<i>Subtotal</i>	3.3			
		<b>Compliance</b>	30%			
		<i>Subtotal</i>	3.0			
		<b>Risk management</b>	40%			
		<i>Subtotal</i>	4.0			
<b>Panel V - Marketing</b>	10%	<b>Outreach</b>	50%			
		<i>Subtotal</i>	3.0			
		<b>Investor communication</b>	50%			
		<i>Subtotal</i>	2.5			

	Composite	Real Estate	Aviation	Renewable Energy
<b>Score</b>	2.83	3.00	2.38	2.72
<b>Rating</b>	AA	AA	A+	AA

## Ratingskala

<b>AAA<sub>AMR</sub></b>	exzellente Qualität und Kompetenz	4.00	entspricht institutionellen Standards
		3.60	
<b>AA<sub>AMR</sub></b>	sehr gute Qualität und Kompetenz	3.30	
		2.70	
		2.40	
<b>A<sub>AMR</sub></b>	gute Qualität und Kompetenz	2.10	
		1.50	
		1.20	
<b>BBB<sub>AMR</sub></b>	zufriedenstellende Qualität und Kompetenz	0.90	
		0.30	
<b>C<sub>AMR</sub></b>	entspricht nicht institutionellen Standards		



## Asset Management Rating 2018

LHI Leasing GmbH

### 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: Torsten Hinrichs, Said Yakhoulfi.

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

### Ratinghistorie

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

T +49 30 27891-0

F +49 30 27891-100

Service +49 30 27891-300

[info@scopeanalysis.com](mailto:info@scopeanalysis.com)

[www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027