

# LHI Leasing GmbH

---

Lagebericht zum 31. Dezember 2022

## Abkürzungsverzeichnis

### 140/2023 LHI Leasing GmbH (0020)

AIF	Alternativer Investmentfonds
ATG	ATG Abrechnungs-Treuhand GbR
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BDL	Bundesverband Deutscher Leasinggesellschaften e.V.
BIP	Bruttoinlandsprodukt
CIR	Cost-Income-Ratio
EAV	Ergebnisabführungsvertrag
Eurostat	Statistisches Amt der Europäischen Union
ESG	Nachhaltigkeit auf den drei Ebenen Umwelt ( <u>E</u> nvironment), Soziales ( <u>S</u> ocial) und Unternehmensführung ( <u>G</u> overnance)
EZB	Europäische Zentralbank
IKS	Internes Kontrollsystem
KWG	Kreditwesengesetz
LHI	LHI Leasing GmbH
LHI CM	LHI Capital Management GmbH
LHI-Gruppe	Alle LHI verwaltete Gesellschaften
LHI Holding	LHI Holding GmbH
LHI KVG	LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
LHI REM	LHI Real Estate Management GmbH
MiFID II	Markets in Financial Instruments Directive (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente); Überarbeitung der ursprünglich in 2007 verabschiedeten Richtlinie
SICAV	société d'investissement à capital variable (Investmentgesellschaft mit variablem Grundkapital)
VJ	Vorjahr
VÖB	Bundesverband öffentlicher Banken
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# 1 Grundlagen der Gesellschaft

## 1.1 Überblick über die Gesellschaft

Die LHI Leasing GmbH wurde am 01.10.1973 als Immobilienleasinggesellschaft gegründet. Seit 2015 ist sie 100%ige Tochtergesellschaft der LHI Holding GmbH, die sich vollständig im Besitz von vier Privatpersonen befindet. Die Eigentümer der LHI Holding waren bis 2020 Geschäftsführer der LHI.

Die LHI versteht sich als Investitionsmanager, der auf der einen Seite Unternehmen und die öffentliche Hand bei der Umsetzung ihrer Investitionsvorhaben unterstützt und auf der anderen Seite Kapitalanlegern die Möglichkeit eröffnet, in Kapitalanlageprodukte zu investieren. Ergänzende Dienstleistungen, wie Versicherungslösungen, Immobilienbewertungen, die Übernahme von Aufgaben im Rahmen eines Baucontrollings oder die Verwaltung externer Immobilienbestände runden das Produktangebot der LHI-Gruppe ab. Die LHI konzentriert sich in ihrer Geschäftstätigkeit auf inländische Kunden und ist dementsprechend zum weit überwiegenden Teil im deutschen Rechtsrahmen aktiv.

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 1a Nr. 10 KWG ist die LHI 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.

Die LHI ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Leasinggesellschaften e.V. und im Zentralen Immobilien Ausschuss e.V.

## 1.2 Steuerung der Gesellschaft / Leistungsindikatoren

### 1.2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die LHI strukturiert ihre Finanzierungslösungen bzw. Investmentprodukte in der Regel über Objektgesellschaften. Zum 31.12.2022 werden in der LHI-Gruppe 1.310 solcher Gesellschaften verwaltet. Die Anwendung der einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften führt teilweise dazu, dass sich betriebswirtschaftliche Erfolge nicht periodengerecht im Jahresabschluss der LHI widerspiegeln. Entsprechend ist die tatsächliche Ergebnissituation bzw. –zusammensetzung nicht immer unmittelbar aus der ausschließlichen Betrachtung der GuV-Positionen der LHI ableitbar.

Zur Steuerung des Neugeschäftes nutzt die LHI einen Leistungsindikator, der das jeweilige Produkt über seine Gesamtlaufzeit betrachtet. Dabei werden alle ergebnisrelevanten Zahlungsströme auf Einzelgeschäftsebene abgebildet. Die Steuerung erfolgt über die daraus resultierende „ nominale Ergebnisrentabilität“. Das Finanzierungsvolumen des Neugeschäftes wird nicht zur Unternehmenssteuerung herangezogen, spielt allerdings im Marktvergleich eine Rolle. Gleiches gilt für das begleitete Transaktionsvolumen, welches ebenfalls Hinweise für die relative Marktbedeutung gibt, jedoch nicht zu Steuerungszwecken verwendet wird.

Das Bestandsgeschäft wird im Wesentlichen über den „Nachhaltigen Kostendeckungsgrad“ abgebildet. Diese Kennzahl entspricht einer auf das LHI Geschäftsmodell zugeschnittenen Aufwand-Ertrags-Relation aus vertraglich nachhaltig vereinbarten Ertragsströmen und den gesamten Fixkosten des Geschäftsmodells. Sie wird durch eine mehrstufige Deckungsbeitragsrechnung flankiert.

Die Risiken der Gesellschaft werden mit Limiten gesteuert und mittels einer Risikotragfähigkeitsanalyse überwacht. Die Liquiditätssteuerung erfolgt auf Basis einer detaillierten Zahlungsablaufbilanz. Einzelheiten zu diesen Kennzahlen und Instrumenten werden im Abschnitt „Risikobericht“ dargestellt.

Neben den genannten Leistungsindikatoren leiten sich aus der Geschäfts- und Risikostrategie der LHI weitere Kennzahlen ab. Für die Kennzahlen werden Zielwerte definiert. Im Mittelpunkt steht dabei das strategische Ziel, den Fortbestand der LHI in unternehmerischer Eigenständigkeit nachhaltig zu sichern. Dieses Ziel sehen wir bei der Erreichung eines handelsrechtlichen Ergebnisses vor Steuern von mindestens Mio. EUR 5 pro Jahr erreicht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die LHI die Zielwerte für ihre unternehmenserfolgsrelevanten Kennzahlen erreicht bzw. übertroffen. Diese Aussage gilt auch für die drei Geschäftsjahre zuvor.

### **1.2.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder die Risikosituation der Gesellschaft haben, hat die Geschäftsführung der LHI nicht definiert. Entsprechend erfolgt keine Steuerung nach nichtfinanziellen Leistungsindikatoren.

## **2 Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das statistische Bundesamt hat in der Pressemitteilung vom 13. Januar 2023 eine Steigerung des deutschen Bruttoinlandproduktes in 2022 um 1,9% bekannt gegeben. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, lag das BIP 2022 um 0,7% höher. Dabei wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresschnitt 2022 von 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 1,3% mehr als im Jahr zuvor. Die Inflationsrate wurde mit 7,9% im Jahresdurchschnitt 2022 angegeben, im Vorjahr lag diese noch bei 3,1%. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie und Nahrungsmittel merklich angestiegen und beeinflussen die Inflationsrate erheblich.

Neben dem konjunkturellen Umfeld hat auch die Zinsentwicklung maßgeblichen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen von Unternehmen bzw. Anlegern. Laut den „long-term interest statistics for EU Member States“, die von der Europäischen Zentralbank geführt werden, ist die Rendite öffentlicher deutscher Anleihen von -38 Basispunkten im Dezember 2021 auf 209 Basispunkte zum Jahresende 2022 gestiegen.

Gemäß einem Rundschreiben vom 07. Februar 2023 geht der BDL im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von einem Neugeschäfts-Wachstum für Leasing und Mietkauf in Summe von 4,0 % aus.

Nach Angaben der Investmentfondsstatistik der Deutschen Bundesbank vom 14 März 2023 ist das Vermögen geschlossener inländischer Investmentfonds von 68,5 Mrd. EUR in 2021 auf 78,7 Mrd. EUR zum 31.12.2022 gestiegen. Die Anzahl neu aufgelegter geschlossener Spezial-AIFs betrug laut BaFin-Unternehmensdatenbank (Stand: 23. Januar 2023) 119 AIFs in 2022 im Vergleich zu 216 AIFs in 2021.

## **2.2 Geschäftsverlauf**

Die Corona-Krise spielte 2022 im Geschäftsverlauf der LHI keine wesentliche Rolle mehr. Während der Hochphase der Pandemie und der öffentlichen Beschränkungen konnten die Prozesse im Sinne der Anleger und Geschäftspartner friktionsfrei und termingerecht aufrechterhalten werden. In der Berichtsperiode hatte der russische Angriffskrieg in der Ukraine wesentlichen Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Mangels Geschäftsaktivitäten oder Partnern mit ukrainischem oder russischem Bezug war die LHI Gruppe nicht direkt von den Auswirkungen des Krieges oder der Sanktionen betroffen. Einfluss auf die Geschäftsaktivitäten der LHI hatten dagegen die gesamtwirtschaftlichen Folgewirkungen wie der Anstieg der Inflation oder das Ende der Niedrigzinsphase. Die LHI konnte sich gut auf das neue Umfeld einstellen und Chancen durch die gezielte Umgestaltung von Portfolien sowie im Bereich Erneuerbare Energien gezielt nutzen.

In der abgelaufenen Berichtsperiode sind die Ergebnissituation und die Geschäftsentwicklung der LHI als gut zu beurteilen. Mit einem handelsrechtlichen Ergebnis in Höhe von Mio. EUR 10,5 konnte 2022 das strategische Ergebnisziel von Mio. EUR 5,0 übertroffen werden. Unter anderem Einmal- und Nachholeffekte waren die Basis für eine Zielerreichung über Plan. Die Zusammensetzung des Ergebnisses ist gut diversifiziert. Das nominale Ergebnis aus Neugeschäften lag infolge der temporären Zurückhaltung der Marktteilnehmer mit einer Zielerreichung von 83% unter den Planwerten.

Nach unserer Einschätzung beeinflusst das kurzfristig deutlich gestiegene Zinsniveau maßgeblich die Zusammensetzung unserer Geschäftsaktivitäten. Im Rahmen eigener Asset-Zukäufe und Verkäufe registrieren wir eine weiterhin hohe Nachfrage nach sachwertgebundenen Investments bei gleichzeitigem Bedarf an höheren Renditen. Unsere Kunden stellen dabei weiterhin regelmäßig hohe Anforderungen an die Individualität und Passgenauigkeit von Finanzstrukturen. Wir gehen davon aus, dass diese für uns beobachtbaren Faktoren auch für den gesamten Markt der strukturierten Finanzierungen und Investmentangebote gelten und zinsbedingt noch zunehmen werden. Die Finanzierungsbereitschaft der Kapitalgeber ist nach unserer Einschätzung für die von uns nachgefragten Asset-Klassen ungebrochen, allerdings zu weniger attraktiven Konditionen. An der Finanzierbarkeit ist im abgelaufenen Jahr keines unserer Projekte gescheitert. Eine Vielzahl von Finanzierungsgestaltungen wurde von den Kunden jedoch bewusst auf der Zeitschiene verschoben, um die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung abzuwarten.

## 2.2.1 Entwicklungen im Neugeschäft

Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr Neugeschäfts-Transaktionen im Wert von Mio. EUR 520 (VJ Mio. EUR 1.130) strukturiert und in unsere Verwaltung übernommen.

Immobilienprojekte dominieren das insgesamt gut diversifizierte Gesamtgeschäftsvolumen mit 57%. Es zeigt sich dabei, dass unsere Kunden weiterhin Interesse daran haben, neben klassischen Bankfinanzierungen auch andere Kapitalformen in eine Finanzierungsstruktur einzubinden.

Im Bereich der Kapitalanlageprodukte sind wir in den Assetklassen Immobilien, Erneuerbare Energien und Aviation aktiv. Im Immobiliensektor registrieren wir eine deutliche Zurückhaltung der Marktteilnehmer bei der Umsetzung neuer Transaktionen. Das Angebot an attraktiven Immobilien hat sich nach unserer Beobachtung zusätzlich verknappert, allerdings beobachten wir in einigen Teilsegmente nennenswerte Preisabschläge. Das betrifft Objekte, die wir für unsere Kunden verwalten, aufgrund geeigneter Portfolienmischungen nur partiell. Die Renditeerwartung der Investoren steigen nach unseren Beobachtungen entsprechend an. Für Verwertungen im eigenen Portfolio sind die Opportunitäten dadurch nicht mehr so breit gefächert, aber nach wie vor vorhanden.

Um dem Markttrend hin zu hoher ESG-Konformität von Immobilieninvestments Rechnung zu tragen, hat sich die LHI Gruppe bereits im Jahr 2020 der Brancheninitiative ECORE angeschlossen. Gemeinsames Ziel der Initiative ist es, ein Bewertungsschema für Nachhaltigkeitsaspekte für Anlagen im Immobilienkontext als branchenweiten Marktstandard zu etablieren. Darüber hinaus setzen wir seit mehreren Jahren in allen investorenorientierten Immobiliengestaltungen ein eigenentwickeltes Scoring-Verfahren ein, das Objekte speziell auf ihre ESG-Dimensionen hin überprüft. Der Trend, Investmententscheidungen von ESG-Kriterien abhängig zu machen, nimmt Assetklassen-übergreifend stetig zu.

Im Geschäft mit Anlagen zur Erzeugung von Energie aus regenerativen Quellen haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr Bestandsstrukturen aufgestockt sowie 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. Die Verwerfungen an den Primärenergiemärkten in Folge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine und die in der Folge volatilen Energiepreise haben Kalkulationsparameter vorübergehend mit höheren Unsicherheiten belegt. Der Ankaufsprozess für neue Energieanlagen wurde dadurch im Laufe des Jahres 2022 temporär erschwert.

Im Bereich Aviation wurde 2022 ein Neuprojekt mit 4 Spezialflugzeugen akquiriert. Das Neuprojekt wurde über eine luxemburgische Verbriefungsstruktur umgesetzt. Die im Bestand befindlichen Portfolien waren aufgrund der qualitätsorientierten Ausrichtung von Asset und Mieter von den Folgen des russischen Angriffskriegs nicht betroffen. Die von der LHI vorübergehend gehaltenen Anteile am Flugzeugfonds VI konnten 2022 teilweise weiter vertrieben werden. Für 2023 erwarten wir eine weitere Belegung des Geschäfts.

## **2.2.2 Entwicklungen im Bestandsgeschäft**

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. Die LHI ist an diesen Gesellschaften direkt oder mittelbar beteiligt. Die Verwaltungstätigkeit erstreckt sich meist über Zeiträume von mehr als zehn Jahren, wobei die LHI in Form von Dienstleistungshonoraren für ihre Verwaltungstätigkeit vergütet wird. In Konformität mit den regulatorischen Vorschriften werden alle nach dem KAGB regulierten Produkte sowie die Mehrzahl der Produkte, in die externe Investoren eingebunden sind, durch die LHI KVG verwaltet. Dagegen administriert die LHI die Objektgesellschaften, bei denen der Finanzierungsaspekt für die jeweiligen Nutzer der Objekte im Vordergrund steht und die nicht nach KAGB reguliert sind.

Zum Jahresultimo 2022 wurden 1.310 Gesellschaften (VJ: 1.356) von der LHI verwaltet. Die ursprünglichen Gesamtinvestitionskosten der Finanzierungsstrukturen dieser Gesellschaften hatten einen Gegenwert von rund Mrd. EUR 14,3 (VJ: Mrd. EUR 14,4). Das Abschmelzen ist in wesentlichen Teilen auf reguläre Beendigungen im Leasing-Bereich zurückzuführen. Die abgegangenen Gesamtinvestitionskosten konnten in 2022 durch das geschlossene Neugeschäft nahezu kompensiert werden. Insgesamt ist das Bestandsvolumen weiterhin von Immobilien dominiert.

Mit dem Auslaufen von Gesellschaften schmelzen auch die aus dem Bestand generierten Honorarerträge im klassischen Leasingbereich ab. Gesellschaften aus geschäftsstarken Jahren (1995 - 2005) kommen nach typischen Leasinglaufzeiten von 20 - 25 Jahren an ihr reguläres Ende. Die gute Neugeschäftssituation im Bereich Erneuerbare Energien und Immobilien in den vergangenen Jahren, sowie des neu etablierten Bereichs Rolling Stock und der jüngst deutlich angestiegene Verbrauchpreisindex als Grundlage für die Anpassung von Bestandshonoraren führten im Geschäftsjahr zu einer Steigerung der Honorarsituation. Wir erwarten, dass künftig die Verwaltungshonorare aus Neugeschäften das Abschmelzen des Altbestandes mehr als kompensieren wird. Insgesamt ist die Bestandsentwicklung und damit die Steuerung unserer Bearbeitungskapazitäten nach unserer Einschätzung gut planbar. Die weitere Entwicklung schätzen wir als sehr stabil ein.

## **2.2.3 Beteiligungen und unternehmensnahe Einheiten**

Der LHI-Gruppe gehören weitere Einheiten an, die das Dienstleistungsspektrum ergänzen und abrunden. Alle Einheiten haben eine eigene Rechtspersönlichkeit. Sie tragen zum Gesamtgeschäftserfolg bei und sind daher für die Beurteilung des Geschäftsmodells der LHI von Bedeutung. Eine isolierte Betrachtung des Beteiligungsergebnisses gibt hierbei keinen unmittelbaren Aufschluss über den wirtschaftlichen Erfolg dieser Einheiten. Zum einen beinhaltet das Beteiligungsergebnis auch Ergebnisbeiträge weiterer Aktivitäten, zum anderen werden Teilleistungen der nachfolgend beschriebenen Einheiten direkt über die LHI selbst erbracht und dort abgerechnet.

Die LHI REM begleitet die baufachliche Seite unserer Finanzierungsprojekte. Durch ein Qualitäts-Monitoring 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.

Über die ATG Abrechnungs-Treuhand GbR wird ein Großteil des Zahlungsverkehrs in der LHI-Gruppe sowie der angeschlossenen Objektgesellschaften abgewickelt. Sie nimmt damit die Funktion eines Cash-Pools wahr, wodurch ein Bodensatz an langfristig verfügbaren liquiden Mittel entsteht. Diese Mittel werden nach einer festgelegten Anlagerichtlinie investiert. Hierdurch können risikoadäquate Überschüsse erzielt werden. Das abgelaufene Geschäftsjahr verlief für die ertragsseitig gut. Die Reinvestition freiwerdender Mittel erfolgt trotz des gestiegenen Zinsniveaus weiterhin nur selektiv. Mit dem Wegfall von Verwarentgelten und der Erwartung frei werdende Mittel zu höheren Renditen investieren zu können, planen wir mit steigenden Erträgen in der ATG. Im Jahr 2022 war das Ergebnis der ATG positiv.

Die LHI sp. z o.o. bedient von Warschau aus den polnischen Markt. Mit Auslaufen der Leasingbestände bildet in den letzten Jahren die Immobilienentwicklung den Schwerpunkt des Geschäftsmodells. Das positive Ergebnis 2022 war geprägt durch Einmaleffekte, die in Vorperioden angelegt worden waren, allerdings erst in der Berichtsperiode realisiert werden konnten. Auch in den kommenden Jahren konzentriert sich das Geschäft auf Projekte, deren Erträge erst mit Zeitverzug abgerechnet werden können. Die Planung für die Folgejahre geht insgesamt von Überschüssen aus.

Die LHI Management Luxemburg S.A. verwaltet aktuell Gestaltungen, die für gruppeninterne Zwecke aufgesetzt wurden. Daneben erbringt sie Verwaltungsleistungen für ein Luxemburger Sondervermögen (FCP) eines professionellen Investors im Bereich Immobilien. Dieses Sondervermögen befindet sich in der Investitionsphase. In der Berichtsperiode wurde zusätzlich die Portfolioverwaltung für das Sondervermögen von der LHI in Luxemburg übernommen. 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.

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. In der Drittkunden-Ansprache geht die Gesellschaft sehr selektiv vor.

### **2.3 Sonstiges**

Für ein im Jahr 2014 abgeschlossenes Neubauprojekt haben wir eine Bürgschaft nach § 648a BGB in Höhe von zwei Millionen Euro abgegeben, um die Fertigstellung des Gebäudes zu gewährleisten. Mit Schreiben vom 19.03.2018 wurden wir aus der Bürgschaft in Anspruch genommen. Im Jahr 2022 konnte in dieser Sache mit dem Streit-Gegner ein Vergleich erzielt werden. Die fällige Zahlung wurde aus der bestehenden Rückstellung geleistet und der nicht benötigte Anteil wurde ergebniswirksam aufgelöst.

## 3 Lage der Gesellschaft

### 3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 hat die LHI ein Jahresergebnis in Höhe von Mio. EUR 10,5 (VJ: Mio. EUR 6,3) erzielt. Im Vorjahresvergleich ist es damit um Mio. EUR 4,2 höher. Unter anderem Einmaleffekte führten dazu, dass die Planungen für das Jahr 2022 erneut übertroffen wurden.

Die laufenden Vergütungen für die Verwaltung von Objektgesellschaften werden unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen. Diese Position ist von Mio. EUR 34,1 auf Mio. EUR 38,7 gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von zwei Drohverlustrückstellungen, die aufgrund von neuen Erkenntnissen nicht mehr notwendig sind.

Das Beteiligungsergebnis inklusive Gewinnen und Verlusten aus Ergebnisabführungsverträgen erhöhte sich minimal um Mio. EUR 0,2 auf Mio. EUR 15,5 (VJ: Mio. EUR 15,3), die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen stiegen dabei auf Mio. EUR 3,4 (VJ: Mio. EUR 2,6). Dies resultiert aus einem höheren Gewinn der LHI CM. Die Beteiligungserträge reduzierten sich um Mio. EUR 0,6 auf Mio. EUR 12,1 (VJ: Mio. EUR 12,7).

Das Provisionsergebnis sank im Jahresvergleich von Mio. EUR 3,0 auf Mio. EUR 1,0. Im Vorjahreszeitraum wurden hohe Erträge aus vorzeitig beendeten Engagements generiert.

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

Die Personalaufwendungen sind insgesamt von Mio. EUR 21,6 auf Mio. EUR 22,2 gestiegen. Dies resultiert aus einem höheren Personalaufwandsanteil an der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen. Die Anzahl der durchschnittlich über das Jahr beschäftigten Mitarbeiter hat sich leicht erhöht.

Andere Verwaltungsaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen sanken von Mio. EUR 21,8 auf Mio. EUR 21,4. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einer geringeren Zuführung zur Rückstellung für Risikovorsorge.

Die tatsächliche Ergebnissituation und –zusammensetzung der LHI ist aus den GuV-Positionen nicht immer unmittelbar ableitbar. Zur Steuerung werden daher nach betriebswirtschaftlichen Maßgaben hergeleitete Ertrags- und Kostenkennzahlen aus der Managementerfolgsrechnung herangezogen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lagen die Kosten mit 8% und die Erträge um 12% über den Planwerten. Entsprechend lag die CIR unterhalb des Plankorridors.

Im aktuellen Umfeld beurteilen wir die Ertragslage der LHI als gut. Das Jahresergebnis 2022 war zwar erneut von einmaligen Sondereffekten beeinflusst, liegt aber auch um diese bereinigt im strategisch vorgesehenen Korridor. Die Ergebnishöhe im Jahr 2022 ist aus unserer Sicht kein geeigneter Maßstab für längerfristige Prognosen. Für die Folgejahre ist ein Ergebnis von Mio. EUR 5 geplant. Bezogen auf das Stammkapital von 20 Mio. EUR entspräche dies einer Plan-Rendite von 25 % auf das eingezahlte Stammkapital.

## **3.2 Finanzlage**

### **3.2.1 Kapitalstruktur**

Das Eigenkapital beträgt zum Stichtag Mio. EUR 32,2 und liegt damit um ca. 33% unter dem Vorjahresniveau (Mio. EUR 48,1). Dies resultiert aus einer im Jahr 2021 beschlossenen und im Juni 2022 umgesetzten Kapitalherabsetzung von Mio. EUR 40,0 auf Mio. EUR 20,0. Der Bilanzgewinn zum 31.12.2022 setzt sich aus dem Jahresüberschuss 2022 von Mio. EUR 10,5 und aus der Zuweisung aus den Kapitalrücklagen in Höhe von Mio. EUR 1,7 zusammen.

Die Vorsorgereserve nach § 340g HGB beträgt zum 31.12.2022 unverändert zum Vorjahr Mio. EUR 6,0. Die Eigenkapitalausstattung erachten wir im Hinblick auf die geschäftliche Planung und die Risikotragfähigkeit als ausreichend.

Die Bilanzsumme ist mit Mio. EUR 107,7 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (VJ: Mio. EUR 101,7). Die bilanzielle Eigenkapital-Quote ist aufgrund der Kapitalherabsetzung von 47,2% auf 30,0% gesunken, unter Berücksichtigung der offenen Vorsorgereserve nach § 340g HGB beträgt sie 35,5%.

### **3.2.2 Investitionen**

Die Aktivseite der Bilanz ist geprägt von Investments in eigene Gestaltungen und dem Stichtagsbestand an liquiden Mitteln. Die Investments sind zum Teil kurzfristig angelegt und werden mit Ausplatzierung zurückgeführt. Langfristige Forderungen und Beteiligungen an Finanzstrukturen haben strategischen Charakter oder wurden nach Ende der Platzierungsphase selbst übernommen.

Auch für die kommenden Jahre planen wir kurz- und mittelfristige Beteiligungen an eigenen Gestaltungen. Das Gesamtvolumen soll etwa gleichbleiben. Zum jeweiligen Jahresultimo erwarten wir hohe Stichtagsliquiditätsbestände.

### **3.2.3 Refinanzierung und Liquidität**

Mittel- und längerfristige Investments finanzieren wir durch gesellschaftseigene Mittel. Ergänzend hat die LHI in 2022 zwei Inhaberschuldverschreibungen über jeweils Mio. EUR 5 begeben. Dieses haben eine Restlaufzeit von 5 bzw. 5,5 Jahren. Weitere langfristige Verbindlichkeiten ist die LHI neben den Inhaberschuldverschreibungen nicht eingegangen.

Das laufende Geschäft und die Zwischenfinanzierungen für zu platzierende Produkte decken wir über gesellschaftseigene Mittel sowie bei Bedarf durch die Inanspruchnahme von Kreditlinien bei vier Banken in Höhe von derzeit insgesamt Mio. EUR 23,0 ab. Aus den Kreditlinien waren am 31.12.2022 Fremdmittel von Mio. EUR 5,4 frei verfügbar.

Unsere Zahlungsfähigkeit war 2022 sichergestellt. Wir überwachen, steuern und dokumentieren dies anhand einer im monatlichen Turnus erstellten Liquiditätsprognose. Auf 12-Monatssicht gehen wir davon aus, dass bei unveränderten Refinanzierungsmöglichkeiten die für Geschäftsfinanzierungen verfügbare Liquidität einen Betrag von Mio. EUR 5,8 nicht unterschreiten wird (VJ: Mio. EUR 23,9).

In den außerbilanziellen Verpflichtungen, die bei Eintritt liquiditätswirksam werden können, werden Bürgschaften und Gewährleistungen abgebildet, für deren Erfüllung die LHI einsteht. Der Gegenwert dieser Positionen ist von Mio. EUR 2,7 auf Mio. EUR 1,8 zurückgegangen. Grund ist das Auslaufen von Verpflichtungen gegenüber Leasingobjektgesellschaften nach dem sogenannten Sachsen-Erlass.

Daneben bestehen Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen in Höhe von Mio. EUR 4,7 (VJ: Mio. EUR 4,5) und außerbilanzielle Verpflichtungen aus ausstehenden Einzahlungsverpflichtungen in Höhe von Mio. EUR 4,6 (VJ: Mio. EUR 9,2).

### **3.3 Vermögenslage**

Die Vermögenslage der LHI ist geordnet. Die wesentlichen Positionen der Bilanzaktivseite stellen wie in der Vergangenheit die Forderungen an Kunden in Höhe von Mio. EUR 27,9 (VJ: Mio. EUR 28,0), die Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von Mio. EUR 43,7 (VJ: Mio. EUR 41,8) und die sonstigen Vermögensgegenstände mit Mio. EUR 34,3 (VJ: Mio. EUR 30,0), die im Wesentlichen liquiditätsähnliche Positionen beinhalten, dar. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind in Höhe von Mio. EUR 5,2 (VJ: Mio. EUR 6,3) Anteile an Gesellschaften enthalten, die kurzfristig weiterverkauft werden sollen. Der Bestand an liquiditätsähnlichen Mitteln stieg zum Jahresultimo 2022 mit Mio. EUR 22,7 im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 Mio. EUR.

Diesen Bilanzaktiva stehen auf der Passivseite neben dem Eigenkapital und dem Fonds für allgemeine Bankrisiken im Wesentlichen Rückstellungen mit Mio. EUR 31,7 (VJ: Mio. EUR 36,1), Schuldverschreibungen mit Mio. EUR 10,0 (VJ: Mio. EUR 0,0) sowie sonstige Verbindlichkeiten mit Mio. EUR 8,0 (VJ: Mio. EUR 3,3), die vor allem Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Mio. EUR 5,3 (VJ: Mio. EUR 0,0) und dem Finanzamt in Höhe von Mio. EUR 2,2 (VJ: Mio. EUR 2,5) beinhalten. Darüber hinaus werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Mio. EUR 17,6 (VJ: Mio. EUR 7,6) ausgewiesen, von denen Mio. EUR 17,6 kurzfristigen Charakter haben. Weitere Finanzierungsinstrumente nutzen wir derzeit nicht.

## **4 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **4.1 Prognosebericht**

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 kann 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.

Die beschriebenen Herausforderungen sehen wir durch die nicht absehbare Weiterentwicklung des Ukraine-Konflikts und der weltweit noch nicht vollständig überwundenen Nachwirkungen der Corona-Pandemie zusätzlich verstärkt. Wir erkennen in diesem Umfeld gesamtwirtschaftliche Risiken, jedoch keine direkten Implikationen für unser konservatives Geschäftsmodell. In den aktuellen Entwicklungen sehen wir, beispielsweise im Segment der Erneuerbaren Energien, partiell durchaus auch Chancen. Insgesamt erwarten wir mittelfristig eine verlangsamte Entwicklung der Weltkonjunktur. Das Bundesministerium für Wirtschaft geht in seiner Jahresprojektion 2023 vom 25.01.2023 von einem Wirtschaftswachstum von 0,2 % im Jahr 2023 aus, aufgrund der hohen Volatilität etwa in den

Energiemärkten dürften diese Prognosen aber ein höheres Eintrittsrisiko beinhalten als noch vor wenigen Jahren. Für 2024 soll das Wachstum nach der vorliegenden Prognose 1,8 % betragen.

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.

Risiken für die geschäftliche Entwicklung ergeben sich aus der von uns beobachteten Entwicklung einzelner Assetpreise in Verbindung mit gestiegenen Zinsen und der von uns wahrgenommenen Kaufzurückhaltung. Jede Verteuerung oder die weitere Zunahme von Preisvolatilitäten erschwert uns und anderen Marktteilnehmern den Ankauf von Objekten mit adäquatem Risiko-/Renditeprofil. In der zunehmenden Differenzierung des Marktes bezüglich der Erfüllung der ESG-Anforderungen erkennen wir zugleich neue Opportunitäten. Deshalb hat die LHI KVG das Thema ESG bereits frühzeitig aufgegriffen und weiterentwickelt. Der hohe Druck, sich unabhängig von Energieimporten zu machen, könnte unseres Erachtens die Anzahl an verfügbaren Projekten mittelfristig positiv beeinflussen. Wir erwarten auch, dass die Finanzierungsbereitschaft der Banken hoch bleibt, ihre Zurückhaltung Finanzstrukturen - leasingtypisch - vollständig zu finanzieren, wird jedoch bestehen bleiben.

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf unsere Geschäftsaktivitäten bleibt die Entwicklung des europäischen und nationalen Rechtsrahmens. Wir gehen grundsätzlich 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 beherrsch- und wirtschaftlich tragbar. Einzelne Geschäftsaktivitäten hinterfragen wir jedoch kontinuierlich und kritisch.

In diesem Gesamtumfeld kommt der LHI KVG weiterhin vordringlich die Aufgabe zu, bestehende Kapitalzusagen in Bestandsprojekten vollständig zu investieren. Neue Produktansätze richten sich weiterhin stark zielgruppenorientiert an institutionelle Anleger sowie an vermögende Privatkunden. Daher wird das Produktangebot für diese Zielgruppen weiterhin den Schwerpunkt beim Vertrieb von Eigenkapitalprojekten durch die LHI CM bilden. Investmentangebote für das breite Publikum sehen wir im erwarteten Umfeld als kritisch an und werden diese bis auf weiteres nicht umsetzen. Unsere Aktivitäten in Luxemburg bauen wir bedarfsgerecht aus.

Das Abschmelzen älterer Bestandsgeschäfte, die an ihr Lebenszyklusende kommen, schreitet kontinuierlich fort. Wir gehen davon aus, abgehende Honorarvolumen künftig weiter kompensieren zu können.

Die Auslastung unserer Risikodeckungsmasse erwarten wir auch nach der Kapitalherabsetzung im Jahr 2022 im Base-Szenario bei unter 50% und im Stress-Szenario stets unter 100%. Beim Leistungsindikator „nominale Ergebnisrentabilität“ aus Neugeschäft rechnen wir in den kommenden Jahren mit Werten innerhalb der Zielvorgaben. Der Leistungsindikator „Nachhaltiger Kostendeckungsgrad“ wird tendenziell steigen und weiterhin auf einem Niveau über 80 % bleiben. Da die LHI über keine Geschäftsbeziehungen in die Regionen des Ukraine-Russland-Konfliktes verfügt und die mittel- bis langfristigen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen nicht seriös prognostiziert werden

können, halten wir unverändert an unseren Prognosewerten fest. Unter den beschriebenen Rahmenbedingungen gehen wir von einem nachhaltigen handelsrechtlichen Ergebnis von Mio. EUR 5 aus.

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 der Pandemie oder gar ein Scheitern des Euroraumes, sind in unseren genannten Planwerten nicht eingeflossen. Wir analysieren die Auswirkungen solcher Szenarien in Form von Stresstests, sie sind aber kein Bestandteil unserer Planungsprämissen.

## **4.2 Risikobericht**

### **4.2.1 Organisation der Risikosteuerung in der LHI**

Jede unternehmerische Tätigkeit ist mit dem Eingehen von Risiken verbunden. Diese Risiken können an jeder Stelle des Unternehmens entstehen und es ist unmöglich alle Risiken vorzudenken bzw. sie zu quantifizieren. Um die Risiken der geschäftlichen Aktivitäten zu minimieren, trifft die LHI Vorkehrungen wie z. B.

- die Ausbildung und Sensibilisierung der Mitarbeiter
- die Veröffentlichung von Handlungsanweisungen (Notfallpläne, Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Handbücher)
- den Abschluss von Versicherungen (Risikomitigation)
- die Dopplung von Ressourcen (Stellvertreterwesen, technische Backupverfahren etc.)

Diese präventiven Maßnahmen können damit als Bestandteil des Risikomanagements im weiteren Sinne aufgefasst werden. Sie sind allerdings so spezifisch, dass sie sich einer standardisierten Steuerung auf übergeordneter Ebene weitgehend entziehen. Um diese Risiken evident zu machen bzw. beherrschbar zu halten, bedient sich die LHI Instrumenten wie z. B. der Überprüfung bestimmter Sachverhalte durch die Interne Revision oder der Etablierung von Standardkontrollen im Rahmen eines internen Kontrollsystems (IKS).

Unter der Risikosteuerung im engeren Sinne verstehen wir den Umgang mit den Risiken, die die LHI eingeht bzw. eingehen muss, um Gewinne zu erzielen. Die Vorbereitung solcher Entscheidungen erfolgt im Sinne eines Erstvotums durch die jeweils zuständigen Fachbereiche. Dabei gewährleistet die Prozessfolge in der LHI, dass die aufsichtsrechtlich geforderte Funktionstrennung in der Entscheidungsfindung sichergestellt ist. Denn die Prozessfolge ist so angelegt, dass alle risikomateriellen Entscheidungen im Sinne einer Zweitvotierung letztendlich durch die Geschäftsleitung der LHI getroffen werden.

Neben der Entscheidungsfindung ist die Würdigung einer Risikosituation der zweite wichtige Aspekt in der Funktionstrennung. In diesem Zusammenhang wird in der LHI zwischen den Funktionen des Risikomanagements und des Risikocontrollings unterschieden. Während die Funktion des Risikocontrollings durch eine eigenständige Organisationseinheit wahrgenommen wird, ist die Funktion des Risikomanagements dezentral organisiert. Dabei sind die Aufgaben des Risikomanagements durch folgende Merkmale geprägt:

- hoher Bezug zum Einzelgeschäft bzw. zur einzelnen Transaktion
- operativ tätig (z. B. Geschäftsanbahnung, Maintenance, Workout)
- Umgang mit Kunden, Investoren oder Projektpartnern (hohe Außenwirkung)

während das Risikocontrolling

- Risikoanalysen für das Unternehmen als Ganzes durchführt (Portfoliosicht)
- Risikopotenziale berechnet (kein operativer Umgang mit Risiken)
- vornehmlich der Unternehmenssteuerung dient (wenig Außenwirkung)

Die Verzahnung zwischen Risikomanagement und -controlling erfolgt über die sogenannten Risiko-steuerungskreise. In diesen Gremien kommen die Risikoverantwortlichen regelmäßig zusammen, um die aktuelle Risikosituation zu analysieren und auf dieser Basis das weitere Vorgehen zu festzulegen.

Der Risikomanagement- und Risikocontrollingprozess der LHI umfasst die gesamte LHI-Gruppe. Die LHI KVG verfügt über eine eigenständige Risikocontrollingeinheit. Diese Einheit nimmt sowohl für die LHI KVG selbst als auch für die von ihr verwalteten AIF-Produkte die Risikocontrollingfunktion wahr. Die dabei gewonnenen Daten und Informationen werden mit der korrespondierenden Einheit in der LHI besprochen und dann im Rahmen eines gruppenübergreifenden Risikoberichtes dargestellt.

Die Prüfung der Risikomanagement- und Risikocontrollingprozesse in der LHI steht regelmäßig auf dem Prüfungsplan der Internen Revision. Die letzte von der Internen Revision durchgeführte Prüfung der Risikocontrollingprozesse hat wiederum ergeben, dass durch die vorhandenen Kontrollen, Richtlinien und regelmäßige Berichterstattung sichergestellt ist, dass die Risiken der LHI rechtzeitig identifiziert und angemessen gesteuert werden.

#### **4.2.2 Kategorisierung der Risiken**

Bei der Zuordnung der einzelnen Risikoarten zu den Risikokategorien orientiert sich die LHI an ihrem Geschäftsmodell, d. h. die Zuordnung der Risikoarten erfolgt auf Basis der Geschäftsaktivitäten, die die Risiken im Wesentlichen verursachen. Im Rahmen der Risikoberichterstattung wird dazu in sechs Risikokategorien unterschieden.

##### **4.2.2.1 Objektpreisisiken**

Unter den Objektpreisisiken werden die Risiken subsumiert, die aus dem Geschäft mit den eigenkapitalgestützten Strukturen resultieren. In diesem Geschäftsfeld werden regelmäßig Objekte erworben (Immobilien, Wind- und Solarparks etc.), die anschließend in Fondsstrukturen eingebettet und weiter platziert werden. In dieser Phase besteht das Risiko, dass sich der Wert der Objekte ändert und die LHI dadurch einen Vermögensschaden erleidet. Im Worst-Case wird das Objekt sogar unveräußerbar, so dass die LHI längerfristig investiert bleiben muss. Auf Grund des spezifischen Charakters der Einzelobjekte erfolgt die Bewertung dieser Risiken mittels objektindividuell ausgestalteter Scoreverfahren.

##### **4.2.2.2 Marktpreisisiken**

Die Marktpreisisiken entstehen definitionsgemäß ausschließlich in der ATG, die die Abwicklung des Zahlungsverkehrs für den Großteil der Unternehmen, die der LHI-Gruppe angeschlossen sind, übernimmt. In dieser Funktion steht der ATG ein Bodensatz an freien liquiden Mitteln zur Verfügung,

die im Rahmen eng gefasster Investitionsrichtlinien angelegt werden können. Die daraus resultierenden Chancen und Risiken (Zinsänderungs-, Schuldnerbonitäts- und Aktienkursrisiken) liegen bei der LHI. Die Risikoquantifizierung erfolgt auf Basis einer Simulation unter Einbeziehung historischer Daten.

#### 4.2.2.3 Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken resultieren aus dem Umstand, dass für die Verwaltung von Objektgesellschaften mit ihren Kunden (Leasingnehmer) feste Honorarvereinbarungen abgeschlossen werden. Wird ein Leasingnehmer insolvent, bleiben die Honorarzahlungen aus, wobei die Kosten für die Verwaltung der Objektgesellschaft weiterlaufen. Die Quantifizierung dieses Risikos erfolgt in methodischer Anlehnung an die Ermittlung von Kreditausfallrisiken mittels Berechnung von erwarteten und unerwarteten Verlusten auf Einzelgeschäfts- und Portfolioebene, wobei die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Leasingnehmer über Ratingverfahren bestimmt und die zukünftigen Honorare zur Bemessung der Kreditäquivalenzbeträge herangezogen werden.

#### 4.2.2.4 Beteiligungsrisiken

Bei den Beteiligungsrisiken handelt es sich um Risiken, die in den wesentlichen Beteiligungen in der LHI-Gruppe entstehen. Wesentliche Beteiligungen sind Gesellschaften, die entweder ein hohes Risikoexposure aufweisen und damit risikomateriell relevant sind oder eine besondere Bedeutung für das Geschäftsmodell der LHI-Gruppe (oder Teile davon) haben. Aufgrund der jeweiligen Besonderheiten der Geschäftsmodelle sind in diesen Gesellschaften Objektpreis-, Marktpreis- und Adressenausfallrisiken individuell nicht einschlägig oder vernachlässigbar. Die Beteiligungsrisiken umfassen somit vor allem operationelle Risiken und sonstige Risiken der Gesellschaften. Als Basisindikatoren zur Quantifizierung dieser Risiken in den einzelnen Gesellschaften werden zum überwiegenden Teil die Honoraransprüche bzw. Kostensummen des Kalenderjahres verwendet. Die zugehörigen Gewichtungsfaktoren werden im Rahmen von Scoringverfahren ermittelt. Vereinzelt werden sonstige Risiken auch über Pauschalbewertungen im Rahmen von Expertenschätzungen ermittelt.

#### 4.2.2.5 Operationelle Risiken

Die Operationellen Risiken resultieren aus dem allgemeinen Geschäftsbetrieb, so dass eine Zuordnung zu konkreten Geschäftsaktivitäten nur in Einzelfällen möglich ist. Die Quantifizierung dieser Risikoart erfolgt in Anlehnung an den aufsichtsrechtlich vorgesehenen Standardansatz. Dabei dient als „relevanter Indikator“ die Summe aller Honoraransprüche auf Sicht der nächsten zwölf Monate, während der Gewichtungssatz auf Basis eines Scoring-Modells ermittelt wird.

#### 4.2.2.6 „Sonstige Risiken“

Die „Sonstigen Risiken“ sind eine Sammelposition, in der alle Risiken abgebildet werden, die lediglich temporär auftreten, d. h. die kein regelmäßiger Bestandteil des Risikoprofils in der LHI sind. Im Wesentlichen sind dies strukturelle Liquiditätsrisiken (Liquiditätsunterdeckung in der Liquiditätsablaufbilanz) und geschäftsstrategische Risiken. Die Quantifizierung erfolgt mittels einer Expertenschätzung.

Alle wesentlichen Subrisikoarten werden in diesen Kategorien zusammengefasst. So umfassen z. B. die operationellen Risiken u. a. auch die Rechtsrisiken. Die Einrichtung der bereits erwähnten Risikosteuerungskreise wurde ebenfalls auf Basis der o. a. Risikokategorien vorgenommen.

#### 4.2.2.7 Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken werden derzeit nicht explizit betrachtet, da die Inhalte des von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 20.12.2019 veröffentlichten Merkblatts zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken als unverbindliche Verfahrensweisen zu verstehen sind und bislang noch in keine konkreten regulatorischen Vorgaben eingeflossen sind. Die 7. MaRisk-Novelle, in deren Rahmen die Betrachtung von ESG-Risiken in die MaRisk integriert wird, befindet sich zum Berichtsstichtag noch in Konsultation und wird voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2023 in Kraft treten. Nachhaltigkeitsrisiken werden in allen vorgenannten Risikokategorien grundsätzlich bei der Beurteilung von Risiken implizit einbezogen, sie werden jedoch bislang noch nicht methodisch erfasst und folglich noch nicht explizit ausgewiesen.

Die LHI Leasing GmbH ist aufgrund ihres Geschäftsmodells und ihrer Mitarbeiteranzahl derzeit kein Normadressat der zentralen Rechtsakte auf EU-Ebene zum Thema Nachhaltigkeit (insbesondere der EU-Verordnung 2019/2088 und des Art.8 der EU-Verordnung 2020/852).

Da die Gruppengesellschaften LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und LHI Capital Management GmbH als Finanzmarktteilnehmer bzw. als Finanzberater jedoch in den Geltungsbereich der EU-Verordnung 2019/2088 fallen und auch weite Teile der EU-Verordnung 2020/852 zu berücksichtigen haben, wurden zu den Themen nachhaltiges Investieren und Nachhaltigkeitsrisiken in der LHI Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche bereichs- und gruppengesellschaftsübergreifende Umsetzungsinitiativen gestartet und unter Berücksichtigung der jeweiligen Geltungsbeginne der verschiedenen gesetzlichen Regelungen abgeschlossen oder vorangetrieben.

#### 4.2.3 Risikoberichterstattung

In den MaRisk AT 4.1 wird gefordert, dass die Institute sicherzustellen haben, dass alle wesentlichen Risiken durch das Risikodeckungspotenzial abgedeckt sein müssen und darüber der Nachweis der Risikotragfähigkeit zu führen ist. Entsprechend ist die Analyse der Risikotragfähigkeit der Nukleus der Risikoberichterstattung in der LHI.

Dabei wird der Risikobericht durch das Risikocontrolling erstellt und regelmäßig in der Geschäftsführung besprochen. Im Rahmen der Risikoberichterstattung werden neben der Risikotragfähigkeit auch die Vorgaben aus der Risikostrategie bzw. deren Einhaltung überprüft.

Abseits der Risikotragfähigkeit stellt die Verfügbarkeit von Liquidität ein weiteres wesentliches Risiko für die LHI dar. Zur Steuerung dieses Risikos wird in monatlichem Turnus eine rollierende Bilanz- und Liquiditätsprognose erstellt und in der Geschäftsführung der LHI besprochen. Im Rahmen dieser Prognoserechnung werden alle bekannten wesentlichen Liquiditätsabflüsse der jeweils kommenden zwölf Monate bestimmt und der verfügbaren Liquidität inkl. der fest zugesagten freien Kreditlinien gegenübergestellt.

Die Liquiditätsprognose zeigt an, ob innerhalb des Betrachtungszeitraumes eine strukturelle Liquiditätsunterdeckung eintreten kann. Die Risikostrategie legt fest, dass diese zu vermeiden ist. Sofern dennoch eine Unterdeckung eintritt, wird auf Basis des fehlenden Liquiditätsbetrages ein entsprechender Risikowert (liquidity at risk) berechnet, der dann im Risikotragfähigkeitsmodell mit Risikokapital zu unterlegen ist. Zudem ist in einem solchen Fall der Turnus der Erstellung der Liquiditätsprognose zu verkürzen.

#### 4.2.4 Risikotragfähigkeit

Das Risikotragfähigkeitsmodell basiert auf der Going-Concern-Annahme. Bei den Methoden zur Risikoquantifizierung wird in diesem Modell z. B. auf den Ansatz von risikomindernden Korrelations- bzw. Diversifikationseffekten verzichtet. Damit wird modelltheoretisch die konservative Annahme unterstellt, dass alle Risiken gleichzeitig schlagend werden.

Das Risikotragfähigkeitsmodell ist in seiner Grundstruktur so angelegt, dass die Risikopotenziale in den o. a. Risikokategorien in zwei Szenarien (Basis- und Stress-Szenario) berechnet und der Risikodeckungsmasse gegenübergestellt werden. Dazu wird in einem ersten Schritt das Risikopotenzial eines jeden Einzelgeschäftes/ Risikoträgers, z. B. im Basis-Szenario auf Basis eines Value at Risk mit einem Konfidenzniveau von 95% und einer Haltedauer von einem Jahr, berechnet. Danach werden die Risikopotenziale aller Einzelgeschäfte zunächst innerhalb der jeweiligen Risikokategorie addiert und dann über alle Risikokategorien hinweg zum Gesamtrisiko der LHI aggregiert.

Das Geschäftsmodell der LHI ist dadurch gekennzeichnet, dass häufig in Sachwerte und damit in illiquide Assets investiert wird (illiquide dahingehend, dass für diese Assets kein börsentäglicher Handel stattfindet und damit keine hochfrequenten Marktdaten zur Verfügung stehen). Zudem sind die Assets sehr spezifisch (z. B. Lage, Zustand, Alter und Verwendungszweck einer Immobilie), so dass eine Bewertung regelmäßig nur auf Basis eines Mark-to-Model-Ansatzes (z.B. einer Immobilienbewertung) vorgenommen werden kann.

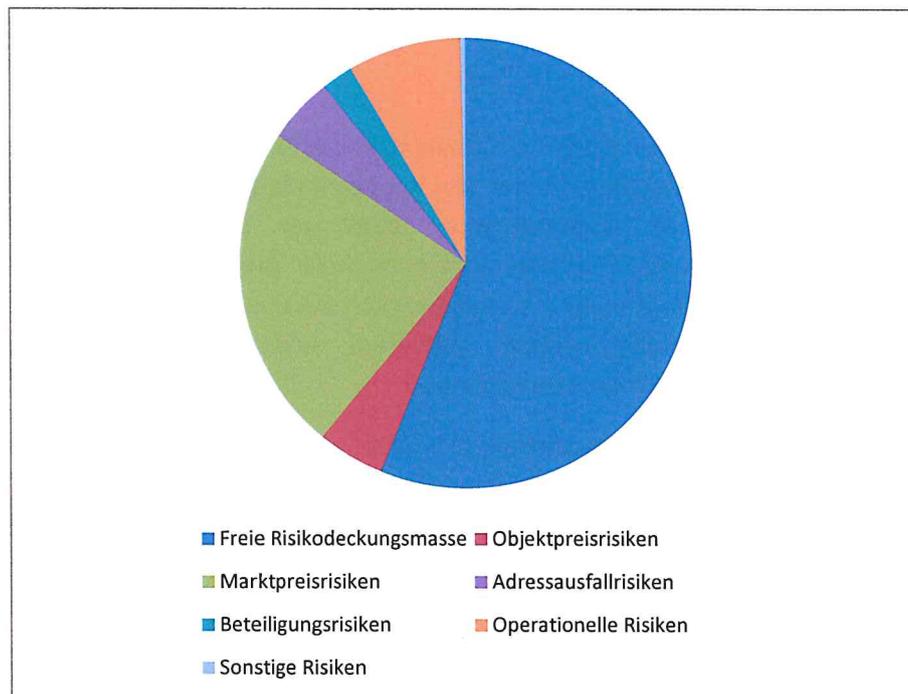
Die im Risikotragfähigkeitsmodell berücksichtigte Risikodeckungsmasse umfasst sowohl im Basis- als auch im Stress-Szenario das Stammkapital, den Fonds nach § 340g HGB, die Gewinnrücklagen und die Risikovorsorge zur Abschirmung von Verlusten. Zum 30.06.2022 wurde das Stammkapital auf 20 Mio. EUR herabgesetzt. Der Fonds nach § 340g HGB wurde im Berichtszeitraum betraglich nicht verändert und beträgt weiterhin 6 Mio. EUR. Die Gewinnrücklage in Höhe von ca. 1,7 Mio. EUR wurde im Berichtszeitraum aufgelöst. In Summe ist die Risikodeckungsmasse damit im Jahresvergleich um 21,7 Mio. EUR gesunken. Alle zur Anwendung kommenden Methoden und Verfahren zur Berechnung von Risikopotenzialen bzw. -deckungsmassen werden in einem Methodenhandbuch beschrieben, regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Risikotragfähigkeit war im Berichtszeitraum gegeben. Aufgrund der Reduzierung der Risikodeckungsmasse weist die Risikoauslastung seit dem 2. Quartal 2022 höhere Werte aus. Ausweislich der vierteljährlichen Risikoberichte lag die Risikoauslastung im Base Case zwischen 24% und 46% und im Stress Case zwischen 42% und 82%. Die Risikoauslastung wurde zum Berichtsstichtag mit ca. 44% im Basis-Szenario und ca. 80% im Stress-Szenario festgestellt. Im Vergleich zum Jahresbeginn ist die Risikoauslastung damit gestiegen. Ursächlich hierfür ist insbesondere die zuvor beschriebene Reduzierung der Risikodeckungsmasse. Unter den einzelnen Risikokategorien sticht der Anstieg der Marktpreisrisiken ATG infolge der Entwicklungen auf den Kapitalmärkten in Form eines rapiden Zinsanstiegs und höherer Volatilitäten nach Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine hervor. Hier ist im Jahresvergleich eine Verdopplung des Risikowerts zu verzeichnen. Die Vorgaben der Risikostrategie wurden eingehalten.

Aufgrund der im Jahr 2022 noch bestehenden Corona-Pandemie hat die LHI ihre im Vorjahr deutlich intensivierten Frühwarn-, Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen im Rahmen der implementierten Kontroll- und Risikomanagementorganisation fortgesetzt. Dabei kommen sowohl die im Rahmen der

implementierten Risikoorganisation bereits existierenden Instrumente als auch individuell auf die Situation angepasste Maßnahmen zum Einsatz. Neben der Berücksichtigung von möglichen Risiken aus der Corona-Pandemie im Rahmen der jeweiligen methodischen Ansätze in den oben genannten Risikokategorien, wurde in den Sonstigen Risiken ein zusätzlicher, über das Jahr 2022 hinweg rückläufiger Risikokategorie-übergreifender Risikowert angesetzt, der sich an der Bewertung von Stressszenarien orientiert.

Das Risikoprofil der LHI zum 31.12.2022 wird maßgeblich von den Marktpreisrisiken geprägt, gefolgt von den Operationellen Risiken. Aus ihnen erklären sich zum Berichtsstichtag ca. 54% bzw. ca. 18% und damit zusammen fast drei Viertel des Gesamtrisikopotenzials. Die nachfolgenden Kategorien bilden die Objektpreisrisiken und die Adressenausfallrisiken mit einem Beitrag von jeweils ca. 11% und die Beteiligungsrisiken mit einem Beitrag von ca. 5%. Der verbleibende Rest (1%) entfällt auf die Sonstigen Risiken. Das risikostrategische Ziel der Vermeidung von strukturellen Liquiditätsunterdeckungen wurde in der Berichtsperiode eingehalten. Entsprechend war die Risikodeckungsmasse im Berichtszeitraum nicht mit Liquiditätsrisiken belegt. Das Risikoprofil der LHI stellt sich im Basis-Szenario wie folgt dar:



Aus der Grafik wird ersichtlich, dass im Basis-Szenario ca. 56% der Risikodeckungsmasse nicht mit Risiken belegt sind und damit die Risikotragfähigkeit gegeben ist.

Die Angemessenheit der Risikoeinwertung wird einmal jährlich über ein sogenanntes Backtesting überprüft. Hierbei werden die in einem Kalenderjahr effektiv beobachteten Risiken den in den einzelnen Risikokategorien angesetzten Prognosewerten gegenübergestellt. Das im Frühjahr 2022 durchgeführte Backtesting für das Kalenderjahr 2021 hat ergeben, dass die Risikoprognose die tatsächlich schlagend gewordenen Risiken überzeichnet.

Mit hoher Aufmerksamkeit betrachten wir die zunehmende Anzahl von technischen Angriffen auf unser Unternehmen. So wie in den Vorjahren wurden auch 2022 einzelnen Cybervorfällen registriert. Das in der LHI-Gruppe etablierte Notfallmanagement hat in allen Fällen gegriffen. Wir erwarten insofern ein mindestens gleichbleibendes Niveau bei den IT-Risiken (operationelle Risiken).

Während über die letzten Monate ein Abflauen der Corona-Pandemie beobachtet werden konnte und aktuell aus diesem externen Faktor perspektivisch keine nennenswerten Auswirkungen auf die LHI mehr zu erwarten sind, bestehen grundsätzlich geopolitische Risiken aus der schwer prognostizierbaren weiteren Entwicklung des Kriegs in der Ukraine. Konkrete Auswirkungen auf die LHI haben wir seit Kriegsbeginn im Februar 2022 jedoch nicht verzeichnet und sehen derzeit auch perspektivisch keine wesentlichen Risiken für die LHI.

Insgesamt rechnen wir mit einem weiterhin niedrigen Risikowert. Es ist nicht zu erwarten, dass sich in absehbarer Zeit die Risikotragfähigkeit zu einem Engpassfaktor für die LHI entwickeln wird.

## 5 Chancenbericht

Chancenmanagement ist in der LHI-Gruppe ein Bestandteil der Unternehmenskultur und spiegelt sich in unserer Geschäfts- und Risikostrategie wider. Die Beobachtung des Marktes, der Kundenwünsche, der Entwicklung des eigenen Unternehmens sowie der ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen ist integraler Bestandteil unserer täglichen Arbeit. So wird in institutionalisierten Zusammenkünften der Geschäftsführung mit ausgewählten Mitarbeitern der zweiten Führungsebene das Geschäftsmodell regelmäßig kritisch hinterfragt und bei Bedarf adjustiert, sowie Optimierungspotenziale bzw. Marktchancen aufgespürt.

Grundsätzlich hat sich das Geschäftsmodell der LHI-Gruppe ausreichend ertragsstark auch während konjunkturellen Schwankungen und Marktkrisen erwiesen. Beleg dafür ist, dass die LHI seit ihrer Gründung noch nie ein Geschäftsjahr mit einem handelsrechtlichen Verlust abgeschlossen hat. Auch während der Corona-Pandemie, die in den Jahren 2020 und 2021 branchenübergreifend zu großen Problemen in spezifischen Wirtschaftssektoren führte, hat sich die LHI als stabiler Partner ihrer Kunden und Investoren bewährt. Die Ursache für diesen jahrelangen, auch unter widrigen Bedingungen erlangten Erfolg sehen wir u. a. darin, dass die Ertragsseite mit den drei Geschäftsfeldern strukturierte Finanzierungen, eigenkapitalgestützte Produkte und Verwaltung von Objektgesellschaften gut diversifiziert ist.

Im Bereich der strukturierten Finanzierungen sehen wir gerade in unruhigen konjunkturellen Phasen besondere Chancen durch unsere Strukturierungskompetenz. Diese versetzt uns in die Lage, die Transaktionsstrukturen sowohl auf die Belange der Kunden (z. B. Leasingnehmer) als auch auf die Belange von professionellen und semi-professionellen Investoren (z. B. Versicherungen und andere Kapitalsammelstellen) abzustellen. Damit verfügen wir nach unserer Einschätzung über ein Alleinstellungsmerkmal, aus dem sich auch in schwierigem Umfeld regelmäßig neue Geschäftsansätze entwickeln lassen. So sehen wir gerade in dem seit 2019 geltenden neuen Standard zur Leasingbilanzierung (IFRS 16) oder im Zusammenhang mit dem derzeit hohen Liquiditätsbedarf der

Unternehmen Chancen, mit unserer Strukturierungskompetenz von unseren Kunden nachgefragte Lösungen entwickeln zu können.

Im Bereich der investorengestützten Produkte sehen wir uns seit Mitte 2022 dem Ende der Niedrigzinsphase gegenüber und bewegen uns in einem Umfeld mit rasch angestiegenen Zinsen bei voraussichtlich noch eine Zeitlang anhaltenden ungewohnt hohen Inflationsraten. Im Immobilienbereich wirken daher einerseits mit den gestiegenen Finanzierungskosten und andererseits dem sachwertimmanenten weitgehenden Inflationsschutz gegenläufige Kräfte auf unser Geschäftsmodell ein. Letzteres könnte Sachwertinvestitionen für viele Investoren weiterhin attraktiv machen, insbesondere wenn sich 2023 der Zinsanstieg und die Inflationsentwicklung verlangsamen sollten. Ferner erwarten wir nun auch in Deutschland eine Beschleunigung des Ausbaus der Erneuerbaren Energien. Zudem gehen wir davon aus, dass die Qualität des Initiators eines Anlageproduktes weiter an Bedeutung zunehmen wird, womit Kontinuität und langjährige Marktpräsenz ausschlaggebende Kriterien bei Investitionsentscheidungen und der Wahl des Finanzierungspartners bleiben. Auch die Regulierungsdichte trägt nach unserer Auffassung zur Professionalisierung und Transparenz in den für die LHI Gruppe relevanten Märkten bei. Für den damit einhergehenden Qualitätswettbewerb sehen wir uns gut gerüstet.

Bei der Verwaltung von Objektgesellschaften sehen wir grundsätzlich die Möglichkeit, durch Hereinnahme von Verwaltungsmandaten die Geschäftslage zusätzlich zu stabilisieren. Entsprechend sind wir weiterhin offen für die Übernahme externer Dienstleistungsmandate und schließen auch den Ankauf weiterer Leasing- oder Fondsbestände nicht aus.

Die LHI hat durch konsequente Umstellung aller Betriebsabläufe auf digitale Medien zusätzliche Effizienzgewinne realisieren können. Durch die bereits im Jahr 2020 umgesetzte Ausstattung der gesamten Belegschaft mit mobilen Endgeräten und der Bereitstellung einer stabilen technischen Infrastruktur ist es möglich, sich auch kurzfristig auf geänderte Rahmenbedingungen einzustellen und dabei die Interessen aller Stakeholder gleichwertig zu berücksichtigen, sehen wir einen weiteren starken Beleg für unsere Leistungsfähigkeit und künftigen Erfolg.

Pullach im Isartal, 27. März 2023

LHI Leasing GmbH



Dr. Nicole Handschuh



Florian Heumann



Markus Niedermeier