

LHI Leasing GmbH

Asset Management Rating



Ratingbegründung

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

Scope bescheinigt dem Unternehmen insgesamt eine sehr hohe Asset Management Qualität und Kompetenz. Der Teilbereich Aviation wird dabei von A+_{AMR} auf AA-_{AMR} heraufgestuft, während die Teilbereiche Immobilien und erneuerbare Energien mit jeweils AA_{AMR} bestätigt werden.

Die LHI Leasing GmbH („LHI“) verwaltet zum Ratingstichtag 31.12.2019 Vermögenswerte im Wert von rund 15,5 Mrd. Euro (31.12.2018: 16,4 Mrd. Euro) und zeichnet sich durch ein diversifiziertes Geschäftsmodell aus. Standbeine sind die Bereiche Leasinggestaltungen und strukturierte Finanzierungen, Aufbau und Bestandsverwaltung von Immobilienportfolios sowie sachwertgedeckte Kapitalanlagen.

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

Der Bereich sachwertgedeckte Kapitalanlagen, auf den sich dieses Asset Management Rating bezieht, umfasst 94 aktive Investmentvehikel mit zusammen 4,4 Mrd. Euro verwaltetem Vermögen per 31.12.2019, verteilt auf die Assetklassen Immobilien (53%), erneuerbare Energien (29%) und Aviation (18%). Nachdem 2019 ein hohes Neugeschäftsvolumen von 1,2 Mrd. Euro generiert werden konnte, gelang auch in diesem Jahr ein weiteres Wachstum dieses Bereiches auf aktuell 5 Mrd. Euro.

Das Rating wird wesentlich gestützt durch (1) die sehr umfangreiche Branchenerfahrung und lange Betriebszugehörigkeit der Geschäftsführung sowie der zweiten Führungsebene, (2) das diversifizierte, profitable Geschäftsmodell mit breiter Einnahmehasis und hoher Fixkostendeckung aufgrund gut planbarer Verwaltungsvergütungen, (3) die hervorragende Kompetenz in der Strukturierung von individuellen Produktlösungen für institutionelle Anleger und Begleitung durch langjährige, erfahrene Relationship Manager, (4) die gute bis sehr gute Investmentperformance in den drei betrachteten Assetklassen und (5) erprobte und moderne operative Prozesse sowie effektive Mechanismen der Risikokontrolle und Compliance.

Aus Sicht von Scope stellt die hohe Fixkostendeckung einen Wettbewerbsvorteil dar, da hierdurch ein selektives Vorgehen in den relevanten Assetmärkten ermöglicht wird, was im Einklang mit der auf Langfristigkeit und Reputationssicherung angelegten mittelstandstypischen Ausrichtung des Unternehmens steht. Positiv beurteilt Scope auch, dass inzwischen häufiger Investoren eigene Assets zu Anlagevehikeln beisteuern und hierfür die Strukturierungskompetenz der LHI nachfragen, was deren gefestigte Marktposition als institutioneller Asset Manager unterstreicht.

Die LHI hat mit ihrem weitgehend in Pullach zentralisierten Personal eine geografische Ausweitung der Investitionsmärkte auf die Niederlande, Dänemark und Portugal im Bereich erneuerbare Energien sowie auf Wien/Österreich im Bereich Immobilien vorgenommen. Im Bereich erneuerbare Energien wurde außerdem der Bestand in Frankreich weiter ausgebaut. Aus Sicht von Scope wäre perspektivisch ein Aufbau von eigenem Personal in gewachsenen ausländischen Zielmärkten wünschenswert. Momentan wird dies jedoch durch die gezielte Einstellung französischer und anderer internationaler Mitarbeiter im Portfoliomanagement gut abgedeckt.

Rating

Rating gesamt	AA_{AMR}
Immobilien	AA _{AMR}
Aviation	AA- _{AMR}
Erneuerbare Energien	AA _{AMR}

Lead Analyst

Harald Berlinicke, CFA
h.berlinicke@scopeanalysis.com

Backup Analyst

Frank Netscher
f.netscher@scopeanalysis.com

Publikationsdatum:

10.11.2020

Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5
 10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0
 Fax +49 30 27891 100
 Service +49 30 27891 300

info@scopeanalysis.com
www.scopeanalysis.com

Bloomberg: SCOP



Die Übergabe an die neue Geschäftsführung verläuft planmäßig. Der Übergabeprozess wird zum 31.12.2020 mit dem kompletten Rückzug der vier bisherigen Geschäftsführer abgeschlossen sein. Diese bleiben dem Unternehmen weiter als Gesellschafter erhalten, und die zukünftig geplante aktive Ausübung der Beiratsfunktion durch Oliver Porr und Robert Soethe sorgt für Kontinuität und den Erhalt von wichtigem Firmenwissen.


In der Assetklasse Immobilien verteilt sich das aktuelle Investmentvermögen von 2,6 Mrd. Euro mit 36% auf die Nutzungsarten Büro und 28% auf Handel (Schwerpunkt Nahversorgungszentren). Hotel-Investments machen rund 20% aus, während Logistik, Wohnen sowie weitere Nutzungsarten das Spektrum komplettieren. Die verwaltete Mietfläche von aktuell rund 1,3 Mio. qm ist mit 99% faktisch vollvermietet und die durchschnittliche Auszahlung der Investmentvehikel lag im Jahr 2019 mit rund 4,73% auf einem attraktiven Niveau.


Das Investmentvermögen in der Assetklasse erneuerbare Energien fokussiert sich auf Onshore-Windparks sowie Photovoltaik-Anlagen. Insgesamt werden aktuell 1,4 Mrd. Euro mit einer Nennleistung von rund 678 MW/MWp aktiv gemanagt, die sich aus 57% Windpark und 43% Solarpark zusammensetzen. 2019 lag die durchschnittliche Auszahlung der Investments bei rund 4,95%, was einem sehr wettbewerbsfähigen Renditeniveau entspricht.


Im Bereich Aviation verwaltet die LHI aktuell 13 aktive Investments aus den Bereichen Flugzeuge, Helikopter sowie Flugzeugturbinen. In ihrer Historie hat die Gruppe bisher insgesamt ein Investmentvermögen von insgesamt rund einer Mrd. Euro in diesem Segment aufgelegt und verfügt über ein gewachsenes, internationales Netzwerk. Sale-and-Lease-Back-Transaktionen aus dem Jahr 2019, bei denen zwei Airbus A220 mit dem Leasingnehmer Air Baltic in einen Spezialfonds eingebracht werden konnten, sind ein Beispiel für die Originierungs- und Strukturierungskompetenz im Aviation-Bereich der LHI, der 2019 eine durchschnittliche Auszahlung von 4,89% für seine Anleger erzielte.


Bezüglich der aktuellen Covid-19-Krise ist positiv anzumerken, dass es bisher keine gravierenden Auswirkungen auf die Investmentperformance, Risikotragfähigkeit oder Geschäftsentwicklung zu verzeichnen gab. Der Bereich erneuerbare Energien profitiert sogar spürbar von dem seit Corona gewachsenen Interesse institutioneller Anleger an Infrastrukturinvestments und erweitert konsequent die Investitionsländer und den Investitionsfokus (PPA-Verträge, Wasserkraft sowie Zukunftstechnologien). Hiermit einher geht eine Aufstockung des Personals im Transaktions- und Portfoliomanagement sowie der Technik. Im Bereich Immobilien würdigt Scope den seit Jahren von der LHI proaktiv vorgenommenen Abbau von Einzelhandels-Investments; der verstärkte Investitionsfokus auf nachhaltige Infrastruktur- und Sozialimmobilien wird als schlüssig eingeschätzt, ebenso ein weiteres Immobilieninvestment im angrenzenden Ausland (Wien). Im Bereich Aviation beabsichtigt die LHI, von der Nachfrage nach privater Finanzierung zu höheren Renditen und risikoärmeren Strukturen zu profitieren. Darüber hinaus betrachtet Scope die Investition in Frachtflugzeuge und Rettungshelikopter im letzten Jahr als eine gelungene Portfoliomanagement-Entscheidung, da diese von der Krise bisher eher profitieren.


Ratingtreiber


-  Sehr umfangreiche Branchenerfahrung und lange Betriebszugehörigkeit der neuen Geschäftsführung sowie der zweiten Führungsebene

-  Diversifiziertes, profitables Geschäftsmodell mit breiter Einnahmehbasis und hoher Fixkostendeckung aufgrund gut planbarer Verwaltungsvergütungen

-  Hervorragende Kompetenz in der Strukturierung von individuellen Produktlösungen für institutionelle Anleger und Begleitung durch langjährige, erfahrene Relationship Manager

-  Gute bis sehr gute Investmentperformance in den drei betrachteten Assetklassen

-  Erprobte und moderne operative Prozesse sowie effektive Mechanismen der Risikokontrolle und Compliance

-  Bisher kein eigenes Personal in ausländischen Zielmärkten



Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Analysis GmbH (im Folgenden ‚Scope Analysis‘) veröffentlicht Bewertungen als sog. Management-Ratings zu Asset Management Companies, Fonds- und Zertifikate-Emittenten. Diese Management-Ratings stellen kein „Rating“ im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 dar.

Die von Scope Analysis verfassten Management-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Finanzinstrumenten, welche die Asset Management Company, der Investment Fonds- bzw. Zertifikate-Emittent emittiert bzw. ausgegeben hat und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von Scope Analysis stellen ferner keine individuelle Anlageberatung dar und berücksichtigen nicht die speziellen Anlageziele, den Anlagehorizont oder die individuelle Vermögenslage der einzelnen Anleger. Mit der Erstellung und Veröffentlichung von Bewertungen wird Scope Analysis gegenüber keinem Kunden als Anlageberater oder Portfolioverwalter tätig.

Sofern nachfolgend der Begriff Asset Management Company verwendet wird, umfasst dieser sowohl Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften.

Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Management-Ratings ist als Herausgeber die Scope Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Florian Schoeller, Said Yakhloufi.

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

Management-Ratinghistorie

Datum	Rating Action	Rating
10.11.2020	Affirmation	AA _{AMR}
08.01.2020	Affirmation	AA _{AMR}
21.12.2018	Affirmation	AA _{AMR}
06.12.2017	Affirmation	AA _{AMR}
30.11.2016	Affirmation	AA _{AMR}
02.12.2015	Affirmation	AA _{AMR}
08.05.2015	Watchlist resolved / Affirmation	AA _{AMR}
20.04.2015	Watchlist (evolving)	AA _{AMR}
05.05.2014	Initial Rating	AA _{AMR}

Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von Scope Analysis getroffenen Vorkehrungen, insbesondere etwaiger zur Verhinderung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Erstellung und Verbreitung von Management-Ratings, ist in der „Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten“ der Scope Analysis GmbH abrufbar unter www.scopeanalysis.com.

Das Management-Rating wurde von Scope Analysis unabhängig jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung mit der Asset Management Company über die Erstellung dieses Management Ratings erstellt.

Wesentliche Quellen des Management-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.

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Rating zugrunde liegenden zusammenfassenden Begründungen des Ratings (Rating Rationale). 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

Telefon +49 30 27891-0
Fax +49 30 27891-100

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027