

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. Die Teilbereiche Immobilien und erneuerbare Energien werden mit jeweils AA_{AMR} und der Teilbereich Aviation mit AA_{-AMR} bestätigt.

Die LHI Leasing GmbH („LHI“) verwaltet zum 31.12.2022 Vermögenswerte von rund 14,3 Mrd. Euro (2021: 14,4 Mrd. Euro) in den Bereichen Leasinggestaltungen und strukturierte Finanzierungen, Aufbau und Bestandsverwaltung von Immobilienportfolios sowie sachwertgedeckte Kapitalanlagen. Zum 30.09.2023 war das Vermögen mit 14,3 Mrd. Euro konstant.

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

Der Bereich sachwertgedeckte Kapitalanlagen, auf den sich dieses Asset Management Rating bezieht, umfasst zum 31.12.2022 95 aktive Investmentvehikel mit zusammen rund 5,7 Mrd. Euro verwaltetem Vermögen, verteilt auf die Assetklassen Immobilien (54%), erneuerbare Energien (31%) und Aviation (15%). Die gestiegenen Zinsen und die hohe Inflation seit dem Jahr 2022 führen bei den Marktteilnehmern zu Verunsicherungen und somit zur Investitionszurückhaltung der Privat- sowie der institutionellen Anleger. Somit lag das Neugeschäftsvolumen mit 520 Mio. Euro im Jahr 2022 mit einer Zielerreichung von 83% unter den Planwerten und unter dem Vorjahresniveau (2021: 1.130 Mrd. Euro).

Das Rating wird wesentlich gestützt durch (1) die hervorragende Kompetenz in der Strukturierung von individuellen Produktlösungen für institutionelle Anleger, die gerade in unruhigen konjunkturellen Phasen Chancen bieten, und die Begleitung durch langjährige, erfahrene Relationship Manager, (2) die sehr umfangreiche Branchenerfahrung und lange Betriebszugehörigkeit der ersten sowie zweiten Führungsebene, (3) die gute bis sehr gute Investmentperformance in den drei betrachteten Assetklassen, (4) erprobte und moderne operative Prozesse sowie effektive Mechanismen der Risikokontrolle und Compliance und (5) das diversifizierte, risikoaverse und zugleich profitable Geschäftsmodell mit breiter Einnahmenbasis sowie exzellenter Fixkostendeckung aufgrund gut planbarer Verwaltungsvergütungen. Begrenzt wird das Rating durch (1) ein Konzentrationsrisiko auf Kundenbasis im Investmentgeschäft und (2) die ausbaufähige standardisierte ESG-Berichterstattung auf Produktebene, wenngleich die für Kunden individualisierte ESG-Berichterstattung positiv hervorzuheben ist.

Aus Sicht von Scope stellt die sehr hohe Fixkostendeckung weiterhin einen Wettbewerbsvorteil dar, da hierdurch ein selektives Vorgehen in den relevanten Märkten ermöglicht wird, was im Einklang mit der auf Langfristigkeit und Reputationssicherung angelegten mittelstandstypischen Ausrichtung des Unternehmens steht. Positiv beurteilt Scope auch, dass in der 50-jährigen Firmenhistorie ausschließlich positive Jahresüberschüsse erwirtschaftet wurden und auch die wesentlichen Beteiligungsunternehmen seit ihrer Gründung profitabel sind. Weiterhin beurteilt Scope positiv, dass es dem 2020 im Bereich Structured Finance der LHI neu gegründeten Team „Rolling Stock“ gelungen ist, mehrere großvolumige Transaktionen umzusetzen und damit dazu beizutragen, die AuM auf Gruppenebene zu stabilisieren. Besonders die

Rating

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

Lead Analyst

Hosna Houbani, CFA
h.houbani@scopeanalysis.com

Backup Analyst

Sonja Knorr
s.knorr@scopeanalysis.com

Publikationsdatum:

28.11.2023

Scope Fund 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.scopeexplorer.com

Bloomberg: SCOP

Langfristigkeit der Projekte, deren Laufzeit in der Spitze bis 2062 reicht, bildet eine stabile Einnahmenbasis.

Hinsichtlich des Themenkomplexes ESG kann die LHI seit dem letzten Rating weitere Fortschritte verzeichnen. So ist die LHI KVG seit 10.05.2023 Mitglied der Principles for Responsible Investment der Vereinten Nationen (UN PRI). Im Bereich Aviation gehört die LHI zu den 26 Gründungsmitgliedern des „impact on sustainable aviation e.V.“ im Jahr 2022. Die LHI ist in diversen weiteren Arbeitsgruppen aktiv. Die Unternehmensgruppe gleicht ihre CO₂-Emissionen seit 2020 durch Zertifikate aus. Seit der ersten Zertifizierung 2020 konnten die Treibhausgasemissionen des Unternehmens im Vergleich zur erneuten Zertifizierung im Jahr 2023 (auf Basis des Geschäftsjahrs 2022) um über 10% reduziert werden.

Der Anteil der AuM der derzeitigen Artikel 9-Fonds (insgesamt drei Fonds) an den gesamten regulierten Fonds der KVG beträgt per 30.09.2023 rund 42%. Die Produktpalette weist inzwischen jeweils drei ESG Strategie- und ESG Impactfonds (nach Art. 8 bzw. 9 SFDR) auf. Im Bereich Immobilien wurden zwölf der 120 Objekte nach dem ECORE Standard bewertet und 27 Objekte wurden auf eine nachhaltige Energieversorgung umgestellt. Die LHI hat einen Nachhaltigkeitsbeirat, der aus Mitarbeitenden unterschiedlicher Bereiche der LHI und zwei externen Mitgliedern besteht. Der Nachhaltigkeitsbeirat tagt mindestens zweimal jährlich. Im Jahr 2023 wurde ein aktueller Nachhaltigkeitsbericht der LHI veröffentlicht.

Immobilien

Das Investitionsvermögen in Höhe von rund 3,1 Mrd. Euro verteilt sich zu 40% auf Büro sowie zu 17% auf die Nutzungsart Einzelhandel/Fachmarktzentren. Logistik, Produktion und Lager sowie Hotelinvestments machen jeweils rund 16% aus, während Wohnen mit 2% und weitere Nutzungsarten (Bildungs-, Seniorenimmobilien und Mischnutzung) mit 9% das Spektrum komplettieren. Die verwaltete Mietfläche in Höhe von rund 1,3 Mio. m² ist mit 98,9% (bezogen auf die Fläche) nahezu vollvermietet.

Die Immobilien-Ankäufe der LHI belaufen sich für das Jahr 2022 auf insgesamt rund 455 Mio. Euro, was einer deutlichen Steigerung im Vergleich zum Vorjahr (rd. 70 Mio. Euro) darstellt. Die Verkäufe beliefen sich auf rund 39 Mio. Euro (2021: 59 Mio. Euro). Im ersten Halbjahr 2023 belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 28 Mio. Euro – zwei Ankäufen in Höhe von rund 17 Mio. Euro standen einem Verkauf in Höhe von rund 11 Mio. Euro gegenüber. In der Hochpreisphase des Marktes (2019 bis 2022) hat die LHI in Summe rund 810 Mio. Euro bzw. 40 Immobilien angekauft. Dies kann entsprechende Abwertungsrisiken bergen. Die LHI setzt im Bereich Immobilien jedoch schon seit einigen Jahren schwerpunktmäßig auf weitgehend konjunkturunabhängige Sub-Assetklassen, wie Lebensmitteleinzelhandel. Darüber hinaus fokussiert sich LHI künftig vermehrt auf konjunkturunabhängige Sozial- und Infrastrukturimmobilien, die oftmals stabilere Entwicklungen aufweisen.

Steigende Zinsen und hohe Inflationsraten führten im vergangenen Jahr 2022 und 2023 nahezu zum Erliegen des Immobilien-Transaktionsmarktes. Weitere Unsicherheitsfaktoren wie Kaufkraftverluste und sich wandelnde Nutzeranforderungen an die Gebäude, vor allem hinsichtlich ESG und des künftigen Büroflächenbedarfs, erhöhen die Risiken in vielen Segmenten zusätzlich. Es ist davon auszugehen, dass vor allem der Bürosektor vor weiteren Herausforderungen in der Vermietung sowie hinsichtlich der Bewertung stehen wird. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen erforderlich, um das Renditeniveau der Fonds stabil zu halten und die Risikotragfähigkeit zu stärken. Die durchschnittliche Auszahlung der Investmentvehikel lag im Jahr 2022 mit 2,8% zwar deutlich unter dem Vorjahr (10,7%), aber liegt im Fünfjahresdurchschnitt mit 6,4% auf einem soliden Niveau.

Erneuerbare Energien

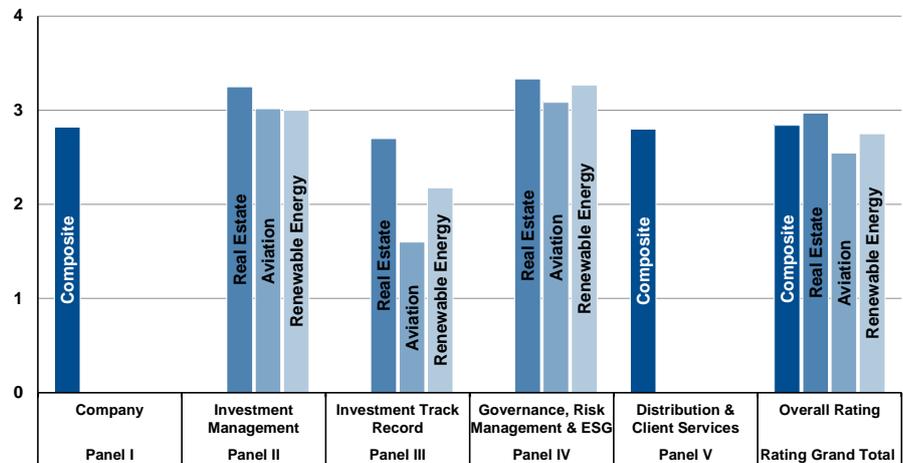
Das Investmentvermögen in der Assetklasse erneuerbare Energien im Gesamtvolumen von rund 1,8 Mrd. Euro Ende 2022 fokussiert sich auf Onshore-Windparks und Photovoltaik-Anlagen unter Beimischung von Wasserkraft sowie E-Ladesäulen. Die Wind- und Solarparks haben eine Nennleistung von rund 920 MW (54% Wind / 46% Solar) in 13 aktiv gemanagten Investmentvermögen. 2022 lag die durchschnittliche Auszahlung der Investments mit 8,6% auf einem wettbewerbsfähigen Niveau. Als Folge von Russlands Krieg gegen die Ukraine kam es auf den Primärenergiemärkten zu Verwerfungen, die zu höheren Unsicherheiten der Kalkulationsparameter aufgrund der volatilen Energiepreise im Jahr 2022 geführt haben. Im aktuellen Jahr konnte sich der Gas- und Strompreismarkt beruhigen. Des Weiteren stellen die gestiegenen Betriebs- und Finanzierungskosten eine Herausforderung dar. Dennoch erfreut sich die Assetklasse hoher Investorennachfrage kombiniert mit höheren Renditeerwartung, welches den Zugang zu geeigneten Investments für die Asset Manager erschwert. Im Bereich der erneuerbaren Energien hat die LHI im Jahr 2022 Transaktionen in Höhe von rund 97 Mio. Euro bzw. vier Ankäufe getätigt, dabei wurden die Märkte Schweden und Norwegen erschlossen. Im ersten Halbjahr 2023 belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 57 Mio. Euro bzw. fünf Ankäufe.



Aviation

Im Bereich Aviation verwaltet die LHI zum 31.12.2022 zehn aktive Investmentvermögen, die in Flugzeuge, Helikopter sowie Flugzeugturbinen investiert sind. In ihrer Historie hat die Gruppe bisher verwaltete Vermögenswerte von insgesamt rund einer Mrd. Euro in diesem Segment aufgelegt und verfügt über ein gewachsenes, internationales Netzwerk. Die im Jahr 2022 erzielte durchschnittliche Auszahlung von 6,9% stellt aus Sicht von Scope ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis dar. Im Jahr 2022 und im aktuellen Jahr 2023 konnte sich der Luftfahrtmarkt von der Corona-Krise weiter erholen – diverse Airlines operieren wieder profitabel. Herausfordernd für die Branche stellen sich weiterhin die Raffinerie-Engpässe, der deutlich gestiegene Zins, die aktuellen kriegerischen Auseinandersetzungen sowie der starke US-Dollar dar, die u. a. zu hohen Ölpreisen führen. Im Bereich Aviation hat die LHI im Jahr 2022 vier Trainingsflugzeuge erworben und dieses Investment für institutionelle Anleger in einer luxemburgischen Verbriefungsstruktur aufgesetzt. Im Jahr 2022 wurde ein Triebwerk bzw. Propulsor veräußert. Darüber hinaus wurde im Jahr 2023 ein Helikopter vorzeitig veräußert. Der Verkauf führte zu einem sehr erfolgreichen, deutlich über dem Plan liegenden Ergebnis auf Anlegerseite.

Abbildung 1: Rating Zusammenfassung



Ratingtreiber



Hervorragende Kompetenz in der Strukturierung von individuellen Produktlösungen für institutionelle Anleger, die gerade in unruhigen konjunkturellen Phasen Chancen bieten, und die Begleitung durch langjährige, erfahrene Relationship Manager



Sehr umfangreiche Branchenerfahrung und lange Betriebszugehörigkeit der ersten sowie zweiten Führungsebene



Gute bis sehr gute Investmentperformance in den drei betrachteten Assetklassen



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



Diversifizierte, risikoaverse und zugleich profitable Geschäftsmodell mit breiter Einnahmendisziplin sowie exzellenter Fixkostendeckung aufgrund gut planbarer Verwaltungsvergütungen



Konzentrationsrisiko auf Kundenbasis im Investmentgeschäft



Ausbaufähige standardisierte ESG-Berichterstattung auf Produktebene, wengleich die für Kunden individualisierte ESG-Berichterstattung positiv hervorzuheben ist



Rating Scorecard

Name: LHI Leasing GmbH

13.11.2022

Panel	Gewichtung / Score	Kriterium	Gewichtung / Score	Real Estate	Aviation	Renewable Energy	
Panel I - Unternehmen <i>Teilergebnis</i>	20% 2,82	Organisation	30%				
		<i>Teilergebnis</i>	2,40				
		Führungskräfte	20%				
		<i>Teilergebnis</i>	3,50				
		Finanzstruktur	30%				
		<i>Teilergebnis</i>	3,00				
		Marktpositionierung	20%				
		<i>Teilergebnis</i>	2,50				
Panel II - Investment Management <i>Teilergebnis</i>	20% 3,14	Personal	50%				
		<i>Teilergebnis</i>		3,50	3,50	3,00	
		Investmentprozess und Research	40%				
		<i>Teilergebnis</i>		3,00	2,67	3,00	
		Externe Dienstleister	10%				
		<i>Teilergebnis</i>		3,00	2,00	3,00	
Panel III – Investment Track Record <i>Teilergebnis</i>	30% 2,37	Performance Track Record	40%				
		<i>Teilergebnis</i>		3,00	1,00	2,00	
		Asset Sourcing	15%				
		<i>Teilergebnis</i>		2,00	2,00	3,00	
		Exit	15%				
		<i>Teilergebnis</i>		2,00	2,00	0,00	
		Operatives Asset Management	30%				
		<i>Teilergebnis</i>		3,00	2,00	2,00	
Panel IV - Governance, Risikomanagement & ESG <i>Teilergebnis</i>	20% 3,28	Compliance	20%				
		<i>Teilergebnis</i>					
		Operations	20%				
		<i>Teilergebnis</i>		3,00	2,75	3,00	
		Risikomanagement	40%				
		<i>Teilergebnis</i>				3,67	
		ESG	20%				
		<i>Teilergebnis</i>		2,67	1,67	2,33	
Panel V - Distribution & Client Services <i>Teilergebnis</i>	10% 2,80	Distribution	20%				
		<i>Teilergebnis</i>					
		Client Services	80%				
		<i>Teilergebnis</i>				2,75	
			Score	2,84	2,97	2,54	2,75
			Rating	AA	AA	AA-	AA

Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Fund Analysis GmbH (im Folgenden „SFA“) 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 SFA verfassten Management-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Finanzinstrumenten, welche die Asset Management Company, der Investmentfonds- bzw. Zertifikate-Emittent emittiert bzw. ausgegeben hat und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von SFA 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 SFA 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 Fund Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Florian Schoeller, Said Yakhoulfi.

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

Management-Ratinghistorie

Datum	Rating Action	Rating	Datum	Rating Action	Rating
28.11.2023	Affirmation	AA _{AMR}	06.12.2017	Affirmation	AA _{AMR}
28.11.2022	Affirmation	AA _{AMR}	30.11.2016	Affirmation	AA _{AMR}
30.11.2021	Affirmation	AA _{AMR}	02.12.2015	Affirmation	AA _{AMR}
10.11.2020	Affirmation	AA _{AMR}	08.05.2015	Watchlist resolved / Affirmation	AA _{AMR}
08.01.2020	Affirmation	AA _{AMR}	20.04.2015	Watchlist (evolving)	AA _{AMR}
21.12.2018	Affirmation	AA _{AMR}	05.05.2014	Initial Rating	AA _{AMR}

Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von SFA 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 Fund Analysis GmbH abrufbar unter www.scopeexplorer.com.

Das Management-Rating wurde von SFA 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 - Halbjahresabschlüsse - 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 SFA für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann SFA 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 SFA veröffentlichten Methodiken. Die jeweils gültige Methodik ist abrufbar unter <https://www.scopeexplorer.com/methodologies>. Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala sind in der jeweiligen Methodik enthalten.

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

SFA 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. SFA 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 SFA, 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 SFA 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 SFA 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 Fund Analysis GmbH
Lennéstraße 5
10785 Berlin
Telefon +49 30 27891-0
Fax +49 30 27891-100
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027