

# LHI Leasing GmbH

---

Lagebericht zum 31. Dezember 2024

## Abkürzungsverzeichnis

### 32/2025 LHI Leasing GmbH (0020)

AIF	Alternativer Investmentfonds
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-Gruppe	Alle LHI verwaltete Gesellschaften
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 GmbH waren bis 2020 Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH.

Die LHI Leasing GmbH hat neben ihrem Hauptsitz in Pullach im Isartal eine Niederlassung in Pöcking sowie eine Geschäftsstelle in Stuttgart. Darüber hinaus hält sie eine indirekte Beteiligung an der LHI Management Luxemburg SA, über die Geschäftstätigkeiten im luxemburgischen Markt begleitet werden.

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

Die LHI Leasing GmbH 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. Die LHI Leasing GmbH ist in den Geschäftssegmenten Erneuerbare Energien, Immobilien, Aviation sowie im Bereich Strukturierte Finanzierungen tätig. 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 Leasing GmbH 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 Leasing GmbH 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 Leasing GmbH angebunden. Zur Vereinfachung der Gruppenstruktur und Realisierung von Effizienzen in der Organisation ist aktuell eine Verschmelzung der LHI Capital Management GmbH auf die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Vorbereitung. Hierfür wurde im Dezember 2024 ein Erlaubniserweiterungsantrag für die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zur Erweiterung der bestehenden Erlaubnis um regulierte Nebendienstleistungen gestellt, welcher sich aktuell in Prüfung durch die BaFin befindet.

Die LHI Leasing GmbH 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 Leasing GmbH verwaltet. Die LHI Leasing GmbH ist an diesen Gesellschaften direkt oder mittelbar beteiligt. Die Verwaltungstätigkeit erstreckt sich meist über Zeiträume von mehr als zehn Jahren, wobei die LHI Leasing GmbH in Form von Dienstleistungshonoraren für ihre Verwaltungstätigkeit vergütet wird. In Konformität mit den regulatorischen Vorschriften werden alle nach dem KAGB regulierten Produkte durch die

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwaltet. Dagegen administriert die LHI Leasing GmbH die Objektgesellschaften, bei denen der Finanzierungsaspekt für die jeweiligen Nutzer der Objekte im Vordergrund steht und die nicht nach KAGB reguliert sind.

## **1.2 Steuerung der Gesellschaft / Leistungsindikatoren**

### **1.2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die LHI Leasing GmbH strukturiert ihre Finanzierungslösungen bzw. Investmentprodukte in der Regel über Objektgesellschaften. Zum 31.12.2024 werden in der LHI-Gruppe 1.170 solcher Gesellschaften verwaltet. Die Anwendung der einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften führt teilweise dazu, dass sich betriebswirtschaftliche Erfolge nicht periodengerecht im Jahresabschluss der LHI Leasing GmbH widerspiegeln. Entsprechend ist die tatsächliche Ergebnissituation bzw. –zusammensetzung nicht immer unmittelbar aus der ausschließlichen Betrachtung der GuV-Positionen der LHI Leasing GmbH ableitbar.

Aktuell hat die LHI Leasing GmbH drei wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren definiert. Zur Steuerung des Neugeschäftes nutzt die LHI Leasing GmbH 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“. Diese Kennzahl wird errechnet aus der Relation Kosten zu Ertrag des Neugeschäftes. 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 Leistungsindikator „Nachhaltiger Kostendeckungsgrad“ abgebildet. Berechnet wird der Leistungsindikator aus der Relation Ertrag aus Verwaltungshonoraren zu allen wiederkehrenden Kosten. Diese Kennzahl entspricht einer auf das LHI Leasing GmbH Geschäftsmodell zugeschnittenen Aufwand-Ertrags-Relation aus vertraglich nachhaltig vereinbarten Ertragsströmen und den gesamten Fixkosten des Geschäftsmodells. Sie wird durch eine mehrstufige Deckungsbeitragsrechnung flankiert.

Das strategische Ziel der Sicherung des Fortbestandes der LHI Leasing GmbH in unternehmerischer Eigenständigkeit wird über den Leistungsindikator der Erreichung eines handelsrechtlichen Ergebnisses vor Steuern von 5 Mio. EUR pro Jahr gemessen.

Übersicht über die drei wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der LHI

Bezeichnung des Leistungsindikators	Prognose aus 2023 für 2024	IST 2024	Erläuterung zum Prognose- IST - Abgleich	Prognose für 2025
<b>Nominale Ergebnisrentabilität aus Neugeschäft</b>	Werte innerhalb der Zielvorgaben von 36%	33%	Insbesondere zwei Projekte führten zu höheren Erträgen im Verhältnis zu den Aufwendungen (siehe auch Punkt 2.2.1)	Erwartung der Werte bei 33%
<b>Nachhaltiger Kostendeckungsgrad</b>	Steigerung auf ein Niveau über 75%	76%	Die Verwaltungshonorare entwickelten sich besser als prognostiziert (siehe auch Punkt 2.2.2)	Erwartung der Werte über 75%
<b>Handelsrechtliches Ergebnis vor Steuern</b>	mindestens Mio. EUR 5,0	Mio. EUR 4,9	In einem von Unsicherheit geprägten Umfeld wurde der Zielwert weitgehend erreicht. Zum Teil sind geplante Erträge nicht in voller Höhe realisiert worden. Sondereffekte konnten dies annähernd vollständig ausgleichen. (siehe auch Punkt 3.1)	mindestens Mio. EUR 5,0

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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die LHI Leasing GmbH die Mehrzahl der Zielwerte der finanziellen Leistungsindikatoren übertroffen. Für das Jahr 2025 ist eine Überprüfung der Struktur der finanziellen Leistungsindikatoren geplant.

### 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 Leasing GmbH nicht definiert. Entsprechend erfolgt keine Steuerung nach nichtfinanziellen Leistungsindikatoren.



## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsleistung ging im zweiten Jahr in Folge leicht zurück. Dies berichtet das statistische Bundesamt (Destatis) in seiner Pressemitteilung vom 15./16. Januar 2025. Das deutsche BIP ist - preis-, saison- und kalenderbereinigt - in 2024 um 0,2 % gesunken. Dazu beigetragen haben zunehmende Konkurrenz auf wichtigen Absatzmärkten, unsichere wirtschaftliche Aussichten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau und hohe Energiekosten. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau ging die Wirtschaftsleistung deutlich zurück. Im Baugewerbe nahm sie sogar noch stärker ab. Die Dienstleistungsbereiche konnten dagegen insgesamt zulegen. Dies galt vor allem für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche. Die Inflationsrate lag in 2024 bei 2,2 % (2023 5,9 %). Damit fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren.

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 210 Basispunkten im Dezember 2023 auf 218 Basispunkte im Dezember 2024 leicht gestiegen. Damit haben sich die von der EZB seit Juni 2024 beschlossenen vier Zinssenkungen der kurzfristigen Leitzinsen nicht wesentlich in der Entwicklung der langfristigen Zinsen abgebildet.

Gemäß einem Rundschreiben vom 10. Februar 2025 gibt der BDL eine Prognose für das Jahr 2024 ab. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das bilanzierte Neugeschäft um rund 4% gesunken. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das bilanzierte Neugeschäft im Jahr 2023 durch Sondereffekte überzeichnet war. Eine Bereinigung um diese Sondereffekte würde für das Jahr 2024 zu einem leichten Zuwachs bei dem bilanzierten Neugeschäft führen. Mietkauf und Leasing entwickelten sich hier in etwa gleich bei einer leichten Steigerung um etwa 1%.

Die Anzahl neu aufgelegter geschlossener Spezial-AIFs betrug laut BaFin-Investmentfonds-Datenbank (Stand: 04. Februar 2025) 160 AIFs in 2024 im Vergleich zu 128 AIFs in 2023.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Die LHI Leasing GmbH blickt auf ein von gesteigener Unsicherheit geprägtes Geschäftsjahr zurück. Trotz erhöhter politischer Risiken war die LHI Leasing GmbH von den Konflikten in der Ukraine mangels direkter Geschäftsaktivitäten oder Partnern mit ukrainischem oder russischem Bezug nicht direkt von den Auswirkungen des Ukraine-Krieges oder der Sanktionen betroffen. In einem insgesamt herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld konnten aber auch im Jahr 2024 verschiedene Projekte über alle Geschäftssegmente hinweg realisiert werden. Gerade auch aus dem Bestand heraus wurden hierbei wesentliche Transaktionen abgeschlossen, die zu bedeutsamen Erträgen geführt haben, was erneut die starke Substanz der Gesellschaft unter Beweis stellt.

Die Geschäftsentwicklung und die Ergebnissituation der LHI Leasing GmbH ist in der abgelaufenen Berichtsperiode unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds als gut zu beurteilen. Mit einem handelsrechtlichen Ergebnis in Höhe von 4,9 Mio. EUR wurde das strategische Ergebnisziel von 5,0 Mio. EUR annähernd erreicht. Die unter 3.1 Ertragslage erläuterten Sondereffekte trugen zu einer

Zielerreichung knapp unter dem strategischen Ergebnisziel bei, da geplante Erträge zum Teil nicht in voller Höhe realisiert werden konnten. Die Zusammensetzung des Ergebnisses ist gut diversifiziert.

Das allgemeine Zinsniveau ist für unsere Geschäftsaktivität weiterhin ein maßgeblicher Faktor. Das im zweiten Halbjahr im kurzfristigen Bereich deutlich rückläufige Zinsniveau hat sich allerdings nur teilweise in den für unsere Geschäftssegmente insbesondere relevanten langen Laufzeiten widergespiegelt. Von daher war es auch weiterhin für uns von höchster Wichtigkeit, für unsere Kunden auch durch hohe Assetmanagement- und Strukturierungskompetenz attraktive sachwertgebundene Investments zu generieren. Durch diese Kompetenz gehen wir unabhängig vom Zinsniveau weiterhin von einer anhaltenden Nachfrage nach unseren individuell und passgenau strukturierten Finanzierungsprodukten aus.

### **2.2.1 Entwicklungen im Neugeschäft**

Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr Neugeschäfts-Transaktionen im Wert von 770 Mio. EUR (VJ 3.000 Mio. EUR) strukturiert und in unsere Verwaltung übernommen bzw. werden dies in den kommenden Jahren tun. Das Volumen des Vorjahres war dabei von einem großvolumigen Einzelgeschäft im Bereich Rolling Stock geprägt.

Die nominale Ergebnisrentabilität, als einer der drei wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren, hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Sie wurde dabei maßgeblich von einer Immobilien- und einer Rolling Stock Transaktion positiv beeinflusst. Für das restliche Neugeschäft sind sowohl die durchschnittlichen Gesamtinvestitionskosten wie auch die nominalen Ergebnisrentabilitäten im Wesentlichen konstant geblieben.

Im Bereich der Kapitalanlageprodukte sind wir in den Assetklassen Immobilien, Erneuerbare Energien und Aviation aktiv. Im Immobiliensektor registrieren wir eine Wiederbelebung des Marktes auf teilweise deutlich reduziertem Preisniveau. Aufgrund der konservativen Portfolioauswahl und guter Mieterbonitäten sind Objekte unserer Kunden nur selektiv betroffen, wobei auch wir deutliche Steigerungen bei den Renditeanforderungen für Neuinvestitionen sehen. Trotzdem konnten auch im Jahre 2024 relevante Neuvertragsabschlüsse und Verlängerungen von bestehenden Mietverträgen erreicht werden, was sich positiv auf die Erträge der LHI Leasing GmbH auswirkte.

In investorenorientierten Immobiliengestaltungen verstärken wir den Einsatz unseres eigenentwickelten Scoring-Verfahrens zur Bestimmung der ESG-Konformität. Der Trend, Investmententscheidungen auch 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 und mit geeigneten Assets bestückt. Das Interesse von Investoren an Erneuerbaren Energien ist unverändert hoch. Insbesondere Assets aus Innovationsausschreibungen mit einer Kombination aus Energieerzeugung und temporärer Energiespeicherung lagen hierbei im Fokus unserer Aktivitäten.

### **2.2.2 Entwicklungen im Bestandsgeschäft**

Zum Jahresultimo 2024 wurden 1.170 Gesellschaften (VJ: 1.234) von der LHI Leasing GmbH verwaltet. Die ursprünglichen Gesamtinvestitionskosten der Finanzierungsstrukturen dieser Gesellschaften hatten

einen Gegenwert von rund 14,8 Mrd. EUR (VJ: 14,2 Mrd. EUR). Die abgegangenen Gesamtinvestitionskosten konnten in 2024 durch das geschlossene Neugeschäft überkompensiert werden. Insgesamt bleibt das Bestandsvolumen von Immobilien dominiert.

Die im Bereich Aviation im Bestand befindlichen Portfolien waren aufgrund der qualitätsorientierten Ausrichtung von Asset und Mieter von der Fortsetzung des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine nicht betroffen. Die von der LHI Leasing GmbH vorübergehend gehaltenen Anteile am Flugzeugfonds VI wurden 2024 nur in sehr geringem Maße weiter platziert.

Mit dem Auslaufen von Gesellschaften schmelzen die aus dem Bestand generierten Honorarerträge im klassischen Leasingbereich ab. Gesellschaften aus geschäftstarken Jahren (1995 - 2005) kommen nach typischen Leasinglaufzeiten von 20 - 25 Jahren an ihr reguläres Ende. Die gute Neugeschäftssituation der vergangenen Jahre in den Bereichen Erneuerbare Energien und Immobilien, die in den letzten Jahren etablierten Finanzierungen für Rolling Stock sowie der im Jahr 2023 deutlich angestiegene Verbraucherpreisindex als Grundlage für die Entwicklung von Bestandshonoraren führten im Geschäftsjahr 2024 insgesamt zu einer Steigerung des Honoraraufkommens. Wir erwarten auch weiterhin, dass die Verwaltungshonorare aus Neugeschäften das Abschmelzen des Altbestandes weitestgehend ausgleichen. Die weitere Bestandsentwicklung und damit die Steuerung unserer Bearbeitungskapazitäten bleibt 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. Alle Einheiten haben eine eigene Rechtspersönlichkeit. Sie tragen zum Gesamtgeschäftserfolg bei und sind daher für die Beurteilung des Geschäftsmodells der LHI Leasing GmbH von Bedeutung. Eine isolierte Betrachtung des Beteiligungsergebnisses gibt daher 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 Leasing GmbH selbst erbracht und dort abgerechnet.

Die LHI Real Estate Management GmbH begleitet die baufachliche Seite unserer Finanzierungsprojekte. Durch ein Qualitäts-Monitoring im Bauprozess können mögliche Folgeschäden begrenzt bzw. Investitionsrisiken frühzeitig erkannt werden. Die LHI Real Estate Management GmbH stellt ihr Dienstleistungsangebot auch externen Dritten zur Verfügung und erzielt dadurch zusätzliche Honorareinnahmen. Das Geschäftsjahr 2024 ist für die LHI Real Estate Management GmbH zufriedenstellend 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 Mitteln entsteht. Diese Mittel werden nach einer festgelegten Anlagerichtlinie investiert. Hierdurch können Überschüsse erzielt werden, wobei die Investition der zur Verfügung stehenden Mittel entlang der konservativen Anlageausrichtung der ATG Abrechnungs-Treuhand GbR erfolgt. Das Ergebnis der ATG Abrechnungs-Treuhand GbR war auch im Jahr 2024 positiv und wurde von den sinkenden Leitzinsen der EZB und dem rückläufigen BGB Basiszins als Referenzzins mittelbar beeinflusst.



Die LHI Management Luxemburg SA ist ein regulierter AIFM. Die Gesellschaft erbringt AIFM Leistungen für drei Luxemburger Sondervermögen (Offener Immobilienspezialfonds). Eines dieser Produkte verwaltet sie für gruppeninterne Zwecke. Ebenso firmiert am Standort Luxemburg die gruppeninterne Verbriefungsgesellschaft LHI Securitization SA. Sie ist seit 2018 im Verbriefungsgeschäft tätig. Der Standort Luxemburg gewinnt stetig an Bedeutung für die LHI-Gruppe. Das Ergebnis der LHI Management Luxemburg SA 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 Hauptaufgabe, den Versicherungsschutz für die verwalteten Objektgesellschaften optimal zu gestalten. Das Ergebnis ist durch die Generierung von Vermittlungscourtage geprägt und für das abgelaufene Geschäftsjahr als gut zu bezeichnen.

### **2.3 Sonstiges**

Zum 01.10.2024 wurde Alexander von Dobschütz als weiterer Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH bestellt. Florian Heumann und Dr. Nicole Handschuh schieden zum 15.10.2024 bzw. 31.12.2024 aus der Geschäftsführung aus. Zum 01.01.2025 wurde die Ressortverteilung der Geschäftsführer angepasst.

## 3 Lage der Gesellschaft

### 3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 hat die LHI Leasing GmbH ein Jahresergebnis in Höhe von 4,9 Mio. EUR (VJ: 6,3 Mio. EUR) erzielt. Im Vorjahresvergleich ist es damit um 1,4 Mio. EUR geringer. In einem von Unsicherheit geprägten Umfeld wurde das Planziel in Höhe von 5,0 Mio. EUR handelsrechtliches Ergebnis weitgehend erreicht. Die geplanten Erträge, insbesondere aus Neugeschäft und vorzeitigen Vertragsbeendigungen konnten nicht in voller Höhe realisiert werden. Dies wurde durch Sondereffekte wie Ertrag aus Verlängerung und Umgestaltung eines Bestandprojektes, nicht geplante Beteiligungserträge im Wesentlichen aus zwei Gesellschaften und gegenläufig durch erhöhte Aufwendungen für Abfindungen und Altersteilzeitregelungen nahezu vollständig ausgeglichen.

Die laufenden Vergütungen für die Verwaltung von Objektgesellschaften und Sonderhonorare werden unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen. Diese Position ist von 36,5 Mio. EUR auf 35,5 Mio. EUR gesunken. Geringere Gewinne aus Veräußerungen von Finanzanlagen im Anlage- und Umlaufvermögen sowie niedrigere Effekte aus Sonderhonoraren führten im Wesentlichen zu einem Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge.

Das Beteiligungsergebnis inklusive Gewinnen und Verlusten aus Ergebnisabführungsverträgen erhöhte sich auf 13,4 Mio. EUR (VJ: 12,4 Mio. EUR), Dies resultiert aus höheren Gewinnen infolge gesteigerter Provisionserträge der LHI Capital Management GmbH sowie gestiegenen Provisionserträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen aus Verwaltungsleistungen der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Das Provisionsergebnis sank im Jahresvergleich von 3,4 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr konnten weniger Erträge aus vorzeitig beendeten Engagements generiert werden.

Das Zinsergebnis stieg im aktuellen Berichtszeitraum auf 0,2 Mio. EUR (VJ: -0,1 Mio. EUR) und steuerte somit im aktuellen Berichtszeitraum einen positiven Ergebnisbeitrag bei.

Die Personalaufwendungen sind von 21,6 Mio. EUR auf 22,9 Mio. EUR gestiegen. Dies resultiert aus einmaligem Personalaufwand sowie gestiegenen Aufwendungen für Altersteilzeit. Die Anzahl der durchschnittlich über das Jahr beschäftigten Mitarbeiter hat sich leicht verringert.

Andere Verwaltungsaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen sanken von 23,5 Mio. EUR auf 21,7 Mio. EUR. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang von Beratungskosten sowie dem Rückgang von bezogenen Fremdleistungen.

Im aktuellen Umfeld beurteilen wir die Ertragslage der LHI Leasing GmbH als gut. Das Jahresergebnis 2024 ist hierbei auch von den oben genannten einmaligen Effekten auf Ertrags- und Kostenseite beeinflusst.

## **3.2 Finanzlage**

### **3.2.1 Kapitalstruktur**

Das Eigenkapital beträgt zum Stichtag 25,1 Mio. EUR und liegt damit um circa. 8,2 % unter dem Vorjahresniveau (27,4 Mio. EUR). Dies resultiert aus dem um 2,2 Mio. EUR gesunkenen Bilanzgewinn in Höhe von 5,1 Mio. EUR (VJ: 7,4 Mio. EUR). Der Bilanzgewinn umfasst zum 31.12.2024 den Jahresüberschuss mit 4,9 Mio. EUR und einen nach Ausschüttung in 2024 verbliebenen Bilanzgewinn in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Die Vorsorgereserve nach § 340g HGB beträgt zum 31.12.2024 6,3 Mio. EUR (VJ: 6,0 Mio. EUR).

Die Eigenkapitalausstattung erachten wir im Hinblick auf die geschäftliche Planung und die Risikotragfähigkeit als angemessen.

Die Bilanzsumme ist mit 89,7 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr gesunken (VJ: 91,8 Mio. EUR). Die bilanzielle Eigenkapital-Quote ist mit 28,0 % (VJ: 29,8 %) leicht gesunken. Unter Berücksichtigung der offenen Vorsorgereserve nach § 340g HGB ist sie auf 35,0 % gesunken (VJ: 36,3 %).

### **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 in der Platzierungsphase bewusst selbst übernommen.

Im Berichtsjahr wurde eine Zwischenfinanzierung für eine neue Bestandsstruktur in Höhe von 3,8 Mio. EUR gewährt.

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. Im Vergleich zum Vorjahr gab es keine wesentlichen Veränderungen bei den verbrieften Verbindlichkeiten in Höhe von 20,0 Mio. EUR. Daneben besteht weiterhin ein Darlehensvertrag mit einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 2,0 Mio. EUR mit einer Restlaufzeit von rd. 1,5 Jahren. Darüber hinaus ist die LHI Leasing GmbH keine weiteren mittel- oder langfristigen Verbindlichkeiten 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 ab.

Unsere Zahlungsfähigkeit war 2024 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 17,6 Mio. EUR nicht unterschreiten wird (VJ: 24,0 Mio. EUR).

Es bestehen außerbilanzielle Verpflichtungen aus ausstehenden Einzahlungsverpflichtungen in Höhe von 2,1 Mio. EUR (VJ: 2,4 Mio. EUR).

### **3.3 Vermögenslage**

Die Vermögenslage der LHI Leasing GmbH ist geordnet. Die wesentlichen Positionen der Bilanzaktivseite stellen wie in der Vergangenheit die Forderungen an Kunden in Höhe von 31,2 Mio. EUR (VJ: 27,3 Mio. EUR), die Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 43,2 Mio. EUR (VJ: 44,9 Mio. EUR) und die sonstigen Vermögensgegenstände mit 13,2 Mio. EUR (VJ: 17,8 Mio. EUR) die unter anderem liquiditätsähnliche Positionen (Cash-Pooling Forderungen) beinhalten, dar. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind in Höhe von 1,1 Mio. EUR (VJ: 1,6 Mio. EUR) Anteile an Gesellschaften enthalten, die kurzfristig weiterverkauft werden. Der Bestand an liquiditätsähnlichen Mitteln sank zum Jahresultimo 2024 auf 4,2 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr mit 11,7 Mio. EUR.

Diesen Bilanzaktiva stehen auf der Passivseite neben dem Eigenkapital und dem Fonds für allgemeine Bankrisiken im Wesentlichen Rückstellungen mit 33,0 Mio. EUR (VJ: 31,6 Mio. EUR), verbrieftete Verbindlichkeiten mit 20 Mio. EUR (VJ: 20 Mio. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten mit 4,8 Mio. EUR (VJ: 6,4 Mio. EUR). Weitere Finanzierungsinstrumente nutzen wir derzeit nicht.

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

### **4.1 Prognosebericht**

Unserer Ansicht nach wird auch 2025 erneut ein Jahr mit deutlichen Herausforderungen für die Wirtschaft bereithalten. Die exportorientierte deutsche Wirtschaft sieht sich nicht zuletzt durch das Umfeld des Ukraine Krieges mit herausfordernden Rahmenbedingungen und erhöhten politischen Unsicherheiten konfrontiert. Diese zeigen sich beispielsweise nach der Rückkehr von Donald Trump in das Weiße Haus bereits in den ersten Tagen seiner Amtszeit durch stark gestiegene Volatilitäten an den Kapitalmärkten. Andererseits lässt die vorgezogene Bundestagswahl am 23. Februar 2025 auch für Deutschland erhöhte Unsicherheiten aus dem politischen Umfeld erwarten.

Dies spiegelt sich auch im aktuellen Ausblick auf die wirtschaftlichen Rahmendaten wider. Nach zwei Jahren mit negativen Wachstumsraten rechnet die Bundesregierung für 2025 nur mit einem Wachstum von 0,3%. Auch der ifo Geschäftsklimaindex liegt mit 84,7 Ende 2024 deutlich im negativen Bereich und so tief wie seit 2020 nicht mehr. Positiv zu werten ist die auf 2,2% gefallene Inflationsrate, welche der EZB wesentliche Zinsschritte im Jahr 2024 ermöglicht hat. Dieser Pfad wurde auch bereits Anfang 2025 mit einem nächsten Zinsschritt fortgesetzt, wobei der weitere Weg von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmendaten und hierbei insbesondere den Inflationszahlen abhängen wird. Das gesamtwirtschaftliche Umfeld wird für unser Geschäftsmodell auf Basis der konservativ ausgewählten Sektoren jedoch auch Chancen bieten.

Im Geschäftsbereich Immobilien sehen wir ein weiterhin herausforderndes Umfeld, wobei die rückläufigen Zinsmärkte stützend wirken. Insgesamt ist jedoch von einer Belebung der Märkte auf einem

reduzierten Preisniveau auszugehen, nachdem sich die Preisvorstellung von Käufern und Verkäufern weiter angleichen. Die weiterhin hohen Baukosten stellen aber auch in 2025 hohe Anforderungen an erfolgreiche Projektentwicklungen, um Objekte mit adäquatem Risiko-/Rendite-Profil zu realisieren.

Das Segment der Erneuerbaren Energien ist aktuell durch hohe Strompreisvolatilitäten geprägt, wobei die Strompreise insgesamt auf noch hohem Niveau rückläufig sind. Der Trend zu weiteren Investitionen in dem Segment bleibt jedoch ungebrochen. Die in Deutschland im Jahr 2024 eingeleiteten Investitionserleichterungen werden auch im Jahr 2025 Investitionsmöglichkeiten für unsere Kunden eröffnen, wobei auch hier die weitere Marktentwicklung im Blick behalten werden muss.

Im Bereich Aviation zeichnet sich die Industrie trotz der steigenden Kosten aktuell durch sehr hohe Auslastungsfaktoren und gute Rentabilitäten aus. Die rückläufige Verfügbarkeit von neuem Fluggerät führt hierbei zu stabilen Preisen für Flugmaterial. Dies führt für unsere Kunden zu entsprechenden Opportunitäten, wobei die Einwerbungen von Eigenkapital weiterhin herausfordernd bleibt.

Mit unserem konservativen Geschäftsmodell, welches sich in den vergangenen Jahren als sehr konjunkturresistent erwiesen hat, sehen wir uns aber auch in diesem herausfordernden Umfeld gut aufgestellt. Die Entwicklung der Weltwirtschaft mit den sich abzeichnenden Auseinandersetzungen im internationalen Handel werden wir aufmerksam beobachten, um auf die aktuellen Entwicklungen jeweils reagieren zu können. Unmittelbare Auswirkungen aus den allgemeinen politischen Entwicklungen (Ukraine Krieg, Gaza Krieg, Spannungen in Fernost oder Amerika) erwarten wir nicht. Durch die bestehenden Unsicherheiten behalten wir aber die konservativen Eckdaten unserer Geschäftspolitik und Planung weiterhin bei.

Risiken für die geschäftliche Entwicklung ergeben sich insbesondere aus der weiteren Entwicklung des Preis- und Zinsniveaus. Hierbei können internationale Handelskonflikte durch die Einführung von Handelsbeschränkungen in Form von Zöllen schnell preistreibend wirken und eine Umkehr des aktuellen Zinssenkungstrends auslösen. Dies würde im Umkehrschluss zu erhöhten Preisvolatilitäten von Asset-Preisen führen, was den An- und Verkauf von Assets für unsere Investoren erneut erschweren würde. Die Verfügbarkeit von Finanzierungen für unsere Kunden sehen wir bei guten und sehr guten Bonitäten aktuell als unkritisch an und erwarten weiterhin eine hohe Finanzierungsbereitschaft. Auch hier können sich durch verschärfte regulatorische Vorgaben auf der Bankenseite jedoch Einschränkungen in der Refinanzierung von Transaktionen ergeben.

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf unsere Geschäftsaktivitäten bleibt die Entwicklung des europäischen und nationalen Rechtsrahmens, den wir kontinuierlich in Bezug auf relevante Neuerungen beobachten. Wir gehen grundsätzlich davon aus, dass die Regulierungsdichte weiter zunehmen wird. Die Implementierung des Anfang 2025 in Kraft getretenen Digital Operational Resilience Act (DORA) aber auch die Fortschreibung im Bereich ESG Regulierung zeigen beispielhaft erneut, welche Aufwendungen mit dieser Entwicklung einher gehen. Derzeit ist die Komplexität der Anforderungen für uns als mittelständisches Unternehmen beherrsch- und wirtschaftlich noch tragbar. Einzelne Geschäftsaktivitäten hinterfragen wir jedoch kontinuierlich und kritisch.

Neben dem klassischen Leasinggeschäft kommt in diesem Gesamtumfeld der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH weiterhin die wesentliche Aufgabe zu, neu einzuwerbende und bestehende Kapitalzusagen von Investoren vollständig in Bestandsprojekte 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 Capital Management bilden. Die geplante Verschmelzung der LHI Capital Management GmbH auf die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird nach Genehmigung des Erlaubnisweiterungsantrages der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH durch die BaFin zur Hebung weiterer Effizienzen in den Prozessen der LHI-Gruppe führen. Neue Investmentangebote für das breite Publikum sind für die Zukunft weiterhin nicht geplant. Unsere Aktivitäten in Luxemburg bauen wir weiter bedarfsgerecht aus.

Das Abschmelzen älterer Bestandsgeschäfte, die an ihr Lebenszyklusende kommen, schreitet kontinuierlich fort. Wir gehen davon aus, abgehende Honorarvolumen mittelfristig wieder durch Neugeschäfte kompensieren zu können. Ferner wirken sich die Inflationierung der Honorarbestandes dämpfend auf den Ertragsrückgang aus.

Den Leistungsindikator „nominale Ergebnisrentabilität“ aus Neugeschäft sehen wir im kommenden Jahr wieder bei 33 %, somit innerhalb der Zielvorgaben. Der Leistungsindikator „Nachhaltiger Kostendeckungsgrad“ wird tendenziell steigen und weiterhin auf einem Niveau leicht über 75 % bleiben. Die Auslastung unserer Risikodeckungsmasse erwarten wir auch im Jahr 2025 im Base-Szenario bei unter 50 % und im Stress-Szenario stets unter 100 %. Da die LHI Leasing GmbH über keine Geschäftsbeziehungen in die Regionen des Ukraine-Krieges verfügt und die mittel- bis langfristigen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen nicht seriös prognostiziert werden können, halten wir unverändert an unseren Prognosewerten unter den beschriebenen Rahmenbedingungen fest und gehen von einem handelsrechtlichen Ergebnis vor Steuern von mindestens 5,0 Mio. EUR aus. Bezogen auf das Stammkapital von 20,0 Mio. EUR entspräche dies einer Rendite von 25 % auf das eingezahlte Stammkapital.

Insgesamt halten wir das Erreichen unserer Geschäfts-, Ergebnis- und Risikoziele im beschriebenen Umfeld für ambitioniert, aber umsetzbar. Externe Einflüsse wie eine weitere Eintrübung der konjunkturellen Entwicklung und eine zunehmende Regulierungsdichte sind Bestandteil unserer Erwartungen. Exogene Schocks, wie eine weitere Eskalation der Ukraine-Krise, ein erneuter Ausbruch einer 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 Leasing GmbH**

Jede unternehmerische Tätigkeit ist mit dem Eingehen von Risiken verbunden. Diese Risiken können an jeder Stelle des Unternehmens entstehen. Es ist unmöglich alle Risiken vorzudenken bzw. sie zu quantifizieren. Um die Risiken des „alltäglichen“ Geschäftsbetriebes zu minimieren, trifft die LHI Leasing GmbH Vorkehrungen wie z. B.

- die Ausbildung und Sensibilisierung der Mitarbeiter
- die Veröffentlichung von Handlungsanweisungen (Notfallpläne, Arbeitsanweisungen)
- 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. Um Risiken evident zu machen bzw. beherrschbar zu halten, bedient sich die LHI darüber hinaus 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 Leasing GmbH eingeht, 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 Leasing GmbH, 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 Leasing GmbH getroffen werden.

Neben der Entscheidungsfindung ist die Würdigung einer Risikosituation der zweite wichtige Aspekt in der Funktionstrennung. In diesem Zusammenhang wird in der LHI Leasing GmbH 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 Leasing GmbH umfasst die gesamte LHI-Gruppe. Die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verfügt über eine eigenständige Risikocontrollingeinheit. Diese Einheit nimmt sowohl für die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 Leasing GmbH besprochen und dann im Rahmen eines gruppenübergreifenden Risikoberichtes dargestellt.

Die Prüfung der Risikomanagement- und Risikocontrollingprozesse in der LHI Leasing GmbH steht regelmäßig auf dem Prüfungsplan der Internen Revision. Die von der Internen Revision durchgeführten Prüfungen der Risikocontrollingprozesse haben wiederum ergeben, dass durch die vorhandenen Kontrollen, Richtlinien und regelmäßige Berichterstattung sichergestellt ist, dass die Risiken der LHI Leasing GmbH 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 Leasing GmbH 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 Objektpreissrisiken

Unter den Objektpreissrisiken 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 Leasing GmbH dadurch einen Vermögensschaden erleidet. Im Worst-Case wird das Objekt sogar unveräußerbar, so dass die LHI Leasing GmbH längerfristig investiert bleiben muss. Auf Grund des spezifischen Charakters der Einzelobjekte erfolgt die Bewertung dieser Risiken mittels objektindividuell ausgestalteter Scoreverfahren.

### 4.2.2.2 Marktpreissrisiken

Die Marktpreissrisiken entstehen definitionsgemäß ausschließlich in der ATG Abrechnungs-Treuhand GbR, die die Abwicklung des Zahlungsverkehrs für den Großteil der Unternehmen, die der LHI-Gruppe angeschlossen sind, übernimmt. In dieser Funktion steht der ATG Abrechnungs-Treuhand GbR 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 Leasing GmbH. 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 Honorarzahungen 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. Bei wesentlichen Beteiligungen handelt es sich um 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 Leasing GmbH 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 (synonym ESG-Risiken) wirken in die vorgenannten Risikokategorien hinein. Sie stellen daher keine eigenständige Risikokategorie dar. Nachhaltigkeitsrisiken bzw. ESG-Risiken werden entsprechend den Vorgaben aus der 7. MaRisk-Novelle innerhalb der vorgenannten Risikokategorien quantitativ berücksichtigt, soweit dies möglich und sinnvoll ist. Die Quantifizierung erfolgt dabei zumeist über Scoring-Modelle (z.B. Creditreform ESG-Score, interne Scoring-Modelle), deren Ergebnisse in einen rechnerischen zusätzlichen Nachhaltigkeitsrisikowert (Aufschlag auf den ursprünglichen Risikowert) in den einzelnen Risikokategorien münden.

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-Richtlinie 2014/95, der EU-Verordnung 2019/2088 und des Art.8 der EU-Verordnung 2020/852). Die Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß der EU-Verordnung 2022/2464 (CSRD) wäre für die LHI Leasing GmbH eigentlich ab dem Geschäftsjahr beginnend zum 1.1.2025 eingetreten. Allerdings wurde das CSRD-Umsetzungsgesetz bislang vom deutschen Gesetzgeber noch nicht verabschiedet, so dass der Zeitpunkt dieser neuen Berichtspflicht noch offen ist. Gleichwohl wurden die Vorbereitungen auf diese künftige neue Berichtspflicht im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt.

Die Gruppengesellschaften LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und LHI Capital Management GmbH fallen als Finanzmarktteilnehmer bzw. als Finanzberater jedoch in den Geltungsbereich der EU-Verordnung 2019/2088 und haben auch weite Teile der EU-Verordnung 2020/852 zu berücksichtigen. Die beiden Gesellschaften erfüllen die sie jeweils betreffenden regulatorischen nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten.

### **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 Leasing GmbH.

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 Leasing GmbH dar. Zur Steuerung dieses Risikos wird in monatlichem Turnus eine rollierende Bilanz- und Liquiditätsprognose erstellt und in der Geschäftsführung der LHI Leasing GmbH besprochen. Im Rahmen dieser Prognoserechnung werden alle bekannten wesentlichen Liquiditätsabflüsse der jeweils kommenden zwölf Monate bestimmt und der verfügbaren Liquidität inklusive 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 Leasing GmbH aggregiert.

Das Geschäftsmodell der LHI Leasing GmbH 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.

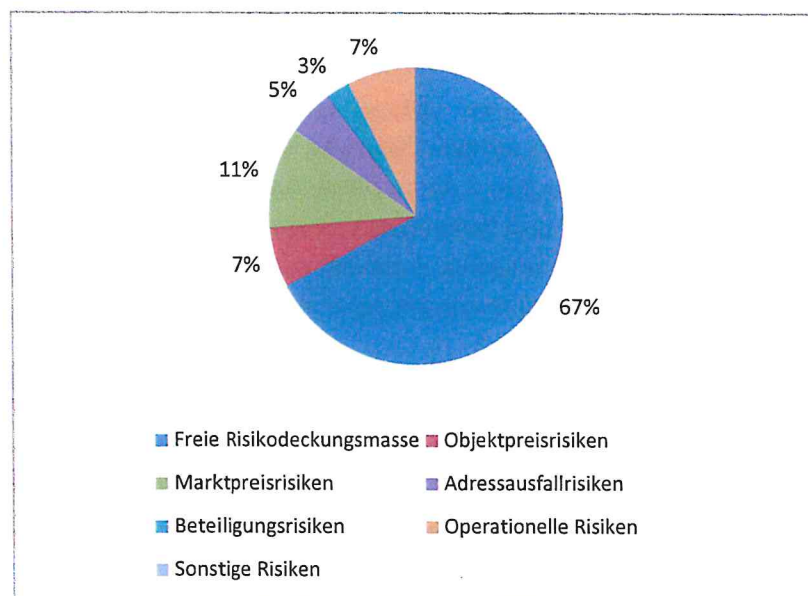
Die im Risikotragfähigkeitsmodell berücksichtigte Risikodeckungsmasse umfasst sowohl im Basis- als auch im Stress-Szenario das Stammkapital, den Fonds nach § 340g HGB, etwaige Gewinnrücklagen



und die Risikovorsorge zur Abschirmung von Verlusten sowie die Hälfte des in der Geschäfts- und Risikostrategie veranschlagten Mindestplanergebnisses. Das Stammkapital beträgt unverändert zum Vorjahresultimo 20 Mio. EUR. Der Fonds nach § 340g HGB wurde auf 6,3 Mio. EUR erhöht. Die pauschale Risikovorsorge wurde im Berichtszeitraum betraglich nicht verändert und beträgt weiterhin 5 Mio. EUR. Hinzukommen, ebenfalls unverändert, 2,5 Mio. EUR als 50 % des Mindestplanergebnisses. 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. Ausweislich der vierteljährlichen Risikoberichte lag die Risikoauslastung im Base Case zwischen 32 % und 39 % und im Stress Case zwischen 57 % und 67 %. Die Risikoauslastung wurde zum Berichtsstichtag mit ca. 32 % im Basis-Szenario und ca. 57 % im Stress-Szenario festgestellt. Im Vergleich zum Jahresbeginn ist die Risikoauslastung damit gesunken. Ursächlich hierfür ist fast ausnahmslos die Reduzierung der Marktpreisrisiken auf Ebene der ATG Abrechnungs-Treuhand GbR als Folge eines signifikanten Investments in Bundesschatzanweisungen. Die Risikowerte in den übrigen Risikokategorien haben sich im Vergleich zum Vorjahresultimo nicht oder nur geringfügig verändert. Die Vorgaben der Risikostrategie wurden eingehalten.

Das Risikoprofil der LHI Leasing GmbH zum 31.12.2024 wird maßgeblich von den Marktpreisrisiken geprägt, gefolgt von den Operationellen Risiken und den Objektpreisrisiken. Aus ihnen erklären sich zum Berichtsstichtag ca. 34 %, ca. 23 % und ca. 20 % und damit zusammen mehr als drei Viertel des Gesamtrisikopotenzials. Die nachfolgenden Kategorien bilden die Adressenausfallrisiken mit einem Beitrag von ca. 15 % und die Beteiligungsrisiken mit einem Beitrag von ca. 8 %. Den Sonstigen Risiken wird zum Berichtsstichtag kein Risikobeitrag zugemessen. 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 Leasing GmbH stellt sich im Basis-Szenario zum 31.12.2024 wie folgt dar:



Aus der Grafik wird ersichtlich, dass im Basis-Szenario ca. 67 % 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 Risikoniederschläge den in den einzelnen Risikokategorien angesetzten Prognosewerten gegenübergestellt. Das im Frühjahr 2024 durchgeführte Backtesting für das Kalenderjahr 2023 hat ergeben, dass die Risikoprognose die tatsächlich schlagend gewordenen Risiken überzeichnet.

Mit Sorge betrachten wir die weiter zunehmende Anzahl von technischen Angriffen auf unser Unternehmen. So wie in den Vorjahren wurden auch 2024 einzelne Cybervorfälle 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).

Es bestehen grundsätzlich geopolitische Risiken aus der schwer prognostizierbaren weiteren Entwicklung des Kriegs in der Ukraine und der Lage im Nahen Osten. Konkrete Auswirkungen auf die LHI Leasing GmbH haben wir aus beiden Krisen jedoch nicht verzeichnet und sehen derzeit auch perspektivisch keine wesentlichen Risiken für die LHI Leasing GmbH.

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 Leasing GmbH 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 diskutiert.

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 im Zusammenhang mit dem derzeit hohen Liquiditätsbedarf der Unternehmen Chancen, mit unserer Strukturierungskompetenz von unseren Kunden nachgefragte Lösungen entwickeln zu können.

Im Bereich der eigenkapitalgestützten Produkte sehen wir nach dem Zinsanstieg in den Jahren 2022 und 2023 wieder rückläufige Zinsen und Inflationsraten. Auf den Immobilienbereich wirken dabei einerseits niedrigere Finanzierungskosten und die rückläufige Attraktivität von liquiden

Alternativanlagen. Sachwertinvestitionen könnten für viele Investoren wieder attraktiver werden, insbesondere wenn 2025 die Zinsen wie erwartet weiter sinken. Ferner erwarten wir in Deutschland ungeachtet einer möglicherweise anders zusammengesetzten Bundesregierung eine Fortsetzung 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.

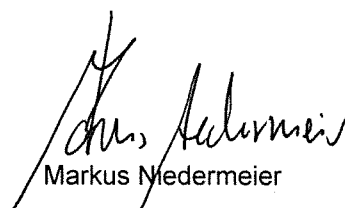
Die LHI Leasing GmbH realisiert durch eine kontinuierliche digitale Transformation ihrer Betriebsabläufe zusätzliche Effizienzgewinne. Durch die Bereitstellung einer stabilen technischen Infrastruktur ist es möglich, sich auch kurzfristig auf geänderte Rahmenbedingungen einzustellen und dabei die Interessen aller Stakeholder gleichwertig zu berücksichtigen. Darin sehen wir einen weiteren starken Beleg für unsere Leistungsfähigkeit und künftigen Erfolg.

Pullach im Isartal, 20. März 2025

LHI Leasing GmbH



Alexander von Dobschütz



Markus Niedermeier