

ARISTON Real Estate AG

Inhaber - Teilschuldverschreibung

Wertpapierprospekt

ARISTON Real Estate AG
München, Bundesrepublik Deutschland

Wertpapierprospekt

vom 28. Februar 2011

nach Maßgabe von

§ 5 Wertpapierprospektgesetz

für die

bis zu EUR 25.000.000,- – 7,25 %-Anleihe 2011/2016
jeweils wertpapierverbrieft durch in Girosammelverwahrung
bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main,
hinterlegte Globalurkunde

Wertpapierkennnummer (WKN): A1H3Q8
International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1H3Q84

Inhaltsverzeichnis:

I. Zusammenfassung des Prospekts	6
1. Wichtige Hinweise zur Zusammenfassung.....	6
2. Zusammenfassung der Eckdaten der Anleihe.....	6
3. Zusammenfassung der Risikofaktoren	8
a) Zusammenfassung der wertpapierbezogenen Risiken.....	8
b) Zusammenfassung der Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin sowie die Geschäftstätigkeit der Emittentin	9
4. Zusammenfassung in Bezug auf die Emittentin	12
II. Risikofaktoren	15
1. Risikofaktoren in Bezug auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen	15
2. Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin sowie die Geschäftstätigkeit der Emittentin.....	17
III. Allgemeine Informationen	22
1. Verantwortung für den Prospekt	22
2. Hinweise zu Zahlenangaben und Währungsangaben	22
3. Hinweise zu Quellen der Branchen, Markt- und Kundendaten.....	22
4. Zukunftsbezogene Aussagen	22
5. Einsehbare Dokumente	23
IV. Ausgewählte historische Finanzinformationen	24
V. Angaben über die Emittentin	25
1. Gründung, Firma, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer der Emittentin	25
2. Abschlussprüfer	25
3. Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformationen.....	25
4. Grundkapital	26
5. Geschichte.....	26
6. Organisationsstruktur.....	27
7. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane.....	27
a) Vorstand	28
b) Aufsichtsrat	28
8. Beteiligung von Vorstand und Aufsichtsrat an der Emittentin bzw. an Beteiligungsgesellschaften/Interessenkonflikte	29
a) Vorstand	29
b) Aufsichtsrat	30
9. Hauptversammlung.....	30
10. Corporate Governance und Audit-Ausschuss	30
11. Geschäftstätigkeit	31
a) Einführung	31
b) Geschäftsfeld „Bestandshaltung“	32
c) Geschäftsfeld „opportunistische Immobilieninvestitionen“	32

d) Wesentliche Informationen über die Beteiligungsgesellschaften der Emittentin..	32
e) Erwerbskonzept	35
f) Verwaltung	35
g) Finanzierung	35
h) Investitionen.....	36
i) Marktumfeld und Wettbewerb	36
12. Marktausblick.....	38
13. Gerichts- und Schiedsverfahren	39
14. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin.....	39
15. Wesentliche Verträge	39
16. Wichtige Geschäftsvorfälle aus jüngster Zeit.....	40
17. Aktionärsstruktur	40
VI. Angaben zur Anleihe	41
1. Allgemeine Informationen	41
2. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge	41
3. Interessen von Seiten natürlich oder juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind.....	41
4. Rechtsgrundlage für die Emission der Wertpapiere	41
5. Wertpapiertyp	42
6. Verbriefung	42
7. Angebotszeitraum/Schließung- und Kürzungsmöglichkeiten	42
8. Stückzinsen	42
9. Rechtsverhältnisse	43
10. Rendite	43
11. Abwicklung der Emission.....	43
12. Anleihebedingungen	44
VII. Besteuerung	49
1. Allgemeiner Hinweis	49
2. Im Inland ansässige Anleger	49
a) Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Inhaber- Teilschuldverschreibungen	49
b) Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Inhaber- Teilschuldverschreibungen	50
3. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger	51

VIII. Finanzinformationen	52
1. Konzernabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2009 mit Bestätigungsvermerk.....	54
2. Konzernabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2008 mit Bestätigungsvermerk.....	128
3. Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2009 mit Bestätigungsvermerk.....	197
4. Zwischenkonzernabschluss der Emittentin zum 30. Juni 2010 (ungeprüft).....	227
IX. Trendinformation	244
X. Glossar	245
XI. Prospektverantwortung und Vollständigkeitserklärung	U-1

I. Zusammenfassung des Prospekts

1. Wichtige Hinweise zur Zusammenfassung

In der nachfolgenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Merkmale sowie die bestehenden Risiken der Emittentin und der Inhaber-Teilschuldverschreibungen dargestellt. Die Zusammenfassung ist als Einleitung zum Prospekt zu verstehen. Die Zusammenfassung ist keine vollständige Darstellung. Sie ist aus an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen detaillierten Informationen zusammengestellt worden und daher im Zusammenhang mit dem Prospekt insgesamt zu lesen. Der Anleger sollte jede Entscheidung über eine Anlage in die Anleihe auf der Grundlage des gesamten Prospekts einschließlich etwaiger Nachträge treffen. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt oder etwaigen Nachträgen enthaltene Informationen gerichtlich geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger aufgrund einzelstaatlicher Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung dieses Prospekts oder etwaiger Nachträge vor Prozessbeginn zu tragen haben. Die Emittentin, die diese Zusammenfassung erstellt hat, kann haftbar gemacht werden, wenn diese Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.

2. Zusammenfassung der Eckdaten der Anleihe

Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier zur Unternehmensfinanzierung von der ARISTON Real Estate AG (nachfolgend auch „**Emittentin**“ oder „**Anleiheschuldnerin**“, gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften auch „**ARISTON-Gruppe**“ oder „**ARISTON-Konzern**“). Es handelt sich um eine Anleihe, auch Schuldverschreibung in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung genannt, mit einem Anlagevolumen von insgesamt bis zu EUR 25.000.000,-. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 25.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,- (nachfolgend die „**Anleihe**“ oder „**Inhaber-Teilschuldverschreibungen**“).

Die feste Laufzeit der Anleihe beginnt am 14. März 2011 und endet mit Ablauf des 13. März 2016. Am 14. März 2016 wird die Anleihe vollständig zurückgezahlt.

Der Zinssatz ist über die gesamte Laufzeit auf 7,25 % pro Jahr festgelegt; Veränderungen sind nicht vorgesehen. Die Zinsen werden jährlich berechnet und sind nachträglich bis zum dritten Bankarbeitstag eines jeden Vertragsjahres fällig. Die Verzinsung beginnt am 14. März 2011.

Eine Zeichnung ist ab einem Mindestzeichnungsbetrag von EUR 1.000,- möglich. Inhaber-Teilschuldverschreibungen können in beliebiger Stückzahl von je EUR 1.000,- erworben werden.

Die Angebotsfrist für die angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Wertpapierprospekts. Die Angebotsfrist läuft bis zur Vollplatzierung, längstens für die Dauer von zwölf Monaten ab Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts.

Vor Ablauf der Laufzeit können die einzelnen Inhaber-Teilschuldverschreibungen jederzeit übertragen, abgetreten oder belastet werden. Mangels Ausgabe von Einzelkunden beschränken sich diese Rechte insoweit auf die jeweiligen Miteigentumsanteile an der noch zu begründenden Globalurkunde.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, verwahrt wird. Ein Ausgabeaufschlag (Agio) wird nicht erhoben. Der Ausgabepreis entspricht dem Nennbetrag zuzüglich anfallender Stückzinsen. Für die Verwaltung der Wertpapiere fallen von Seiten der Emittentin keine Gebühren für den Anleihegläubiger an.

Die Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf wird von der Emittentin beantragt werden.

Nachfolgend ein tabellenartiger Überblick betreffend die Eckdaten der Anleihe:

Emittentin:	ARISTON Real Estate AG mit Sitz in München, Bundesrepublik Deutschland
Gesamtnennbetrag:	bis zu EUR 25.000.000,-
Ausgabepreis:	100 %
Währung:	Euro
Stückelung:	Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden im Nennbetrag von je EUR 1.000,- begeben.
Mindestzeichnungsbetrag:	Mindestzeichnungsbetrag ist EUR 1.000,-
Angebotsfrist:	Ein Werktag nach Veröffentlichung des Wertpapierprospekts bis zur Vollplatzierung, längstens für den Zeitraum von 12 Monaten ab Veröffentlichung des Wertpapierprospekts.
Form:	Verbriefung der Inhaber-Teilschuldverschreibung und der Zinsansprüche in einer Globalurkunde, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, verwahrt wird.
Rückzahlung:	Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden am 14. März 2016 zum Nennbetrag zurückgezahlt.
Zinssatz:	7,25 % p.a.
Zinszahlungstermin:	Jeweils bis zum dritten Bankarbeitstag nach Ablauf eines Vertragsjahres
Gewinnbeteiligung:	Neben der vereinbarten Zinszahlung wird keine Gewinnbeteiligung gewährt.
Zahlstelle:	Die Bankhaus Neelmeyer AG, Bremen, ist als Zahlstelle für die Emittentin tätig.
Kündigungsrechte:	Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist weder durch die Anleihegläubiger noch durch die Emittentin möglich. Außerordentliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt.
Rendite:	Die individuelle Rendite über die Gesamtlaufzeit berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der bezahlten Zinsen und dem ursprünglich bezahlten Nennbetrag sowie der Laufzeit der Anleihe und den Transaktionskosten.
Rang:	Die Verpflichtungen gegenüber dem Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte und nicht dinglich besicherte Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen, nicht dinglich besicherten Kreditverbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.
Sicherheit:	Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind grundsätzlich nicht besichert.
Verwendung des Erlöses:	Der Nettoerlös aus der Anleiheemission wird vorwiegend verwendet für Investitionen in Immobilienprojekte in den Geschäftsfeldern „Bestandshaltung“ sowie „opportunistische Immobilieninvestitionen“. Gegebenenfalls können die Finanzmittel aus der Anleihe zur Optimierung bestehender Finanzierungen bei Beteiligungsgesellschaften verwendet werden. Bis zum Zeitpunkt der jeweiligen Investition wird dieser Betrag in kurzfristig verfügbares Festgeld und Tagesgeldanlagen investiert. Die einzelnen Investitionen werden neben der Finanzierung durch Eigenkapital überwiegend durch Bankdarlehen finanziert. Die Verwaltungsorgane der Emittentin haben noch keine künftigen Investitionen der Emittentin verbindlich beschlossen.
Emissionskosten:	Die Emissionskosten für die Anleiheemission belaufen sich voraussichtlich auf 5 % des Bruttoemissionserlöses, mindestens jedoch EUR 160.000.
Verkaufsbeschränkungen:	Die Emittentin beabsichtigt, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland aktiv anzubieten und zu vertreiben. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen dürfen insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten oder US-Personen angeboten, verkauft oder ausgegeben werden.
Zulassung zum Handel im Freiverkehr:	Die Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf wird beantragt werden.

Anwendbares Recht:	Form und Inhalt der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie sich alle daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Anleiheschuldnerin bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
Rechtsgrundlage:	Rechtsgrundlage für die Emission der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist § 793 BGB.
Gerichtsstand:	Nicht ausschließlicher Gerichtsstand für alle rechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist München, Bundesrepublik Deutschland.
Steuerlicher Hinweis:	Erhaltene Zinsen sind nach derzeit in der Bundesrepublik Deutschland geltendem Steuerrecht grundsätzlich abgeltungssteuerpflichtig, es sei denn, es liegt eine Nichtveranlagungsbescheinigung vor oder die im Rahmen eines Freistellungsauftrags zu berücksichtigenden Beträge werden nicht überschritten.
WKN/ISIN:	WKN: A1H3Q8/ISIN: DE000A1H3Q84

3. Zusammenfassung der Risikofaktoren

Der Inhaber der Anleihe wird Gläubiger der Emittentin; er ist nicht an dem Unternehmen der Emittentin als Gesellschafter beteiligt. Die Emittentin verpflichtet sich u.a., zu den in den Anleihebedingungen festgelegten Zeitpunkten die vereinbarten Zinsen zu bezahlen sowie am Ende der Laufzeit die Anleihe zurückzubezahlen. Der Eintritt eines oder mehrerer wertpapierbezogener oder unternehmensbezogener Risiken kann erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und damit auf deren Fähigkeit, ihren Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der hier angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibung nachzukommen. Unter Umständen könnten Anleger hierdurch das in Anleihen der Emittentin investierte Kapital ganz oder teilweise verlieren.

Sämtliche Ausführungen des vorliegenden Prospekts müssen Grundlage einer Kaufentscheidung sein. Eine ausführliche Beschreibung der Risiken befindet sich auf Seite 14 ff. des Prospekts. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken kurz dargestellt.

a) Zusammenfassung der wertpapierbezogenen Risiken

Bonitätsrisiko

Die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen durch die Emittentin ist von ihrer Bonität abhängig. Mit dem Erwerb der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist generell das Risiko des Teil- oder sogar Totalverlustes der Kapitalanlage und der Zinsansprüche verbunden. Es besteht keine Einlagensicherung.

Veräußerbarkeit der Anleihen

Die Veräußerbarkeit der Anleihe ist bis zur Einbeziehung der Anleihe zum Handel in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf stark eingeschränkt. Inhaber-Teilschuldverschreibungen im freien Verkauf unterliegen einem Wert- und Kursrisiko, so dass der Anleihegläubiger auch einen geringeren Betrag als den Nennwert bei einer zwischenzeitlichen Veräußerung erzielen könnte.

Rechtliche Stellung der Anleger

Anleger der angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen haben keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin. Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass die Entwicklungen anders verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschte Auswirkung hatte oder sogar negative Auswirkungen hat. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben mit der Folge, dass die Rückzahlung der Anleihe aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen kann.

Weitere Verschuldung der Emittentin

Es gibt keine gesetzliche, vertragliche oder sonstige Beschränkung im Bezug auf die gesamte Höhe der Verbindlichkeiten, welche die Emittentin oder Unternehmen der ARISTON-Gruppe aufnehmen dürfen. Jede Aufnahme zusätzlicher Verschuldung kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.

Steuerliche Risiken

Es besteht die Möglichkeit von zukünftigen nachteiligen Änderungen des Steuerrechts oder eine Änderung der Auffassung der Finanzverwaltung. Dies kann sowohl für die ARISTON-Gruppe als auch für die Anleger zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Ferner können sich für diejenigen Zeiträume, für die noch keine steuerlichen Betriebsprüfungen erfolgten, aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen der Unternehmen der ARISTON-Gruppe Steuernachzahlungen ergeben.

Fehlende Besicherung der Anleihe

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind grundsätzlich nicht besichert.

Inflationsrisiko

Bei einer Anleihe mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit, die im vorliegenden Fall 5 Jahre beträgt, besteht ein Inflationsrisiko, welches zur Folge haben kann, dass der Inhaber der Anleihe möglicherweise hierdurch einen Wertverlust erleidet.

b) Zusammenfassung der Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin sowie die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Immobiliengesellschaft, die durch Tochtergesellschaften gewerblich genutzte Immobilien erwirbt, verwaltet und wieder veräußert. Neben dieser klassischen Bestandshaltung von Immobilien könnte die Emittentin auch die Investition im Bereich der Immobilien-Projektentwicklung sowie Immobilien-Investitionen zusammen mit Dritten über entsprechende gemeinschaftliche gesellschaftsrechtliche Strukturen tätigen. Der Gewinn der Emittentin ist von der Höhe des Ertrages abhängig, den die jeweiligen Investitionsprojekte erzielen. Der zu erwartende Ertrag, der auch zur Sicherstellung von Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern dient, kann erheblichen Schwankungen ausgesetzt sein und negativ von den Entwicklungen in der Vergangenheit und den Erwartungen für die Zukunft abweichen. Zu beachten ist, dass gerade der Immobiliensektor stark von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängt.

Risiken bei der Änderung der Rahmenbedingungen im Hinblick auf das Marktumfeld der Immobilien

Der Immobilienmarkt ist von einer ständigen Veränderung der steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und damit einer Veränderung der Entscheidungsparameter der potentiellen Immobilienveräußerer und -erwerber geprägt. Daraus können sich negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt ergeben, die sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Risiken beim Erwerb von geeigneten Immobilien

Die Emittentin konzentriert sich nach ihrem Geschäftskonzept auf den Erwerb, die Verwaltung sowie die Veräußerung von Immobilien. Es ist daher notwendig, dass die Emittentin überhaupt Immobilienobjekte entsprechend ihren Erwerbskriterien erwerben kann. Ggf. kann auf längere Sicht insbesondere wegen der Wettbewerbssituation kein geeignetes Objekt identifiziert und erworben werden. Zudem befindet sich die Emittentin im Wettbewerb mit zahlreichen in- und ausländischen Immobiliengesellschaften, die sich ebenfalls mit dem Erwerb, der Verwaltung und dem Verkauf von Immobilien beschäftigen. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Risiken bei Bebauung und Herstellung von Immobilien

Die Emittentin hat weder in der Vergangenheit eigene Bauvorhaben durchgeführt, noch plant sie, dies schwerpunktmäßig in der Zukunft zu tun. Sollte es in Sonderfällen zu eigenen Bauvorhaben oder der Beteiligung an solchen Bauvorhaben kommen, können insbesondere folgende Risiken auftreten: Beim Neubau oder der Sanierung von Immobilien können sich höhere oder gänzlich unvorhergesehene Kosten ergeben. Ebenso besteht das Risiko, dass Vertragspartner ausfallen und durch andere ersetzt werden müssen, was zu Mehraufwendungen führen kann. Ferner können höhere Aufwendungen aufgrund Veränderungen in der Objektfinanzierung entstehen. Zu beachten sind ferner Zusatzaufwendungen, die aufgrund Verzögerungen oder Mängeln bei der Fertigstellung eines Investitionsobjektes entstehen können. Die Emittentin sichert sich gegen dieses Risiko teilweise durch Sicherheiten ab. Es besteht dennoch das erhebliche Risiko, dass die zugrundeliegenden Sicherungsabreden für unwirksam erklärt werden und die Sicherheiten damit nicht wirksam bestehen. Soweit Mieter aufgrund der Mängel ihre Mietleistungen mindern oder ganz einstellen, hätte die Emittentin auch entsprechend verringerte Erträge hinzunehmen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin.

Risiken im Immobilienbestand/Vermietungsrisiko

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft hängt der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin davon ab, dass sie die ihr gehörenden Immobilien durch eine Vermietung zu attraktiven Bedingungen und ohne längere Leerstandszeiten nutzen kann. Die Vermietbarkeit der Immobilien sowie die hierbei zu erzielenden Mieten hängen in erheblichem Umfang von den Entwicklungen des Immobilienmarktes ab. Diese sind nur schwer vorhersehbar. Insbesondere die Immobilienobjekte in Bonn (Eigentümer: ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG) und Bremen (Eigentümer: Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG) haben ein erhöhtes Vermietungsrisiko. Das Immobilienobjekt in Bonn ist ab 01. Februar 2011 unvermietet. Das Immobilienprojekt in Bremen ist derzeit nur in Höhe von ca. 15 % vermietet. Darüber hinaus hängt der wirtschaftliche Erfolg auch von der Vereinnahmung von vereinbarten Mieten ab. Insofern trägt die Emittentin das Adressenausfallrisiko ihrer Mieter. Hierbei können insbesondere Immobilien, die nur an einen Mieter vermietet sind, erhebliche wirtschaftliche Ausfälle drohen. Ferner trägt die Emittentin das Risiko, dass Mieter Mietminderungsansprüche geltend machen. Zudem trägt die Emittentin das Risiko der Vermietbarkeit der von ihr gehaltenen Objekte. Der Standort eines Immobilienobjektes kann sich aufgrund externer Faktoren wie Infra- sowie Sozialstruktur verschlechtern, was zu einer Verringerung oder einem Wegfall der Mieteinnahmen führen kann. Ebenso können höhere Instandhaltungs- und sonstige Folgekosten als erwartet entstehen. Ferner besteht die Möglichkeit, dass Instandhaltungsmaßnahmen bei schlechter Liquidität der Emittentin nicht oder nicht umfassend durchgeführt werden können, was nachhaltige Auswirkungen auf bestehende oder neu abzuschließende Mietverträge haben kann. Über Sicherheiten für Mietzahlungsansprüche verfügt die ARISTON-Gruppe bei gewerblichen Mietern überwiegend nicht, da große institutionelle Mieter aufgrund ihrer starken Marktstellung im Regelfall nicht bereit sind, solche Sicherheiten zu gewähren und die ARISTON-Gruppe die Einräumung solcher Sicherheiten nicht durchsetzen kann.

Haftungsrisiko aufgrund von Altlasten und anderen Gebäude- oder Bodenrisiken

Für die sich im Eigentum der ARISTON-Gruppe befindlichen Grundstücke trägt die ARISTON-Gruppe das Risiko, dass diese mit Altlasten oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sind. Dann kann die jeweilige Gesellschaft zur entsprechenden Beseitigung durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen werden, unabhängig davon, ob die ARISTON-Gruppe die schädlichen Veränderungen verursacht hat. Ferner können die Verwertungs- und vor allem die Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Immobilie negativ beeinflusst werden. Dies kann nachteilige Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Baurechtliche Risiken

Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Gebäude- oder Bauteile in den Gebäuden nicht sämtlichen bestehenden baurechtlichen Anforderungen entsprechen. Der Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften kann insbesondere zu zusätzlichen Kosten oder gar zur Notwendigkeit der Beseitigung von einzelnen Gebäuden oder Bauteilen führen, was sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken könnte.

Risiken im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien

Die ARISTON-Gruppe veräußert u.a. die Immobilien nach einer Haltedauer von ca. zwei bis acht Jahren. Auch weitere Immobilien und Immobilienbeteiligungen aus dem Bereich „opportunistische Immo-

bilieninvestitionen“ werden nach einer jeweils auf die Immobilie abgestimmten Haltedauer von der ARISTON-Gruppe veräußert. Die jeweils vorherrschenden Marktbedingungen haben entscheidenden Einfluss auf die Veräußerungsmöglichkeiten der ARISTON-Gruppe. Die von der ARISTON-Gruppe nicht zu beeinflussenden externen Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung und Zinsniveau können zusätzlich dazu führen, dass die ARISTON-Gruppe nicht in der Lage ist, Veräußerungen von Immobilien überhaupt oder gewinnbringend durchzuführen. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Schlüsselpersonenrisiko

Im Falle des Ausscheidens des Alleinvorstands Hans-Dieter Lorenz müsste für die Emittentin ein neuer Vorstand gesucht werden. Dies könnte sich als schwierig erweisen. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Ausscheiden von Herrn Hans-Dieter Lorenz aus der Emittentin negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und somit auf deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnte.

Zinsänderungsrisiko

Die von der ARISTON-Gruppe gehaltenen Immobilien sind zu einem wesentlichen Teil fremdfinanziert durch Bankdarlehen. Daher beeinflussen die Zinsaufwendungen maßgeblich das Ergebnis der Emittentin. Die Emittentin kann das Zinsänderungsrisiko mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin nicht vollständig ausschließen.

Finanzierungsrisiko

Das Geschäftsmodell der ARISTON-Gruppe hängt von der Finanzierung der Immobilieninvestitionen durch geschäftsübliche Bankdarlehen ab. Sollten solche Bankdarlehen nicht mehr erhältlich sein oder nur zu wesentlich schlechteren Konditionen, hätte das negative Auswirkungen auf die weitere Investitionstätigkeit und Refinanzierungstätigkeit der ARISTON-Gruppe und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin. Wegen des Leerstandes im Immobilienobjekt in Bonn besteht für die Emittentin ein nicht unerhebliches Finanzierungsrisiko, weil die in der ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG valutierte Finanzierung durch eine Bürgschaft der Emittentin in Höhe von ca. EUR 1 Mio. abgesichert ist. Im Falle der Inanspruchnahme der Emittentin durch die finanzierende Bank hätte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin. Ebenso könnten sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin aus den Immobilienobjekten in Freising und Brandenburg ergeben, wenn künftige Veränderungen der Finanzierungsstruktur zu Einschränkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften führen und damit Einschränkungen von Zahlungen der vertraglich vereinbarten Dienstleistungsgebühren von diesen Beteiligungsgesellschaften an die Emittentin nicht ausgeschlossen werden können.

Versicherungsrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der ARISTON-Gruppe Verluste entstehen, die durch den bestehenden Versicherungsschutz nicht abgedeckt sind. Derartige Verluste würden sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aus Unternehmensbeteiligungen

Die Emittentin ist an mehreren Unternehmen beteiligt. Bei diesen Unternehmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine oder mehrere dieser Beteiligungen aufgrund von wirtschaftlichen Schwierigkeiten nur verringerte oder keine Erträge mehr erwirtschaftet oder die Beteiligung durch eine Insolvenz dieses Unternehmens teilweise oder ganz wertlos wird. In diesem Fall entfallen die Erträge aus dieser Unternehmensbeteiligung und ihr Wert ist in der Bilanz der Emittentin im Regelfall ganz abzuschreiben. Dies würde sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Ordnung der Liquiditätsströme in der Unternehmensgruppe

Zwischen den Tochtergesellschaften und der Emittentin bestehen Verrechnungskonten, über welche die Liquiditätsströme innerhalb der ARISTON-Gruppe gesteuert werden. Aufgrund der bestehenden

Verrechnungskonten kann nicht ausgeschlossen werden, dass die entsprechenden Zahlungsverpflichtungen der Tochtergesellschaften gegenüber der Emittentin nicht von allen Tochtergesellschaften bedient werden können und somit ein Zahlungsausfall zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen kann.

Risiken im Zusammenhang mit Minderheitsgesellschaftern in den Objektgesellschaften

Die Emittentin erwarb in der Vergangenheit – teilweise - weniger als 100 % der Anteile an Immobilienobjekten haltenden Gesellschaften, um die Erwerbsstruktur zu optimieren. Im Rahmen ihrer Gesellschafterrechte können die Minderheitsgesellschafter im Einzelfall erforderliche einstimmige Beschlüsse verhindern bzw. Mehrheitsbeschlüsse anfechten. Dies kann zur Verhinderung bzw. Verzögerung von aus Sicht der Emittentin wirtschaftlich notwendigen Gesellschafterbeschlüssen und mit diesen im Zusammenhang stehenden Maßnahmen führen. Sollten derartige Beschlüsse nicht gefasst werden, könnte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

4. Zusammenfassung in Bezug auf die Emittentin

Die Emittentin wurde am 10. August 2005 unter der Firma „Blitz 05-321 Aktiengesellschaft“ mit Sitz in München errichtet. Die Eintragung der Emittentin erfolgte am 16. August 2005 in das beim Amtsgericht München geführte Registergericht. Die Geschäftsadresse der Emittentin lautet: Maximiliansplatz 12b, 80333 München, Bundesrepublik Deutschland. Die Telefonnummer der Emittentin lautet: +49 (0) 89 / 599 89 05-0.

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Der alleinige Vorstand, Herr. Hans-Dieter Lorenz, ist über die Geschäftsadresse Maximiliansplatz 12b, 80333 München, erreichbar.

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und die Beteiligung an Gesellschaften derselben Branche. Die Emittentin ist berechtigt, sich im In- und Ausland an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Geschäftszweck zu beteiligen oder solche Unternehmen zu gründen. Sie kann auch im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten. Die Emittentin kann Organgesellschaft oder Organträger eines steuerlichen Organverhältnisses sein.

Die Emittentin fungiert als Immobilien-Holding; Immobilien werden in steuer- und risikooptimierten Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten. Muttergesellschaft des Konzerns ist die Emittentin. Die Emittentin hält aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen selbst direkt keine Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kommanditgesellschaften oder über Beteiligungen an sonstigen Objektgesellschaften. Diese Beteiligungen werden im Konzern voll konsolidiert.

Aufgabe der Emittentin ist die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios im Rahmen von Dienstleistungsverträgen. Ausgelagert wird, soweit erforderlich, das Facility Management und die klassische Mietverwaltung. Hierfür stehen externe Dienstleister zur Verfügung.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. August 2005 wurde das Grundkapital der Emittentin gegen Bareinlagen von EUR 50.000,- um EUR 200.000,- auf EUR 250.000,- durch Ausgabe von 200.000 neuen Inhaber-Stückaktien zum rechnerischen Nennbetrag von je EUR 1,- erhöht. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 06. September 2005 in das Handelsregister eingetragen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Mai 2006 wurde das Grundkapital der Emittentin mit Sacheinlagen von EUR 250.000,- um EUR 540.000,- auf EUR 790.000,- durch Ausgabe von 540.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Nennbetrag von je EUR 1,- erhöht. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 29. Juni 2006 in das Handelsregister eingetragen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2006 wurde das Grundkapital der Emittentin mit Sacheinlagen von EUR 790.000,- um EUR 5.440.000,- auf EUR 6.230.000,- durch Ausgabe von 5.440.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Nennbetrag von je EUR 1,- erhöht. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 18. Juli 2006 in das Handelsregister eingetragen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 wurde das Grundkapital der Emittentin von EUR 6.230.000,- um bis zu EUR 3.000.000,- auf bis zu EUR 9.230.000,- gegen Bareinlagen erhöht durch Ausgabe von bis zu 3.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,-. Die Kapitalerhöhung wurde in Höhe von EUR 3.000.000,- durchgeführt. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 08. Februar 2007 in das Handelsregister eingetragen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. August 2009 wurde das Grundkapital der Emittentin im Wege einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von EUR 9.230.000,- um EUR 15.770.000,- auf EUR 25.000.000,- durch Umwandlung eines Teilbetrages von EUR 15.770.000,- der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne die Ausgabe von neuen Aktien. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 19. August 2009 in das Handelsregister eingetragen.

Ausgewählte historische Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind den geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die zum 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2009 endenden Geschäftsjahre, die auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt wurden, sowie dem ungeprüften Konzern-Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30. Juni 2010, der auf der Grundlage der IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS34) erstellt wurde, entnommen. Die Vergleichsdaten zum Stichtag 30. Juni 2009 sind aus dem diesem Prospekt nicht beigefügten, Konzern-Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30. Juni 2009, der auf der Grundlage der IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS34) erstellt wurde, entnommen.

Angaben in TEUR (soweit nicht anders angegeben)	01.01. bis 30.06.2010 (ungeprüft)	01.01. bis 30.06.2009 (ungeprüft)	01.01. bis 31.12.2009 (geprüft)	01.01. bis 31.12.2008 (geprüft)
Umsatzerlöse	4.838	6.082	10.867	12.207
Sonstige betriebliche Erträge	25	64	15.679	773
EBIT (Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern)	3.334	- 5.571	6.011	32
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	652	- 8.638	- 40	- 5.915
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.536	3.921	7.537	8.493
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1	- 1	- 17	1.145
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 8.836	- 4.917	- 12.644	- 12.627
Periodenergebnis nach Minderheiten	372	- 7.438	- 168	- 5.169
Ergebnis je Aktie in EUR	0,04	- 0,81	- 0,02	- 0,56
Dividende je Aktie in EUR	-	-	-	-
	01.01. bis 30.06.2010 (ungeprüft)	01.01. bis 31.12.2009 (geprüft)	01.01. bis 31.12.2009 (geprüft)	01.01. bis 31.12.2008 (geprüft)
Kurzfristige Vermögenswerte	3.862	9.719	9.719	14.283
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.580	6.881	6.881	12.005
Langfristige Vermögenswerte	126.946	126.796	126.796	139.245
Eigenkapital	24.691	26.564	26.564	27.933
Eigenkapitalquote	18,9 %	19,4 %	19,4 %	18,1 %
Langfristige Verbindlichkeiten	83.312	81.292	81.292	119.703
Kurzfristige Verbindlichkeiten	21.566	27.218	27.218	4.320
Bilanzsumme	130.807	136.515	136.515	153.528

II. Risikofaktoren

Im Folgenden sind die Risiken dargestellt, die mögliche Anleger vor einer Entscheidung zum Kauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen berücksichtigen sollten. Die Realisierung eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Bei den nachfolgend beschriebenen Risiken handelt es sich um Risiken, die einen spezifischen Bezug zum Geschäftsbetrieb und zum Geschäftsumfeld der Emittentin haben. Allgemeine Risiken, denen jedes Unternehmen ausgesetzt ist, könnten ebenso wie Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind oder welche die Emittentin gegenwärtig für unwesentlich erachtet, nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die hier angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen eine nicht mündelsichere Kreditgewährung an eine Aktiengesellschaft gegen Verzinsung dar. Das bedeutet, dass sich für die Anleihegläubiger sowohl Risiken aus dem Bereich der Emittentin als auch Risiken in Bezug auf die entsprechenden Beteiligungsgesellschaften ergeben können.

Die angebotene Anleihe unterliegt keiner Einlagensicherung. Deshalb besteht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Inhaber-Teilschuldverschreibungen für die Anleger generell das Risiko, dass sie das gesamte von ihnen eingesetzte Kapital oder einen Teil des von ihnen eingesetzten Kapitals verlieren und die Zinsansprüche ganz oder teilweise verlieren. Die Höhe der Anleihezeichnung bzw. des Anleiheerwerbs des Anlegers sollte seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen.

Bei den nachfolgend dargestellten Risiken handelt es sich um die wesentlichen Risiken. Die Abfolge, in der die nachfolgend aufgeführten Risiken dargestellt sind, ist kein Hinweis auf den wahrscheinlichen Eintritt der Risiken oder auf den Umfang der wirtschaftlichen Auswirkungen. Anleger sollten sämtliche in diesem Prospekt enthaltenen Informationen in Erwägung ziehen und, soweit erforderlich, ihre Berater konsultieren.

1. Risikofaktoren in Bezug auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen

Bonitätsrisiko

Die Emittentin wird mit der Emission, die Gegenstand des vorliegenden Prospekts ist, Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25 Mio. ausgeben. Die Rückzahlung des Anleihebetrags und die Erfüllung der Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen hängen davon ab, dass die Emittentin im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten die Mittel aus der Emission der Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit wirtschaftlichem Erfolg verwendet. Werden die Mittel aus der Emission nicht in dieser Weise verwendet oder wird die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen in Mitleidenschaft gezogen, besteht das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Das Vermögen der Emittentin wird dann verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger in Inhaber-Teilschuldverschreibungen besteht nicht, so dass auch insoweit das Risiko des Teil- oder Totalverlusts der Anlage besteht. Es existiert auch keine Einlagensicherung.

Veräußerbarkeit der Anleihen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anleihe der Emittentin derzeit noch nicht im Freiverkehr der Börse Düsseldorf zum Handel einbezogen ist. Die Veräußerbarkeit ist also stark eingeschränkt und damit die Verfügbarkeit des Anleihekaptals. Inhaber-Teilschuldverschreibungen im freien Verkauf unterliegen einem Wert- und Kursrisiko, so dass der Anleihegläubiger auch einen geringeren Betrag als den Nennwert bei einer zwischenzeitlichen Veräußerung erzielen könnte.

Das bedeutet für die Anleihegläubiger, die die von ihnen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen vor ihrer Fälligkeit veräußern wollen, dass sie möglicherweise keinen liquiden Markt vorfinden. Falls Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht an einer Börse notiert sind, können Preisinformationen für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen schwieriger zu erhalten sein, was

die Liquidität der Inhaber-Teilschuldverschreibungen negativ beeinträchtigen kann. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen kann.

Rechtliche Stellung der Anleger

Anleger der angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden Gläubiger der Emittentin und stellen dieser einen Kredit zur Verfügung. Als Kreditgeber haben die Anleger ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung des Nominalbetrags gegen die Emittentin. Sie besitzen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen vermitteln insbesondere keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Sie sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedschaftsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Infolgedessen können die Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht korrigierend auf unternehmerische Fehlentscheidungen Einfluss nehmen, was zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und im schlimmsten Fall zum Totalausfall des Investments der Anleger führen könnte. Auch können sich unternehmerische Entscheidungen im Nachhinein als falsch erweisen. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben mit der Folge, dass die Rückzahlung der Anleihe aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen kann.

Weitere Verschuldung der Emittentin

Es gibt keine gesetzliche, vertragliche oder sonstige Beschränkung in Bezug auf die Gesamthöhe der Verbindlichkeiten, welche die Emittentin oder Unternehmen der ARISTON-Gruppe aufnehmen dürfen. Weitere Verbindlichkeiten können mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen gleichrangig oder ihnen gegenüber sogar vorrangig sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten. Gleichzeitig kann durch eine weitere Zinsbelastung im Zusammenhang mit der Aufnahme von weiterem Fremdkapital und die Verpflichtung zur Rückzahlung eines weiteren Fremdkapitals sowie die Einräumung von Gewinnbeteiligungen die Fähigkeit der Emittentin mindern oder vollständig beseitigen, die Anleihe sowie die Zinsen für die Anleihe am Ende der Laufzeit zurückzubezahlen.

Steuerliche Risiken

Die Entwicklung des geltenden deutschen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Die Emittentin hat keinen Einfluss darauf, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Gesetzesvorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Anweisungen der Finanzverwaltung, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der Gesamtlaufzeit der Anleihe fortbestehen. Die im vorliegenden Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb ausschließlich die derzeitige Rechtslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung sowie einschlägigen juristischen Kommentare im Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Prospekts wieder. Es besteht die Möglichkeit von zukünftigen Änderungen des Steuerrechts oder einer Änderung der Verwaltungsauffassung. Auch eine geänderte Rechtsprechung der Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Im Fall der Änderung der steuerlichen Gesetze oder der Auslegung der bestehenden steuerlichen Gesetze können sowohl die geschäftliche Tätigkeit der ARISTON-Gruppe als auch die steuerlichen Bedingungen für die Anleger in Bezug auf die Anleihe negativ beeinflusst werden. Dies kann sowohl für die ARISTON-Gruppe als auch für die Anleger zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Für die vom Zeichner der Anleihe mit dem Kauf dieser Anleihe beabsichtigten und geplanten steuerlichen Ziele ist allein der Zeichner verantwortlich.

Für die Zeiträume, für die noch keine steuerlichen Betriebsprüfungen erfolgt sind, können sich für die Unternehmen der ARISTON-Gruppe aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen Steuernachzahlungen ergeben. Sollten die hierfür gebildeten Steuerrückstellungen nicht ausreichend sein, könnten derartige Nachzahlungen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ARISTON-Gruppe und damit auch der Emittentin negativ beeinflussen.

Fehlende Besicherung der Anleihe

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind grundsätzlich nicht besichert. Den Inhabern der Anleihe stehen daher keine Sicherheiten für den Fall zu, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus der Anleihe nicht erfüllen kann. Die Emittentin ist ferner berechtigt, für andere Verbindlichkeiten Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zu bestellen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Insolvenz der Emittentin möglicherweise keine oder nahezu keine Mittel zur Verteilung zur Verfügung stehen und die Inhaber der Anleihe keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Forderungen erhalten. Im Falle der Insolvenz der Emittentin unterfallen die Anleihegläubiger den normalen Regeln des deutschen Insolvenzrechts. Sie sind gegenüber sonstigen Gläubigern der Emittentin nicht privilegiert, sondern werden dadurch befriedigt, dass das Vermögen der Emittentin verwertet und im Verhältnis zu den Gesamtverbindlichkeiten an die Gläubiger verteilt wird. Das kann für den einzelnen Anleihegläubiger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zinsansprüche und seines investierten Kapitals führen.

Inflationsrisiko

Durch eine Inflation vermindert sich der Wert des von den Anlegern mit der Anleihe eingesetzten Kapitals. Bei einer Unternehmensanleihe mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit, die im vorliegenden Fall fünf Jahre beträgt, besteht ein Inflationsrisiko, das zur Folge haben kann, dass der Inhaber der Anleihe möglicherweise hierdurch einen Verlust erleidet. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Möglichkeiten der Veräußerung der Anleihe eingeschränkt sind, so dass der Anleger damit rechnen muss, die Anleihe bis zum Ende der Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

2. Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin sowie die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Immobiliengesellschaft, die durch Tochtergesellschaften gewerblich genutzte Immobilien erwirbt, verwaltet und wieder veräußert. Neben dieser klassischen Bestandshaltung von Immobilien könnte die Emittentin auch die Investition im Bereich der Immobilien-Projektentwicklung sowie Immobilieninvestitionen zusammen mit Dritten über eine entsprechende gemeinschaftliche gesellschaftsrechtliche Struktur tätigen. Der daraus zu erzielende Ertrag, den die jeweiligen Investitionsprojekte erzielen, dient auch zur Sicherstellung von Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern gemäß den diesem Prospekt beigefügten Anlagebedingungen. Beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung auf den Kapitalmärkten, den Verlauf der Inflationsrate und den Geschäftsaktivitäten der jeweiligen Unternehmen kann der zu erwartende Ertrag erheblichen Schwankungen ausgesetzt sein und negativ von den Entwicklungen in der Vergangenheit und den Erwartungen für die Zukunft abweichen. Zu beachten ist, dass gerade der Immobiliensektor stark von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig ist. Eine Verlangsamung des Wirtschaftswachstums in Deutschland oder gar eine Rezession hätten in jedem Fall wirtschaftlich negative Auswirkungen auf die Emittentin sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Risiken bei der Änderung der Rahmenbedingungen im Hinblick auf das Marktumfeld der Immobilien

Der Immobilienmarkt ist von einer ständigen Veränderung der steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und damit einer Veränderung der Entscheidungsparameter der potentiellen Immobilienveräußerer und -erwerber geprägt. Aufgrund der Änderung von Rahmenbedingungen, beispielsweise in Bezug auf die steuerliche Handlung von Immobilieneigentum, können sich negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt ergeben, was ebenfalls negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hätte.

Risiken beim Erwerb von geeigneten Immobilien

Die Emittentin konzentriert sich nach ihrem Geschäftskonzept auf den Erwerb, die Verwaltung sowie die Veräußerung von Immobilien. Die Immobilien werden dabei mit einer Zielrendite von ca. 15 % auf das eingesetzte Eigenkapital (IRR) bei einer kalkulierten Haltedauer von zwei bis acht Jahren erwor-

ben. Aus diesem Grunde ist es für eine erfolgreiche Realisation des Geschäftskonzepts der Emittentin notwendig, dass die Emittentin überhaupt Immobilienprojekte, die die von ihr vorausgesetzten Erwerbskriterien erfüllen, die insbesondere die Bonität der Mieter, die Cash-Flow-Situation der Immobilie, die gesamte Kapitalrendite vor Steuern, den Gebäudezustand und die Gebäudesubstanz, den nachhaltig erzielbaren Mietzins, die Drittverwendungsfähigkeit, die Standortqualität, die Vermietungsquote sowie die Laufzeit der vorhandenen Mietverträge zum Inhalt haben, erwerben kann. Da derartige Situationen jedoch nicht planbar sind, kann sich im Einzelfall der Erwerb eines geeigneten und von der Emittentin als interessant erachteten Immobilienobjekts als schwierig und nicht realisierbar erweisen und somit ggf. auf längere Sicht kein geeignetes Objekt identifiziert und erworben werden. Die Emittentin befindet sich zudem im Wettbewerb mit zahlreichen in- und ausländischen Immobiliengesellschaften, die sich ebenfalls mit dem Erwerb, der Verwaltung und dem Verkauf von Immobilien beschäftigen. Eine Reihe von Gesellschaften, die auf diesem Markt tätig sind, verfügt über einen bekannteren Namen oder wesentlich größere finanzielle Mittel als die Emittentin. Gelingt es der Emittentin nicht, geeignete Immobilien zu attraktiven Konditionen zu erwerben, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Risiken bei Bebauung und Herstellung von Immobilien

Die Emittentin hat weder in der Vergangenheit eigene Bauvorhaben durchgeführt, noch plant sie, dies schwerpunktmäßig in der Zukunft. Sollte es in Sonderfällen zu eigenen Bauvorhaben oder der Beteiligung an solchen Bauvorhaben kommen, können insbesondere nachfolgende besondere Risiken auftreten. Beim Neubau oder der Sanierung von Immobilien können sich höhere als die veranschlagten Kosten oder gänzlich unvorhergesehene Kosten ergeben. Ebenso besteht das Risiko, dass Vertragspartner betreffend die Herstellung des Bauvorhabens beispielsweise aufgrund Insolvenz ausfallen und durch andere ersetzt werden müssen, was zu Mehraufwendungen führen kann. Ferner können höhere Aufwendungen aufgrund Veränderungen in der Objektfinanzierung entstehen, beispielsweise bei Zinssteigerungen. Zu beachten sind ferner Zusatzaufwendungen, die aufgrund Verzögerungen bei der Fertigstellung eines Investitionsprojekts entstehen können. Verzögerungen sind denkbar beispielsweise bei anhaltenden Schlecht-Wetter-Perioden. Zudem besteht immer das Risiko, dass Immobilien mangelhaft hergestellt werden. Soweit in einem solchen Fall Gewährleistungsansprüche gegen den herstellenden Bauunternehmer nicht durchgesetzt werden können (beispielsweise im Falle der Insolvenz), hat die Emittentin die Kosten für die Beseitigung der Mängel zu tragen. Soweit Mieter aufgrund der Mängel ihre Mietleistungen mindern oder ganz einstellen, hätte die Emittentin auch entsprechend verringerte Erträge hinzunehmen. Diese hätten negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin.

Risiken im Immobilienbestand/Vermietungsrisiko

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft, hängt der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin davon ab, dass sie die ihr bzw. den Tochtergesellschaften gehörenden Immobilien durch eine Vermietung zu attraktiven Bedingungen und ohne längere Leerstandzeiten nach Beendigung eines Mietverhältnisses zur Einnahmenerzielung nutzen kann. Die Vermietbarkeit der Immobilien sowie die hierbei zu erzielenden Mieten hängen neben der Attraktivität der Immobilien, die insbesondere von der Lage und der Substanz der Immobilien bestimmt werden, in erheblichem Umfang von den Entwicklungen des Immobilienmarktes, d. h. dem Angebot und der Nachfrage von Immobilien, ab. Hierbei sind Entwicklungen des Immobilienmarktes, der sich einheitlich oder in seinen verschiedenen Teilbereichen, in denen die Emittentin tätig ist, wie beispielsweise diejenigen der Gewerbeimmobilien, auch unterschiedlich entwickeln kann, nur schwer vorhersehbar. Insbesondere die Immobilienobjekte in Bonn (Eigentümer: ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG) und Bremen (Eigentümer: Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG) haben ein erhöhtes Vermietungsrisiko. Das Immobilienobjekt in Bonn ist ab 01. Februar 2011 unvermietet. Das Immobilienprojekt in Bremen ist derzeit nur in Höhe von ca. 15 % vermietet. Darüber hinaus hängt der tatsächliche wirtschaftliche Erfolg der Vermietung der Immobilien nicht nur von der Vermietbarkeit der Immobilienobjekte und der hierbei zur vereinbarenden Mieten, sondern auch von der tatsächlichen Vereinnahmung der vereinbarten Mieten ab. Insofern trägt die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften, das Adressenausfallrisiko ihrer Mieter, insbesondere das Risiko des Eintritts einer Zahlungsunfähigkeit oder einer Insolvenz von Mietern. Hierbei können insbesondere im Bereich der Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien, bei denen häufig nur ein Mieter ein gesamtes Objekt angemietet hat, erheblich wirtschaftliche Ausfälle drohen. Der Umfang der wirtschaftlichen Belastung der Emittentin wird davon abhängen, inwieweit sie den Zeitraum eines Mietausfalls durch eine neue Vermietung an einen zahlungsfähigen Mieter überbrücken kann. Schließlich trägt die Emittentin das Risiko, dass Mieter – aus welchen Gründen auch immer –

einen rechtlichen Anspruch auf eine Mietminderung (z. B. wegen behaupteter Mängel der Mietsache) haben und diesen Anspruch erfolgreich geltend machen. Zudem ist die Emittentin immer dem Risiko ausgesetzt, dass neu erworbene Projekte ganz oder teilweise nicht vermietet werden. Dann fehlt dem betreffenden Unternehmen der ARISTON-Gruppe der entsprechende Mietertrag und dieses Unternehmen hat die laufenden Kosten des Objektes dennoch zu tragen.

Ähnliches gilt auch für derzeit vermietete Objekte. Der Standort eines Immobilienobjektes kann sich aufgrund externer Faktoren wie Infra- sowie Sozialstruktur verschlechtern, was oftmals zu einer Verringerung oder einem Wegfall der Mieteinnahmen führen kann. Ebenso können für bestehende Immobilienobjekte höhere Instandhaltungs- und sonstige Folgekosten als erwartet entstehen. Ferner besteht die Möglichkeit, dass Instandhaltungsmaßnahmen bei schlechter Liquidität der Gesellschaft nicht oder nicht umfassend durchgeführt werden können, was nachhaltige Auswirkungen auf bestehende oder neu abzuschließende Mietverträge haben kann. Zur Sicherung von Mietzahlungsansprüchen lassen sich Vermieter vom Mieter üblicherweise Bürgschaften bzw. Sicherheitsleistungen in Höhe von mehreren Monatsmieten gewähren. Über solche Sicherheiten verfügt die Emittentin bei gewerblichen Mietern überwiegend nicht, da große institutionelle Mieter aufgrund ihrer starken Marktstellung im Regelfall nicht bereit sind, solche Sicherheiten zu gewähren und die ARISTON-Gruppe die Einräumung solcher Sicherheiten nicht durchsetzen kann. Soweit es der ARISTON-Gruppe nicht gelingt, die von ihr erworbenen Immobilien zu attraktiven Bedingungen, ohne längeren Leerstand und ohne erhebliche Mietausfälle zu vermieten, kann dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Haftungsrisiko aufgrund von Altlasten und anderen Gebäude- oder Bodenrisiken

Für die sich im Eigentum der ARISTON-Gruppe befindlichen Grundstücke trägt die ARISTON-Gruppe das Risiko, dass diese mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sind. Dann kann die jeweilige Tochtergesellschaft der Emittentin zur entsprechenden Beseitigung durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen werden. Ein diesbezüglicher Ausschluss der Haftung ist rechtlich nur eingeschränkt möglich. Eine solche Inanspruchnahme kann auch dann erfolgen, wenn die ARISTON-Gruppe nicht selbst die schädlichen Veränderungen verursacht hat. Ein entsprechender Regress bei der verantwortlichen Partei, beispielsweise dem Mieter, kann aufgrund Insolvenz dieser Partei oder deren Unauffindbarkeit oder nicht Nachweisbarkeit der Ursächlichkeit eingeschränkt oder ausgeschlossen sein. Insbesondere durch Altlasten, Bodenverunreinigungen oder andere schädliche Bodenveränderungen sowie durch den Verdacht ihres Vorliegens können der Wert, die Verwertungs- und vor allem die Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Immobilien negativ beeinflusst werden. Dies kann nachhaltige Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Baurechtliche Risiken

Im Zuge der Umsetzung ihres Geschäftskonzepts erwirbt die ARISTON-Gruppe Immobilien mit aufstehenden, bereits errichteten Gebäuden. Im Zuge derartiger Erwerbe ist es trotz intensiver Bemühungen nicht immer möglich, von dem Veräußerer diejenigen Unterlagen und Dokumentationen zu erhalten, die sie zu einer umfassenden Prüfung der Übereinstimmung der errichteten Gebäude mit dem bauplanerischen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben notwendiger Weise benötigt. Aus diesem Grunde ist nicht auszuschließen, dass einzelne Gebäude oder Bauteile in den Gebäuden nicht sämtlichen bestehenden baurechtlichen Anforderungen entsprechen. Sollte sich herausstellen, dass einzelne Gebäude oder Bauteile nicht im Einklang mit den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften errichtet worden sind, kann es insbesondere zu zusätzlichen Kosten oder gar zur Notwendigkeit der Beseitigung von einzelnen Gebäuden oder Bauteilen führen, was sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken könnte.

Risiken im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien

Die ARISTON-Gruppe veräußert u.a. die Immobilien nach einer Haltedauer von ca. zwei bis acht Jahren. Auch weitere Immobilien sowie Immobilienbeteiligungen aus dem Bereich „opportunistische Immobilieninvestitionen“ werden nach einer jeweils auf die Immobilie abgestimmten Haltedauer von der Emittentin veräußert. Die jeweils vorherrschenden Marktbedingungen, auf welche die Emittentin keinen Einfluss hat, bestimmen den Zeitpunkt der Veräußerung, die Höhe des Kaufpreises aus dieser Veräußerung und den Zeitpunkt seines Zuflusses sowie die Möglichkeit der Emittentin, Veräußerungen durchzuführen. Vor diesem Hintergrund ist die Emittentin nicht nur den herkömmlichen Schwankungen der wirtschaftlichen und konjunkturellen Marktbedingungen, sondern zusätzlich der Notwen-

digkeit unterworfen, dass diejenigen Teilbereiche des Immobilienmarktes, in denen sie ihre Investitionen vornimmt, zu den von der Emittentin erwarteten und zum großen Teil nicht zu beeinflussenden Zeitpunkten sich wunschgemäß verändern. Die von der Emittentin nicht zu beeinflussenden externen Faktoren, wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung und Zinsniveau, können zusätzlich dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, Veräußerungen von Immobilien überhaupt oder gewinnbringend durchzuführen. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Schlüsselpersonenrisiko

Im Falle des Ausscheidens des Alleinvorstands Hand-Dieter Lorenz müsste für die Emittentin ein neuer Vorstand gesucht werden. Dies könnte sich als schwierig erweisen. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Ausscheiden von Herrn Hans-Dieter Lorenz aus der Emittentin negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und somit auf deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnte.

Zinsänderungsrisiko

Die von der ARISTON-Gruppe gehaltenen Immobilien sind zu einem wesentlichen Teil fremdfinanziert durch Bankdarlehen. Daher beeinflussen die Zinsaufwendungen maßgeblich das Ergebnis der Emittentin. Das Zinsniveau ist derzeit in Deutschland niedrig. Durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank beispielsweise aufgrund eines konjunkturellen Aufschwungs besteht für die Emittentin ein Zinsänderungsrisiko, deren Zinssatz sich am EURIBOR oder an anderen Währungen orientiert. Die Emittentin kann das Zinsänderungsrisiko mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin nicht vollständig ausschließen.

Finanzierungsrisiko

Das Geschäftsmodell der ARISTON-Gruppe hängt von der Finanzierung der Immobilieninvestitionen durch geschäftsübliche Bankdarlehen ab. Nur ein Teil der Investitionssumme in ein Immobilienobjekt wird durch Eigenkapital finanziert. Sollten solche Bankdarlehen nicht mehr erhältlich sein (beispielsweise aufgrund verschlechterter Bonität der Gesellschaft) oder nur zu wesentlich schlechteren Konditionen, hätte dies negative Auswirkungen auf weitere Investitionstätigkeit und Refinanzierungstätigkeit der ARISTON-Gruppe und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin. Wegen des Leerstandes im Immobilienobjekt in Bonn besteht für die Emittentin ein nicht unerhebliches Finanzierungsrisiko, weil die in der ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG valutierte Finanzierung durch eine Bürgschaft der Emittentin in Höhe von ca. EUR 1 Mio. abgesichert ist. Im Falle der Inanspruchnahme der Emittentin durch die finanzierende Bank hätte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin. Ebenso könnten sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin aus den Immobilienobjekten in Freising und Brandenburg ergeben, wenn künftige Veränderungen der Finanzierungsstruktur zu Einschränkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften führen und damit zu Einschränkungen von Zahlungen der vertraglich vereinbarten Dienstleistungsgebühren von diesen Beteiligungsgesellschaften an die Emittentin nicht ausgeschlossen werden können.

Versicherungsrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der ARISTON-Gruppe Verluste entstehen, die durch den bestehenden Versicherungsschutz nicht abgedeckt sind. Derartige Verluste würden sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aus Unternehmensbeteiligungen

Die Emittentin ist an mehreren Unternehmen beteiligt. Bei diesen Unternehmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine oder mehrere dieser Beteiligungen aufgrund von wirtschaftlichen Schwierigkeiten – beispielsweise aufgrund der hier dargestellten Risikofaktoren – nur verringerte oder keine Erträge mehr erwirtschaftet oder die Beteiligung durch eine Insolvenz dieses Unternehmens teilweise oder ganz wertlos wird. In diesem Fall entfallen die Erträge aus dieser Unternehmensbeteiligung und ihr Wert ist in der Bilanz der Emittentin im Regelfall ganz abzuschreiben. Dies würde sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Ordnung der Liquiditätsströme in der Unternehmensgruppe

Die ARISTON-Gruppe ist in der Weise aufgebaut, dass die Emittentin als Holding-Gesellschaft Geschäftsanteile diverser Tochtergesellschaften hält. Diese Tochtergesellschaften sind regelmäßig Eigentümer der Immobilienobjekte. Infolge dieser gesellschaftsrechtlichen Struktur entsteht bei den Tochtergesellschaften freie Liquidität, die die Emittentin zur Finanzierung ihres Geschäftsbetriebs und des Wachstums der ARISTON-Gruppe benötigt. Zwischen den Tochtergesellschaften und der Emittentin bestehen Verrechnungskonten, über welche die Liquiditätsströme innerhalb der ARISTON-Gruppe gesteuert werden. Aufgrund der bestehenden Verrechnungskonten kann nicht ausgeschlossen werden, dass die entsprechenden Zahlungsverpflichtungen der Tochtergesellschaften gegenüber der Emittentin nicht von allen Tochtergesellschaften bedient werden können und somit ein Zahlungsausfall zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen kann.

Risiken im Zusammenhang mit Minderheitsgesellschaftern in den Objektgesellschaften

Die Emittentin erwarb in der Vergangenheit - teilweise - weniger als 100 % der Anteile an Immobilienobjekten haltenden Gesellschaften, um die Erwerbsstruktur zu optimieren. Im Rahmen ihrer Gesellschafterrechte können die Minderheitsgesellschafter im Einzelfall erforderliche einstimmige Beschlüsse verhindern bzw. Mehrheitsbeschlüsse anfechten. Dies kann zur Verhinderung bzw. Verzögerung von aus Sicht der Emittentin wirtschaftlich notwendigen Gesellschafterbeschlüssen und mit diesen im Zusammenhang stehenden Maßnahmen führen. Sollten derartige Beschlüsse nicht gefasst werden, könne dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

III. Allgemeine Informationen

1. Verantwortung für den Prospekt

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Prospekt angebotenen Anleihe ist die ARISTON Real Estate AG mit dem Sitz in München (Geschäftsadresse: Maximiliansplatz 12b, 80333 München, Bundesrepublik Deutschland). Die Emittentin, vertreten durch ihren alleinigen Vorstand, Herrn Hans-Dieter Lorenz, übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG die Verantwortung für den Inhalt des Prospekts. Die Emittentin und der alleinige Vorstand erklären, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

2. Hinweise zu Zahlenangaben und Währungsangaben

Die Finanzangaben der Emittentin beziehen sich in diesem Prospekt, soweit nichts anderes angegeben, auf die zum jeweiligen Zeitpunkt (Stichtag des jeweiligen Abschlusses bzw. der Zwischenfinanzinformationen) geltenden Rechnungslegungsvorschriften nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB zu beachtenden Vorschriften für den Konzernabschluss des ARISTON-Konzerns. Für den Jahresabschluss der Emittentin gelten die Rechnungslegungsvorschriften nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB). Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt können kaufmännisch gerundet sein. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle ggf. gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

3. Hinweise zu Quellen der Branchen, Markt- und Kundendaten

Dieser Prospekt enthält Branchen, Markt- und Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Information und kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind (nachfolgend „externe Daten“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen verwendet. Der Prospekt enthält darüber hinaus Schätzungen von Marktdaten und daraus abgeleitete Informationen, die weder aus Veröffentlichungen von Marktforschungsinstituten noch aus anderen unabhängigen Quellen entnommen werden können. Diese Informationen beruhen auf internen Schätzungen der Emittentin, die auf der langjährigen Erfahrung ihrer Know-how-Träger, Auswertungen von Fachinformationen (Fachzeitschriften, Messebesuche, Fachgespräche) oder innerbetrieblichen Auswertungen beruhen und können daher von den Einschätzungen der Wettbewerber der ARISTON-Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen. Es wurden – soweit es der Emittentin bekannt ist und sie dies aus den von Quellen veröffentlichte Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Die von Seiten Dritter übernommenen Angaben wurden korrekt wiedergegeben; soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten konnte, wurden keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

4. Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit der Emittentin, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist sowie in Bezug auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und sonstige für die Geschäftstätigkeit relevante Rahmenbedingungen. Solche Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen, Einschätzung der Emittentin hinsichtlich zukünftiger Ereignis-

se zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Sie unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten, deren Eintritt bzw. Ausbleiben dazu führen kann, dass tatsächliche Ergebnisse, die Finanzlage und die Profitabilität der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Entsprechendes gilt für die in diesem Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Aussagen und Prognosen aus Studien Dritter. Es wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin nicht die Verpflichtung übernimmt, derartige zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Die Verpflichtung der Emittentin nach § 16 WpPG bleibt unberührt.

5. Einsehbare Dokumente

Folgende Unterlagen stehen während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, das heißt bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach seiner Veröffentlichung, bei der Emittentin in Papierform zur Verfügung und können in den Geschäftsräumen der Emittentin, Maximiliansplatz 12b, 80333 München, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- dieser Prospekt und
- sämtliche Berichte, Schreiben, sonstige Dokumente und historische Finanzinformationen, soweit diese in diesen Prospekt eingeflossen sind oder in ihm darauf verwiesen wird.

IV. Ausgewählte historische Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind den geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die zum 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2009 endenden Geschäftsjahre, die auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt wurden, sowie dem ungeprüften Konzern-Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30. Juni 2010, der auf der Grundlage der IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS34) erstellt wurde, entnommen. Die Vergleichsdaten zum Stichtag 30. Juni 2009 sind aus dem diesem Prospekt nicht beigefügten, Konzern-Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30. Juni 2009, der auf der Grundlage der IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS34) erstellt wurde, entnommen.

Angaben in TEUR (soweit nicht anders angegeben)	01.01. bis 30.06.2010 (ungeprüft)	01.01. bis 30.06.2009 (ungeprüft)	01.01. bis 31.12.2009 (geprüft)	01.01. bis 31.12.2008 (geprüft)
Umsatzerlöse	4.838	6.082	10.867	12.207
Sonstige betriebliche Erträge	25	64	15.679	773
EBIT (Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern)	3.334	- 5.571	6.011	32
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	652	- 8.638	- 40	- 5.915
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.536	3.921	7.537	8.493
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1	- 1	- 17	1.145
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 8.836	- 4.917	- 12.644	- 12.627
Periodenergebnis nach Minderheiten	372	- 7.438	- 168	- 5.169
Ergebnis je Aktie in EUR	0,04	- 0,81	- 0,02	- 0,56
Dividende je Aktie in EUR	-	-	-	-
	01.01. bis 30.06.2010 (ungeprüft)	01.01. bis 31.12.2009 (geprüft)	01.01. bis 31.12.2009 (geprüft)	01.01. bis 31.12.2008 (geprüft)
Kurzfristige Vermögenswerte	3.862	9.719	9.719	14.283
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.580	6.881	6.881	12.005
Langfristige Vermögenswerte	126.946	126.796	126.796	139.245
Eigenkapital	24.691	26.564	26.564	27.933
Eigenkapitalquote	18,9 %	19,4 %	19,4 %	18,1 %
Langfristige Verbindlichkeiten	83.312	81.292	81.292	119.703
Kurzfristige Verbindlichkeiten	21.566	27.218	27.218	4.320
Bilanzsumme	130.807	136.515	136.515	153.528

V. Angaben über die Emittentin

1. Gründung, Firma, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer der Emittentin

Die Emittentin wurde am 10. August 2005 unter der Firma „Blitz 05-321 Aktiengesellschaft“ mit dem Sitz in München errichtet. Gründer waren die Blitzstart Holding AG mit Sitz in München sowie die Blitz Beteiligungs GmbH mit dem Sitz in München. Die Eintragung der Emittentin erfolgte am 16. August 2005 in das Handelsregister beim Amtsgericht München. Die Emittentin ist derzeit unter der Handelsregisternummer HRB 158 297 in dem bei dem Amtsgericht München - Registergericht -, Infanteriestraße 5, 80315 München, geführten Handelsregister unter der Firma „ARISTON Real Estate AG“ eingetragen.

Als deutsche Aktiengesellschaft unterliegt die Emittentin der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland und insbesondere dem deutschen Aktienrecht.

Sitz der Emittentin ist München. Die Geschäftsadresse der Emittentin lautet: Maximiliansplatz 12b, 80333 München.

Das Geschäftsjahr der Emittentin ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Emittentin war ein Rumpfgeschäftsjahr vom 18. August 2005 bis zum 30. Juni 2006. Daran schloss sich ein weiteres Rumpfgeschäftsjahr vom 01. Juli 2006 bis zum 31. Dezember 2006 an. Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 20. Dezember 2006 die Umstellung des Geschäftsjahres auf das Kalenderjahr beschlossen. Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

2. Abschlussprüfer

Zum Abschlussprüfer der Emittentin für das Geschäftsjahr 01. Januar bis 31. Dezember 2009 sowie zum Konzernabschlussprüfer des ARISTON-Konzerns für die Geschäftsjahre 01. Januar bis 31. Dezember 2008 und 01. Januar bis 31. Dezember 2009 wurde die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Schertlingstraße 23, 86159 Augsburg, bestellt. Für den Einzelabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2009 sowie für die Konzernabschlüsse des ARISTON-Konzerns zum 31. Dezember 2008 und zum 31. Dezember 2009 wurde durch die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin, Körperschaft des öffentlichen Rechts.

3. Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformationen

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und die Beteiligung an Gesellschaften derselben Branche. Die Emittentin ist berechtigt, sich im In- und Ausland an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Geschäftszweck zu beteiligen oder solche Unternehmen zu gründen. Sie kann auch im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten. Die Emittentin kann Organgesellschaft oder Organträger eines steuerlichen Organverhältnisses sein.

Der Gegenstand des Unternehmens der Emittentin ist in § 2 der Satzung geregelt.

Kontaktinformationen:

ARISTON Real Estate AG, Maximiliansplatz 12 b, 80333 München
Bundesrepublik Deutschland
Tel.: +49 (0)89 599 89 05-0
Fax: +49 (0)89 599 89 05-29
Website: www.ariston-ag.de

4. Grundkapital

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 25 Mio. und setzt sich aus 9.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil in Höhe von 2,708559 zusammen. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Das Kapital ist voll einbezahlt. Das Grundkapital der Emittentin wurde letztmals im Wege einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11. August 2009 von EUR 9.230.000,- um EUR 15.770.000,- auf EUR 25.000.000,- durch Umwandlung eines Teilbetrages von EUR 15.770.000,- der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Grundkapital erhöht. Die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erfolgte ohne die Ausgabe von neuen Aktien.

Das bedingte Kapital 2006/I beträgt aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 derzeit EUR 2.708.559,05. Das bedingte Kapital 2006/III beträgt aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr EUR 4.041.170,10. Das bedingte Kapital 2006/IV beträgt aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr EUR 1.687.432,29. Das bedingte Kapital 2008/I beträgt aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr EUR 4.062.838,57.

5. Geschichte

Die Emittentin wurde am 10. August 2005 unter der Firma „Blitz 05-321 Aktiengesellschaft“ mit Sitz in München errichtet. Die Eintragung der Emittentin erfolgte am 16. August 2005 in das Handelsregister beim Amtsgericht München. Zunächst betrug das Grundkapital der Emittentin zum Zeitpunkt der Gründung EUR 50.000,-, eingeteilt in 50.000 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,- je Aktie.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. August 2005 wurde das Grundkapital der Emittentin gegen Bareinlagen von EUR 50.000,- um EUR 200.000,- auf EUR 250.000,- durch Ausgabe von 200.000 neuen Inhaber-Stückaktien zum rechnerischen Nennbetrag von je EUR 1,- erhöht. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 06. September 2005 in das Handelsregister eingetragen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Mai 2006 wurde das Grundkapital der Emittentin mit Sacheinlagen von EUR 250.000,- um EUR 540.000,- auf EUR 790.000,- durch Ausgabe von 540.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Nennbetrag von je EUR 1,- erhöht. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 29. Juni 2006 in das Handelsregister eingetragen.

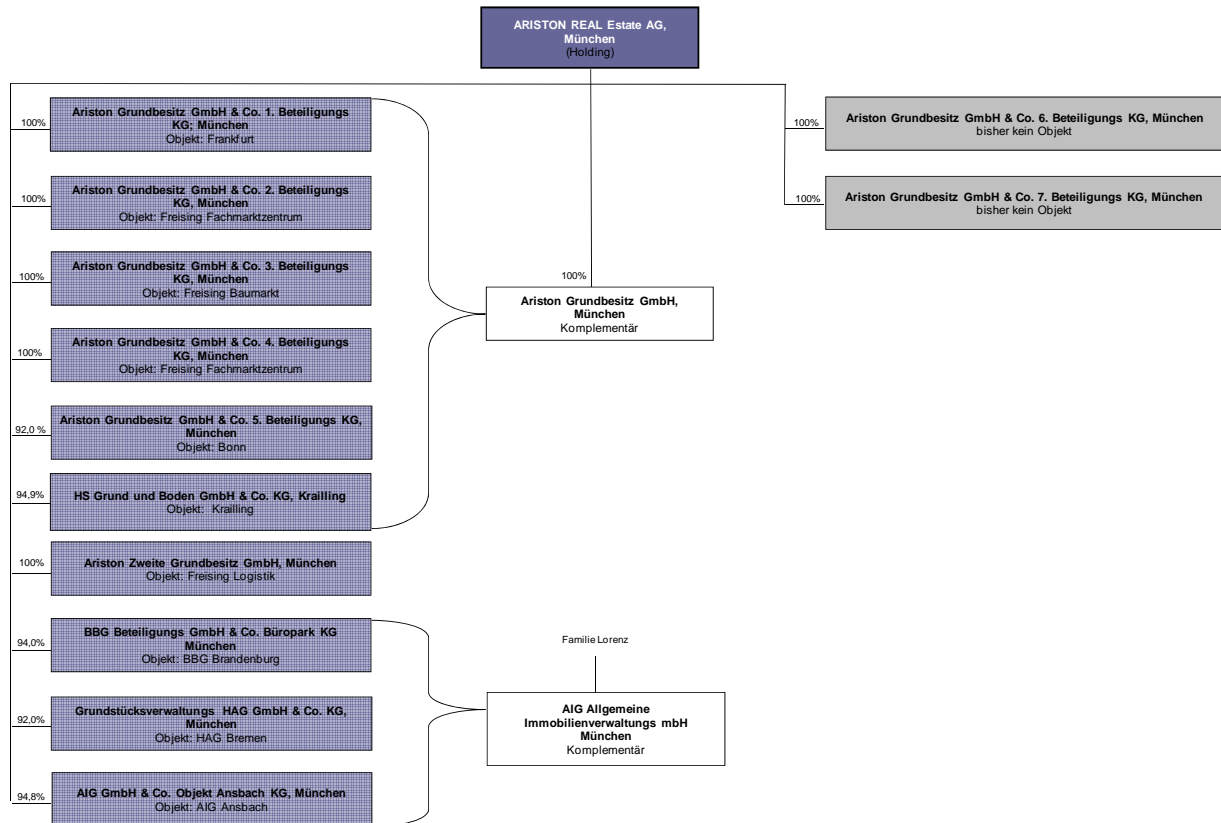
Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2006 wurde das Grundkapital der Emittentin mit Sacheinlagen von EUR 790.000,- um EUR 5.440.000,- auf EUR 6.230.000,- durch Ausgabe von 5.440.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Nennbetrag von je EUR 1,- erhöht. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 18. Juli 2006 in das Handelsregister eingetragen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 wurde das Grundkapital der Emittentin von EUR 6.230.000,- um bis zu EUR 3.000.000,- auf bis zu EUR 9.230.000,- gegen Bareinlagen erhöht durch Ausgabe von bis zu 3.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,-. Die Kapitalerhöhung wurde in Höhe von EUR 3.000.000,- durchgeführt. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 08. Februar 2007 in das Handelsregister eingetragen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. August 2009 wurde das Grundkapital der Emittentin im Wege einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von EUR 9.230.000,- um EUR 15.770.000,- auf EUR 25.000.000,- durch Umwandlung eines Teilbetrages von EUR 15.770.000,- der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne die Ausgabe von neuen Aktien. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 19. August 2009 in das Handelsregister eingetragen.

6. Organisationsstruktur

Die Organisationsstruktur der Emittentin und der Unternehmensgruppe, deren Muttergesellschaft die Emittentin ist, ergibt sich aus folgendem Organigramm:



Innerhalb der ARISTON-Gruppe nimmt die Emittentin folgende Aufgaben wahr:

Die Emittentin fungiert als Immobilien Holding; Immobilien werden in steuer- und risikooptimierten Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten. Muttergesellschaft des Konzerns ist die Emittentin. Die Emittentin hält aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen selbst direkt keine Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kommanditgesellschaften oder über Beteiligungen an sonstigen Objektgesellschaften. Diese Beteiligung werden voll konsolidiert.

Aufgabe der Emittentin ist die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios im Rahmen von Dienstleistungsverträgen. Ausgelagert wird, soweit erforderlich, das Facility Management und die klassische Mietverwaltung. Hierfür stehen externe Dienstleister zur Verfügung.

Daneben behält sich die Emittentin vor, auch in Spezialsituationen („opportunistische Immobilieninvestitionen“) zu investieren, die sich außerhalb der klassischen Bestandhaltung befinden und ein überdurchschnittliches Wertschöpfungspotenzial bieten.

7. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats geregelt.

a) Vorstand

Der Vorstand der Emittentin besteht nach § 7 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der Emittentin aus einer oder mehreren Personen. Auch wenn das Grundkapital der Emittentin mehr als EUR 3 Mio. beträgt, kann der Vorstand aus nur einer Person bestehen (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 2 der Satzung).

Herr Hans-Dieter Lorenz ist derzeit alleiniger Vorstand der Emittentin. Er schloss sein Studium im Jahr 1969 als Dipl.-Wirtschaftsingenieur ab. In den Jahren 1973 bis 1986 war Herr Hans-Dieter Lorenz als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer selbstständig tätig. Seit 1987 ist er Unternehmer im Bereich Immobilienwirtschaft und hat sich insbesondere mit dem Aufbau der Verwaltung des eigenen Immobilienportfolios befasst.

Herr Hans-Dieter Lorenz übt außerhalb der Emittentin folgende Tätigkeiten aus:

Vorstand der Innomotive Beteiligungs AG

Geschäftsführer der Komplementärgesellschaften AIG Allgemeine Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, München und Ariston Grundbesitz GmbH, München

Herr Hans-Dieter Lorenz ist unter folgender Geschäftsadresse der Emittentin erreichbar:

ARISTON Real Estate AG, Maximiliansplatz 12 b, 80333 München

b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Emittentin setzt sich gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung der Emittentin aus drei Mitgliedern zusammen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Emittentin unterliegt nicht den Vorschriften der betrieblichen Mitbestimmung.

Für den Aufsichtsrat besteht eine Geschäftsordnung.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Herr Dr. Herrmann Orth, Rechtsanwalt, DISSMANN ORTH GmbH, Rechtsanwälte, München (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Herr Josef Gelb, Unternehmensberater, München (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Herr Stefan Pfender, Diplomkaufmann, München

Herr Dr. Orth betätigt sich als Rechtsanwalt in der Kanzlei DISSMANN ORTH GmbH u.a. auch im Immobilien- und Gesellschaftsrecht. Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats üben außerhalb der Emittentin keine Tätigkeiten aus, welche für die Emittentin von Bedeutung sind.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit der Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 beschließt.

Die Aufsichtsräte sind unter folgender Geschäftsadresse der Emittentin erreichbar:

ARISTON Real Estate AG, Maximiliansplatz 12 b, 80333 München

8. Beteiligung von Vorstand und Aufsichtsrat an der Emittentin bzw. an Beteiligungsgesellschaften/Interessenkonflikte

a) Vorstand

Das Vorstandsmitglied Hans-Dieter Lorenz hält 3.065.869 Aktien an der Emittentin. Darüber hinaus ist das Vorstandsmitglied Hans-Dieter Lorenz als Minderheitsaktionär sowie Alleinvorstand an der Inno-motive Beteiligungs Aktiengesellschaft beteiligt, welche ihrerseits weitere 2.693.968 Aktien an der Emittentin hält. Er hat derzeit keine Aktienoptionen, welche zum Erwerb von Aktien der Emittentin berechtigen.

Herr Hans-Dieter Lorenz hält eine Beteiligung in Höhe von 25 % an der AIG Allgemeine Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, München. Diese Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin ohne Beteiligung am Vermögen und an Ergebnissen der

- BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG, München;
- Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München;
- AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München.

Darüber hinaus ist Herr Hans-Dieter Lorenz an der BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG, München als Kommanditist in Höhe von 5,94 % beteiligt. An weiteren Gesellschaften, mit denen die Emittentin Geschäftsbeziehungen pflegt, ist Herr Hans-Dieter Lorenz nicht beteiligt.

Die Emittentin hat dem Vorstandsmitglied Hans-Dieter Lorenz derzeit weder Darlehen gewährt noch Bürgschaften oder Gewährleistungen für ihn übernommen.

Herr Hans-Dieter Lorenz hat mit keiner Gesellschaft der ARISTON-Gruppe einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstverhältnisses eine Vergünstigung vorsieht.

Die Emittentin hat am 10. Januar 2008 u. a. mit Herrn Hans-Dieter Lorenz eine Vereinbarung getroffen, wonach dieser einen Ausgleich dafür erhält, dass die Emittentin in ihrer Steuerbilanz die Objekte aus der Einbringung der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München, mit dem Verkehrswert ansetzt. Der Emittentin entsteht über erhöhte steuerliche Abschreibungen ein Vorteil, Herrn Hans-Dieter Lorenz aufgrund seines steuerlichen Veräußerungsgewinns ein Nachteil. Dieser Nachteil wird durch Zahlung eines jährlichen Ausgleiches in Höhe von EUR 41.700,- maximal bis ins Jahr 2015 und durch Ausgleich des steuerlichen Vorteils der Emittentin bei einer evtl. Veräußerung der Objekte ausgeglichen. Die Verbindlichkeit der erwarteten wahrscheinlichen Ausgleichszahlungen wurde im Einzeljahresabschluss der Emittentin in Höhe von EUR 500.000,- als Anschaffungskosten der Objekte aktiviert und in gleicher Höhe unter Verbindlichkeiten passiviert. Im Konzernabschluss wird die auf Herrn Hans-Dieter Lorenz entfallende Ausgleichsverpflichtung zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 mit EUR 250.200,- (83,4 % von EUR 300.000,-) ausgewiesen. Herr Hans-Dieter Lorenz hat gemäß Vertrag vom 23. Januar 1996 eine Höchstbetragsbürgschaft im Zusammenhang mit der Immobilie Bonn gegenüber der Eurohypo AG bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 1.022.583,67 für ein der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG gewährte Darlehen übernommen. Im Zusammenhang mit dieser Höchstbetragsbürgschaft hat gemäß Vereinbarung vom 31. Oktober 2006 die Emittentin im Innenverhältnis die Verpflichtungen von Herrn Hans-Dieter Lorenz übernommen und stellt diesen von jeder Inanspruchnahme aus der vorgenannten Bürgschaft für die der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG gewährten Darlehen frei.

Im Zusammenhang mit der Einbringung der BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG, München, durch Herrn Hans-Dieter Lorenz in die Emittentin ist gemäß Vereinbarung vom 16. November 2005 die Konzerngesellschaft BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG Darlehensverträgen von Herrn Hans-Dieter Lorenz mit der Hypo Real Estate Bank AG über Beträge in Höhe von EUR 7.209.215,52 und EUR 4.652.756,12 beigetreten (Valuta dieser Darlehen per 31. Dezember 2010: ca. EUR 8.450.500,-). Darüber hinaus bestehen im Hinblick auf private Interessen oder sonstige Verpflichtungen keine potentiellen Interessenkonflikte von Herrn Hans-Dieter Lorenz in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften der Emittentin.

b) Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder halten derzeit keine Aktien der Emittentin. Die Emittentin hat den Aufsichtsratsmitgliedern weder Darlehen gewährt noch Bürgschaften oder Gewährleistungen für sie übernommen. Die Aufsichtsratsmitglieder waren und sind nicht an Geschäften außerhalb der Geschäftstätigkeit der Emittentin oder an anderen der Form oder Sache nach ungewöhnlichen Geschäften der Emittentin während des laufenden und des vorhergehenden Geschäftsjahres oder an derartigen ungewöhnlichen Geschäften, die noch nicht endgültig abgeschlossen sind, in weiteren zurückliegenden Geschäftsjahren beteiligt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben mit keiner Gesellschaft der ARISTON-Gruppe einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses eine Vergünstigung vorsieht. Die Kanzlei DISSMANN ORTH GmbH, an welcher der Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Dr. Herrmann Orth beteiligt ist, erbringen entsprechend den jeweiligen Beschlüssen des Aufsichtsrats Beratungsleistungen außerhalb der organschaftlichen Zuständigkeit von Herrn Dr. Herrmann Orth. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin haben im Hinblick auf ihre privaten Interessen und sonstigen Verpflichtungen keine potentiellen Interessenkonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber Gesellschaften der ARISTON-Gruppe.

9. Hauptversammlung

Die Hauptversammlung der Emittentin findet nach § 16 Abs. 1 der Satzung am Sitz der Emittentin oder nach Wahl des einberufenden Organs am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt. Die ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt und wird vom Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen vom Aufsichtsrat einberufen. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich gemäß § 17 der Satzung rechtzeitig angemeldet und ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts nachgewiesen haben. Zum Nachweis hierfür ist ein in Textform erstellter Nachweis des Anteilsbesitzes durch das depotführende Institut erforderlich und ausreichend.

10. Corporate Governance und Audit-Ausschuss

Vorstand und Aufsichtsrat haben letztmals am 28. April 2010 die folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben:

„Die Emittentin entspricht sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) in der Fassung vom 18. Juni 2009 mit folgenden Ausnahmen:

- Die Emittentin wird die Einberufung der Hauptversammlung und die Einberufungsunterlagen den Finanzdienstleistern, Aktionären und Aktionärsvereinigungen nicht auf elektronischem Wege übermitteln (Kodex Ziff. 2.3.2). Vorstand und Aufsichtsrat halten es für ausreichend, dass die Aktionäre die Einladung zur Hauptversammlung und den Geschäftsbericht über die Depotbanken erhalten, die Einladung im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird und sowohl die Einladung als auch der Geschäftsbericht und etwaige weitere HV-Vorlagen auf den Internetseiten der Emittentin zum Download zur Verfügung stehen.
- Die für den Aufsichtsrat abgeschlossene D&O-Versicherung sieht keinen Selbstbehalt vor (Kodex Ziff. 3.8). Vorstand und Aufsichtsrat halten einen derartigen Selbstbehalt weder für erforderlich noch für zweckmäßig.
- Die Vergütung eines der beiden Vorstandsmitglieder enthält keine variablen Bestandteile (Kodex Ziff. 4.2.3). Der Aufsichtsrat hält eine variable Vergütung in diesem Fall nicht für erforderlich, weil das Vorstandsmitglied bereits aufgrund seiner Beteiligung am Grundkapital der Emittentin der nachhaltigen Unternehmensentwicklung verpflichtet ist.
- Der Corporate Governance Bericht der Emittentin enthält keinen Vergütungsbericht (Kodex Ziff. 4.2.5 und 5.4.6). Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen in den Anhang und in den Konzernanhang aufzunehmenden Informationen über die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats ausreichen und eine nochmalige

Darstellung und weitere Aufschlüsselung im Rahmen eines Vergütungsberichts zu keinem nennenswerten Informationsgewinn für die Aktionäre führt.

- Der Aufsichtsrat hat derzeit keine Ausschüsse gebildet, insbesondere keinen Prüfungsausschuss und keinen Nominierungsausschuss (Kodex Ziff. 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3). Da der Aufsichtsrat der Emittentin lediglich aus drei Mitgliedern besteht und auch jedem Ausschuss des Aufsichtsrats mindestens drei Mitglieder angehören müssten, halten Vorstand und Aufsichtsrat die Bildung von Ausschüssen derzeit weder für erforderlich noch für zweckmäßig.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine erfolgsabhängige Vergütung; der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen wirken sich nicht auf die Höhe der Vergütung aus (Kodex Ziff. 5.4.6). Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats ist von der Hauptversammlung 2008 neu geregelt worden und enthält keine erfolgsorientierten Bestandteile. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass derartige Vergütungsbestandteile vor dem Hintergrund des Geschäftsmodells der Emittentin weder erforderlich noch zweckmäßig sind. Der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrats können sich nicht auf die Höhe der Vergütung auswirken, da der Aufsichtsrat keine Ausschüsse bilden wird, solange er nur aus drei Personen besteht.
- Der Konzernabschluss ist nicht innerhalb von 90 Tagen nach dem Bilanzstichtag, der Halbjahreszwischenbericht ist nicht innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich (Kodex Ziff. 7.1.2). Die Emittentin wird sich bemühen, die im Kodex empfohlenen Fristen einzuhalten, kann die Einhaltung aber angesichts der Zahl der in den Konzernabschluss und die Zwischenberichte einzubeziehenden Unternehmen nicht garantieren. Der Konzernabschluss und der Halbjahreszwischenbericht werden in jedem Fall innerhalb der gesetzlichen Fristen von vier bzw. zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums veröffentlicht, die aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat angemessen sind.“

Ein Audit-Ausschuss wurde nicht eingerichtet. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu gibt es für die Emittentin nicht.

11. Geschäftstätigkeit

a) Einführung

Die Emittentin ist ein Immobilienunternehmen mit Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere derzeit auf Büro-/Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Sie ist eine Holding-Gesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern ausschließlich über Beteiligungs- und Objektgesellschaften hält.

Geschäftsfelder:

Die Emittentin betätigt sich derzeit in der klassischen Bestandhaltung von Gewerbeimmobilien (siehe nachfolgende Ziff. V. 11. b) des Prospekts) und beabsichtigt künftig in dem neuen Geschäftsfeld „opportunistische Immobilieninvestitionen“ (siehe nachfolgende Ziff. V. 11. c) des Prospekts) zu investieren.

In der Vergangenheit hat die Emittentin ihren Schwerpunkt im Bereich „Bestandhaltung“ gehabt und wird dies auch zukünftig als ihr Kerngeschäft betreiben. Ergänzend sollen zukünftig auch sog. „opportunistische Immobilieninvestitionen“ verfolgt werden.

Im Rahmen des Geschäftsfeldes „Bestandhaltung“ verfolgt die Emittentin eine renditeorientierte Investitionspolitik. Dabei ist das Ziel, die Erwirtschaftung von möglichst langfristig gesicherten Mieterträgen durch Vermietung von im Inland gelegenen Gewerbeimmobilien. Als Investitionsstandorte kommen sowohl Regionalzentren als auch Randlagen von Ballungsräumen mit etablierten und möglichst wachsenden Wirtschaftsstrukturen in Betracht.

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft ist die operative Geschäftstätigkeit auf den Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Immobilienportfolios bestehend aus ausgesuchten Objekten aus den Bereichen der Gewerbeimmobilien gerichtet. Die Immobilien werden mit dem Ziel erworben, eine Rendite von mindestens 15 % p.a. auf das eingesetzte Eigenkapital bei einer geplanten Haltedauer von ca. zwei bis acht Jahren zu erzielen. Innerhalb der Kategorie Gewerbeimmobilien investiert die ARISTON-Gruppe in Büroobjekte, Einkaufszentren, Logistik- und Lagerimmobilien, vorzugsweise in deutschen Groß- und Mittelstädten ohne Leerstandsquote bzw. in Sonderfällen mit einer möglichst niedrigen Leerstandsquote von unter 5 %. Die bevorzugte Investitionsgröße pro Immobilienprojekt beträgt zwischen EUR 5 Mio. und EUR 25 Mio.

Ergänzend beabsichtigt die Emittentin auch opportunistische Investments im Immobilienbereich zu verfolgen, die sich außerhalb der klassischen Bestandshaltung befinden und die ein vergleichsweise höheres Wertschöpfungspotenzial bieten.

b) Geschäftsfeld „Bestandshaltung“

Seit ihrer Gründung konzentriert sich die Emittentin als Immobilien-Holding auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere auf Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen ist eine Holding-Gesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern aus risiko- und steueroptimierten Gründen über Zweckgesellschaften, Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften hält.

Basis des Geschäftsmodells der Emittentin sind im Wesentlichen zwei Säulen: Unter operativen Gesichtspunkten steht die auf Dauer ausgelegte Erzielung von Mietrenditen und Cash-Flows durch die Vermietung von rentablen, gewerblichen Immobilien im Vordergrund. Unter strategischen und langfristigen Gesichtspunkten plant die Emittentin Verkäufe von Immobilien und die Reinvestition in neue Objekte, um das Aktivvermögen der ARISTON-Gruppe zu mehren.

Grundlage des Geschäftsmodells ist eine renditeorientierte Investitionspolitik der Emittentin. Dabei stehen zum Zeitpunkt der Investition überwiegend mittel- bis langfristig vermietete Immobilien in Deutschland im Vordergrund. Als Investitionsstandorte wählt die Emittentin insbesondere Regionalzentren als auch Kernrandlagen von Metropolen und Ballungszentren mit etablierter und wachsender Wirtschaftsstruktur.

c) Geschäftsfeld „opportunistische Immobilieninvestitionen“

Dieses Geschäftsfeld soll ergänzend u.a. aus den Mitteln der Anleihe verfolgt werden. Opportunistische Investitionen zeichnen sich im Gegensatz zur Bestandshaltung dadurch aus, dass das kurz- und mittelfristige Wertschöpfungs- und damit auch Renditepotential im Vergleich zur klassischen Bestandshaltung höher ist. Damit einhergehen kann auch ein höheres Risiko. Derartige Investitionen können z. B. sein

- der Erwerb von Objekten mit höherem Leerstand und die Möglichkeit, diese einer Vollvermietung zuzuführen.
- der Erwerb von Objekten, deren Ist-Miete unter der Marktmiete liegt (sog. „Underrented“).
- der Erwerb von Objekten, die eine Investition in die Substanz erfordern.
- der Erwerb von Objekten, deren Nutzung umstrukturiert wird (um eine bessere Vermietungssituation zu schaffen oder höhere Mieten zu erzielen).
- Beteiligung an Projektentwicklungen oder die Durchführung bereits von Dritten vorbereiteter Development-Maßnahmen.

d) Wesentliche Informationen über die Beteiligungsgesellschaften der Emittentin

Die Emittentin ist als Immobilien-Holding an diversen Immobilienprojekten mittelbar über entsprechende Beteiligungsgesellschaften beteiligt. Das Portfolio der ARISTON-Gruppe beinhaltet neun Gewerbeobjekte an sieben Standorten Ansbach, Bonn, Brandenburg, Bremen, Frankfurt, Freising bei München sowie Krailling bei München mit einer Gesamtmietsfläche von rd. 140.000 m² und einer Netto-Ist-Miete von rd. 7,8 Mio. EUR p.a. (bezogen auf 01.01.2011).

Mietverhältnisse: Die laufenden Mietzahlungen sind vertraglich vereinbart für:

0 Jahre bis unter 2 Jahre_rd. 2,4 %
2 Jahre bis unter 4 Jahre_rd. 30,3 %
4 Jahre bis unter 6 Jahre_rd. 19,6 %
über 6 Jahre_rd. 47,7 %
(Stand per 31.01.2011)

Die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit auf Portfolioebene beträgt rd. 7,3 Jahre (Stand per 31.01.2011)

Die einzelnen Immobilienprojekte werden von den Beteiligungsgesellschaften wie folgt gehalten (Angaben Stand: 31. Dezember 2010):

- Objekt Frankfurt

Eigentümer	ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG
Standort	August-Schanz-Straße 21, 60433 Frankfurt
Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100 %)
Grundstücksfläche	2.669 m ²
Baujahr	1989/1992/2001
Nutzfläche	ca. 3.700 m ²
Leerstandsquote	0 %
Hauptmieter	DQS Restmietlaufzeit: rd. 2 Jahre

- Objekt Freising

Eigentümer	ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG
Standort	Raiffeisenstraße 25, 85356 Freising
Nutzungsart	Einzelhandel
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100 %)
Grundstücksfläche	20.680 m ²
Baujahr	1995
Nutzfläche	ca. 12.500 m ²
Leerstandsquote	5,3 %
Hauptmieter	Kaufland und andere Durchschnittliche Restmietlaufzeit: rd. 10 Jahre

- Objekt Freising

Eigentümer	ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG
Standort	Adolf-Kolping-Straße 7, 85356 Freising
Nutzungsart	Einzelhandel
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100 %)
Grundstücksfläche	14.424 m ²
Baujahr	1991
Nutzfläche	ca. 6.300 m ²
Leerstandsquote	0 %
Hauptmieter	Praktiker Restmietlaufzeit: rd. 6 Jahr

-	Objekt Freising	
	Eigentümer	ARISTON Zweite Grundbesitz GmbH
	Standort	Adolf-Kolping-Straße 10, 85356 Freising
	Nutzungsart	Logistikobjekt
	Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100 %)
	Grundstücksfläche	29.106 m ²
	Baujahr	1990
	Nutzfläche	ca. 9.000 m ²
	Leerstandsquote	0 %
	Hauptmieter	Trans-o-flex Schnell-Lieferdienst GmbH Restmietlaufzeit: rd. 4 Jahre
-	Objekt Bonn	
	Eigentümer	ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG
	Standort	Sankt Augustiner Straße 86, 53175 Bonn
	Nutzungsart	Bürogebäude
	Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92 %)
	Grundstücksfläche	3.926 m ²
	Baujahr	1967
	Nutzfläche	ca. 4.700 m ²
	Leerstandsquote	ab 1.2.2011: 100 %
	Ehemaliger Mieter	Bundesministerium des Inneren Leerstand ab 1.2.2011
-	Objekt Krailling	
	Eigentümer	HS Grund und Boden AG
	Standort	Robert-Stirling-Ring 1, 82152 Krailling
	Nutzungsart	Verwaltungs- und Labor-/Lagergebäude
	Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,9 %)
	Grundstücksfläche	10.267 m ²
	Baujahr	1999 bis 2002
	Nutzfläche	ca. 11.360 m ²
	Leerstandsquote	0 %
	Hauptmieter	EOS GmbH durchschnittliche Restmietlaufzeit: rd. 11 Jahre
-	Objekt Brandenburg an der Havel	
	Eigentümer	BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG
	Standort	Potsdamer Straße 18, 14776 Brandenburg an der Havel
	Nutzungsart	Bürogebäude
	Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94 %)
	Grundstücksfläche	7.205 m ²
	Baujahr	1995/1996
	Nutzfläche	ca. 7.500 m ²
	Leerstandsquote	0 %
	Hauptmieter	Deutsche Rentenversicherung Restmietlaufzeit: rd. 2 Jahre
-	Objekt Bremen	
	Eigentümer	Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG
	Standort	Hempfenweg 106, 108, 110, 28197 Bremen
	Nutzungsart	Lagergebäude
	Eigentumsverhältnis	Eigentum
	Grundstücksfläche	33.852 m ²
	Baujahr	1967/1972
	Nutzfläche	ca. 71.000 m ²
	Leerstandsquote	85 %
	Hauptmieter	n.a. durchschnittliche Restmietlaufzeit: rd. 2 Jahre

-	Objekt Ansbach	
	Eigentümer	AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG
	Standort	Draisstraße 2, 91522 Ansbach
	Nutzungsart	Büro- und Geschäftshaus
	Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,8 %)
	Grundstücksfläche	11.626 m ²
	Baujahr	2001 bis 2003
	Nutzfläche	ca. 10.300 m ²
	Leerstandsquote	5,6 %
	Hauptmieter	Schwenninger BKK durchschnittliche Restmietlaufzeit: rd. 5 Jahre

e) Erwerbskonzept

Jedem Ankauf einer Immobilie geht ein festgelegter, in mehrere Phasen untergliederter Investitionsprozess voraus, der auf eine umfangreiche Prüfung der zu erwerbende Immobilie gerichtet ist.

Maßgebende Entscheidungskriterien für den Erwerb einer Immobilie sind aus Sicht der Emittentin dabei insbesondere die Bonität der Mieter, die Cash-Flow-Situation der Immobilie, die Gesamtkapitalrendite vor Steuern, der Gebäudezustand und die Gebäudesubstanz sowie eventuell anfallende Investitionen und Kosten der Verbesserung von Gebäudequalität und Struktur, der nachhaltig zukünftig erzielbare Mietzins, die Drittverwendungsfähigkeit, die Standortqualität, die Vermietungsquote sowie die Laufzeit der vorhandenen Mietverträge. Auf diese Weise kann die Emittentin schnell und effizient diejenigen Objekte aus den vorliegenden Exposés auswählen, bei denen eine weitere Untersuchung mit dem Ziel des späteren Erwerbs sachgerecht erscheint.

Im Fall einer positiven Entscheidung durch die Emittentin für eine weitere Untersuchung beginnt eine zweite Phase in dem Investitionsprozess, die die Überprüfung der vorgelegten qualitativen Informationen über das Objekt zum Ziel hat. Diese beinhaltet zunächst eine Präsentation des Objektes von Seiten des Verkäufers bzw. des Vermittlers sowie eine Besichtigung vor Ort. Die Emittentin verschafft sich dabei regelmäßig sowohl einen Gesamtüberblick über das Objekt als auch im Rahmen einer detaillierten Prüfung über die Gebäudesubstanz und den technischen Zustand des Objektes.

f) Verwaltung

Das Asset Management einschließlich des Controllings als Kernkompetenz wird gegenwärtig von der Emittentin zentral innerhalb der Unternehmensgruppe geleistet. Das Facility Management und die klassische Mieterverwaltung werden teilweise an externe Dienstleister ausgelagert.

g) Finanzierung

Die Finanzierung der erworbenen Objekte ist von wesentlicher Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin. Kreditnehmer ist in der Regel nicht die Emittentin, sondern die jeweilige Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft. Etwaige Zinsrisiken werden weitgehendst langfristig abgesichert. Darlehensverträge werden mit vereinbarten variablen Darlehenszinsen (z. B. in Abhängigkeit des 3-Monats-EURIBOR) moderne Zinsderivative wie Swaps und Caps vereinbart. Anschlussfinanzierungen bei auslaufenden Festzinsvereinbarungen werden entsprechend dem aktuellen Finanzmarkt geprüft und Prolongationen verhandelt. Insgesamt wird ein gemischtes Kreditportfolio als sinnvoll erachtet, so dass nicht alle Finanzierungen zum gleichen Stichtag auslaufen. Auch eine geringe ungesicherte Kreditquote wird angestrebt, um hinsichtlich etwaiger unterjähriger Verkäufe eine gewisse Flexibilität zu erreichen. Das Zinsumfeld wird überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder ggf. Absicherungen reagieren zu können. Dabei beinhaltet das Risikomanagement eine Überwachung der Fristigkeiten der Zinsbindung, eine Optimierung der Darlehenskonditionen sowie die Sicherung der Zinskosten durch Zinsswaps und andere Finanzinstrumente. Die Auflösung der Absicherung der Kredite durch Zinsswaps kann beim vorzeitigen Verkauf der Objekte zu Verlusten führen. Dieses Risiko kann nicht ausgeschlossen werden, ist vielmehr die Kehrseite der mit den Zinsswaps verbundenen Zinssicherheit.

h) Investitionen

Die Emittentin bzw. deren Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften haben im Geschäftsjahr 2010 keine neuen Investitionen getätigt. In diesem Zeitraum wurden lediglich die im Bestand befindlichen Immobilienobjekte verwaltet. Auch im bisherigen Geschäftsjahr 2011 wurde keine Investition getätigt. Die Emittentin wird erst nach Platzierung der Anleihe geeignete Immobilieninvestitionen auswählen und nach Entscheidungsreife in Immobilienprojekte investieren. Die Emittentin hat bislang keine Beschlüsse über wichtige künftige Investitionen gefasst. Im Rahmen von künftigen Investitionen wird die Emittentin einen Teil des Nettoemissionserlöses dieser Anleihe verwenden und daneben eine jeweils auf das Projekt abgestimmte Fremdfinanzierung abschließen.

i) Marktumfeld und Wettbewerb

Die ARISTON-Gruppe investiert in gewerbliche Immobilien und hierbei insbesondere aus den Bereichen Logistik, Einzelhandel sowie Büroimmobilien. Regional investiert die Emittentin ausschließlich in Deutschland und hier im gesamten Bundesgebiet. Derzeit besteht das Portfolio der ARISTON-Gruppe aus Gewerbeimmobilien in verschiedenen Regionen des Bundesgebietes, welche sie ausschließlich über Beteiligungs- und Objektgesellschaften hält.

Üblicherweise lässt sich der Immobilienmarkt in Wohn- und Gewerbeimmobilien untergliedern. Gewerbliche Immobilien können nochmals in folgende Segmente untergliedert werden, da sie sich durch eine unterschiedliche Dynamik und unterschiedliche Miet- und damit Kaufpreinsniveaus differenzieren:

- Einzelhandel;
- Büro;
- Industrie/Handwerk;
- Lagerflächen/Logistikimmobilien;
- Hotels, Pflegeheime.

Grundsätzlich stellt der Immobilienmarkt in Deutschland eine der wichtigsten Wirtschaftszweige dar. Im Bereich des Industrie- sowie Gewerbeimmobilienmarkts ist die Entwicklung genauso wie in allen anderen Sparten des Marktes generell jedoch abhängig von der Gesamtwirtschaft.

Als Unternehmen, das ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert, hängt die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin sehr stark von der allgemeinen ökonomischen Situation und Konjunkturlage in Deutschland, insbesondere der Unternehmen aus dem Dienstleistungs-, Produktions- und Verwaltungsbereich ab. So beeinflussen tendenziell die ökonomischen Rahmenbedingungen die Geschäftstätigkeit der Unternehmen und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Während das Jahr 2009 gesamtwirtschaftlich gesehen noch deutlich geprägt war von der tiefsten Rezession der Nachkriegszeit, verbesserte sich seither die Stimmung, vorsichtiger Optimismus verbreitete sich. Im Jahr 2010 hat sich die konjunkturelle Lage sowie die Lage auf den Immobilienmärkten weiter positiv entwickelt. Mittlerweile hat sich die Konjunktur in Deutschland stabilisiert. Die StimmungsinTEGRATOREN zeigen sowohl eine leichte Verbesserung der aktuellen Lage als auch der Erwartungen an.

Auf den Immobilienmärkten ist nach Einschätzung der Emittentin eine uneinheitliche Entwicklung zu beobachten. Während die Investmentmärkte die Talsohle scheinbar durchschritten haben, ist das Vermietungsumfeld weiterhin schwierig. Da die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung bei vielen Unternehmen noch sehr groß ist, stehen Standortentscheidungen nicht im Vordergrund.

Die Gewerbeimmobilienmärkte in Deutschland sind gut durch die Krise gekommen. Im Vergleich zum Vorjahr 2009 hat es in allen wichtigen Märkten ein signifikantes Mietwachstum gegeben. Nach dem diesjährigen IVD-Gewerbepreisspiegel stiegen die Büromieten um 0,68 % bis 0,95 % und auch das Einzelhandelssegment legte kräftig zu: In den 1a-Lagen der betrachteten Städte bewegen sich die Steigerungsraten zwischen 0,28 % und 0,78 % (Quelle: IVD Nord-West, Pressemitteilung 71/10 vom 08. Oktober 2010).

Insgesamt haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland positiv entwickelt. Deutliche Mietanstiege verzeichnet der IVD vor allem bei Büros mit einem einfachen Nutzungswert in Geschäftsrandlage. Für diese Objekte hat der IVD einen mittleren Quadratmeterpreis von rund EUR 4,50 errechnet.

Im Vorjahr lag dieser Wert bei EUR 4,44. Die stärksten Mietpreisanstiege für Büros mit gutem Nutzungswert wurden vom IVD in Mülheim, Karlsruhe, Braunschweig, Hannover und Regensburg beobachtet: Dort stiegen die Mieten um rund 11 %. In den 20 Topstädten lag der Mietpreisanstieg bei etwa 5,2 %. Nachdem im vergangenen Jahr in kleineren Städten überdurchschnittlich hohe Mietpreiserückgänge zu verzeichnen gewesen seien, würden die Korrekturen nun wieder zurückgenommen (Quelle: IVD Nord-West, Pressemitteilung 71/10 vom 08. Oktober 2010).

Einen deutlich positiven Trend gibt es auch bei den Baulandpreisen in Gewerbegebieten. Hier hat der IVD einen durchschnittlichen Preisanstieg zwischen 3,4 % und 4,9 % beobachtet. Der durchschnittliche Verkaufspreis in den vom IVD beobachteten Städten liegt bei etwa EUR 68,20 pro Quadratmeter. Spitzenreiter bei den Baulandpreisen sind Stuttgart und Frankfurt. In Stuttgart werden für Baugrundstücke in Gewerbegebieten zwischen EUR 300,- und EUR 650,- pro m² gezahlt. In Frankfurt liegen die Verkaufspreise für gewerbliches Bauland zwischen EUR 225,- und EUR 450,- pro m². Deutsche Einzelhandelsimmobilien profitieren sowohl vom guten Konsumklima als auch von der starken Investorennachfrage. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Vorjahres wurde bereits im zweiten Quartal um EUR 640 Mio. überschritten. Laut IVD-Preisspiegel stiegen die Ladenmieten in den 1-a Lagen von Geschäftskernen in einer Spanne von 0,28 % bis 0,78 %, wobei auch Mietsteigerungen in den 1a-Lagen von so genannten Nebenkernen abseits der Innenstädte zu beobachten seien. Die größten Mietpreissteigerungen hat es in sogenannten B-Städten gegeben. Nach einer Studie der GfK werden in Städten mit 100.000 bis 300.000 Einwohner die durchschnittlich höchsten Pro-Kopf-Umsätze erzielt. Die Einzelhandelsumsätze liegen an diesen Standorten um fast 27 % über dem Bundesdurchschnitt. Bei Städten mit mehr als 300.000 Einwohnern liegt dieser Wert dagegen nur bei 20,4 % (Quelle: IVD Nord-West, Pressemitteilung 71/10 vom 08. Oktober 2010).

Die rasante konjunkturelle Erholung der deutschen Volkswirtschaft gepaart mit dem großen Investorenvertrauen in die Nachhaltigkeit und Attraktivität des Investmentstandorts Deutschlands sorgten im zurückliegenden Jahr für einen Investmentumsatz bei gewerblich genutzten Immobilien von EUR 19,1 Mrd. Damit lag das deutschlandweite Transaktionsvolumen 83 % über dem Vorjahreswert. Vor allem die großvolumigen Investments sorgten für eine fulminante Jahresendrallye. Allein im Schlussquartal 2010 wurden insgesamt EUR 6,8 Mrd. investiert – das beste Ergebnis seit zehn Quartalen. Insgesamt registrierten wir für 2010 34 Einzel- bzw. Portfoliotransaktionen mit einem Investitionsvolumen von mind. EUR 100 Mio. Bemerkenswert ist auch der hohe Anteil ausländischer Investoren am Gesamtvolumen, der nach 13 % im Vorjahr nun bei 35 % lag. Im Investorenfokus vor allem von institutionellen Anlegern standen überwiegend Büro und Einzelhandelsimmobilien, auf die ein Anteil am gesamten Transaktionsvolumen von 42 % bzw. 40 % entfiel. Daneben wurden über EUR 2 Mrd. (11 %) in Gewerbeimmobilien mit sonstiger Nutzung wie Hotels oder andere Betreiberimmobilien investiert. Auf Logistik-/Industrieimmobilien entfielen knapp 5 % des Investmentvolumens. In den fünf großen deutschen Investmentzentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) wurde insgesamt knapp EUR 9,3 Mrd. und somit rund zwei Drittel mehr als im Vorjahr registriert. Damit entfällt knapp die Hälfte des gesamten bundesweit registrierten Investmentumsatzes auf die fünf Top-Standorte. Mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 2,7 Mrd. (+123 %) belegt Berlin den ersten Platz vor Hamburg mit EUR 1,9 Mrd. (+30 %) und Frankfurt mit EUR 1,8 Mrd. (+143 %) sowie München mit rund EUR 1,7 Mrd. (+24 %) und Düsseldorf mit EUR 1,2 Mrd. (+50 %). Aufgrund der großen Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien gaben die Spitzenrenditen an allen Top-Standorten gegenüber dem Vorquartal jeweils um 0,1 %-Pkt. weiter nach. Aktuell liegen die Nettoanfangsrenditen in München bei 4,80 %, in Hamburg bei 4,90 %, in Frankfurt und Düsseldorf bei 5,10 % sowie in Berlin bei 5,30 %. Angesichts der deutschlandweiten anhaltend hohen Investitionstätigkeit in großflächige Handelsimmobilien gingen die Spitzenrenditen für einzelnen Objekttypen weiter zurück. Während die Renditen für erstklassige Shopping-Center in A-Standorten stabil bei 5,25 % liegen, werden aktuell für diesen Objekttyp in B-Standorten 5,80 % (- 0,20 %-Pkt.) registriert. Weiter rückläufige sind auch die Spitzenrendite für Fachmarktzentren, die derzeit bei 6,25 % (- 0,15 %-Pkt.) liegt. Top-Geschäftsflächen in den besten Einkaufslagen der deutschen Investmentzentren erzielten Spitzenrenditen zwischen 4,50 % (München, Hamburg) und 4,75 % (Berlin); hier reduzierte sich die Rendite aufgrund der hohen Nachfrage nach erstklassigen Objekten in den besten Auflagen um 0,15 %-Pkt. Im Logistiksegment blieben die Spitzenrendite für Core-Immobilien stabil auf ihren Vorquartalswerten von 7,00 % bzw. 7,25 % in Berlin. Für 2011 rechnen wir damit, dass die Nachfrage nach Core-Immobilien ungebrochen hoch sein und das begrenzte Angebot an risikominimalen Produkten der limitierende Faktor bleiben wird. Vereinzelt könnten die Renditen im Core-Segment weiter leicht sinkenden. Dementsprechend erwarten wir – auch vor dem Hintergrund eines sich selbst tragenden Wirtschaftsaufschwungs hierzulande – mit einer stärkere Re-Fokussierung der Investoren auf chancenreichere Investmentmöglichkeiten (Quelle: IVD Nord-West, Pressemitteilung 71/10 vom 08. Oktober 2010).

Wettbewerb

Die Emittentin befindet sich im Wettbewerb mit zahlreichen anderen Immobiliengesellschaften, deren Geschäftsbetrieb ebenfalls auf den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Gewerbeimmobilien gerichtet ist. Unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften findet sich eine Vielzahl größerer und kleinerer Unternehmen; insgesamt ist dieser Markt stark fragmentiert. Der Immobilienaktienindex Dimax zählt 75 Mitglieder, die zusammengenommen eine Marktkapitalisierung von weniger als EUR 10 Mrd. ausmachen. Unter ihnen die Deutsche Euroshop AG und Gagfah SA mit einem Börsenwert von jeweils mehr als EUR 1 Mrd. Im Jahr 2007 wurden zur Belebung des deutschen Immobilienmarktes sog. REITs (Real Estate Investment Trusts), eine spezielle Form der Immobilien-AG, die einer landesspezifischen Marktregulierung unterliegen, eingeführt. Derzeit notieren jedoch lediglich drei deutsche REITs, zuletzt erhielt 2010 die Duisburger Immobiliengesellschaft Hamborner den steuerbegünstigten REIT-Status.

Im Folgenden ein Überblick zu den Immobiliengesellschaften mit Fokus auf Gewerbeimmobilien. Zu den Wettbewerbern zählen insbesondere die TAG Immobilien AG, die Colonia Real Estate AG, die VIB Vermögen AG, die alstria office REIT AG, die Value REIT AG, die IVG AG sowie die DIC Asset AG.

Neben den größeren und mittleren (börsennotierten) Immobiliengesellschaften besteht eine Vielzahl von kleinen und mittleren Immobilienunternehmen, welche überwiegend regional tätig sind und auf diesen Märkten ebenfalls in Wettbewerb zur Emittentin treten. Generell ist des Weiteren festzustellen, dass in Anbetracht der Geschäftstätigkeit der Emittentin zukünftig kontinuierlich weitere Wettbewerber in Erscheinung treten werden, die in dem Geschäftsbereich der Emittentin tätig sind.

12. Marktausblick

Ein wichtiger Trend in der Immobilienbranche ist die Internationalisierung. Kapital- und Immobilienmärkte rücken enger zusammen. Verstärkt sind Anlagemöglichkeiten in Immobilien nachgefragt, wobei nach geografischer Lage, nach Art des Investments und auch nach den Anforderungen an die Immobilie zu unterscheiden ist. Investments werden dabei nicht nur auf den heimischen Markt, sondern in anderen Ländern getätigt. So investieren deutsche offene und zahlreiche geschlossene Immobilienfonds vermehrt im Ausland. Umgekehrt fließt ebenfalls in verstärktem Maß internationales Geld nach Deutschland. Insgesamt lässt sich feststellen, dass der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien das größte überstanden hat und sich 2011 weiter erholen wird. Vor allem ausländische Investoren kommen wieder zurück und werden - stärker als noch Inländer - in Büro- und Einzelhandelsimmobilien investieren.

Zum aktuell weltweit niedrigen Zinsniveau, das die Finanzierung von Immobilienkäufen erleichtert, kommt Deutschlands Wirtschaftsaufschwung hinzu. Dieser macht deutsche Immobilien attraktiv für Pensionskassen, offene und geschlossene Fonds sowie Finanzinvestoren.

Das aktuelle Interesse der Käufer konzentriert sich nach wie vor auf Gebäude in sehr guten Lagen und lang laufenden Mietverträgen. An ältere Gebäude in Randlagen wagen sich derzeit noch nur wenige Investoren. Dies sollte sich jedoch bald ändern (Quelle Financial Times Deutschland 20.12.2010). Die Nachfrage nach deutschen Immobilien mit hoher Sicherheit (sehr guten Lage und lang laufende Mietverträge) ist zwar sehr hoch, jedoch mangelt es an entsprechendem Angebot. Deshalb könnten Immobilieninvestoren in Zukunft notgedrungen mehr in Immobilien mit höherem Risikoprofil investieren (Randlagen, höhere Leerstände, kürzere Mietvertragslaufzeiten).

Auch die Mieten haben 2010 ihren Tiefpunkt durchschritten und sollten in 2011 und 2012 weiter anziehen. Der Grund ist im Wesentlichen darin zu sehen, dass die Mietmärkte der konjunkturellen Entwicklung hinterherlaufen, so dass sie erst 2011 vom Wirtschaftswachstum des abgelaufenen Jahres profitieren – Firmen stellen wieder mehr Mitarbeiter ein und benötigen deshalb größere Büros.

Ein neuere Entwicklung besteht darin, dass sich im Markt für Hypothekenkredite ein Ende der jahrelangen Talfahrt der Zinsen abzeichnet. In den letzten Wochen sind diese über alle Laufzeiten um 0,3 Prozentpunkte gestiegen und damit so stark wie seit Beginn der Finanzkrise nicht mehr. Für Hypothekenkredite mit zehnjähriger Zinsbindung verlangten Banken nach Berechnungen der FMH Finanzberatung derzeit im Schnitt effektiv 3,78 % Zinsen p. a. Das ist im historischen Kontext noch immer

günstig, aber knapp ein halber Prozentpunkt mehr als noch im September (3,29 %). Grund für die Trendwende ist der markante Anstieg der Kapitalmarktzinsen, die auch für Baugeld die Richtung vorgeben. Seit August habe sich die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen von einem Tief bei 2,11 % auf in der Spitze 3,03 % erhöht. (Quelle: Financial Times Deutschland, 10.12.2010).

13. Gerichts- und Schiedsverfahren

- Klage der AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG gegen Herrn Hansjörg Heumann auf Zahlung von Miete und Nebenkosten vor dem Landgericht Ansbach

Der Mieter Hansjörg Heumann ist Betreiber des Fitnessstudios in dem Gebäude Draisstraße 2 in Ansbach. Sein Mietrückstand beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2010 EUR 294.029,43 netto an Kaltmiete einschließlich Nebenkosten. Einen Teilbetrag in Höhe von EUR 52.348,88 (brutto) hiervon hat die AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG mit Klage vom 29. April 2010 gerichtlich geltend gemacht. Das Verfahren in erster Instanz ist noch nicht abgeschlossen.

- Klage der AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG gegen Jürgen Hild, Oschersleben, und Wilfried Lammers, Ahaus

Wegen des zuvor beschriebenen Mietrückstandes hat die AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG mit Klage vom 23. Dezember 2009 Feststellung beantragt, dass die Herren Hild und Lammers verpflichtet sind, der AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG jeden Schaden zu ersetzen, der auf dem Abschluss eines Mietvertrages mit der Refitan GmbH, Ansbach, über den Betrieb einer Physiotherapeutischen Praxis beruht.

Hintergrund ist, dass in dem unter Ziffer 1. beschriebenen Rechtsstreit der dortige Mieter, Herr Heumann, sich auf Minderung und Schadensersatz wegen eines Verstoßes gegen den mietvertragsimmanenten Konkurrenzschutz beruft. Der Mieter Heumann behauptet, dass die im benachbarten, ebenfalls im Eigentum der AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG stehenden Ärztehaus ansässige Refitan GmbH mit deren Physiotherapeutischen Praxis in Konkurrenz zu dem Mieter Herrn Heumann und dessen Fitnessstudio stehe. Den Mietvertrag mit der Refitan GmbH schlossen die Herren Hild und Lammers auf der Grundlage eines zwischen ihnen und der AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG bestehenden Mietgarantievertrages.

Das Landgericht Münster als zur Entscheidung über die Feststellungsklage berufenes Gericht hat über die Sache noch nicht entschieden. Es wird am 16. Februar 2011 eine Entscheidung verkünden, vermutlich einen Beweisbeschluss.

- Weiterhin klagt die Beteiligungsgesellschaft AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG gegen die Volksbank Niederrhein eG wegen Zahlung einer von der Volksbank gegebenen Bürgschaft. Das Landgericht Kleve hat mit Urteil vom 02. März 2010 der Klage stattgegeben und die Volksbank Niederrhein eG zur Zahlung von EUR 157.000,- nebst Zinsen ab dem 16. September 2006 verurteilt. Die Volksbank Niederrhein eG hat Berufung beim Oberlandesgericht Düsseldorf eingelegt, über die noch nicht entschieden ist.

14. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Die Emittentin hat im zweiten Halbjahr 2010 die restlichen, ursprünglich in Höhe von EUR 10 Mio. begebenen Wandelschuldverschreibungen teilweise vor Fälligkeit zurückerworben sowie am 30. September 2010 die restlichen Wandelschuldverschreibungen vertragsgemäß zurückgezahlt. Darüber hinaus ist seit dem 30. Juni 2010 keine wesentliche Änderung in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

15. Wesentliche Verträge

Die Emittentin hat außerhalb ihrer normalen Geschäftstätigkeit, insbesondere dem Halten von Beteiligungen, wie unter Ziff. 11. c) näher erläutert, keine wesentlichen Verträge abgeschlossen. Die jeweili-

gen Beteiligungsgesellschaften haben im Rahmen des Erwerbs der Immobilien jeweils Kaufverträge abgeschlossen und verwalten diese Immobilien. Darüber hinaus wurden durch die Emittentin keine weiteren wesentlichen Verträge abgeschlossen.

16. Wichtige Geschäftsvorfälle aus jüngster Zeit

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie der Beteiligungsgesellschaften beschränkte sich im Jahr 2010 auf die Verwaltung der Immobilien.

Darüber hinaus gibt es keine Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die im erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sein könnten.

17. Aktionärsstruktur

Zum Stichtag 31. Dezember 2010 befanden sich im Besitz der Familie Lorenz weiterhin rund 62,4 % der Anteile der Emittentin. Die PILLAR SECURITISATION S.á.r.l., Luxemburg, hat der Emittentin am 27. Mai 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Emittentin am 27. Mai 2010 22,43 % beträgt. Darüber hinaus sind der Emittentin keine weiteren Aktionäre bekannt.

VI. Angaben zur Anleihe

1. Allgemeine Informationen

Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier zur Unternehmensfinanzierung in verbriefter Form. Es handelt sich um eine Anleihe, auch Inhaber-Teilschuldverschreibung genannt, mit einem Anlagevolumen von insgesamt bis zu EUR 25 Mio.

Im Gegensatz zu Aktien wird bei Anleihen keine gewinnabhängige Dividende, sondern ein fester Zinssatz für die gesamte Laufzeit gezahlt.

Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und endet am 13. März 2016.

Der Zinssatz ist für die gesamte Laufzeit bis 13. März 2016 auf 7,25 % p.a. nominal festgelegt. Die Zinsen werden jährlich spätestens am dritten Bankarbeitstag nach dem 13.03. eines jeden Kalenderjahres ausbezahlt. Eine Zeichnung ist ab EUR 1.000,- möglich.

Dieses Angebot wird jedermann zum Erwerb angeboten. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen können sowohl von Privatpersonen als auch von Unternehmen und sonstigen Personenvereinigungen erworben werden.

2. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Der Nettoemissionserlös aus der Anleihe wird vorwiegend verwendet für Investition in Immobilienprojekte in den Geschäftsfeldern „Bestandshaltung“ sowie „opportunistische Immobilieninvestitionen“. Die Emittentin beabsichtigt, den Schwerpunkt der Investitionen auf das Kerngeschäft „Bestandshaltung“ zu legen. Daneben können Finanzmittel aus der Anleihe zur Optimierung bestehender Finanzierungen bei Beteiligungsgesellschaften verwendet werden. So könnten Mittel aus der Anleihe auch zur teilweisen Ablösung bzw. Reduzierung von bestehenden Fremdfinanzierungen genutzt werden, um verbesserte Finanzierungskonditionen für die restliche Darlehensvaluta zu erreichen. Derzeit sieht die Emittentin keine Notwendigkeit für eine solche Optimierung von Finanzierungen. Die Gesamtkosten der Emission betragen voraussichtlich 5 % des Bruttoemissionserlöses, mindestens jedoch EUR 160.000,-, so dass der Nettoemissionserlös im Falle der Vollplatzierung bei ca. EUR 23.750.000,- liegen wird. Bis zum Zeitpunkt der jeweiligen Investition wird dieser Betrag in kurzfristig verfügbares Festgeld und Tagesgeldanlagen investiert. Die einzelnen Investitionen werden neben der Finanzierung durch Eigenkapital überwiegend durch Bankdarlehen finanziert. Auswahlkriterien neuer Immobilienprojekte entsprechen einerseits den Auswahlkriterien für bisher getätigte Investitionen, andererseits können auch, wie unter Ziff. V. 11. c) des Prospekts beschrieben, auch alternative Investitionsformen getätigt werden. Die Verwaltungsorgane der Emittentin haben noch keine Erwerbe von konkreten Immobilien durch die Emittentin verbindlich beschlossen.

3. Interessen von Seiten natürlich oder juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind

Es gibt keine Interessen von Seiten natürlicher oder juristischer Personen, die für die Emission/das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

4. Rechtsgrundlage für die Emission der Wertpapiere

Die Inhaber-Teilschuldverschreibung unterliegt deutschem Recht. Rechtsgrundlage für die Begebung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist § 793 BGB (Rechte aus der Schuldverschreibung auf den Inhaber).

Die Vorschrift des § 793 BGB lautet wie folgt:

- „1. *Hat jemand eine Urkunde ausgestellt, in der er dem Inhaber der Urkunde eine Leistung verspricht (Schuldverschreibung auf den Inhaber), so kann der Inhaber von ihm die Leistung nach Maßgabe des Versprechens verlangen, es sei denn, dass er zur Verfügung über die Urkunde nicht berechtigt ist. Der Aussteller wird jedoch auch durch die Leistung an einen nicht zur Verfügung berechtigten Inhaber befreit.*“

Der Inhalt einer Inhaber-Teilschuldverschreibung ist nur in den Grundzügen in den §§ 793 ff. BGB gesetzlich näher definiert. Die näheren Bedingungen ergeben sich aus den nachfolgend dargestellten Anleihebedingungen.

Die Begebung der Inhaber-Teilschuldverschreibung wurde vom Vorstand der Emittentin mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 06./07. Februar 2011 beschlossen.

5. Wertpapiertyp

Die Anleihe wird als Inhaber-Teilschuldverschreibung ausgegeben.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.

6. Verbriefung

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt, in Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt, können die Inhaber-Teilschuldverschreibungen als Miteigentumsanteil an der Sammelurkunde in durch EUR 1.000,- teilbare Beträge übertragen werden. Aufgrund der Globalverbrieftung ist ein Anspruch auf Ausdruck oder Auslieferung effektiver Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

7. Angebotszeitraum/Schließung- und Kürzungsmöglichkeiten

Die Angebotsfrist für die angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Prospekts („**Emissionstermin**“). Der Angebotszeitraum läuft bis zur Vollplatzierung, längstens für die Dauer von zwölf Monaten ab Veröffentlichung dieses Prospekts.

Die Emittentin ist berechtigt, das Angebot zum Kauf von Inhaber-Teilschuldverschreibungen vorzeitig zu beenden. Soweit es zu einer Überzeichnung kommt, ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungen zu kürzen. Im Falle der Kürzung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Anlagebetrag unverzüglich durch Überweisung auf das von dem Anleger im Kaufantrag genannte Konto erstattet. Jedwede Verkürzung des Angebotszeitraums oder die Beendigung des öffentlichen Angebots der Inhaber-Teilschuldverschreibungen wird auf der Webseite der Emittentin (www.ariston-ag.de) bekannt gegeben.

8. Stückzinsen

Die Anleihe wird ab dem 14. März 2011 mit 7,25 % p.a. verzinst. Wenn Anleihegläubiger die Anleihe nach dem 14. März 2011, z. B. am 01. April 2011 kaufen, dann erhalten sie nach Ablauf von drei Bankarbeitstagen nach dem 13. März 2012 die Zinsen für den gesamten Zeitraum vom 14. März 2011 bis zum 13. März 2012, d. h. für ein ganzes Jahr. Dem Anleihegläubiger stehen aber die Zinsen nur ab dem Zeitpunkt der Einzahlung zu. Die Zinsen, die dem Anleihegläubiger beim Kauf der Anleihe nicht zustehen, werden beim Kauf der Anleihe mitbezahlt.

Die Vorauszahlung dieser sog. Stückzinsen ist für den Anleger kein Verlust, da per 13. März 2012 die Zinsen für ein gesamtes Jahr auf das angegebene Konto überwiesen werden.

Eine Stückzinstabelle ist während des Angebotszeitraums auf der Webseite der Emittentin (www.ariston-ag.de) in der Rubrik Anleihe abrufbar.

9. Rechtsverhältnisse

Das Rechtsverhältnis der Anleihegläubiger zur Emittentin basiert auf den unter nachfolgender Ziff. 12 abgedruckten Anleihebedingungen und den Angaben auf dem Zeichnungsschein.

10. Rendite

Die individuelle Rendite über die Gesamtlaufzeit berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag sowie die Laufzeit der Anleihe und den Transaktionskosten.

11. Abwicklung der Emission

Der Erwerb der Anleihe ist durch Zeichnung via Zeichnungsschein möglich. Grundlage der Zeichnung der Anleihe ist der vollständig und richtig ausgefüllte und vom Zeichner unterschriebene Zeichnungsschein (Kaufantrag), der bei der Emittentin erhältlich ist oder auf der Homepage der Emittentin unter www.ariston-ag.de abgerufen werden kann. Auf dem Zeichnungsschein erklärt der Zeichner u. a., dass er den Wertpapierprospekt sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins mit dem Datum seiner Unterschrift erhalten hat. Zeichnungen des Publikums nimmt die Emittentin unter ihrer Geschäftsanschrift (ARISTON Real Estate AG, z. Hd. Frau Barbara Bayerlein, Maximiliansplatz 12b, 80333 München) entgegen. Die Zeichnung erfolgt durch Zusendung des Kaufantrages an die Emittentin und Überweisung der Zeichnungssumme zuzüglich eventueller Stückzinsen auf das Konto der Emittentin Nummer 1000 620 946 bei Bankhaus Neelmeyer AG (BLZ 290 200 00). Nach Gutschrift des Kauftrages inklusive Stückzinsen wird die Emittentin die Annahme der Zeichnung mittels Einwurfeinschreiben bestätigen. Sobald die 14-tägige Widerrufsfrist abgelaufen ist (Fristbeginn mit Einwurf des Einschreibens beim Zeichner), wird die Emittentin die Übertragung der jeweiligen Inhaberteilschuldverschreibungen in das Depot des Zeichners veranlassen – dies zum nächsten 1. oder 15. eines Kalendermonats.

Der Erwerb der Anleihe ist weiterhin im Wege der Aufgabe einer Order an der Börse Düsseldorf möglich. Der Anleger erteilt einen zum Emissionspreis (Limit 100%) oder einen unlimitierten, maximal bis zum Ende der Zeichnungsfrist gültigen Kaufauftrag unter Angabe der Wertpapierkennnummer A1H3Q8 / International Securities Identification Number (ISIN) DE000A1H3Q84 an eine Geschäftsbank, eine Direktbank oder eine Wertpapierhandelsbank. Die eingehenden Orders werden während der Zeichnungsphase zum Angebotskurs von 100% zuzüglich entstandener Stückzinsen abgewickelt. Zu diesem Zwecke stellt die von der Emittentin beauftragte Wertpapierhandelsbank die hier angebotene Anleihe in Teilpaketen als Angebot ein. Der Anleger wird innerhalb der börsenüblichen Abwicklungszeiten durch die von ihm beauftragte Bank von der Ausführung des Auftrags und der Abwicklung des Wertpapierkaufs einschließlich der Gutschrift der gekauften Wertpapiere auf seinem angegebenen Depotkonto im Wege des Girosammelverfahrens informiert. Eine Belastung mit dem Kaufpreis zuzüglich eventueller Stückzinsen erfolgt nur im Falle der Ausführung. Ein Ausgabeaufschlag (Agio) wird seitens der Emittentin nicht erhoben.

Die Emittentin wird auf ihrer Internetseite (www.ariston-ag.de) bekannt machen, wenn die gesamte mit diesem Wertpapierprospekt angebotene Anleihe platziert ist oder die Zeichnung zu einem früheren Zeitpunkt geschlossen wird.

Nach Erwerb der Anleihe ist eine Reduzierung der gezeichneten Stücke nur durch Weiterveräußerung oder bei Rückkauf durch die Emittentin möglich. Ein Rückkauf liegt in der freien Entscheidung der Emittentin. Ein Vertrag über den Erwerb der Anleihe kommt durch die Annahme der Zeichnung durch den Vorstand der Emittentin zustande. Die Zeichnungen werden in der Reihenfolge des Eingangs der Zeichnungssumme auf dem Konto der Emittentin berücksichtigt. Sollte einem Anleger aufgrund der Nachfrage nicht die Anzahl der Stücke zugeteilt werden, die er erwerben wollte, wird der auf dem Gesellschaftskonto eingezahlte überschießende Teil der Zeichnungssumme an den Anleger innerhalb

von vier Wochen nach Zahlungseingang zurückgezahlt. Die Emittentin hat die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG, Berliner Allee 10, 40212 Düsseldorf mit der Koordination der Emission beauftragt.

12. Anleihebedingungen

Der folgende Text gibt die Anleihebedingungen für die Inhaber-Teilschuldverschreibung wieder. Im Rahmen einer Überschneidung oder eines Widerspruchs zwischen der Definition eines Begriffs oder einer Beschreibung in den Anleihebedingungen und an anderer Stelle in diesem Prospekt hat die Definition in den Anleihebedingungen Vorrang.

**„Anleihebedingungen
7,25 %-Anleihe von 2011/2016
der ARISTON Real Estate AG**

§ 1

Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung

1. Die ARISTON Real Estate AG (nachstehend „**Anleiheschuldnerin**“ genannt) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25 Mio. (in Worten: Euro fünfundzwanzig Millionen). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 25.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaber-Teilschuldverschreibungen (nachfolgend „**Inhaber-Teilschuldverschreibungen**“ genannt) im Nennbetrag von je EUR 1.000,-.
2. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen und die Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsestraße 1, 60487 Frankfurt, hinterlegt wird. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Stücke oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen. Die Globalurkunde trägt die eigenhändigen oder faximilierten Unterschriften der zur gesetzlichen Vertretung der Anleiheschuldnerin berechtigten Personen.
3. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen können direkt bei der Anleiheschuldnerin erworben werden. Eine Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf wird beantragt.

§ 2

Verzinsung

1. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind vom Beginn der Laufzeit gemäß § 4 Absatz 1 der Anleihebedingungen (einschließlich) an bis zum 13. März 2016 (einschließlich) mit 7,25 % p.a. zu verzinsen. Der letzte Zinstag ist damit der 13. März 2016. Die Zinsen werden jährlich berechnet und sind nachträglich jeweils am dritten Bankarbeitstag nach dem 13. März eines jeden Kalenderjahres fällig. Die Auszahlung der Zinsen erfolgt am Fälligkeitstag oder, wenn der Fälligkeitstag am Erfüllungsort ein Samstag, Sonntag oder gesetzlicher Feiertag ist, am darauffolgenden Bankarbeitstag.
2. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage-Schaltjahr) berechnet.
3. Die Verzinsung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen endet am 13. März 2016; fällt dieser auf einen Tag der am Erfüllungsort ein Samstag, Sonntag oder gesetzlicher Feiertag ist, mit Ablauf des darauffolgenden Bankarbeitstages. Die Verzinsung der Anleihe endet im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung mit Ablauf der Kündigungsfrist. .
4. Bankarbeitstag ist jeder Tag, an dem die Geschäftsbanken in München geöffnet haben.

§ 3

Zahlstelle

1. Die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen, (nachfolgend auch „Zahlstelle“), ist als Zahlstelle für die Anleiheschuldnerin tätig.
2. Sollten Ereignisse eintreten, die nach Ansicht der Zahlstelle dazu führen, dass sie nicht in der Lage ist, als Zahlstelle tätig zu sein, so ist sie berechtigt eine Bank von internationalem Rang als Zahlstelle zu bestellen. Sollte die Zahlstelle in einem solchen Fall außer Stande sein, die Übertragung der Stellung als Zahlstelle vorzunehmen, so ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, dies zu tun. Dies gilt auch in dem Fall, dass der zwischen der Anleiheschuldnerin und der Zahlstelle geschlossene Zahlstellenvertrag von einer der Parteien beendet wird.
3. Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Bankhaus Neelmeyer AG und der Anleiheschuldnerin unverzüglich gemäß §. 10. der Anleihebedingungen oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger Weise öffentlich bekannt zu geben.

§ 4

Laufzeit, Fälligkeit, Rückerwerb, Übertragung

1. Die Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beginnt am 14. März 2011 und endet mit Ablauf des 13. März 2016. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen am 14. März 2016 zum Nennbetrag zurückzuzahlen.
2. Soweit die Anleiheschuldnerin die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden diese ab dem Fälligkeitstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, mit dem Zinssatz gemäß § 2 der Anleihebedingungen verzinst. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugsschaden, sind ausgeschlossen.
3. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, Inhaber-Teilschuldverschreibungen (auch über beauftragte Dritte) am Markt oder in sonstiger Weise zu erwerben oder zu veräußern. Zurückerworbene Inhaber-Teilschuldverschreibungen können entwertet, gehalten oder wieder veräußert werden.
4. Den Anlagegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG übertragbar sind.

§ 5

Zahlungen

1. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland an die Zahlstelle zu zahlen, ohne dass, abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften, von den Anleihegläubigerin die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden darf.
2. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen der Anleiheschuldnerin über die Zahlstelle an die Clearstream Banking AG oder anderen Order befreien die Anleiheschuldnerin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen gegenüber den Inhabern.
3. Sämtliche auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Zinsen werden zu den jeweils zum Ausschüttungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt.
4. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Anleiheschuldnerin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.

§ 6

Rang

Die Verpflichtungen gegenüber dem Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte und nicht dinglich besicherte Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin dar und stehen

im gleichen Rang mit allen anderen, nicht dinglich besicherten Kreditverbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

§ 7 Steuern

- 1. Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.*
- 2. Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgabenrechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.*

§ 8 Kündigungsrechte

- 1. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger nicht vorzeitig ordentlich kündbar.*
- 2. Die Anleiheschuldnerin kann die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht vorzeitig ordentlich kündigen.*
- 3. Jeder Inhaber von Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Rückzahlungen zum Nennbetrag einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn:*
 - a) Die Anleiheschuldnerin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;*
 - b) Gegen die Anleiheschuldnerin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Anleiheschuldnerin selbst ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt oder einen generellen Vergleich mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt; oder*
 - c) Die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft vorgenommen wird und diese Gesellschaft anstelle der Anleiheschuldnerin alle Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt.*
- 4. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechtes weggefallen ist oder geheilt wurde.*
- 5. Eine Kündigung ist vom Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch eingeschriebenen Brief ausschließlich an die Adresse der Anleiheschuldnerin zu richten und wird mit Zugang bei dieser wirksam. Die Kündigung muss ein nach deutschem Recht wirksamer Eigentumsnachweis (z. B. aktueller Depotauszug) in deutscher Sprache beigefügt sein.*
- 6. Das am 05. August 2009 in Kraft getretene Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) findet auf diese Anleihe vollumfänglich Anwendung.*

§ 9 Ausgabe weiterer Anleihen

- 1. Die Anleiheschuldnerin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung oder anderer Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der*

Begriff „Inhaber-Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch die zusätzlich begebenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen.

2. Die Anleiheschuldnerin ist ohne Einschränkungen durch die diesen Bedingungen unterliegende Anleihe berechtigt, weitere Schuldverschreibungen (einschließlich solcher, die mit Options- oder Wandlungsrechten ausgestattet sind) oder andere Schuldtitel sowie Finanzprodukte zu begeben.

§ 10 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Anleiheschuldnerin erfolgen ausschließlich im elektronischen Bundesanzeiger soweit gesetzlich nicht etwas anderes bestimmt ist. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht. Sofern die Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin namentlich bekannt sind, darf die Anleiheschuldnerin statt einer Veröffentlichung in den Gesellschaftsblättern Erklärungen und Bekanntmachungen per eingeschriebenem Brief an die Anleihegläubiger richten.

§ 11 Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger

1. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung gemäß § 5 SchVG werden auf der Anleihegläubigerversammlung mit einfacher Mehrheit gefasst.
2. Die Anleihegläubiger können mit einer Mehrheit von 75 % der teilnehmenden Stimmrechte insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:
 - a) der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;
 - b) der Verlängerung der Laufzeit;
 - c) der Verringerung der Hauptforderung;
 - d) dem Nachrang der Forderung aus der Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Anleiheschuldnerin;
 - e) der Umwandlung oder dem Umtausch der Teilschuldverschreibung in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
 - f) der Änderung der Währung der Anleihe;
 - g) dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
 - h) der Schuldnerersetzung.

§ 12 Anleihegläubigerversammlung

1. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Teilschuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sei wollten nach § 5 Abs. 5 Satz 2 SchVG über das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung.
2. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin spätestens einen Monat vor dem Versammlungstag durch Bekanntmachung gemäß § 7 dieser Anleihebedingungen einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt. Die Einberufung muss Zeit und Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Der Wortlaut der vorgesehenen Änderung ist dabei bekannt zu machen.

3. *Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung der §§ 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.*
4. *Soweit in den Anleihebedingungen nichts anderes geregelt ist, gelten für das Verfahren und die Beschlussfassung in der Anleihegläubigerversammlung die gesetzlichen Vorschriften des SchVG.*

§ 13 Verschiedenes

1. *Form und Inhalt der Inhaber-Teilschulverschreibungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
2. *Erfüllungsort ist der Sitz der Anleiheschuldnerin.*
3. *Gerichtsstand für alle sich aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Anleiheschuldnerin ist – soweit gesetzlich zulässig – München.*
4. *Änderungen und Ergänzungen der Anleihebedingungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen dieser Schriftformklausel.*
5. *Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen in diesen Anleihebedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist von der Anleiheschuldnerin nach billigem Ermessen durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die den von der Anleiheschuldnerin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt. Sollten sich diese Anleihebedingungen als lückenhaft erweisen, so gilt im Wege der ergänzenden Auslegung für die Ausfüllung der Lücke ebenfalls eine solche Bestimmung als vereinbart, die den von der Anleiheschuldnerin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt.“*

VII. Besteuerung

1. Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgenden Ausführungen betreffen einzelne für Privatanleger wesentliche steuerliche Eckdaten auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe gültigen Steuerrechts. Hierbei ist zu beachten, dass die steuerliche Situation jedes Anlegers individuell unterschiedlich ist. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit, vielmehr geben sie lediglich einen Überblick. Anlegern wird daher empfohlen, sich durch eigene steuerliche Berater im Hinblick auf die steuerrechtlichen Folgen des Kaufs, des Besitzes und der Veräußerung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beraten zu lassen.

Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem Rechtsstand vom Datum des Prospekts.

2. Im Inland ansässige Anleger

Für ab dem 1. Januar 2009 zufließende Kapitalerträge wurde mit dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 in der Bundesrepublik Deutschland die so genannte Abgeltungssteuer eingeführt. Private Kapitalerträge unterliegen danach grundsätzlich einem einheitlichen abgeltenden Steuersatz in Höhe von 25 % zuzüglich des hierauf berechnenden Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5 % und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Für betrieblich beteiligte Anleger gelten davon abweichende Regelungen.

a) Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen

Werden die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten, sind daraus resultierende Zinsen sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung des Wertpapiers als Kapitalerträge im Sinne des § 20 Einkommensteuergesetz (EStG) zu versteuern.

Bei Zufluss unterliegen die Kapitalerträge (Zinsen) sowie aus einer Einlösung oder Veräußerung der Inhaber-Teilschuldverschreibung – soweit der Anleger keine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegt – der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle. Ausgezahlt wird an den Anleger daher nur ein Betrag nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der sich ergebende Zinsbetrag. Bei einer Veräußerung oder Einlösung der Inhaber-Teilschuldverschreibung ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer der Unterschiedsbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung (inklusive Stückzinsen) oder Einlösung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, wenn die Inhaber-Teilschuldverschreibung, von der die Kapitalerträge auszahlenden Stelle erworben oder veräußert und seit dem verwahrt oder verwaltet worden sind, und den Anschaffungskosten. Können entsprechende Anschaffungskosten nicht nachgewiesen werden, sind nach gesetzlicher Vorgabe pauschal 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des vorzunehmenden Kapitalertragsteuerabzugs. Durch entsprechenden Nachweis kann diese pauschale Bemessungsgrundlage im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung durch den tatsächlichen Veräußerungsgewinn ersetzt werden.

Der anzuwendende Kapitalertragsteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 %. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszuzahlenden Stelle schriftlich die Berücksichtigung der Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs, beläuft sich der Gesamtsteuersatz auf 27,99 % (bei einem Kirchensteuersatz von 9 %) bzw. auf 27,82 % (bei einem Kirchensteuersatz von 8 %, wie er in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg Anwendung findet). Erwerben Ehegatten die Inhaber-Teilschuldverschreibung gemeinsam, ist ein übereinstimmender Antrag notwendig, wenn die Kirchensteuer bereits im Abzugsverfahren berücksichtigt werden soll. Sind die Inhaber-Teilschuldverschreibungen mehreren Beteiligten zuzurechnen, ohne

dass Betriebsvermögen vorliegen würde, ist ein Antrag auf Kirchensteuereinbehalt nur unter der Voraussetzung möglich, dass alle Beteiligten derselben Religionsgemeinschaft angehören.

Es ist gesetzliches Ziel, den Kirchensteuerabzug ab dem Jahr 2011 bereits an der Quelle auf Grundlage eines elektronischen Informationssystems zu automatisieren. Dadurch erhielten die jeweils zum Kapitalertragsteuerabzug verpflichteten Stellen automatisch Auskunft über die Zugehörigkeit zu einer Religionsgemeinschaft des entsprechenden Anlegers sowie über den entsprechenden Kirchensteuersatz. Insoweit wäre dann ein entsprechender Antrag des Anlegers auf Berücksichtigung der Kirchensteuer nicht mehr notwendig. Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit und wann diese gesetzlichen Vorgaben tatsächlich umgesetzt werden.

Aufgrund der abgeltenden Wirkung ist die Einkommensteuer grundsätzlich mit Abführung der Kapitalertragsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) hinsichtlich dieser Einkünfte abgegolten. Eine Pflicht zur Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung besteht daher grundsätzlich nicht.

Nach dem Systemwechsel zur Abgeltungssteuer können jedoch die im Zusammenhang mit den Kapitaleinkünften entstandenen tatsächlichen Werbungskosten keine steuerliche Berücksichtigung finden. Als Ausgleich kann bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen nur ein Sparerpauschbetrag in Höhe von EUR 801,- (bzw. EUR 1.602,- bei zusammenveranlagten Ehegatten) als Werbungskosten abgezogen werden. Bei Vorlage eines entsprechenden Freistellungsauftrags können diese Pauschbeträge auch bereits beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt werden.

Verluste aus Kapitalvermögen werden grundsätzlich innerhalb dieser Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahlenden Stelle verrechnet. Nach Verrechnung verbleibende Verluste werden, wenn der auszahlenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen bzw. von diesen abgezogen werden. Wenn der auszahlenden Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste im Rahmen der Steuerveranlagung zu berücksichtigen.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen können die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstiger-Prüfung). Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge des Jahres gestellt werden. Von der auszahlenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster auszustellen.

Die im Abzugswege einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer werden im Fall der Einbeziehung der Kapitaleinkünfte in die Einkommensteuererklärung als Vorauszahlungen auf die deutsche Steuer des in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen angerechnet. Zuviel einbehaltene Beträge berechtigen die Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zur Rückerstattung im Rahmen deren Steuerveranlagung.

b) Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen

Falls die Inhaber-Teilschuldverschreibungen von Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften oder natürlichen Personen im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten werden, sind die vorstehend erörterten Regelungen zur Abgeltungssteuer nicht anwendbar. Daher unterliegen Zinsen und Gewinne einer evtl. Veräußerung oder Einlösung der Inhaber-Teilschuldverschreibung der Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) – und soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit dem Wertpapier im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat Kapitalertragsteuer sowie Solidaritätszuschlag einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Inhaber-Teilschuldverschreibung sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können unter bestimmten Voraussetzungen bei der Steuerveranlagung angerechnet werden.

3. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger

Die Besteuerung von Zinszahlungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit der Anleihe richtet sich jeweils nach dem für den Zinsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht. Unter Umständen findet für beschränkt Steuerpflichtige auch das deutsche Steuerrecht Anwendung. Auch können sich steuerliche Auswirkungen aus Doppelbesteuerungsabkommen der Bundesrepublik Deutschland mit dem jeweiligen Staat ausländischer Anleihegläubiger ergeben. Ausländische Anleihezeichner werden gebeten, bei diesbezüglichen Fragen zur Besteuerung fachmännischen Rat einzuholen. Die Anleiheschuldnerin selbst beabsichtigt nicht, die Anleihe außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anzubieten.

VIII. Finanzinformationen

Zwischeninhaltsverzeichnis

1. Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 mit Bestätigungsvermerk	
Bilanz zum 31. Dezember 2009	55
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009	57
Kapitalflussrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009	59
Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009	61
Anhang für das Geschäftsjahr 2009	63
Lagebericht vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009	108
Bestätigungsvermerk	127
2. Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2008 mit Bestätigungsvermerk	
Bilanz zum 31. Dezember 2008	129
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008	130
Kapitalflussrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008	132
Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008	134
Anhang für das Geschäftsjahr 2008	135
Lagebericht vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008	179
Bestätigungsvermerk	196
3. Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 mit Bestätigungsvermerk	
Bilanz zum 31. Dezember 2009	198
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009	199
Anhang für das Geschäftsjahr 2009	200
Lagebericht vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009	208
Bestätigungsvermerk	226

**4. Zwischenkonzernbilanz der Emittentin
zum 30. Juni 2010 (ungeprüft)**

Bilanz zum 30. Juni 2010	228
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 30. Juni 2010	230
Kapitalflussrechnung vom 01. Januar bis 30. Juni 2010	232
Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 01. Januar bis 30. Juni 2010	233
Verkürzter Anhang vom 01. Januar bis 30. Juni 2010	234
Verkürzter Lagebericht vom 01. Januar bis 30. Juni 2010	236

- 1. Konzernabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2009 mit Bestätigungsmerk**

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

PASSIVA

		(Anhang)	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>			
			€	€	(Anhang)	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
						€	€
A. Kurzfristige Vermögenswerte					A. Kurzfristige Schulden		
					Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- ten		
I.	Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	3.3.	<u>6.881.067,76</u>	<u>12.005.460,95</u>	3.8.3.	19.371.156,85	3.024.285,71
					3.8.4.	6.697.900,00	0,00
II.	Forderungen und sonstige finanzielle Vermö- genswerte				3.8.5.	425.472,40	202.828,53
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.4.1.	575.613,94	667.054,35	3.8.6.	283.550,17	365.781,17
	2. Ertragsteuerforderungen		350.064,11	535.353,90	3.8.7.	62.200,66	215.795,50
	3. Sonstige finanzielle Vermö- genswerte	3.4.2.	<u>1.880.634,96</u>	<u>1.040.180,53</u>		<u>377.508,66</u>	<u>511.298,47</u>
			<u>2.806.313,01</u>	<u>2.242.588,78</u>		<u>27.217.788,74</u>	<u>4.319.989,38</u>
					B. Langfristige Schulden		
III.	Vorräte	3.5.	<u>31.600,00</u>	<u>35.000,00</u>	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- ten		
					3.8.1.	71.957.420,22	105.538.155,25
					3.8.4.	0,00	6.750.400,03
					3.8.2.	8.011.860,02	6.358.176,00
			<u>9.718.980,77</u>	<u>14.283.049,73</u>	3.2.	<u>1.322.560,73</u>	<u>1.056.125,50</u>
						<u>81.291.840,97</u>	<u>119.702.856,78</u>

B. Langfristige Vermögenswerte

I.	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.1.1.	<u>125.590.000,00</u>	<u>138.564.497,00</u>
II.	Immaterielle Vermögenswerte		<u>185,00</u>	<u>0,00</u>
III.	Sachanlagen			
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.1.2.	<u>36.603,00</u>	<u>29.409,68</u>
IV.	Latente Steuern	3.2.	<u>1.169.508,54</u>	<u>650.675,92</u>
			<u>126.796.296,54</u>	<u>139.244.582,60</u>
			<u>136.515.277,31</u>	<u>153.527.632,33</u>

C. Potenzielle Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter

3.7.	<u>1.441.513,61</u>	<u>1.571.786,36</u>
	<u>109.951.143,32</u>	<u>125.594.632,52</u>

D. Eigenkapital

1.	Gezeichnetes Kapital	3.6.1.	25.000.000,00	9.230.000,00
2.	Kapitalrücklage	3.6.2.	8.921.993,24	24.664.493,24
3.	Eigene Anteile	3.6.3.	-166.004,83	-166.004,83
4.	Gewinnrücklagen	3.6.4.	-1.667.528,19	-1.499.612,02
5.	Kumuliertes übriges Eigenkapital	3.6.5.	-5.913.970,11	-4.609.718,07
6.	Nicht beherrschende Anteile	3.6.6.	<u>389.643,88</u>	<u>313.841,49</u>
			<u>26.564.133,99</u>	<u>27.932.999,81</u>
			<u>136.515.277,31</u>	<u>153.527.632,33</u>
			0,00	0,00

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	(Anhang)	2009	2008
		€	€
1 . Umsatzerlöse	4.1.	10.867.050,01	12.206.630,39
2 . Sonstige betriebliche Erträge			
Nicht realisierte Erträge aus Wertanpassungen IAS 40	4.2.	3.763.000,00	403,05
Sonstige betriebliche Erträge	4.3.	<u>11.915.734,07</u>	<u>773.004,19</u>
		<u>26.545.784,08</u>	<u>12.980.037,63</u>
3 . Personalaufwand		<u>-341.622,90</u>	<u>-562.031,42</u>
4 . Abschreibungen	4.4.	<u>-13.730,72</u>	<u>-14.259,06</u>
5 . Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Nicht realisierte Verluste aus Wertanpassungen IAS 40	4.5.1	-16.737.497,00	-8.651.831,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.5.2.	<u>-3.441.437,24</u>	<u>-3.719.971,58</u>
		<u>-20.178.934,24</u>	<u>-12.371.802,66</u>
6 . EBIT		<u>6.011.496,22</u>	<u>31.944,49</u>
7 . Finanzaufwendungen	4.6.	-5.873.212,51	-6.923.331,64
8 . Aufwendungen/Erträge aus der Veränderung des Abfindungsanspruchs nicht beherrschender Gesellschafter	4.6.	-390.454,96	-15.909,82
9 . Sonstige Finanzerträge	4.6.	<u>211.799,84</u>	<u>991.954,50</u>
10 . Finanzergebnis		<u>-6.051.867,63</u>	<u>-5.947.286,96</u>
11 . Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-40.371,41	-5.915.342,47
12 . Ertragsteuern	4.7.	<u>-40.842,37</u>	<u>764.080,76</u>
13 . Ergebnis nach Steuern		-81.213,78	-5.151.261,71
14 . Anteil anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	4.8.	<u>-86.702,39</u>	<u>-17.967,58</u>
15 . Periodenergebnis nach Minderheitenanteilen		<u>-167.916,17</u>	<u>-5.169.229,29</u>
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	4.9.	-0,02	-0,56
durchschnittlich im Umlauf befindliche Aktien		9.202.683	9.207.190

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	(Anhang)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		€	€
1 . Periodenergebnis		<u>-81.213,78</u>	<u>-5.151.261,71</u>
2 . Ergebnisneutrale Wertänderungen aus der Absicherung von Cash Flows (Cashflow Hedges)	3.6.5.	-1.722.810,69	-5.723.272,57
3 . Ertragsteuereffekte hierauf	3.6.5.	<u>407.658,65</u>	<u>906.000,00</u>
		<u>-1.315.152,04</u>	<u>-4.817.272,57</u>
4 . Anpassung des Eigenkapitalanteils der Wandelschuldverschreibung		<u>0,00</u>	<u>180.665,00</u>
5 . Gesamtergebnis nach Steuern		<u>-1.396.365,82</u>	<u>-9.787.869,28</u>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-1.472.168,21	-9.723.172,84
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		75.802,39	-64.696,44

Kapitalflussrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	(Anhang)	2009 T€	2008 T€
Konzernjahresergebnis vor Minderheiten		-81	-5.151
+/- Zinsergebnis	4.6.	5.661	5.931
+/- Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	3.1.1.	12.974	8.651
+ Abschreibungen auf Sachanlagen	4.4.	14	14
+/- Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	4.7.	41	-764
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen		-4	0
-/+ Abnahme/Zunahme der Rückstellungen		-82	-281
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		-853	936
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		269	-950
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Posten	5.7.	-10.382	334
-/+ Gezahlte/erhaltene Steuern		-20	-227
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		7.537	8.493
- Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien		0	-35
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-21	-10
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen		4	0
+ Einzahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen		0	1.190
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-17	1.145
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	3.6.7.	0	-2.879
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Wandelschuldverschreibungen	3.8.4.	-100	-2.876
- Auszahlungen für der Tilgung von Krediten		-6.597	-1.757
+ Erhaltene Zinsen	5.7.	364	1.097
- Gezahlte Zinsen	5.7.	-6.311	-6.212
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-12.644	-12.627
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		-5.124	-2.989
+ Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahres		12.005	14.994
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	3.3.	6.881	12.005

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode:

Kassenbestand	3	2
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>6.878</u>	<u>12.003</u>
	<u>6.881</u>	<u>12.005</u>

Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

Erläuterung im Anhang:	Anzahl ausgegebener	Gezeichnetes	Kapital-	Rücklage	sonstiges	Eigene	Gewinn-	Summe	Nicht	Summe
	Stückaktien	Kapital	rücklagen	Cashflow Hedges	kumuliertes übriges Eigenkapital	Anteile	rücklagen	Gesellschafter des Mutter- unternehmens	beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
	3.6.1.	3.6.1.	3.6.2.	3.6.5.	3.6.5.	3.6.3.	3.6.4.		3.6.6.	
		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Stand 31.12.2007	9.230.000	9.230.000,00	24.574.888,16	-22.148,99	-33.625,53	-47.385,24	6.430.422,17	40.132.150,57	378.537,93	40.510.688,50
Erwerb eigener Anteile	0	0,00	0,00	0,00	0,00	118.619,59	0,00	-118.619,59	0,00	-118.619,59
Aktienbasierte Vergütungen (IFRS 2)	0	0,00	285.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	285.000,00	0,00	285.000,00
Erwerb Wandelschuldver- schreibung/ Zinsverrechnung Eigenkapi- talanteil	0	0,00	-195.394,92	0,00	180.665,00	0,00	0,00	-14.729,92	0,00	-14.729,92
Gesamteinkommen	0	0,00	0,00	4.817.272,57	0,00	0,00	0,00	-4.817.272,57	0,00	-4.817.272,57
Ergebnisneutrale Verän- derungen nicht beherrschende Ge- sellschafter	0	0,00	0,00	0,00	82.664,02	0,00	0,00	82.664,02	-82.664,02	0,00
Dividendenzahlungen	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.760.804,90	-2.760.804,90	0,00	-2.760.804,90
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.169.229,29	-5.169.229,29	17.967,58	-5.151.261,71

Stand 31.12.2008	9.230.000	9.230.000,00	24.664.493,24	4.839.421,56	229.703,49	166.004,83	1.499.612,02	27.619.158,32	313.841,49	27.932.999,81
Kapitalerhöhung aus										
Gesellschaftsmitteln	0	15.770.000,00	15.770.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktienbasierte Vergütungen (IFRS 2)	0	0,00	27.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.500,00	0,00	27.500,00
Gesamteinkommen	0	0,00	0,00	1.304.252,04	0,00	0,00	0,00	-1.304.252,04	-10.900,00	-1.315.152,04
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-167.916,17	-167.916,17	86.702,39	-81.213,78
Stand 31.12.2009	9.230.000	25.000.000,00	8.921.993,24	6.143.673,60	229.703,49	166.004,83	1.667.528,19	26.174.490,11	389.643,88	26.564.133,99

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

1. Allgemeine Angaben

1.1. Unternehmensbezogene Informationen

Die Ariston Real Estate AG ("Gesellschaft" oder "Ariston") und sämtliche Tochtergesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland und sind im Bereich Asset- und Portfoliomanagement tätig. Die Aktien der Gesellschaft sind im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts München (HR B 158297) eingetragene Ariston Real Estate AG hat ihren Sitz in München, Maximiliansplatz 12b.

Den vorliegenden Konzernabschluss wird der Aufsichtsrat voraussichtlich am 28. April 2010 zur Veröffentlichung genehmigen.

Die Berichtsperiode ist das Geschäftsjahr 2009; es entspricht dem Kalenderjahr.

1.2. Grundlagen und Methoden

1.2.1. Anwendung der International Financial Reporting Standards

Die Ariston Real Estate AG hat ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie von der Europäischen Union übernommen worden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 basieren grundsätzlich - soweit nachfolgend nicht gesondert erläutert - auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008 zu Grunde lagen. Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in Euro (€) angegeben. Rundungsdifferenzen bei Angaben in tausend Euro (T€) sind möglich.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend IAS 1.99 nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gesellschaft hat sich entschieden, das Gesamtergebnis in zwei getrennten Aufstellungen, einer Konzerngewinn- und Verlustrechnung und einer Konzern-Gesamtergebnisrechnung darzustellen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz sind einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst; sie werden im Konzernanhang erläutert. Nach IAS 1 wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigem Vermögen bzw. Schulden unterschieden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte bzw. Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind.

1.2.2. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Der IASB hat nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, deren Anwendung für den vorliegenden Konzernabschluss teilweise verpflichtend, teilweise noch nicht verpflichtend ist. Von einer vorzeitigen Anwendung von Standards wurde kein Gebrauch gemacht.

- IFRS 1 (geändert) Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards trat am 1. Januar 2010 in Kraft
- IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung: Ausübungsbedingungen und Annullierungen trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung: Konzerninterne anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich trat am 1. Januar 2010 in Kraft

- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet) und IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet), einschließlich der Folgeänderungen in IFRS 7, IAS 21, IAS 28, IAS 31 und IAS 39, trat am 1. Juli 2009 in Kraft
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IFRS 8 Geschäftssegmente trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IAS 23 Fremdkapitalkosten (überarbeitet) trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IAS 24 (geändert) Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen tritt am 1. Januar 2011 in Kraft
- IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung und IAS 1 Darstellung des Abschlusses: Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IAS 32 Finanzinstrumente: Präsentation trat am 1. Februar 2010 in Kraft
- IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung: Geeignete Grundgeschäfte trat am 1. Juli 2009 in Kraft
- IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate und IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung trat am 1. Juli 2009 in Kraft
- IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme trat am 1. Juli 2008 in Kraft
- IFRIC 15 Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien trat am 1. Januar 2009 in Kraft
- IFRIC 16 Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb trat am 1. Juli 2009 in Kraft
- IFRIC 17 Sachdividenden an Eigentümer trat am 1. Juli 2009 in Kraft
- IFRIC 18 Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden trat am 1. Juli 2009 in Kraft
- Verbesserungen zu IFRS 2008
- Verbesserungen zu IFRS 2009 (nicht vorzeitig angewandt)

Sofern aus der Anwendung eines Standards oder einer Interpretation Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns resultieren, werden diese Auswirkungen nachfolgend näher erläutert.

IFRS 1 (geändert) Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards

Dieser Standard sieht Vereinfachungen in der Bewertung von Beteiligungen in einem erstmalig nach IFRS aufzustellenden Einzelabschluss vor. Die Neuerung wirkt auch in den Anwendungsbereich von IAS 27 Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS hinein, da die in IAS 27 vorgesehene rückwirkende Bestimmung der Anschaffungskosten nun nicht mehr nötig ist. Diese Änderungen haben auf die Gesellschaft als langjährigen Anwender der IFRS keine Auswirkungen.

IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung

Der IASB hat im Januar 2008 eine Änderung von IFRS 2 veröffentlicht, worin Ausübungsbedingungen präziser definiert werden und die bilanzielle Behandlung von annullierten Zusagen geregelt wird. Der Konzern hat diese Änderung zum 1. Januar 2009 angewandt. Daraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Der IASB hat im Juni 2009 eine Änderung von IFRS 2 zum Anwendungsbereich und zur Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich im Konzern veröffentlicht. Für den Konzern war diese Änderung im Geschäftsjahr 2009 nicht relevant.

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet) und IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet)

IFRS 3 (überarbeitet) führt wesentliche Änderungen bezüglich der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen ein, die nach dem Anwendungszeitpunkt stattfinden. Es ergeben sich Auswirkungen auf die Bewertung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss, die Bilanzierung von Transaktionskosten, die erstmalige Erfassung und die Folgebewertung einer bedingten Gegenleistung sowie sukzessive Unternehmenserwerbe. Diese Neuregelungen werden sich auf die Ansatzhöhe des Geschäfts- oder Firmenwerts, auf das Ergebnis der Berichtsperiode, in der ein Unternehmenszusammenschluss erfolgt, und auf künftige Ergebnisse auswirken.

IAS 27 (überarbeitet) schreibt vor, dass eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führt, als Transaktionen mit Anteilseignern in ihrer

Eigenschaft als Anteilseigner bilanziert wird. Aus einer solchen Transaktion kann daher weder ein Geschäfts- oder Firmenwert noch ein Gewinn oder Verlust resultieren. Außerdem wurden Vorschriften zur Verteilung von Verlusten auf Anteilseigner des Mutterunternehmens und die Anteile ohne beherrschenden Einfluss und die Bilanzierungsregelungen für Transaktionen, die zu einem Beherrschungsverlust führen, geändert. Die Neuregelungen aus IFRS 3 (überarbeitet) und IAS 27 (überarbeitet) werden sich auf künftige Erwerbe oder Verluste der Beherrschung an Tochterunternehmen und Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auswirken.

Für den Konzern war diese Änderung im Geschäftsjahr 2009 nicht relevant.

IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben

Der geänderte Standard sieht zusätzliche Angaben über die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte und das Liquiditätsrisiko vor. Die Änderung verlangt eine quantitative Analyse der Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten auf Grundlage einer dreistufigen Hierarchie für jede Klasse von Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Zusätzlich ist nun bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 eine Überleitung zwischen Anfangs- auf Endsaldo vorgeschrieben sowie Angabe wesentlicher Umgliederungen zwischen den Stufen 1 und 2 der Ermittlungshierarchie.

Mit der Änderung werden ferner die Anforderungen für Angaben von Liquiditätsrisiken in Bezug auf Geschäftsvorfälle, die sich auf Derivate beziehen, und von für Zwecke des Liquiditätsmanagements eingesetzten Vermögenswerten klargestellt. Die Angaben zur Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten werden nachfolgend dargestellt. Die Angaben zum Liquiditätsrisiko erfahren keine wesentlichen Änderungen durch die Neuregelung.

IFRS 8 Geschäftssegmente

Ab dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens ersetzt IFRS 8 den IAS 14 Segmentberichterstattung.

Bisher wurden die Segmente nach Nutzungsarten und geografischen Regionen dargestellt. Mit der Anwendung des Management Approach stellt der Konzern seine Segmentinformationen nur noch nach Nutzungsarten dar. Insoweit ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 15 Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien

Ziel der Interpretation ist eine einheitliche Bilanzierung durch Unternehmen, die Grundstücke erschließen und die in dieser Eigenschaft Einheiten, wie beispielsweise Wohneinheiten oder Häuser, "off plan", das heißt bevor diese fertiggestellt sind, verkaufen. IFRIC 15 definiert Kriterien, nach denen sich die Bilanzierung entweder nach IAS 11 Construction Contracts oder nach IAS 18 Revenue zu richten hat.

Dieser Standard ist ohne Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IAS 1 Darstellung des Abschlusses

Der überarbeitete Standard verlangt separate Darstellungen für Eigenkapitalveränderungen, die aus Transaktionen mit den Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner entstehen, und anderen Eigenkapitalveränderungen. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung umfasst folglich lediglich Details zu Geschäftsvorfällen mit Anteilseignern, während andere Eigenkapitalveränderungen in Summe in Form einer Überleitung für einzelne Eigenkapitalbestandteile gezeigt werden. Zudem führt der Standard eine Gesamtergebnisrechnung ein, in der sämtliche in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Ertrags- und Aufwandsposten sowie alle erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Ergebnisbestandteile entweder in einer einzigen Aufstellung oder in zwei miteinander verbundenen Aufstellungen dargestellt werden. Der Konzern hat sich dafür entschieden, zwei getrennte Aufstellungen zu erstellen.

IAS 23 Fremdkapitalkosten

Der überarbeitete IAS 23 verlangt die Aktivierung von Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugerechnet werden können. Bisher erfasste der Konzern sämtliche Fremdkapitalkosten erfolgswirksam in der Berichtsperiode, in der

sie angefallen sind. Aus der Anwendung dieses Standards ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IAS 24 (geändert) Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Bisher waren Unternehmen, die staatlich kontrolliert oder bedeutend beeinflusst sind, verpflichtet, Informationen zu allen Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die vom gleichen Staat kontrolliert oder bedeutend beeinflusst werden, offenzulegen. Inhalt der Änderung des IAS 24 ist nun zum einen eine Vereinfachung der Angabepflichten von Regierungen nahe stehenden Unternehmen. Zwar sind weiterhin diejenigen Angaben erforderlich, die für den Abschlussadressaten von Bedeutung sind, den Regierungen nahe stehenden Unternehmen wird jedoch eine Teilausnahme zur Angabe von Geschäftsvorfällen gewährt. Sofern die Informationen nur mit hohem Kostenaufwand zur Verfügung gestellt werden können oder wenig informativ für die Adressaten sind, sind diese Angaben nach dem geänderten IAS 24 von der Angabepflicht ausgenommen.

Weiterhin wurde durch die Änderung des IAS 24 die Definition eines nahe stehenden Unternehmens oder einer nahe stehenden Person verdeutlicht.

Der geänderte Standard tritt für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, und wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Gesellschaft haben.

IAS 32 und IAS 1 - Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen

Die Änderungen der Standards erlauben in begrenztem Umfang Ausnahmen, die eine Klassifizierung kündbarer Finanzinstrumente als Eigenkapital gestatten, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen. Die Anwendung dieser Änderungen ergaben keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IAS 32 Finanzinstrumente: Präsentation

Die Änderungen dieses Standards regeln aus Sicht des Emittenten die Bilanzierung von Bezugsrechten, Optionen und Optionsscheinen auf den Erwerb einer festen Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten, die auf eine andere Währung als die funktionale Währung des Emittenten lauten.

Der Standard ist ab 1. Februar 2010 anzuwenden und ohne Auswirkungen auf die Gesellschaft.

IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung - Geeignete Grundgeschäfte

Es wird klargestellt, dass es zulässig ist, lediglich einen Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren. Dies umfasst auch die Designation von Inflationsrisiken als gesichertes Risiko bzw. Teile davon in bestimmten Fällen. Der Konzern hat festgestellt, dass die Änderung sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken wird, da der Konzern keine derartigen Geschäfte eingegangen ist.

IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate und IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung

Die Änderung von IFRIC 9 verlangt von einem Unternehmen eine Beurteilung, ob ein eingebettetes Derivat vom Basisvertrag zu trennen ist, wenn ein Unternehmen einen hybriden finanziellen Vermögenswert aus der Kategorie der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden Finanzinstrumente umgliedert. Diese Beurteilung hat auf Grundlage der Umstände zu erfolgen, die an dem späteren der beiden nachfolgend genannten Termine galten: dem Zeitpunkt, an dem das Unternehmen Vertragspartei wurde, oder dem Zeitpunkt der Änderungen der Vertragsbedingungen, in deren Folge es zu einer erheblichen Änderung der Zahlungsströme kam. IAS 39 besagt nun, dass immer dann, wenn der beizulegende Zeitwert eines eingebetteten Derivats nicht verlässlich ermittelt werden kann, das gesamte strukturierte Instrument als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert bleiben muss. Für den Konzern war diese Änderung im Geschäftsjahr 2009 nicht relevant.

IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme

Gemäß IFRIC 13 sind Treuegutschriften für Kunden als separater Bestandteil der Umsatztätigkeit zu bilanzieren, im Rahmen derer sie gewährt wurden. Ein Teil des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung wird den Prämienanrechten zugeordnet und abgegrenzt. Dieser Teil wird anschließend in der Berichtsperiode als Ertrag erfasst, in der die Prämiegutschriften eingelöst werden. Aufgrund der operativen Ausrichtung des Konzerns ist diese Regelung ohne Auswirkung auf den Konzernabschluss.

IFRIC 16 Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb

Die Interpretation ist prospektiv anzuwenden. IFRIC 16 beinhaltet Bestimmungen zur Bilanzierung einer Absicherung einer Nettoinvestition. Die Interpretation vermittelt Leitlinien für die Identifizierung der Fremdwährungsrisiken, die im Rahmen der Absicherung einer Nettoinvestition abgesichert werden können, für die Bestimmung, welche Konzernunternehmen die Sicherungsinstrumente zur Absicherung der Nettoinvestition halten können, und für die Ermittlung des Fremdwährungsgewinns oder -verlusts, der bei Veräußerung des gesicherten ausländischen Geschäftsbetriebs aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern ist. Aufgrund der inländischen Ausrichtung des Konzerns ist diese Regelung ohne Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 17 Sachdividenden an Eigentümer

IFRIC 17 regelt Themen, wie ein Unternehmen andere Vermögenswerte als Zahlungsmittel zu bewerten hat, die es als Gewinnausschüttung an die Anteilseigner überträgt. Eine Dividendenverpflichtung ist anzusetzen, wenn die Dividende von den zuständigen Organen genehmigt wurde und nicht mehr im Ermessen des Unternehmens steht. Diese Dividendenverpflichtung ist zum beizulegenden Zeitwert der zu übertragenden Nettovermögenswerte anzusetzen. Die Differenz zwischen der Dividendenverpflichtung und dem Buchwert des zu übertragenden Vermögenswertes ist erfolgswirksam zu erfassen. Weiterhin sind zusätzliche Anhangangaben vorzunehmen, wenn die für die Ausschüttung vorgesehenen Vermögenswerte der Definition eines aufgegebenen Geschäftsbereichs entsprechen.

Verbesserungen zu IFRS

Der IASB veröffentlichte im Mai 2008 und April 2009 zwei Sammelstandards zur Änderung verschiedener IFRS-Standards mit dem primären Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Die Sammelstandards sehen für jeden geänderten IFRS eine eigene Übergangsregelung vor. Die Anwendung folgender Neuregelungen führte zwar zur Änderung der Rechnungslegungsmethoden, ergab jedoch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

- IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche: Es wird klargestellt, dass für langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind, und aufgegebene Geschäftsbereiche allein die Angabepflichten des IFRS 5 einschlägig sind. Die in anderen IFRS vorgesehenen Angabepflichten sind nur dann zu beachten, wenn die jeweiligen Standards oder Interpretationen diese Angaben ausdrücklich für Vermögenswerte nach IFRS 5 und aufgegebene Geschäftsbereiche fordern.
- IFRS 8 Geschäftssegmente: Es wird klargestellt, dass Segmentvermögenswerte und Segmentschulden nur dann ausgewiesen werden müssen, wenn diese Vermögenswerte und Schulden der verantwortlichen Unternehmensinstanz regelmäßig gemeldet werden. Da die verantwortliche Unternehmensinstanz des Konzerns die Entwicklung der Segmentvermögenswerte und Segmentschulden überwacht, weist der Konzern diese Information weiterhin aus.
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses: Die in Übereinstimmung mit IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung als zu Handelszwecken gehalten klassifizierten Vermögenswerte und Schulden dürfen in der Bilanz nicht automatisch als kurzfristig klassifiziert werden. Der Konzern hat analysiert, ob sich die erwartete Periode der Realisierung der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von der Klassifizierung des Instruments unterscheiden. Diese Analyse führte nicht zu einer Umklassifizierung von kurzfristigen Finanzinstrumenten in langfristige Finanzinstrumente in der Bilanz.
- IAS 7 Kapitalflussrechnung: Es wird ausdrücklich festgestellt, dass lediglich solche Ausgaben, die zum Ansatz eines Vermögenswerts führen, als Cashflows aus der Investitionstätigkeit eingestuft werden können.

- IAS 16 Sachanlagen: Der Begriff „Nettoveräußerungspreis“ wurde durch den Begriff des „beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten“ ersetzt.
- IAS 18 Erträge: Der Board hat Leitlinien zur Beurteilung, ob ein Unternehmen als Auftraggeber oder Vermittler handelt, in den Appendix zum IAS 18 angefügt. Die zu berücksichtigenden Kriterien sind:
 - Trägt das Unternehmen die wesentliche Verantwortung für die Erfüllung des Geschäfts?
 - Trägt das Unternehmen das Bestandsrisiko?
 - Verfügt das Unternehmen über einen Ermessensspielraum bei der Preisgestaltung?
 - Trägt das Unternehmen das Ausfallrisiko?

Der Konzern hat seine Geschäftsbeziehungen im Hinblick auf diese Kriterien analysiert und ist zu dem Schluss gekommen, dass er in allen Vereinbarungen als Auftraggeber handelt.

- IAS 20 Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand: Gewährte zinslose oder niedrig verzinsliche Darlehen werden nicht von der Anforderung zur Berechnung des Zinsvorteils nach Bestimmungen in IAS 39 befreit. Für unter dem Marktzinssatz gewährte Kredite muss der Zinsvorteil quantifiziert werden, indem der erhaltene und abgezinste Betrag gegenüber gestellt werden. Diese Änderung hatte keine Auswirkungen auf den Konzern, der keine Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Darlehen erhält.
- IAS 23 Fremdkapitalkosten: Die Definition von Fremdkapitalkosten wurde dahingehend überarbeitet, als zwei Komponenten der Fremdkapitalkosten zusammengefasst und somit die Leitlinien in IAS 39 zur Bestimmung der Zinsen mittels der Effektivzinsmethode übernommen werden.
- IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten: Sofern der „beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten“ auf Basis eines Discounted-Cashflow-Modells ermittelt wird, sind zusätzliche Angaben zum Diskontierungssatz erforderlich, entsprechend den Pflichtangaben, wenn ein Discounted-Cashflow-Modell zur Ermittlung des „Nutzungswerts“ herangezogen wird. Diese Änderung wirkte sich nicht unmittelbar auf den Konzernabschluss aus, da der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten derzeit auf Basis des „Nutzungswerts“ ermittelt wird. Die Änderung stellt weiterhin klar, dass eine zahlungsmittelgenerierende Einheit, zu der ein im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbener Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, nicht größer sein darf, als ein Geschäftssegment i.S.v. IFRS 8 vor der Aggregation nach den dort genannten Kriterien. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf den Konzern.
- IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Ausgaben für Werbekampagnen und Maßnahmen der Verkaufsförderung werden als Aufwand erfasst, wenn der Konzern das Recht auf Zugang zu den Waren oder die Dienstleistungen erhalten hat. Diese Änderung wirkt sich nicht auf den Konzern aus, da derartige Maßnahmen zur Verkaufsförderung nicht durchgeführt werden. Der Hinweis darauf, dass selten, wenn überhaupt, überzeugende substantielle Nachweise zur Rechtfertigung einer anderen Abschreibungsmethode als der linearen Abschreibungsmethode für immaterielle Vermögenswerte vorliegen, wurde gestrichen.

Darüber hinaus hat der IASB am 12. November 2009 IFRS 9 Finanzinstrumente herausgegeben. Dieser Standard soll die bisherigen Vorschriften zur Kategorisierung und Bewertung von Finanzinstrumenten grundlegend ändern. Allerdings beschäftigt sich IFRS 9 zunächst nur mit finanziellen Vermögenswerten. Finanzielle Verbindlichkeiten sind aus dem Anwendungsbereich von IFRS 9 vorerst ausgenommen. Der Standard soll ab 1. Januar 2013 gelten.

Aus den anderen nachfolgend aufgelisteten Neuregelungen ergaben keine Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

- IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben
- IAS 8 Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler
- IAS 10 Ereignisse nach der Berichtsperiode
- IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer
- IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse
- IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen
- IAS 31 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen
- IAS 34 Zwischenberichterstattung
- IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte
- IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung

- IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate
- IFRIC 16 Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb

2. Grundlagen des Konzernabschlusses

2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach IFRS 3 "Unternehmenszusammenschlüsse" durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit ihren Zeitwerten angesetzt. Gemäß IFRS 3 wird ein Geschäfts- oder Firmenwert, der aus Unternehmenszusammenschlüssen resultiert, nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern ist einmal jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Ergibt sich ein passivischer Unterschiedsbetrag, wird dieser - nach erneuter Überprüfung - sofort erfolgswirksam erfasst. Die aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt.

Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden eliminiert. Bei den ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen berücksichtigt und latente Steuern in Ansatz gebracht.

Der Konzernabschluss beinhaltet die Geschäfte derjenigen Tochtergesellschaften, bei denen die Ariston Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus der Tätigkeit der betreffenden Gesellschaft Nutzen ziehen kann, in der Regel durch einen Anteilsbesitz von mehr als 50 Prozent. Die Einbeziehung beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht bzw. endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung nicht mehr besteht.

2.2. Konsolidierungskreis

Zum 31. Dezember 2009 wurden neben der Ariston Real Estate AG insgesamt 13 (im Vorjahr 13) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen, bei denen die Ariston Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus der Tätigkeit der betreffenden Gesellschaften Nutzen ziehen kann.

Zum 31. Dezember 2009 wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile am Kapital %
BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG, München	94,0
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München	92,0
HS Grund und Boden AG, Krailling	94,9
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	94,8
Ariston Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG, München	92,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	100,0

2.3. Währungsumrechnung

Die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochterunternehmen ist der Euro. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind während des Geschäftsjahres nicht aufgetreten.

2.4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge, Umsatz- bzw. Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden grundsätzlich zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs, d. h. zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten, und nicht erst bei Eintragung ins Grundbuch bzw. der Erbringung der Leistung abzüglich Skonti und Rabatte erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet.

Die Kosten für den Ersatz eines Teils einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Zeitpunkt ihres Anfalls in den Buchwert dieser Immobilie einbezogen, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung der Immobilien.

Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Der beizulegende Zeitwert dieser Immobilien wird bei den Erläuterungen zur Bilanz angegeben. Er wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden, z. B. der Discounted-Cashflow-Methode oder der Ertragswertmethode oder aus vorliegenden Kaufvertragsangeboten bzw. aus dem aktuellen Marktpreis vergleichbarer Immobilien ermittelt.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

Die Immobilien der Gesellschaften werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Sachanlagen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und grundsätzlich linear abgeschrieben. Die planmäßige Nutzungsdauer für Sachanlagen beträgt in der Regel zwischen 3 und 13 Jahren.

Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte

Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen, als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert.

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Finanzielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Im Falle von Finanzinvestitionen, die nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb der Vermögenswerte zuzurechnen sind. Käufe oder Verkäufe finanzieller Vermögenswerte, die die Lieferung der Vermögenswerte innerhalb eines Zeitraums vorsehen, der durch Vorschriften oder Konventionen des jeweiligen Marktes festgelegt wird (marktübliche Käufe), werden am Handelstag erfasst,

d. h. am Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf des Vermögenswerts eingegangen ist. Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen aus ausgereichten Darlehen und sonstige Forderungen.

Folgebewertung

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden. Finanzielle Vermögenswerte werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung oder des Rückkaufs in der nahen Zukunft erworben werden. Diese Kategorie umfasst vom Konzern abgeschlossene derivative Finanzinstrumente, die nicht als Sicherungsinstrumente in Sicherungsbeziehungen gemäß IAS 39 designiert sind. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasste finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Finanzerträgen bzw. Finanzaufwendungen erfasst werden.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden solche finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühr oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Der Ertrag aus der Amortisation unter Anwendung der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzerträge enthalten. Die Verluste aus einer Wertminderung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Finanzaufwendungen erfasst.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder ermittelbaren Zahlungsbeträgen und festen Fälligkeitsterminen werden als bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestition klassifiziert, wenn der Konzern die Absicht hat und in der Lage ist, diese bis zur Fälligkeit zu halten. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühr oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Der Ertrag aus der Amortisation unter Anwendung der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzerträge enthalten. Die Verluste aus einer Wertminderung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Finanzaufwendungen erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte enthalten Schuld- und Eigenkapitaltitel. Bei den als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten handelt es sich um diejenigen, die weder als zu Handelszwecken gehalten noch erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft sind. Bei den Schudtiteln in dieser Kategorie handelt es sich um diejenigen, die für einen unbestimmten Zeitraum gehalten werden sollen und die als Reaktion auf Liquiditätsbedarf oder Änderungen der Marktbedingungen verkauft werden können. Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte in den folgenden Perioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden als sonstiges Ergebnis in der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst. Wenn ein solcher Vermögenswert ausgebucht wird, wird der kumulierte Gewinn oder Verlust in die sonstigen betrieblichen Erträge umgliedert. Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte

Verlust erfolgswirksam in den Finanzaufwendungen erfasst und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfernt.

Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

Die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind ausgelaufen. Der Konzern behält die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus finanziellen Vermögenswerten zurück, übernimmt jedoch eine vertragliche Verpflichtung zur Zahlung der Cashflows ohne wesentliche Verzögerungen an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen in IAS 39.19 erfüllt.

Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert übertragen und hat (a) im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder hat (b) im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht über den Vermögenswert übertragen.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Berichtsstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten (ein eingetretener „Schadensfall“), objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dieser Schadensfall eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt.

Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner oder eine Gruppe von Schuldnern erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat, bei Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, der Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder eines sonstigen Sanierungsverfahrens und wenn beobachtbare Daten auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cashflows hinweisen, wie Änderungen der Rückstände oder wirtschaftlichen Bedingungen, die mit Ausfällen korrelieren.

Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden

In Bezug auf zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte wird zunächst festgestellt, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder gemeinsam besteht.

Stellt der Konzern fest, dass für einen einzeln untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung besteht, nimmt er den Vermögenswert in eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen auf und untersucht sie gemeinsam auf Wertminderung. Vermögenswerte, die einzeln auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung neu bzw. weiterhin erfasst wird, werden nicht in eine gemeinsame Wertminderungsbeurteilung einbezogen.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle). Der Barwert der erwarteten künftigen Cashflows wird mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts abgezinst. Ist ein Kredit mit einem variablen Zinssatz ausgestattet, entspricht der zur Bewertung eines Wertminderungsaufwands verwendete Abzinsungssatz dem aktuellen effektiven Zinssatz. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Berichtstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten vorliegt.

Bei als zur Veräußerung gehalten eingestuftem Eigenkapitalinstrumenten würde ein signifikanter oder anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen. Das Kriterium „signifikant“ ist anhand der ursprünglichen Anschaffungskosten der Finanzinvestition zu beurteilen und das Kriterium „länger anhaltend“ anhand des Zeitraums, in dem der beizulegende Zeitwert unter den ursprünglichen Anschaffungskosten lag.

Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung, wird der kumulierte Verlust - der sich als Unterschiedsbetrag aus den Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands auf dieses Instrument ergibt - aus dem sonstigen Ergebnis entfernt und erfolgswirksam erfasst.

Wertberichtigungen für Eigenkapitalinstrumente werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht; ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwerts wird direkt im sonstigen Ergebnis erfasst. Bei der Ermittlung der Wertminderung von als zur Veräußerung verfügbar eingestuftem Schuldinstrumenten werden die gleichen Kriterien herangezogen wie bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten. Der für Wertminderungen erfasste Betrag ist jedoch der kumulierte Verlust, der sich als Unterschiedsbetrag aus den fortgeführten Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands auf dieses Instrument ergibt.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 werden entweder klassifiziert als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind.

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen, Kontokorrentkredite, Darlehen und derivative Finanzinstrumente.

Folgebewertung

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Verbindlichkeiten sowie andere finanzielle Verbindlichkeiten, die bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden. Diese Kategorie umfasst vom Konzern abgeschlossene derivative Finanzinstrumente, die nicht als Sicherungsinstrumente in Sicherungsbeziehungen gemäß IAS 39 designiert sind.

Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Darlehen

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühr oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer IAS 39.40 bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden nach IAS 2 grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bewertet. Posten mit verringerter Marktgängigkeit werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert entspricht dem geschätzten, im normalen Geschäftsgang erzielbaren Veräußerungserlös abzgl. geschätzter Vertriebskosten.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden bis auf derivative Finanzinstrumente mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erforderliche Wertberichtigungen orientieren sich an den tatsächlichen Ausfallrisiken.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie ausgehend vom Erwerbszeitpunkt eine Restlaufzeit von nicht mehr als 3 Monate besitzen.

Derivative Finanzinstrumente

Die Ariston Real Estate AG verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Derivative Finanzinstrumente werden bei Vertragsabschluss zu Anschaffungskosten angesetzt und in den Folgeperioden mit dem Zeitwert bewertet. Die Erfassung unrealisierter Bewertungsgewinne oder -verluste erfolgt grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung, außer die Voraussetzungen für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen nach IAS 39 (Hedge Accounting) sind erfüllt. In diesem Fall werden die Regelungen für Hedge Accounting angewendet. Voraussetzung für die Anwendung von Hedge Accounting ist unter anderem die regelmäßige Dokumentation der Sicherungsbeziehung und die Messung der Hedge-Effizienz. Die Hedge-Effizienz muss dabei zwischen 80 % und 125 % liegen. Positive beizulegende Zeitwerte sind in den sonstigen Forderungen, negative in den sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

Eigenkapital

Stammaktien werden als Eigenkapital klassifiziert. Kosten, die direkt der Ausgabe von neuen Aktien zuzurechnen sind, werden im Eigenkapital (gegebenenfalls netto nach Steuern) als Abzug von den Emissionserlösen bilanziert. Wenn die Gesellschaft eigene Anteile erwirbt, wird der bezahlte Preis vom Eigenkapital, das den Aktionären des Unternehmens zusteht, abgezogen, bis die Aktien eingezogen, wieder ausgegeben oder weiterverkauft werden.

Eigenkapital umfasst auch die Eigenkapitalkomponente zusammengesetzter Finanzinstrumente. Dabei handelt es sich um die Wandelschuldverschreibung, die sowohl eine finanzielle Verbindlichkeit begründen als auch eine Option für den Inhaber auf Wandlung in ein Eigenkapitalinstrument der Gesellschaft garantieren. Die Komponenten werden jeweils getrennt als Verbindlichkeit bzw. Eigenkapital ausgewiesen.

Rückstellungen

Alle Rückstellungen berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Höhe oder Fälligkeit unsicher ist. Rückstellungen werden nur gebildet, wenn ihnen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten zu Grunde liegt, zu deren Erfüllung ein Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich ist, soweit eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme von derivativen Finanzinstrumenten mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Latente Steuern

Latente Steuern aus temporären Unterschieden zwischen der IFRS-Konzernbilanz und der Steuerbilanz der Einzelgesellschaften und aus Konsolidierungsvorgängen werden jeweils gesondert angesetzt.

Die aktiven latenten Steuern umfassen auch Steuerminderungsansprüche, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge in Folgejahren ergeben. Eine Aktivierung erfolgt, wenn die Realisierung dieser Verlustvorträge mit ausreichender Sicherheit gewährleistet ist.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde ein Körperschaftsteuersatz von 15,0 % (Vj. 15,0 %) und der Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj. 5,5 %) auf die Körperschaftsteuer berücksichtigt. Auf den erzielten Gewinn fällt in der Regel keine Gewerbesteuer an; sie wurde deshalb nicht berücksichtigt.

Eine Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern wird gemäß IAS 12.74 vorgenommen.

2.5. Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Im Konzernabschluss müssen in einem eng begrenzten Umfang Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf die Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben.

Hauptanwendungsbereiche für Annahmen und Schätzungen liegen bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, in der Festlegung der Nutzungsdauer von Vermögenswerten des Anlagevermögens, der Ermittlung abgezinster Cashflows im Rahmen von Wertminderungstests, Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen der Mindestleasingzahlungen, der Bildung von Rückstellungen sowie der zukünftigen Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

Hauptquellen von Schätzunsicherheiten

Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien werden u. a. Schätzungen vorgenommen, die sich auf die Schätzung der künftigen Mieten, Ausfallrisiken, Instandhaltungen und sonstige Objektkosten beziehen. Wenn sich diese Werte nicht so entwickeln wie erwartet, würde dies möglicherweise zu einer Wertänderungen des Verkehrswertes führen. Dies könnte sich negativ oder positiv auf die künftige Ertragslage auswirken. Die Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind unter 3.1.1. genannt.

Zur Beurteilung der Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z. B. operative Planungen und Steuerplanungsstrategien. Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern, sind die angesetzten aktiven latenten Steuern – entsprechend der ursprünglichen Bildung – erfolgswirksam oder erfolgsneutral abzuwerten. Die Buchwerte der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sind unter 3.2. genannt.

Beim Ansatz und der Bewertung von Rückstellungen trifft das Management Annahmen bzgl. Eintrittswahrscheinlichkeit und Quantifizierung der möglichen Höhe der Zahlungsverpflichtung. Änderungen in der Einschätzung der den Rückstellungen zugrunde liegenden Sachverhalte haben Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns. Die Buchwerte der Rückstellungen sind unter 3.8.6. genannt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

I. Immaterielle Vermögenswerte

Geschäfts- oder Firmenwert	18.170,77	0,00	18.170,77	0,00	0,00	18.170,77	0,00	18.170,77	0,00	0,00	0,00
----------------------------	-----------	------	-----------	------	------	-----------	------	-----------	------	------	------

II. Sachanlagen

Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.736,89	10.442,74	672,78	0,00	72.506,85	29.510,89	14.259,06	672,78	43.097,17	29.409,68	14.259,06
------------------------------------	-----------	-----------	--------	------	-----------	-----------	-----------	--------	-----------	-----------	-----------

80.907,66	10.442,74	18.843,55	0,00	72.506,85	47.681,66	14.259,06	18.843,55	43.097,17	29.409,68	14.259,06
------------------	------------------	------------------	-------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Sämtliche Immobilien der Ariston Real Estate AG werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten. Die Immobilien werden nicht eigen genutzt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien basiert auf Wertgutachten von unabhängigen Gutachtern verbunden mit der ergänzenden Wertfindung durch das Management. Im Rahmen dieser Wertfindung werden die Immobilien in der Regel in den ersten 6 Monaten (Prüfungsperiode der Objekte im Bestand) mit den Anschaffungskosten angesetzt. Nach Ablauf dieser Prüfungsperiode werden, sofern keine negativen Erkenntnisse vorliegen, die gutachterlich ermittelten bzw. vom Management weiterentwickelten beizulegenden Zeitwerte angesetzt.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Objekt, Ort	beizulegende Zeitwerte			Marktwert- änderung	beizulegende Zeitwerte	
	01.01.2009 T€	Zugänge T€	Abgänge T€		31.12.2009 T€	T€
Büro- und Verwaltungsgebäude, Brandenburg	11.800	0	0	-890	10.910	
Drei Speichergebäude / Logistikimmobilien, Bremen	22.800	0	0	-9.810	12.990	
Büro- und Verwaltungsgebäude, Bonn	12.200	0	0	-4.950	7.250	
Drei Bürogebäude, Krailling	14.900	0	0	1.660	16.560	
Dienstleistungszentrum, Ansbach	15.781	0	0	-61	15.720	
Büro- und Verwaltungsgebäude, Frankfurt	5.189	0	0	-29	5.160	
Fachmarktzentrum, Freising	35.555	0	0	1.135	36.690	
Heimwerkermarkt, Freising	7.997	0	0	-997	7.000	
Logistikcenter, Freising	12.342	0	0	968	13.310	
	138.564	0	0	-12.974	125.590	

Objekt, Ort	beizulegende Zeitwerte			Marktwert- änderung	beizulegende Zeitwerte	
	01.01.2008 T€	Zugänge T€	Abgänge T€		31.12.2008 T€	T€
Büro- und Verwaltungsgebäude, Brandenburg	11.800	0	0	0	11.800	
Drei Speichergebäude / Logistikimmobilien, Bremen	29.800	0	0	-7.000	22.800	
Büro- und Verwaltungsgebäude, Bonn	12.200	0	0	0	12.200	
Drei Bürogebäude, Krailling	14.900	0	0	0	14.900	
Dienstleistungszentrum, Ansbach	16.900	0	0	-1.119	15.781	
Büro- und Verwaltungsgebäude, Frankfurt	5.660	0	0	-471	5.189	
Fachmarktzentrum, Freising	35.555	0	0	0	35.555	
Heimwerkermarkt, Freising	8.059	0	0	-62	7.997	
Logistikcenter, Freising	12.342	0	0	0	12.342	
	147.216	0	0	-8.652	138.564	

Die Marktwertänderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert ausgewiesen.

Weitere direkt zurechenbare Beträge im Zusammenhang mit den Anlageimmobilien in der Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

	2009	2008
	T€	T€
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	9.720	10.826
weiterverrechnete Betriebskosten	1.147	1.381
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung der Mieteinnahmen		
Modernisierung und Instandhaltung	452	621
Immobilienbewirtschaftung	846	1.144

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien des Konzerns. Wesentliche vertragliche Verpflichtungen für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen an den Anlageimmobilien bestehen nicht.

Für sämtliche Immobilien wurden Grundschulden zur Besicherung der mit ihnen im Zusammenhang stehenden Darlehen (vgl. Tz. 3.8.) bestellt.

Informationen zur Immobilienbewertung

Die Ariston Real Estate AG beauftragte im Rahmen des Erwerbs der Immobilien sachverständige Gutachter, jeweils eine Ermittlung des Verkehrswertes der einzelnen Immobilien vorzunehmen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 wurden zum Zwecke der Immobilienbewertung aktualisierte Verkehrwertgutachten durch die CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt, eingeholt. Betreffend der Vorgehensweise zum Bilanzstichtag wird auf die nachfolgenden Erläuterungen verwiesen.

Die Bewertung erfolgte für jedes Objekt gesondert und in Abhängigkeit der jeweiligen Lage und baulichen Besonderheiten.

Discounted Casflow Methode (DCF-Methode):

Bei der der Bewertung zugrunde gelegten DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge während eines Detailbetrachtungszeitraums (hier: 10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flows) des Objektes für die einzelnen Jahre zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter wie beispielsweise Mietänderungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und Entwicklung der Marktmiete, Ausgaben für laufende Instandhaltung, Reparaturen und sonstige Renovierungen, Leerstandszeiten, etc. für den gesamten Detailbetrachtungszeitraum berücksichtigt.

Der sich im Detailbetrachtungszeitraum ergebende periodische Cash Flow wird auf den Bewertungsstichtag diskontiert, um den Barwert zu ermitteln. Der gewählte Diskontierungszins wird sachverständig, aufgrund von Erfahrungswerten und besonderer Kenntnisse relevanter Investmentmärkte geschätzt.

Am Ende des Detailbetrachtungszeitraums wird ein Verkauf der Immobilie simuliert, wobei die Liegenschaft hierzu mit der „Income Capitalisation Method“ bewertet wird. Dabei werden stabilisierte Mieteinnahmen und ein angemessener Kapitalisierungszins zugrunde gelegt. Im Gegensatz zur DCF-Methode handelt es sich bei der Income Capitalisation Method um ein statisches, einperiodiges Bewertungsverfahren, bei dem keine explizite Darstellung von Mietenentwicklungen im Zeitverlauf vorgenommen wird. Die Auswirkungen von zeitlichen Veränderungen der Miete sowie weiterer Markt- oder Finanzfaktoren sind implizit im Kapitalisierungszins enthalten. Der so ermittelte Kapitalwert wird auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Dazu wird ebenfalls der bereits zuvor festgelegte Diskontierungszins verwendet.

Durch Abzug der Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklerkosten) vom errechneten Barwert ergibt sich der Nettokapitalwert des Objektes.

Fair Value

Der Fair Value jedes einzelnen Bewertungsobjektes wurde gemäß IAS 40.5 ermittelt. Der Fair Value ist definiert als: „Der wahrscheinlichste Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen und vertragswilligen, sowie voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.“ Im Rahmen der Bewertung wurde der Fair Value als Bruttokapitalwert berechnet und im Rahmen der Bilanzierung berücksichtigt.

Die in dieser Bewertung verwendeten Marktmietansätze wurden im Hinblick auf den Kapitalwert und das Vermietungspotenzial der einzelnen Immobilie unter Marktbedingungen zum Bewertungsstichtag eingeschätzt. Basis hierfür sind Erfahrungen im Markt, kürzliche Mietvertragsabschlüsse in den Bewertungsobjekten, die selbständige Recherche geeigneter Vergleichstransaktionen u. a. aus Datenbanken, aktuelle Mietangebote, Informationen externer lokaler Marktteilnehmer sowie andere Informationsquellen.

Besonderheiten des Immobilienmarktes vor dem Hintergrund der Finanzkrise

Vor Beginn der Subprime Krise im Juli/August 2007 war der aufstrebende deutsche Immobilienanlagemarkt durch hohe Liquidität gekennzeichnet, die vor allem auf das Wirken angelsächsischer und anderer ausländischer Investoren zurückzuführen war. Nach allgemeiner Auffassung war diese Entwicklung vor allem an ein niedriges Zinsniveau und an die Erwartung steigender Preise und Marktmieten in Deutschland gekoppelt. Die Kaufpreise auch von eher durchschnittlichen Immobilien waren bei nahezu konstantem Mietniveau stark angestiegen, was zu erhöhten Brutto-Vervielfältigern und reduzierten Nettoanfangsrenditen führte.

Seitdem die amerikanische Subprime Krise sowohl im deutschen Bankensektor als auch auf dem Immobilienanlagemarkt Auswirkungen zeigt, hat sich die Lage auf dem Investmentmarkt verändert. Seit Beginn des vierten Quartals 2007 war sicher, dass der Engpass auf dem Kreditvergabemarkt starke Auswirkungen insbesondere auf größere Transaktionen und Verbriefungen haben würde. Dies hatte im Verlauf des Jahres 2008 zur Verzögerung oder gar Annullierung vieler Transaktionen geführt und das am Markt gehandelte Investmentvolumen deutlich verringert. Seit Ende 2009 scheint sich diese Verunsicherung nun langsam aufzulösen. Seit dem Spätsommer 2009 ist eine sich verstärkende Nachfrage nach Core-Produkten mit geringem Risikopotenzial in prosperierenden Standorten an attraktiven Lagen mit hoher Objektqualität, einer geringen Leerstandsquote, langen Restlaufzeiten von Mietverträgen und einer hohen Mieterbonität zu verzeichnen. Die erwartete hohe Anzahl an Notverkäufen von Immobilien, die zu einem befürchteten Verfall der Immobilienpreise geführt hätte, lassen sich im Markt nicht nachweisen. Finanzielle Schieflagen von Unternehmen sind eher die Ausnahme und haben spezifische Gründe.

Die Spitzenrenditen haben sich hier aufgrund der geringen Produktverfügbarkeit weiter stabilisiert und für 2010 zeichnen sich hier eine starke Nachfrage und ein Liquiditätsüberschuss an. Insbesondere das Segment der Wohnimmobilien gewinnt derzeit aufgrund der relativ geringen jedoch stabilen und sicheren Erträge an Attraktivität.

In Anbetracht der sich schnell ändernden Lage auf den weltweiten Finanz- und nationalen Immobilienmärkten ist darauf hinzuweisen, dass der Marktwert eine stichtagsbezogene „Momentaufnahme“ ist, welche die gegenwärtige Marktsituation reflektiert. Der Marktwert ist nicht als ein für einen längeren Zeitraum gültiger Wert anzusehen, sondern ist marktbedingten Schwankungen unterworfen.

3.1.2. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen Büroausstattung und -einrichtung sowie ein Firmenfahrzeug.

3.2. Latente Steueransprüche/latente Steuerschulden

	31.12.2009		31.12.2008	
	aktivisch T€	passivisch T€	aktivisch T€	passivisch T€
langfristige Vermögenswerte		2.196		1.502
langfristige Verbindlichkeiten	1.209		930	14
kurzfristige Verbindlichkeiten	5	6	13	
steuerliche Verlustvorträge	835		168	
Summe	2.049	2.202	1.111	1.516
Saldierung latenter Steuern	-879	-879	-460	-460
Summe laut Konzernbilanz	1.170	1.323	651	1.056
davon kurzfristiger Anteil	5	6	13	0
davon langfristiger Anteil	1.165	1.317	638	1.056

Die ausgewiesenen latenten Steuerschulden auf langfristige Vermögenswerte betreffen ausschließlich als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Für "temporäre" Differenzen zwischen dem Ansatz der Immobilien in der Steuerbilanz der Gesellschaften und der IFRS-Bilanz wurden passive latente Steuern gebildet.

Die ausgewiesenen Steueransprüche auf langfristige Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von Zinsswaps zum Marktwert.

Für den Vortrag steuerlich noch nicht genutzter Verluste wurden latente Steueransprüche in dem Umfang aktiviert, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftige zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen, gegen die die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können.

Die Ariston Real Estate AG und die Tochterkapitalgesellschaften haben körperschaftsteuerliche Verlustvorträge, die zeitlich unbegrenzt vortragsfähig sind. Für die Zukunft ist von einem Abbau der Verlustvorträge auszugehen. Die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge entfallen im Wesentlichen mit T€ 715 (Vj. T€ 60) auf die Ariston Real Estate AG und mit T€ 117 (Vj. T€ 108) auf die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH.

Die Ariston Real Estate AG ist im Bereich Halten und Verwalten von Anteilen an Personengesellschaften, die Immobilieneigentum haben, tätig. Die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH verwaltet eigene Immobilien. Anfänglich überwiegen die Zinsaufwendungen und die nicht aktivierbaren erwerbsnahen Kosten die Erträge. Zukünftig werden sich Gewinne aus dem Immobilienmanagement ergeben, so dass die aufgelaufenen körperschaftsteuerlichen Verluste verbraucht werden.

3.3. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Von den ausgewiesenen Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von T€ 6.881 waren zum Bilanzstichtag T€ 100 (Vj. T€ 550) verpfändet.

Die übrigen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stehen zur freien Verfügung der Gesellschaft und unterliegen keinen Restriktionen.

3.4. Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte ergibt sich aus der Konzernbilanz.

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

3.4.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Mietrückstände. Der Bestand der Wertberichtigungen beträgt zum 31.12.2009 T€ 111 (Vj. T€ 74).

Die Altersstruktur der Forderungen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	T€	T€
Restlaufzeit in Tagen		
0 - 30 Tage	322	460
31 - 90 Tage	43	48
91 - 180 Tage	23	90
181 - 360 Tage	148	66
Älter 360 Tage	151	77
Abzgl. Wertberichtigungen	-111	-74
	576	667

Die Wertberichtigung entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2009	31.12.2008
	T€	T€
Stand am 01.01.	74	56
Verbrauch	0	-21
Zuführung	37	39
Stand am 31.12.	111	74

Die gebildeten Wertberichtigungen betreffen überfällige Forderungen in Höhe von T€ 111. Die Berücksichtigung von Wertberichtigungen erfolgt dabei auf der Grundlage der Risikoanalyse der Kunden durch das Unternehmen, insbesondere das Zahlungsverhalten. Die Höhe der Wertberichtigung berücksichtigt dabei u. a. individuelle Zahlungsvereinbarungen.

3.4.2. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen eine Forderung gegen einen früheren Mieter aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs (T€ 1.500, Vj. T€ 0), Umsatzsteuerforderungen (T€ 163, Vj. T€ 0), Periodenabgrenzungen (T€ 109, Vj. T€ 130) sowie eine Forderungen gegen die Innomotive Beteiligungs AG (T€ 106, Vj. T€ 106).

Im Vorjahr enthielt die Position eine zahlungsmittelähnliche Forderung in Höhe von T€ 775 gegen den Gesellschafter und Vorstand Herrn Lorenz, dem zivilrechtlichen Eigentümer eines Bankkontos, welches zur Sicherung einer Finanzierung des Objekts Bremen verpfändet war.

3.5. Vorräte

Die Vorräte betreffen unverändert zum Vorjahr ausschließlich Heizölbestände, welche als Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe zu klassifizieren sind.

3.6. Eigenkapital

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals ist aus der Darstellung der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die Ariston Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2009 - mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln - keine Kapitalmaßnahmen durchgeführt.

3.6.1. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital besteht unverändert aus 9.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (§§ 207 ff. AktG) von €9.230.000,00 um €15.770.000,00 auf €25.000.000,00 durch Umwandlung eines Teilbetrages von €15.770.000,00 der in der Jahresbilanz zum 31. Dezember 2008 ausgewiesenen Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Grundkapital erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne die Ausgabe von neuen Aktien.

Genehmigtes Kapital:

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 24. Oktober 2011 gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe von bis zu 3.115.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu €3.115.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006/I).

Darüber hinaus ist der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16.08.2007 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 15.08.2012 gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe von bis zu 1.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu €1.500.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2007/I).

Bedingtes Kapital:

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu €1.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht (bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 18. September 2006 von der Gesellschaft bis zum 17. September 2011 begeben werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu €1.492.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.492.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht (bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 von der Gesellschaft bis zum 24. Oktober 2011 begeben werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu €623.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 623.000 Stück neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit Gewinnberechtigung ab Beginn des zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien laufenden Geschäftsjahres (bedingtes Kapital III). Das bedingte Kapital III dient der Erfüllung von ausgeübten Aktienoptionsrechten, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 von der Gesellschaft bis zum 24. Oktober 2011 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionsrechte keine eigenen Aktien oder keinen Barausgleich gewährt.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu €1.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.500.000 Stück auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2008). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 18. September 2008 von der Gesellschaft bis zum 17. September 2013 begeben werden.

Das Bedingte Kapital 2006/I beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr €2.708.559,05.

Das Bedingte Kapital 2006/II beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr €4.041.170,10.

Das Bedingte Kapital 2006/III beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr €1.687.432,29.

Das Bedingte Kapital 2008/I beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr € 4.062.838,57.

3.6.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 8.922 (Vj. T€ 24.664) enthält im Wesentlichen Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien der Ariston Real Estate AG.

Die Veränderung der Kapitalrücklage im Berichtsjahr resultiert aus der Auflösung im Zusammenhang mit der o. g. Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (T€ 15.770, Vj. T€ 0) sowie der Verbuchung von Aktienoptionen (T€ 28, Vj. T€ 285).

3.6.3. Eigene Anteile

Die Gesellschaft erwarb in 2007 und 2008 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 insgesamt 27.317 Stück eigener Aktien. In 2009 erfolgten keine Zu- oder Abgänge.

Auf die eigenen Aktien entfällt ein rechnerischer Anteil am Grundkapital in Höhe von € 74.302,24 (Vj. € 27.317,00).

Die im Umlauf befindlichen Anteile haben sich wie folgt entwickelt:

	Stück
01.01.2007	6.230.000
Kapitalerhöhung 2007 (Zugang)	3.000.000
Erwerb eigene Anteile (Abgang)	-8.068
31.12.2007	9.221.932
Erwerb eigene Anteile (Abgang)	-19.249
31.12.2008 = 31.12.2009	9.202.683

3.6.4. Gewinnrücklagen

In den Gewinnrücklagen in Höhe von T€ -1.668 (Vj. T€ -1.500) werden die kumulierten, auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Periodenergebnisse erfasst.

3.6.5. Kumuliertes übriges Eigenkapital

Im kumulierten übrigen Eigenkapital sind die erfolgsneutral zu erfassenden Wertänderungen derivativer Finanzinstrumente in Höhe von T€ -1.704 (Vj. T€ -5.723) abzüglich des Ertragsteuervorteils in Höhe von T€ T€ 399 (Vj. T€ 906) enthalten.

3.6.6. Nicht beherrschende Anteile

Unter dem Posten werden die Kapitalanteile von Fremdgesellschaftern an Kapitalgesellschaften ausgewiesen. Der Ausweis entfällt unverändert in voller Höhe auf die Minderheitsaktionäre der HS Grund und Boden AG, Krailling (5,1%).

3.6.7. Dividenden

Im Berichtsjahr erfolgte keine Dividendenausschüttung (Vj. T€ 2.761 bzw. € 0,30 je Aktie).

Für das Geschäftsjahr 2010 plant die Gesellschaft keine Ausschüttungen.

3.7. Potenzielle Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter

IAS 32 regelt die Klassifizierung von Finanzinstrumenten. Danach ist zwischen Eigenkapitalinstrumenten und finanziellen Verbindlichkeiten zu unterscheiden. Hiernach stellen Kapitalanteile von Personengesellschaften zu klassifizierende Finanzinstrumente dar.

Gemäß IAS 32.18 stellt ein solches Finanzinstrument, das den Inhaber zur Rückgabe an den Emittenten gegen flüssige Mittel oder andere finanzielle Vermögenswerte verpflichtet, eine finanzielle Verbindlichkeit und kein Eigenkapitalinstrument dar.

Der Ausweis der Minderheitenanteile an Personengesellschaften erfolgt als gesonderten Posten "Potentieller Abfindungsanspruch nicht beherrschender Gesellschafter" unter den Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgte zum Bilanzstichtag auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich für die potentiellen Abfindungsansprüche der nicht beherrschenden Gesellschafter folgende Wertansätze:

	2009 T€	2008 T€
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.572	1.556
Ergebnisanteile / Nettoänderung Ausgleichsansprüche	-130	16
Stand zu Ende des Geschäftsjahres	1.442	1.572

3.8. Schulden

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten (ohne potentielle Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter) sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt (Vorjahreszahlen in Kursivdruck):

	Gesamt T€	R e s t l a u f z e i t			davon besichert T€
		unter 1 Jahr T€	zwischen 1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.328	19.371	20.778	51.179	85.452
<i>Vorjahr</i>	<i>108.562</i>	<i>3.024</i>	<i>54.009</i>	<i>51.529</i>	<i>108.558</i>
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425	425	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>203</i>	<i>203</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
3. Rückstellungen	284	284	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>366</i>	<i>366</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
4.1. sonstige Verbindlichkeiten/ Wandelschuldverschreibung	6.698	6.698	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>6.750</i>	<i>0</i>	<i>6.750</i>	<i>0</i>	
4.2. Ertragsteuerverbindlichkeiten	62	62	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>216</i>	<i>216</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
4.3. Sonstige Verbindlichkeiten/ übrige	8.389	378	2.781	5.230	
<i>Vorjahr</i>	<i>6.869</i>	<i>511</i>	<i>6.358</i>	<i>0</i>	
5. Latente Steuern	1.323	6	1.317	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>1.056</i>	<i>0</i>	<i>1.056</i>	<i>0</i>	
Summe Verbindlichkeiten	108.509	27.224	24.876	56.409	85.452
<i>Summe Vorjahr</i>	<i>124.022</i>	<i>4.320</i>	<i>68.173</i>	<i>51.529</i>	<i>108.558</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in der oben genannten Höhe besichert. Dabei sind für die Kreditinstitute jeweils Buchgrundschulden auf die finanzierten Objekte bestellt worden, die je nach Rang zum Teil sofort vollstreckbar sind.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zählen nach IAS 32 zu den Finanzinstrumenten. Ein Zinsänderungsrisiko besteht bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die einen variablen Zinssatz beinhalten. Diese Zinsen werden dann den aktuellen Marktzinsen angepasst. Der Konzernbilanzausweis entspricht dem Rückzahlungsbetrag der Verbindlichkeiten.

Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, wurden Zinsswaps für die Immobilienfinanzierung vereinbart (siehe unten unter 5.3).

3.8.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfristig)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum Rückzahlungsbetrag bilanziert. Die Zinssätze sind am Euribor (3-Monats-Euribor bzw. 1-Monats-Euribor) ausgerichtet. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos dienen weitgehend laufzeitangepasste Zinsswaps. Auf Grund der variablen Verzinsung entsprechen die Buchwerte insoweit den beizulegenden Zeitwerten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

3.8.2. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Der Posten beinhaltet die zur Zinssicherung von Immobiliendarlehen abgeschlossenen Zinsswaps bewertet zum Marktwert.

Daneben wird unter dieser Position der langfristige Anteil der Verbindlichkeit für die Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€ 250 (Vj. T€ 300) gegenüber dem Vorstand, Herrn Hans-Dieter Lorenz und gegenüber Herrn Alexander Lorenz ausgewiesen.

3.8.3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfristig)

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum Rückzahlungsbetrag bilanziert und beinhalten planmäßige Darlehenstilgungen in Höhe von T€ 18.828 (Vj. T€ 2.217) sowie abgegrenzte Zinsen und fällige Tilgungszahlungen in Höhe von T€ 543 (Vj. T€ 807).

3.8.4. Wandelschuldverschreibung

Der Wert der finanziellen Schuld der Wandelschuldverschreibung wurde nach IAS 32.28 dadurch bestimmt, dass die zukünftigen Tilgungen und Zinszahlungen mit einem risikogerechten Marktzinssatz von 7,8 % abgezinst wurden. Die Aufzinsung erfolgt entsprechend der Laufzeit.

Der Nettoerlös aus der Ausgabe der Anleihen wurde zum Ausgabezeitpunkt in eine Fremdkapitalkomponente (T€ 9.736) und eine Eigenkapitalkomponente (welche der Option zur Wandlung der Verbindlichkeit in Eigenkapital des Konzerns zurechenbaren Restgröße entspricht – T€ 264) aufgeteilt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden vom Unternehmen Wandelschuldverschreibungen im Nominalwert von T€ 100 zurückgekauft. Die Fremdkapitalkomponente wird mit T€ 6.698 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des anteiligen Rückerwerbes der Wandelschuldverschreibungen bewertet.

Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung endet am 30. September 2010. Zum Laufzeitende sind die Wandelschuldverschreibungen, für die das Wandelungsrecht nicht ausgeübt wurde, durch Zahlung des Nennbetrags zu tilgen. Die Gesellschaft wird den aufgrund vertraglicher Verpflichtung zum Laufzeitende fälligen Rückzahlungsbetrag in Höhe von rd. T€ 6.738 voraussichtlich durch vorhandene liquide Mittel leisten.

Die Wandelschuldverschreibung wird mit 7 % p. a. verzinst. Zinsen sind jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.

3.8.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus Garantieeinbehalten und noch nicht bezahlten Rechnungen von Handwerkern und sonstigen Dienstleistern.

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Der beizulegende Wert der Schulden entspricht dem Buchwert.

3.8.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2009 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 31.12.2009 T€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	143	143	6	127	121
Ausstehende Rechnungen	102	100	2	67	67
Rechtsanwalts- und Prozesskosten	37	0	0	2	39
Nebenkostenabrechnungen	16	11	5	32	32
Aufsichtsratsvergütungen	30	30	0	25	25
Sonstige	38	36	2	0	0
	366	320	15	253	284

Die Rückstellung für Prozesskosten betrifft Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit einem Immobilienobjekt. Die Rückstellung basiert auf der aktuellen Einschätzung der voraussichtlich anfallenden Prozesskosten.

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Aufsichtsratsvergütungen sowie Jahresabschlusskosten wurden in Höhe der geschätzten Kosten gebildet.

Es ist bei den Rückstellungen davon auszugehen, dass der Mittelabfluss im Folgejahr eintritt.

3.8.7. Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€
Gesellschafterkonten/Ausgleichsverpflichtung H.-D. Lorenz u. A. Lorenz	140	160
Umsatzsteuer	139	146
Restkaufpreis Kommanditanteil AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	55	55
Kreditorische Debitoren	14	0
Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	0	63
Aufsichtsratsvergütungen	0	21
sonstige	30	66
	378	511

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Der beizulegende Wert entspricht dem Buchwert.

3.8.8. Verbindlichkeiten aus Besserungsscheinen

Mit Vereinbarungen vom 23. Juni/11. August 2009, 30. September/5. Oktober 2009 sowie 14./15. Dezember 2009 wurde mit einer objektfinanzierenden Bank ein Forderungsverzicht gegen zwei Besserungsscheine vereinbart. Der Forderungsverzicht wurde im Berichtsjahr in Höhe von € 10,3 Mio. ertragswirksam vereinnahmt (vgl. weitere Ausführungen hierzu unter 4.3).

Der erste Besserungsschein sieht für den Fall des Übersteigens von in 2010 und 2011 tatsächlich erzielten Mieteinnahmen aus der betreffenden Immobilie von T€ 400 p. a. weitere Zahlungen an die Bank vor. Diese würden in der Höhe anfallen, um den die erzielten Nettokaltmieten den jährlichen Betrag von T€ 400 übersteigen, maximal jedoch insgesamt T€ 500.

Darüber hinaus wurde in einem weiteren Besserungsschein vereinbart, dass derselben kreditfinanzierenden Bank im Falle eines Verkaufs der Immobilie bis spätestens 31. Oktober 2014 eine weitere Zahlung von bis zu T€ 1.500 zusteht. Der Anspruch aus diesem Besserungsschein beträgt 20 % der

Differenz aus dem Nettoverkaufspreis abzüglich € 7,0 Mio. zuzüglich selbst getragener Kosten für Investitionen, Aus- und Umbauten sowie Modernisierung bis zum Verkauf der Immobilie, maximal jedoch T€ 1.500.

Bei den oben beschriebenen Besserungsscheinen handelt es sich jeweils um eine finanzielle Verbindlichkeit nach IAS 32.11. Die Besserungsverpflichtungen sind dem Grunde nach als Finanzschuld anzusetzen. Die Zugangsbewertung der neuen finanziellen Verbindlichkeit aus dem jeweiligen Besserungsschein hat zum beizulegenden Zeitwert zu erfolgen (IAS 39.43). Da für Besserungsscheine kein aktiver Markt vorliegt, hat die Bewertung mittels eines Discounted-Cashflow-Verfahrens nach IAS 39 zu erfolgen.

Da die Planung des Managements weder das Übersteigen der Mieteinnahmen der vereinbarten Grenze von T€ 400 in 2010 und 2011 noch einen Verkauf der Immobilie bis 31.10.2014 vorsieht, beträgt der beizulegende Wert der Finanzschuld aus den Besserungsscheinen zum Bilanzstichtag € 0,00; infolgedessen wurden diese in der Konzernbilanz mit einem Buchwert von € 0,00 angesetzt.

3.9. Leasing

Sämtliche Mietverträge, die der Ariston-Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben. Entsprechend ist der Ariston-Konzern Leasinggeber in sämtlichen Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlicher Gestaltung über Anlageimmobilien. Die im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen gehaltenen Immobilien werden alle als Finanzinvestition klassifiziert und bilanziert.

Aus bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen, die auf der Basis von in Deutschland üblichen Gewerberaummietverträgen zustande gekommen sind, wird der Ariston-Konzern voraussichtlich folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

	Gesamt T€	bis 1 Jahr T€	2-5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Mindestleasingzahlungen	50.364	8.403	20.264	21.697
<i>Vorjahr</i>	<i>45.760</i>	<i>9.652</i>	<i>17.624</i>	<i>18.484</i>

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Umsatzerlöse

Enthalten sind ausschließlich Mieterträge inklusive Nebenkostenumlagen aus den Anlageimmobilien. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die o. g. Ausführungen (vgl. 3.1.1.).

4.2. Nicht realisierte Erträge aus Wertanpassungen IAS 40

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Anlageimmobilien unter 3.1.1.

4.3. Sonstige betriebliche Erträge

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 T€	2008 T€
Forderungsverzicht gegen Besserungsscheine einer objektfinanzierenden Bank	10.268	0
Gerichtlicher Mietvergleich	1.500	0
Brandschutzweiterbelastungen	73	0
Kursdifferenzen	30	0
Rückstellungsaufösungen	15	132
Kostenerstattung Rechtsstreit und Bankbürgschaft	11	252
Kursgewinne Rückkauf Wandelschuldverschreibung	0	330
sonstige	19	59
	11.916	773

Mit Vereinbarungen vom 23. Juni/11. August 2009, 30. September/5. Oktober 2009 sowie 14./15. Dezember 2009 hat sich eine Konzerngesellschaft mit einer objektfinanzierende Bank im Rahmen außergerichtlicher Vergleichsverhandlungen auf einen (Teil-)Forderungsverzicht auf ein Objektdarlehen in Höhe von T€ 10.268 verständigt, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde. Der Forderungsverzicht wurde mit zwei Besserungsscheinen ausgestattet (vgl. weitere Ausführungen hierzu unter 3.8.8.).

4.4. Abschreibungen

Zur Zusammensetzung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen verweisen wir auf die Angaben unter 3.1.

4.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

4.5.1. Nicht realisierte Verluste aus Wertanpassungen IAS 40

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Anlageimmobilien unter 3.1.1.

4.5.2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2009 T€	2008 T€
Immobilienbewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung einschließlich Betriebskosten	1.583	1.855
Verwaltungskosten	1.105	1.027
Grundsteuer	305	312
Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77	136
Sonstige	371	390
	3.441	3.720

4.6. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 T€	2008 T€
Kontokorrentkredite und Bankdarlehen einschließlich Zinssicherungsaufwand	-5.314	-6.112
Zinsen Wandelschuldverschreibung	-520	-683
Wertänderung Derivate	0	-69
Übrige Finanzaufwendungen	-39	-59
Finanzaufwand	-5.873	-6.923
Erträge/Aufwendungen aus der Veränderung des Abfindungsanspruchs der Minderheitsgesellschafter		
	-391	-16
Zinsen auf Bankguthaben	146	654
Erträge Zinssicherungen	2	278
Übrige Zinsen	64	60
Sonstige Finanzerträge	212	992
Finanzergebnis	-6.052	-5.947

4.7. Ertragsteuern

Der Posten setzt sich wie nachfolgend gezeigt zusammen; die mit negativem Vorzeichen versehenen Beträge stellen Aufwendungen dar.

	2009 T€	2008 T€
Ertragsteuern	-14	-16
Latente Steuern	-27	780
	-41	764

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 T€	2008 T€
Veränderung der steuerlichen Verlustvorträge	667	6
Unterschiede durch die Bewertung der Immobilien gemäß IAS 40	-694	819
Unterschiede bei übrigen Bilanzposten	0	-45
	-27	780

Der den Berechnungen zugrunde gelegte Ertragsteuersatz beträgt 15,825 % (Vj. 15,825 %). Gewerbesteuern wurden nicht berücksichtigt.

Direkt im Eigenkapital erfasste Ertragsteuern betreffen latente Steuern in Höhe von T€ 399 (Vj. T€ 906) auf erfasste Wertänderungen von Finanzinstrumenten.

Für in der Zukunft nutzbare steuerliche Verlustvorträge sind zum Bilanzstichtag aktive latente Steuern von insgesamt T€ 835 (Vj. T€ 168) angesetzt worden; hierbei ergab sich ein ergebniswirksamer Effekt von T€ 667 (Vj. T€ 6), der in Höhe von T€ 655 (Vj. T€ -12) auf die Ariston Real Estate AG, in Höhe

von T€ 9 (Vj. T€ 18) auf die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH und T€ 2 (Vj. T€ 0) auf die Ariston Grundbesitz GmbH entfällt.

Die steuerlichen Verlustvorträge betragen zum 31.12.2009 für die Ariston Real Estate AG T€ 4.517 (Vj. T€ 376), für die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH T€ 740 (Vj. T€ 682) und für die Ariston Grundbesitz GmbH T€ 17 (Vj. T€ 0). Auf Grund der Planungen des Managements für die folgenden Jahre wird mit einem Abbau der Verlustvorträge gerechnet.

Die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH hat im Geschäftsjahr 2009 und im Vorjahr Verluste erlitten. Ausgehend von der steuerlichen Planungsrechnung wird von einer Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge - auch unter Berücksichtigung einer möglichen Objektveräußerung - innerhalb von fünf Jahren ausgegangen.

Die folgende Übersicht stellt eine Überleitung zwischen dem Steueraufwand bzw. -ertrag, der sich rechnerisch bei einer Anwendung des Steuersatzes von 15,825 % (Körperschaftsteuer 15,0 % zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf von 5,5 %) ergibt, und dem Steueraufwand bzw. -ertrag im Konzernabschluss nach IFRS dar:

	2009 T€	2008 T€
Konzernergebnis vor Ertragssteuern		
nominaler Konzernsteuersatz	15,825%	15,825%
Theoretischer Steueraufwand/-ertrag	-6	-936
Effekte auf anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2)	4	49
Aufwandsberücksichtigung Ausgleichsanspruch	62	43
sonstige Effekte	-19	80
Tatsächlicher Steueraufwand/-ertrag	41	-764

4.8. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernergebnis

Aus dem laufenden Ergebnis des Geschäftsjahres sind T€ -87 (Vj. T€ -18) anderen Gesellschaftern zuzurechnen. Diese entfallen unverändert zum Vorjahr in voller Höhe auf die Minderheitsgesellschafter der HS Grund- und Boden AG.

Die vollständige Entwicklung der den Minderheiten zustehenden Gewinne/Verluste ist im Konzerneigenkapitalspiegel dargestellt.

4.9. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Stammaktien.

Unverwässertes Ergebnis:

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	2009	2008
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	-168 T€	-5.169 T€
gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	9.202.683	9.207.190
unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,02 €	-0,56 €

5. Sonstige Angaben

5.1. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Vorräte, die sonstigen Vermögenswerte und die Bankguthaben. In diesen Kategorien ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert überwiegend aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diese sind, sofern erkennbar, um Einzelwertberichtigungen gekürzt. Bei finanziellen Vermögenswerten ergibt sich das maximale Ausfallrisiko aus dem Bruttobuchwert abzüglich der gemäß IAS 39 erfassten Wertminderungsaufwendungen.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente - umfassen Bankdarlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie eine Wandelanleihe. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Daneben verfügt der Konzern über derivative Finanzinstrumente in Form von Zinssatzswaps. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung des Konzerns gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit und den Finanzierungsquellen resultieren.

Die Zinssatzswaps dienen der Absicherung gegen Zinsveränderungen bei den Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente reduziert, indem variable Zinssätze in fixe Zinssätze gedreht werden (Swaps). Es handelt sich um Cashflow Hedges.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow-Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Die Unternehmensleitung beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden.

5.1.1. Zinsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz.

Zur Steuerung und Glättung des Zinsaufwands des Konzerns schließt der Konzern Zinssicherungsgeschäfte ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften wird die zu Grunde liegende Verpflichtung abgesichert. Zum Bilanzstichtag waren unter Berücksichtigung bestehender Finanzderivate zu 100 % (Vj. 100 %) des Fremdkapitals des Konzerns festverzinslich.

Zum Bilanzstichtag besteht ein festverzinsliches Darlehen in Höhe von T€ 2.500 (Vj. T€ 18.108) mit einem Zinssatz von 3,0 % (Vj. 4,8 %) und einer Laufzeit bis Dezember 2011. Der Zinssatz ist aktuell als marktnah einzustufen. Für die Bilanzierung der Verbindlichkeit wird deshalb der Buchwert als zu berücksichtigender Zeitwert angesetzt.

Übersicht über das Zinsrisiko

Grundsätzlich schließt der Ariston Konzern nur variabel verzinsliche Darlehen ab. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente reduziert, indem variable Zinssätze in fixe Zinssätze gedreht werden (Swap).

Der Konzern misst das Zinssatzrisiko mithilfe der Cashflow-Sensitivität bei einer unterstellten Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte. Unterstellt man einen Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte, so hätte dies zum 31. Dezember 2009 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von T€ 0 (Vj. T€ 98) auf das Konzernergebnis und weitere T€ 4.001 (Vj. T€ 4.539) auf das Konzerneigenkapital. Bei einem Rückgang der Zinssätze um 100 Basispunkte, hätte dies zum 31. Dezember 2009 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von T€ -28; (Vj. T€ -14) auf das Konzernergebnis und weitere T€ -4.190 (Vj. T€ -4.883) auf das Konzerneigenkapital.

5.1.2. Kreditrisiko

Grundsätzlich besteht keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund auf Grund einer breiten und unkorrelierten Kontrahentenstruktur.

Insofern erwächst dem Konzern aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kein übermäßiges Risiko. Einzelrisiken sind durch die Bildung von Wertberichtigungen erfasst.

Bei den finanziellen Vermögenswerten des Konzerns (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, sonstige Vermögenswerte) entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

5.1.3. Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit.

Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des operativen Finanzmittelbedarfs durch den laufenden Cashflow sicherzustellen. Investitionen werden aus vorhandenen liquiden Mitteln und Darlehen finanziert.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind unter Punkt 3.8. detailliert dargestellt.

5.2. Kapitalsteuerung

Das gemanagte Kapital umfasst sämtliche kurz- und langfristigen Schuld- und Verbindlichkeitenpositionen sowie die Eigenkapitalbestandteile.

Das Ziel des Kapitalmanagements der Unternehmung ist die Sicherung des unternehmerischen Fortbestands sämtlicher Konzernunternehmen sowie die Sicherstellung der Schuldentilgungsfähigkeit und der finanziellen Substanz. Die Steuerung der Kapitalstruktur erfolgt zentral durch die Konzernleitung. Auf Konzernebene wird das Kapitalmanagement der einzelnen Gesellschaften im Rahmen eines regelmäßigen Reportingprozesses überwacht.

Der Konzern überwacht sein Kapital anhand von den nachfolgend dargestellten drei Kennziffern:

5.2.1. Statischer Verschuldungsgrad

Der statische Verschuldungsgrad entspricht dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zur Summe aus Eigenkapital (einschließlich der Minderheitsanteile an Personengesellschaften) und Netto-Finanzschulden. Die Netto-Finanzschulden umfassen verzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten (ohne Marktwerte Swaps) abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Dabei wird der potenzielle Abfindungsanspruch nicht beherrschender Gesellschafter (Passiva C.) dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugerechnet.

	31.12.2009	31.12.2008
	T€	T€
Verzinsliche Darlehen	91.329	108.562
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425	203
Sonstige Verbindlichkeiten abzgl.	7.674	7.776
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-6.881	-12.005
Netto-Finanzschulden	92.547	104.536
Wirtschaftliches Eigenkapital	28.006	29.505
Summe aus Netto-Finanzschulden und wirtschaftlichem Eigenkapital	120.553	134.041
Statischer Verschuldungsgrad	77%	78%

5.2.2. Dynamischer Verschuldungsgrad (Kapitaldienstfähigkeit)

Der Konzern überwacht des Weiteren seine Kapitaldienstfähigkeit, die dem Verhältnis "Netto-Finanzschulden" und "Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit" entspricht. Sie sagt aus, wie viele Jahre der Konzern bräuchte, um seine Netto-Finanzschulden durch den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit tilgen zu können.

	31.12.2009	31.12.2008
	T€	T€
Netto-Finanzschulden (siehe Punkt 5.2.1.)	92.547	104.536
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	7.537	8.493
Dynamischer Verschuldungsgrad	12,3	12,3

5.2.3. Fremdkapitalstruktur

Der Konzern überwacht des Weiteren seine Fremdkapitalstruktur, welche aus dem Verhältnis von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten zum gesamten Fremdkapital entspricht. Diese Fremdkapitalstrukturkennziffer gibt damit den Teil des Fremdkapitals an, der tatsächlich kurzfristig in Form liquider Mittel an außen stehende Gläubiger, die nicht Kreditgeber sind, abfließen wird.

	31.12.2009	31.12.2008
	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425	203
kurzfristige Verbindlichkeiten	440	727
	865	930
Fremdkapital gesamt (ohne Abfindungs- ansprüche Minderheitsgesellschafter)	108.509	124.022
Fremdkapitalstrukturkennziffer	0,8%	0,7%

5.3. Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente.

Zu den im Konzern bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Finanzvermögen, Ausleihungen, sonstige Wertpapiere, Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Der Buchwert stellt einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen und Bewertungskategorien

Die Gegenüberstellung der Buchwerte der Finanzinstrumente je Bewertungskategorie gemäß IAS 39 und Klasse nach IFRS 7 erfolgt in den nachstehenden Tabellen:

Zuordnung zu den Kategorien des IAS 39							Einteilung in die Klassen des IFRS 7				
Buchwert gemäß Bilanz	Erfolgswirksam zum Fair Value bewertet	Zur Veräu- ßerung verfügbar	Kredite und Forderungen	Zu fortgeführ- ten Anschaffungs- kosten bewerte- te Schulden	Keiner Kategorie des IAS 39 zugeordnet	Zum Fair Value bewertet			zu fortgeführ- ten Anschaffungs- kosten bewerte- tet	Nicht im Anwend- ungsbereich des IFRS 7	
						Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3			
31.12.2009						T€	T€	T€	T€	T€	
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
Aktiva											
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	576	0	0	576	0	0	0	0	0	576	0
Sonstige Vermögenswerte	1.880	0	0	1.880	0	0	0	0	0	1.880	0
Zahlungsmittel	6.881	0	0	6.881	0	0	0	0	0	6.881	0
	9.337	0	0	9.337	0	0	0	0	0	9.337	0
Passiva											
Finanzverbindlichkeiten	91.329	0	0	91.329	0	0	0	0	0	91.329	0
Wandelschuldverschrei- bung	6.698	0	0	6.698	0	0	0	0	0	6.698	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425	0	0	425	0	0	0	0	0	425	0
Sonstige Verbindlichkeiten	629	0	0	629	0	0	0	0	0	629	0
Derivative Finanzinstrumen- te	7.765	0	0	0	7.765	0	7.765	0	0	0	0
	106.846	0	0	99.081	7.765	0	7.765	0	99.081	0	0

	Zuordnung zu den Kategorien des IAS 39						Einteilung in die Klassen des IFRS 7				
	Buchwert gemäß Bilanz	Erfolgswirksam zum Fair Value bewertet	Zur Veräu- ßerung verfügbar	Kredite und Forderungen	Zu fortgeführ- ten Anschaffungs- kosten bewerte- te Schulden	Keiner Kategorie des IAS 39 zugeordnet	Zum Fair Value bewertet			zu fortgeführ- ten Anschaffungs- kosten bewerte- tet	Nicht im Anwend- ungsbereich des IFRS 7
							Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3		
	31.12.2008						T€	T€	T€	T€	T€
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
Aktiva											
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	667	0	0	667	0	0	0	0	0	667	0
Sonstige Vermögenswerte	1.040	0	0	1.040	0	0	0	0	0	1.040	0
Zahlungsmittel	12.005	0	0	12.005	0	0	0	0	0	12.005	0
	13.712	0	0	13.712	0	0	0	0	0	13.712	0
Passiva											
Finanzverbindlichkeiten Wandelschuldverschrei- bung	108.562	0	0	0	108.562	0	0	0	0	108.562	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203	0	0	0	203	0	0	0	0	203	0
Sonstige Verbindlichkeiten Derivative Finanzinstru- mente	511	0	0	0	511	0	0	0	0	511	0
	6.058	69	0	0	0	5.989	0	6.058	0	0	0
	122.084	69	0	0	116.026	5.989	0	6.058	0	116.026	0

Die Bewertung der Finanzinstrumente zum Fair Value folgt einer dreistufigen Hierarchie und orientiert sich an der Nähe der herangezogenen Bewertungsfaktoren zu einem aktiven Markt. Als aktiven Markt bezeichnet man einen Markt, auf dem homogene Produkte gehandelt werden, für die jederzeit vertragswillige Käufer und Verkäufer gefunden werden und deren Preise öffentlich zugänglich sind.

Nach Stufe 1 werden Finanzinstrumente - wie z. B. Wertpapiere - bewertet, die auf aktiven Märkten notiert sind.

Zu nach Stufe 2 bewerteten Finanzinstrumenten gehören beispielsweise Derivate, deren Bewertung auf marktbezogenen, anerkannten finanzmathematischen Bewertungsmodellen beruht und deren Bewertungsfaktoren wie Währungskurse oder Zinssätze auf aktiven Märkten direkt oder indirekt beobachtet werden können.

Nach Stufe 3 werden Finanzinstrumente bewertet, für die weder ein aktiver Markt noch marktbezogene Bewertungsmodelle existieren; eine Bewertung erfolgt in diesen Fällen durch Extrapolation oder individuelle Prognosen.

Undiskontierte Zins- und Tilgungszahlungen für originäre finanzielle Verbindlichkeiten

Die folgenden beiden Übersichten zeigen die künftigen undiskontierten Zahlungsstände der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten:

Restlaufzeit Gliederung zum 31.12.2009

	Buchwert 31.12.2009 T€	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€
Finanzverbindlichkeiten	91.328	19.371	9.380	15.667	1.279
Wandelschuldverschreibung	6.698	7.092			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425	425			
Ertragsteuerverbindlichkeiten	62	62			
Sonstige Verbindlichkeiten	378	128	50	50	50

Bei den Zahlungsbeträgen für Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um den Kapitaleinsatz für Immobilienkredite gemäß der zugrundeliegenden vertraglichen Vereinbarungen.

Restlaufzeit Gliederung zum 31.12.2008

	Buchwert 31.12.2008 T€	2009 T€	2010 T€	2011 T€	2012 T€
Finanzverbindlichkeiten	108.562	7.606	24.934	6.477	13.101
Wandelschuldverschreibung	6.750	472	7.192		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203	203			
Ertragsteuerverbindlichkeiten	216	216			
Sonstige Verbindlichkeiten	511	211	50	50	50

Aufwand für Finanzinstrumente

Die folgenden Übersichten zeigen die erfassten Aufwendungen pro Klasse von Finanzinstrumenten:

Für das Geschäftsjahr 2009:

	T€	T€	T€	T€
Darlehen und Forderungen		111		111
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	5.834			5.834
ergebniswirksamer Teil der Cashflow Hedges	0		0	0

Für das Geschäftsjahr 2008:

	Zinsen T€	Wertberichtigung T€	Fair Value T€	Netto-Verlust T€
Darlehen und Forderungen		74		74
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	6.735			6.735
ergebniswirksamer Teil der Cashflow Hedges	22		69	91

Die derivativen Finanzinstrumente betreffen Zinsswaps und haben eine Laufzeit bis maximal August 2017. Die Zinsswaps werden als Cashflow Hedges behandelt. Die Zinsswaps (variabel in fix) dienen der Absicherung gegen steigende Zinsen für die variabel verzinslichen Bankdarlehen.

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Zinsswaps weisen folgende Marktwerte und Konditionen auf:

Währung	(Rest-)Nominal- Betrag zum 31.12.2009 €	Beginn	Ende	fixierter Zinssatz 31.12.2009 %	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2009 €
<i>effektive Zinsswaps</i>						
€	8.161.321,91	Okt 07	Dez 12	4,51	3M-Euribor	-627.343,33
€	5.816.562,55	Okt 07	Nov 10	4,50	1M-Euribor	-194.838,50
€	11.202.200,00	Okt 07	Sep 16	4,50	3M-Euribor	-1.037.184,35
€	12.253.000,00	Jul 08	Jul 14	4,99	3M-Euribor	-1.343.592,87
€	12.056.045,00	Okt 07	Sep 15	4,48	3M-Euribor	-1.096.892,22
€	3.747.500,00	Sep 07	Aug 17	4,64	3M-Euribor	-395.481,58
€	13.948.500,00	Okt 07	Sep 15	4,57	3M-Euribor	-1.352.371,47
€	7.126.230,00	Okt 07	Mrz 12	4,40	3M-Euribor	-414.817,62
€	13.401.500,00	Okt 07	Sep 15	4,57	3M-Euribor	-1.299.338,08
	87.712.859,46					-7.761.860,02

Der beizulegende Zeitwert (= Marktwert) entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten würde oder bezahlen müsste.

Die beizulegenden Zeitwerte werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbankraten verwendet.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der nicht als effektiv eingestuftes Derivate werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuftes Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf T€0 (Vj. T€0); die entsprechenden Marktwerte betragen T€0 (Vj. T€0).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von T€ -1.704 (Vj. T€ -5.723) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern in Höhe von T€ 399 (Vj. T€ 906) direkt im Eigenkapital im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst. Im Geschäftsjahr 2009 wurden T€ 0 (Vj. T€ 69) für den ineffektiven Teil der Derivate in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine im Eigenkapital erfassten Wertänderungen von Cashflow Hedges erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Das Nominalvolumen dieser sicherungseffektiven Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf T€ 87.713 (Vj. T€ 88.822); zum Bilanzstichtag bestehen unverändert ausschließlich negative Marktwerte in o. g. Höhe.

5.4. Segmentberichterstattung

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist der Konzern nach der Nutzungsart der Immobilien in Geschäftseinheiten organisiert und verfügt über die nachfolgend genannten berichtspflichtige Geschäftssegmente, die folgende Objekte bzw. Gesellschaften umfassen:

Büro vier Objekte
Logistik zwei Objekte
Handel ein Objekt
Mischnutzung ein Objekt
Holding zwei Gesellschaften

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Sämtliche Umsätze werden im Inland erzielt.

Das Betriebsergebnis der Geschäftseinheiten wird vom Management getrennt überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen.

Ertragsteuern werden konzernerneinheitlich gesteuert und nicht den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet.

Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden anhand der marktüblichen Konditionen unter fremden Dritten ermittelt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Umsatzerlöse der Holding, die aus der Berechnung von Dienstleistungen an die Konzernunternehmen resultieren. Die Dienstleistungen werden dabei auf der Basis entsprechender Verträge abgerechnet, hierbei wird u. a. auf die Verkehrswerte der Immobilien der einzelnen Gesellschaften abgestellt. Weitere konzerninterne Umlagen erfolgen nicht.

	Büro T€	Logistik T€	Handel T€	Misch- nutzung T€	Holding T€	Konsoli- dierung T€	Konzern T€
Umsatzerlöse (Mieteinnahmen einschließlich Nebenkostenumlagen sowie Konzernumlagen)							
Externe Dritte	3.795	2.314	3.443	1.315			10.867
<i>Vorjahr</i>	3.738	3.754	3.445	1.269			12.206
Andere Segmente					1.207	-1.207	0
<i>Vorjahr</i>					984	-984	0
Abschreibungen	1	1	0	0	12		14
<i>Vorjahr</i>	3	1	1	0	10		15
EBIT	-1.538	4.642	2.104	857	-54		6.011
<i>Vorjahr</i>	2.404	-3.534	2.468	3	-1.309		32
Zinserträge	276	328	12	18	862	-1.284	212
<i>Vorjahr</i>	351	154	165	21	1.321	-1.020	992
Zinsaufwendungen	1.751	1.453	2.447	663	843	-1.284	5.873
<i>Vorjahr</i>	1.657	2.000	2.626	679	981	-1.020	6.923
Jahresergebnis	-3.334	3.335	-331	212	-50		-168
<i>Vorjahr</i>	787	-5.158	7	-656	-149		-5.169
Segmentvermögen	40.508	28.109	44.921	16.200	5.258		134.996
<i>Vorjahr</i>	44.699	35.765	44.933	16.140	10.806		152.343
Segmentsschulden	25.992	21.847	37.833	13.827	7.626		107.125
<i>Vorjahr</i>	32.088	31.775	37.751	14.878	6.259		122.751
Nicht zahlungswirksame Wertanpassungen IAS 40:							
Nicht realisierte Erträge	1.660	968	1.135	0	0		3.763
<i>Vorjahr</i>	0	0	0	0	0		0
Nicht realisierte Verluste	5.869	9.810	997	61	0		16.737
<i>Vorjahr</i>	471	7.000	62	1.119	0		8.652
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	0	10.268	0	0	-27		10.241
<i>Vorjahr</i>	-471	-7.062	-39	-1.118	-560		-9.250

Bei den Konsolidierungsbeträgen handelt es sich bei den Umsätzen um die Eliminierung von konzerninternen Dienstleistungen der Muttergesellschaft an ihre Konzerntochtergesellschaften und bei den Zinsaufwendungen und -erträgen um die Eliminierung von Zinsentgelten für konzernintern ausgereichte bzw. beanspruchte Darlehen.

Mit einer deutschen Einzelhandelskette wurden im Berichtsjahr Mieterträge von T€ 1.381 (Vj. T€ 1.350) erzielt, die in den Umsatzerlösen des Segmentes "Handel" enthalten sind. Darüber hinaus wurden mit einem Anbieter von Tabakprodukten Mieterträge von T€ 1.242 (Vj. T€ 2.546) erzielt, die in den Umsatzerlösen des Segmentes "Logistik" ausgewiesen sind.

Die nichtzahlungswirksamen Aufwendungen/Erträge des Berichtsjahres beinhalten in voller Höhe den (Teil-)Forderungsverzicht einer kreditfinanzierenden Bank auf ein Objektdarlehen (vgl. hierzu weitere Ausführungen unter 4.3.).

Überleitung von Segmentvermögen und -schulden

	31.12.2009	31.12.2008
	T€	T€
langfristige Vermögenswerte	126.796	139.245
kurzfristige Vermögenswerte	9.719	14.283
abzüglich		
aktive latente Steuern	-1.169	-650
Ertragsteuerforderungen	-350	-535
Segmentvermögen	134.996	152.343
langfristige Verbindlichkeiten	81.292	119.703
kurzfristige Verbindlichkeiten	27.218	4.320
abzüglich		
passive latente Steuern	-1.323	-1.056
Ertragsteuerverbindlichkeiten	-62	-216
Segmentverschulden	107.125	122.751

5.5. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verbindlichkeiten gemäß § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB werden wie folgt ausgewiesen:

Die Ariston Real Estate AG hat ihren Gesellschaftsanteil an der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH in Höhe von € 25.000,00 sowie die Kommanditanteile an drei Kommanditgesellschaften an eine immobilienkreditfinanzierende Bank verpfändet. Die Verpfändung dient der Sicherung des Darlehens in Höhe von € 12.350.000,00, welches die Bank der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH gewährt hat.

Als Sicherheit wurden liquide Mittel mit einem Saldo von T€ 100 (Vj. T€ 550) zum Bilanzstichtag verpfändet.

Sonstige Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen bestehen in Höhe von T€ 99 (Vj. T€ 150).

Sonstige Eventualschulden bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

5.6. Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Unternehmen für die Ariston-Gruppe sind:

Ariston Real Estate AG und deren konsolidierte Inlandstöchter bzw. verbundene Unternehmen
Innomotive Beteiligungs AG
AIG Allgemeine Immobilienverwaltungs mbH
die Organe der Ariston Real Estate AG sowie nahe Angehörige dieser Personen

Zu den Beziehungen mit Organen und deren nahen Angehörigen sowie Aufsichtsräten wird auch auf Punkt 5.8. und 5.9. verwiesen.

Neben der Aufsichtsratsvergütung in Höhe von T€ 20 (Vj. T€ 23) wurden dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Dr. Orth, Beratungsleistungen in Höhe von T€ 73 (Vj. T€ 132) vergütet. Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristige und unverzinsliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 59 (Vj. T€ 9).

Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrates wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Gegenüber der Innomotive Beteiligungsgesellschaft besteht eine Forderung in Höhe von T€ 106 (Vj. T€ 106).

Die AIG Allgemeine Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH hat Haftungsvergütungen in Höhe von T€ 15 (Vj. T€15) erhalten. Es bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 15 (Vj. T€7).

Die Ariston Real Estate AG erbringt Dienstleistungen für ihre Tochterunternehmen auf dem Gebiet der Beratung bei Immobilieninvestitionen und vermittelt ihren Töchtern die erforderliche Fremdfinanzierung beim Immobilienerwerb. Daneben stellt sie ihren Töchtern Darlehen für die Deckung der Gesamtfinanzierung zur Verfügung. Im Konzernabschluss ergeben sich aus diesen konzerninternen Geschäftsbeziehungen keine Auswirkungen.

Der Vorstandsvorsitzende der Ariston Real Estate AG, Herr Hans-Dieter Lorenz, ist an folgender Konzerntochtergesellschaft beteiligt:

Name der Gesellschaft	Art der Beteiligung	Höhe der Beteiligung in %	Ergebnis 2009 in €
BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG	Kommanditist	5,94	133.898,80
<i>Vorjahr</i>			<i>286.180,84</i>

Herr Lorenz ist am Vermögen und am Gewinn oder Verlust dieser Gesellschaft in Höhe seines Anteilsbesitzes beteiligt.

Die Aufwendungen aus der Erhöhung (Vj. Verringerung) des Nettovermögens konzernfremder Gesellschafter entfallen mit T€ 221 (Vj. T€-105) auf diese Beteiligung; der potenzielle Abfindungsanspruch beträgt T€ 204 (Vj. T€59). Die Konzernbilanz beinhaltet Verbindlichkeiten gegenüber Herrn Lorenz in Höhe von insgesamt T€ 327 (Vj. T€ 424).

Die Ariston Real Estate AG hat am 10.01.2008 mit Herrn Hans-Dieter Lorenz sowie Herrn Alexander Lorenz eine Vereinbarung getroffen, wonach diese einen Ausgleich dafür erhalten, dass die Ariston Real Estate AG in ihrer Steuerbilanz die Objekte aus der Einbringung der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG mit dem Verkehrswert ansetzt. Der Ariston Real Estate AG entsteht über erhöhte steuerliche Abschreibungen ein Vorteil, den Herren Lorenz auf Grund eines steuerlichen Veräußerungsgewinns ein Nachteil. Dieser Nachteil wird durch Zahlung eines jährlichen Ausgleichs in Höhe von insgesamt € 50.000,00 maximal bis ins Jahr 2015 und durch Ausgleich des steuerlichen Vorteils der Ariston Real Estate AG bei einer evtl. Veräußerung der Objekte ausgeglichen. Die Verbindlichkeit der erwarteten wahrscheinlichen Ausgleichszahlungen wurde im Einzelabschluss in Höhe von € 500.000,00 als Anschaffungskosten der Objekte aktiviert und in gleicher Höhe unter den Verbindlichkeiten (Bewertungsausgleich) passiviert. Im Konzernabschluss wird die Ausgleichsverpflichtung zum Bilanzstichtag mit insgesamt T€ 300 (Vj. T€ 350) ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt T€ 22 (Vj. T€ 58) Zinsaufwendungen berücksichtigt.

Herr Alexander Lorenz, der Sohn des Vorstandsvorsitzenden, ist an folgenden Konzerntochtergesellschaften beteiligt:

Name der Gesellschaft	Art der Beteiligung	Höhe der Beteiligung in %	Ergebnis 2009 in €
BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG <i>Vorjahr</i>	Kommanditist	0,06	133.898,80 <i>286.180,84</i>
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG <i>Vorjahr</i>	Kommanditist	8,01	3.069.372,10 <i>2.482.868,28</i>
Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG <i>Vorjahr</i>	Kommanditist	8	-2.515.427,56 <i>61.799,38</i>

Herr Alexander Lorenz ist am Vermögen und am Gewinn oder Verlust dieser Gesellschaften in Höhe seines Anteilsbesitzes beteiligt.

Die Aufwendungen aus der Erhöhung (Vj. Verminderung) des Nettovermögens konzernfremder Gesellschafter entfallen mit T€341 (Vj. T€-84) auf diese Beteiligungen; der potentielle Abfindungsanspruch beträgt T€ 1.258 (Vj. T€ 1.320).

5.7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode aufgestellt, wobei der Ermittlung der Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit durch Korrektur des Periodenergebnisses um nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderung bestimmter Bilanzposten und Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit erfolgte.

Erhaltene Zinsen (T€ 364, Vj. T€ 1.097) und gezahlte Zinsen (T€ 6.311, Vj. T€ 6.212) werden dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Posten betreffen im Wesentlichen Erträge aus einem Bankenforderungsverzicht gegen Besserungsscheine sowie Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen. Der Vorjahresausweis beinhaltete insbesondere Kursgewinne aus dem Erwerb von Wandelschuldverschreibungen, Aufwand aus der Aufzinsung der Wandelschuldverschreibung, Abschreibungen auf Sachanlagen und anteilsbasierte Vergütungen.

Der in der Kapitalflussrechnung verwendete Finanzmittelfonds umfasst die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestände.

Vom ausgewiesenen Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 6.881 (Vj. T€ 12.005) waren zum Bilanzstichtag T€ 100 (Vj. T€ 550) verpfändet.

5.8. Vorstand

Während des Geschäftsjahres 2009 gehörten dem Vorstand die folgenden Personen an:

- Herr Hans-Dieter Lorenz, Dipl.-Wirtschaftsingenieur – einzelvertretungsberechtigt

Herr Lorenz hat im Geschäftsjahr 2009 ausschließlich erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von T€60 (Vj. T€60) zzgl. Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€2 (Vj. T€2) sowie eine Verzinsung einer Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€ 19 (Vj. T€ 48) bezogen.

Herr Lorenz ist am Grundkapital der Ariston Real Estate AG mit 3.065.869 Aktien beteiligt.

- Herr Dr. Stefan Heß, Volljurist

Herr Dr. Heß hat im Geschäftsjahr 2009 erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von T€ 190 (Vj. T€ 165) zzgl. Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) bezogen. Im Vorjahr wurden erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von T€ 6 gewährt.

Weiterhin wurden Herrn Dr. Heß in 2007 Bezugsrechte für 150.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit Gewinnberechtigung ab dem zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien laufenden Geschäftsjahr (aktienbasierte Vergütungsform) eingeräumt.

Der Ausübungspreis der Aktienoptionen zum Erwerb der Aktien der Gesellschaft entspricht dem rechnerischen Durchschnitt der volumengewichteten Tageskurse der Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse im Parketthandel an den der Entscheidung über die Gewährung der Aktienoptionsrechte vorausgehenden 20 Bankhandelstagen (Ausübungspreis). Auf jeden Fall entspricht der Ausübungspreis mindestens dem auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital (§ 9 Abs. 1 AktG).

Die Optionsrechte können nach Ablauf der Mindestwartefrist von zwei Jahren (Wartezeit) seit der Gewährung der jeweiligen Optionsrechte ausgeübt werden, wenn der Optionsberechtigte sich zu diesem Zeitpunkt in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis mit der Gesellschaft oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen befindet.

Die Optionen können nur unter der Voraussetzung ausgeübt werden, dass der Aktienkurs an der Frankfurter Wertpapierhandelsbörse im Parketthandel den Ausübungspreis um 20 % überschritten hat (Erfolgsziel).

Die Optionsrechte haben eine jeweilige Laufzeit von 5 Jahren ab dem Datum ihrer Gewährung am 05. März 2007. Der Fair Value der Optionsrechte wurde zum 31. Dezember 2008 unter Anwendung eines vereinfachten Black-Scholes-Modells neu ermittelt (Ausübungspreis € 7,50; Kurs zum 05. März 2007 € 7,00; risikoloser Zinssatz 4,5 %; Volatilität 30 %). Es ergab sich hier nach ein beizulegender Zeitwert für die Option in Höhe von T€ 337, welche zum Bilanzstichtag mit T€ 337 (Vj. T€ 309) abgegrenzt wurde.

Der beizulegende Zeitwert der erbrachten Arbeitsleistung als Gegenleistung für die Gewährung der Optionen wird gemäß IFRS 2 als Aufwand erfasst. Zum Bilanzstichtag wurden noch keine Optionen ausgeübt.

Auf Grund der Verteilung des Aufwandes über den Zeitraum von Ausgabezeitpunkt bis zum Ablauf der Sperrfrist beträgt der Aufwand aus aktienbasierten Vergütungsformen für das Geschäftsjahr 2009 T€ 27 (Vj. T€ 285).

Die Abgeltung erfolgt vollständig durch die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten (aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente).

Die bisher ausgegebenen 150.000 Optionen haben eine Restlaufzeit von 2 Jahren und 2 Monaten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2009 stehen aus dem Aktienoptionsplan 2006 noch 473.000 Optionen zur Ausgabe zur Verfügung.

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern war im Geschäftsjahr 2009 ein Arbeitnehmer beschäftigt.

5.9. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr die folgenden Personen an:

- Herr Dr. Hermann Orth, Rechtsanwalt und Steuerberater (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
 - Herr Josef Gelb, Unternehmensberater/Bankkaufmann (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)
 - Herr Stefan Pfender, Geschäftsführer, Diplom-Kaufmann
- Andere Aufsichtsratsmandate:
- Life Jack AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
 - Enervest AG (Aufsichtsrat)

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2009 betragen T€ 45 (Vj. T€ 51) zzgl. Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€ 6 (Vj. T€ 6).

5.10. Abschlussprüferhonorare

Das Honorar des Abschlussprüfers umfasst in 2009 T€ 58 (Vj. T€ 58) für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der Ariston Real Estate AG. Darüber hinaus erhielt der Abschlussprüfer im Geschäftsjahr T€ 44 (Vj. T€ 0) im Rahmen einer Honorarnachberechnung für Prüfungsdienstleistungen für das Vorjahr.

Darüber hinaus bestanden keine weiteren Honorare für prüfungsnahen Leistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen.

5.11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem 31. Dezember 2009 ergaben sich keine Ereignisse, über die nach IAS 10 berichtet werden muss.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG (Corporate Governance)

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Ariston Real Estate AG haben eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite des Unternehmens (<http://www.ariston-ag.de/de/index.php?tpl=page&page=48>) dauerhaft zugänglich gemacht.

München, den 28. April 2010

Der Vorstand

Lagebericht vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

1. Wirtschaftsbericht 2009 und Lage der Gesellschaft

1.1 Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds - Rekordrezession in 2009

Die deutsche Wirtschaft ist nach sechs Wachstumsjahren in 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um rd. 5 % deutlich geschrumpft. Die Unsicherheiten über den Weiterbestand des Finanzsystemes nach dem Höhepunkt der Finanzkrise im Herbst 2008 bremst die weltweiten wirtschaftlichen Aktivitäten bis zum heutigen Tage. Vor allem der Export, die wichtigste Zugkraft der deutschen Wirtschaft war von einem hohen Produktionsrückgang betroffen. Im Jahresverlauf erholte sich die Wirtschaftsentwicklung dank staatlicher Stabilisierungsmaßnahmen und einem langsam wieder zurückkehrenden Vertrauen in die Finanzsysteme.

Außerordentliche Maßnahmen zur Stabilisierung des Bankensystems - wie der Ankauf von Euro-Bonds sowie Laufzeitverlängerungen von Refinanzierungen der Geschäftsbanken - wurden durch Leitzinssenkungen der europäischen Zentralbank ergänzt. Nach mehreren Zinsschritten beträgt seit Mai 2009 der Leitzins historisch niedrige 1,0 %. Angesichts der starken Rezession war die Kreditvergabe rückläufig, bei teilweise deutlich verschlechterten Finanzierungskonditionen.

Der Arbeitsmarkt wurde 2009 durch staatliche Maßnahmen zur Kurzarbeit gestützt, der starke (Auftrags-)Einbruch im produzierenden Bereich übte einen großen Druck auf den Arbeitsmarkt aus. Die Zunahme der Arbeitslosigkeit fiel insgesamt jedoch nur sehr moderat aus. In 2009 befanden sich zeitweise über 1 Million Menschen in Kurzarbeitsprogrammen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Arbeitslosenquote nur leicht um 0,4 % und betrug im Mittel 8,2 % (Quelle: Statistisches Bundesamt; Bruttoinlandsprodukt 2009 für Deutschland, Januar 2010)

Leicht positive Konjunkturprognosen für 2010

Mittlerweile hat sich die Konjunktur in Deutschland leicht stabilisiert. Die Stimmungsindikatoren zeigen sowohl eine leichte Verbesserung der aktuellen Lage als auch der Erwartungen an. Ein rascher Aufschwung ist dennoch nicht in Sicht. So hat sich zwar dank der Auslandsnachfrage, insbesondere aus dem asiatischen Raum, die deutsche Exportwirtschaft erholt, die gedämpften Aussichten für die Industrieländer lassen jedoch ein starkes exportgetriebenes Wachstum nicht erwarten.

Daneben wird auch die Inlandsnachfrage nur zögerlich anziehen. So dürfte der Abbau der Beschäftigung vorerst noch zunehmen. Dies schmälert die Einkommen der privaten Haushalte und erhöht deren Unsicherheit, wodurch der private Konsum negativ beeinträchtigt wird. Da sich zudem die Absatzperspektiven der Unternehmen nur wenig verbessern, dürfte auch die Investitionsbereitschaft der Firmen gering bleiben. Nachfragewirksam sind daher vorerst nur die Konjunkturpakete des Staates. Insgesamt wird für das Jahr 2010 eine Zunahme des Bruttoinlandsproduktes von 1,4% erwartet.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Auf den Immobilienmärkten ist eine uneinheitliche Entwicklung zu beobachten. Während die Investmentmärkte die Talsohle scheinbar durchschritten haben, ist das Vermietungsumfeld weiterhin schwierig. Da die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung bei vielen Unternehmen noch sehr groß ist, stehen Standortentscheidungen nicht im Vordergrund. Folglich sinkt das Umsatzvolumen auf den Vermietungsmärkten.

Auch herrscht weitgehend Einigkeit darüber, dass die Arbeitslosigkeit noch zunehmen und die Nachfrage nach Büroimmobilien abnehmen wird. Steigende Leerstände und sinkende Mieten werden daher 2010 erneut zu beobachten sein. Eine zunehmende Bedeutung erhalten dabei die Mietrabatte. Mietanreize reichen von mietfreien Zeiten bis zu Umzugskosten- und Ausbauerstattungen.

Auch im Einzelhandel dürfte die Krise noch nicht vorbei sein. Nach einer Umfrage des Hauptverbands des Deutschen Einzelhandels (HDE) rechnet die Mehrzahl der Einzelhändler für das Jahr 2010 mit einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Situation. Geschäftsaufgaben und sinkende Ladenmieten dürften die Folge sein. Davon sind die 1a-Lagen nicht oder nur wenig betroffen. Insgesamt sind die Spitzenmieten in Deutschland 2009 nur leicht gesunken, wobei allerdings große regionale Unter-

schiede festgestellt werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten auch 2010 ein hohes Maß an Stabilität zeigen werden, weil erfolgreiche Filialisten kontinuierlich in ihr Netzwerk investieren und ihre langfristigen Expansionspläne weiterverfolgen.

Auf dem Investmentmarkt scheint die Talsohle durchschritten zu sein. Das Transaktionsvolumen zog gegen Ende des Jahres 2009 wieder etwas an. In der Rückschau auf das gesamte Jahr 2009 muss jedoch festgehalten werden, dass sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem ebenfalls schon schwachen Vorjahr insgesamt weiter verringert hat.

Für 2010 gehen die Prognosen der Maklerhäuser von einer leichten Belebung bis hin zu einer Verdoppelung der Umsätze aus. Dabei setzten die Optimisten auf die relative Attraktivität von Immobilien, die aktuell gegenüber risikoarmen deutschen Staatsanleihen eine deutlich höhere Rendite aufweisen.

Gleichwohl gehen auch wir von einer Belebung des Marktes aus, der weiterhin von eigenkapitalstarken Investoren dominiert werden dürfte. Die begehrten Core-Objekte dürften auch weiterhin in der Investorengunst ganz oben stehen – auch weil es hier keine Probleme gibt, eine Finanzierung zu bekommen, oder keine benötigt wird.

1.2 Geschäftstätigkeit

ARISTON legt Fokus auf Gewerbeimmobilien

Seit ihrer Gründung konzentriert sich die ARISTON Real Estate AG als Immobilien-Holding auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere auf Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen ist eine Holding-Gesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern aus risiko- und steueroptimierten Gründen über Zweckgesellschaften, Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften hält.

Nachhaltige Renditen durch „Buy, Hold & Sell“-Strategie

Basis des Geschäftsmodells der ARISTON Real Estate AG sind im Wesentlichen zwei Säulen: Unter operativen Gesichtspunkten steht die auf Dauer ausgelegte Erzielung von Mietrenditen und Cashflows durch die Vermietung von rentablen, gewerblichen Immobilien im Vordergrund. Unter strategischen und langfristigen Gesichtspunkten plant die Gesellschaft Verkäufe von Immobilien und die Reininvestition in neue Objekte, um das Aktivvermögen der ARISTON-Gruppe zu mehren.

Investitionskriterien sichern nachhaltige Cashflows

Grundlage des Geschäftsmodells ist eine renditeorientierte Investitionspolitik der Gesellschaft. Dabei stehen zum Zeitpunkt der Investition überwiegend mittel- bis langfristig vermietete Immobilien in Deutschland im Vordergrund. Als Investitionsstandorte wählt die Gesellschaft insbesondere Regionalzentren als auch Kernrandlagen von Metropolen und Ballungszentren mit etablierter oder wachsender Wirtschaftsstruktur.

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft ist die operative Geschäftstätigkeit auf den Aufbau und die Verwaltung des diversifizierten Immobilienportfolios bestehend aus ausgesuchten Gewerbeimmobilien ausgerichtet. Die Immobilien werden mit dem Ziel erworben, eine attraktive Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital bei einer geplanten Haltedauer von bis zu 8 Jahren zu erzielen.

ARISTON besetzt attraktive Marktnische mit Investitionsvolumina zwischen EUR 5 Mio. und EUR 25 Mio.

Durch eine Nischenstrategie mit Investitionsvolumina zwischen in der Regel EUR 5 Mio. und EUR 25 Mio. stößt das Unternehmen teilweise auf einen weniger intensiven Wettbewerb als für Objekte bzw. Portfolien mit einem größeren Volumen. In dieser Nische bewegen sich in der Regel nur wenige institutionelle Anleger, da das Anlagevolumen vergleichsweise gering ist. Privatinvestoren konzentrieren sich eher auf Immobilien mit noch niedrigeren Anschaffungskosten.

Ein vergleichsweise geringerer Wettbewerb in dieser Marktnische führt dazu, dass die ARISTON Real Estate AG bei Neuakquisitionen in einer besseren Verhandlungsposition agieren und so Einkaufsvorteile und damit höhere Renditen realisieren kann. Durch eine ausgewogene Finanzierungsstruktur, bei der die Objekte typischerweise mit rund 25 % Eigenkapital bzw. konzerninternen Gesell-

schafterfinanzierungen durch die ARISTON Real Estate AG finanziert werden, nutzt die Gesellschaft die Renditechancen in einem optimalen Verhältnis, ohne auf der anderen Seite die Finanzierungsrisiken zu vernachlässigen.

Realisierung des Wertzuwachses durch antizyklische Kauf- und Verkaufsstrategie

Daneben plant die Gesellschaft im Rahmen einer antizyklischen Kauf/Verkaufsstrategie über das Erzielen von Mietrenditen hinaus, attraktive Gewinne aus dem Verkauf einzelner Objekte zu erzielen.

1.2.1 Unternehmensstruktur

ARISTON fungiert als Immobilienholding; Immobilien werden in steuer- und risikooptimierten Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten

Muttergesellschaft des Konzerns ist die ARISTON Real Estate AG. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die ARISTON Real Estate AG selbst direkt keine Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kommanditgesellschaften oder über Beteiligungen an sonstigen Objektgesellschaften, wie zum Beispiel Aktiengesellschaften. Diese Beteiligungen werden im Konzern vollkonsolidiert. Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios im Rahmen von Dienstleistungsverträgen. Ausgelagert wird, soweit erforderlich, das Facility Management und die klassische Mieterverwaltung. Hierfür stehen externe Dienstleister, die zumeist vor Ort tätig sind, zur Verfügung.

Zum 31. Dezember 2009 wies die ARISTON-Gruppe folgende Struktur auf:

Gesellschaft	Anteile am Kapital %
BBG Beteiligungs- GmbH & Co. Büropark KG, München	94,0
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München	92,0
HS-Grund und Boden AG, Krailling	94,9
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	94,8
Ariston Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG, München	92,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	100,0

1.2.2 Entwicklung des Immobilienportfolios in 2009

Aufgrund der Finanzkrise und vor dem Hintergrund tendenziell fallender Immobilienpreise, hat die ARISTON-Gruppe in 2009 keine weiteren Immobilienkäufe vorgenommen und ihren Immobilienbestand zu Gunsten des Cash-Bestands konstant gehalten.

Dagegen haben wir uns auf das operative Geschäft sowie die Pflege des eigenen Portfolios und der Bestandsmieter konzentriert: Der Schwerpunkt lag auf dem Fachmarktzentrum (FMZ) in Freising und der Optimierung der Finanzierung des Logistikobjektes in Bremen. Das Fachmarktzentrum wurde 2009 durch zusätzliche Refurbishment-Maßnahmen weiter aufgewertet. Die Vorkassenzone wurde für den Hauptmieter und seine Untermieter neu gestaltet. Weitere Mieter wurden gefunden insbesondere konnte ein weiterer Ankermieter für das Erdgeschoss gewonnen werden. Aufgrund der erhöhten Attraktivität des Objektes wird sich die Leerstandsquote von rd. 7% weiter verbessern.

Im Objekt Bremen, welches von der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, gehalten wird, wurde das Mietverhältnis mit Vereinbarung vom Dezember 2009 abgewickelt und gegen eine Vergleichszahlung in Höhe von EUR 1,5 Mio. seitens des ehemaligen Mieters beendet (zahlungswirksam

im Januar 2010). Weiterhin konnte aufgrund einer im Dezember 2009 mit der refinanzierenden Bank abgeschlossenen Vereinbarung die Darlehensverbindlichkeit um insgesamt EUR 14.5 Mio. auf nunmehr EUR 2,5 Mio. reduziert werden. Auf dieser Basis werden sich die zukünftigen Finanzierungsbelastungen erheblich vermindern. Die Nachvermietung des Objektes Bremen wird in den Geschäftsjahren 2010 / 2011 einer der Hauptschwerpunkte unserer Asset Management Tätigkeiten sein und sieht vor, den aktuellen Leerstand sukzessive in den nächsten zwei Jahren abzubauen.

Der Mietvertrag unserer Tochtergesellschaft Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München mit unserem Logistikmieter in Freising konnte um fünf Jahre verlängert werden. Bei der Tochtergesellschaft HS-Grund und Boden AG, Inhaber der Büroimmobilie in Krailling, konnte der Mietvertrag mit einem der beiden Mieter um 10 Jahre verlängert werden. Ebenso konnte der Mietvertrag unserer Tochtergesellschaft Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG in Frankfurt mit dem Mieter optimiert werden.

Die Mieterin unserer Büroimmobilie in Bonn, welche von der Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG gehalten wird, hat den Mietvertrag mit Wirkung zum 31.12.2010 gekündigt. Derzeit prüfen wir den Sachverhalt und stehen mit der Mieterin wegen einer Mietvertragsverlängerung im Gespräch. Parallel hierzu laufen erste Gespräche mit potentiellen Nachmietern. Eine Neukonzeptionierung des Objektes wird derzeit ebenfalls intensiv geprüft.

1.2.3 Personal

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen im Bereich Personal und Mitarbeiter. Zum Geschäftsjahresende 2009 beschäftigte die ARISTON Real Estate AG insgesamt sieben freie und festangestellte Mitarbeiter. Die ARISTON Real Estate AG wird auch in Zukunft an ihrer sehr schlanken Struktur festhalten.

1.2.4 Zusammensetzung des Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2009

Zum Stichtag 31. Dezember 2009 hielt die Ariston Real Estate AG Anteile an verbundenen Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften, deren Immobilienportfolio bzw. deren Mieter sich in die drei Branchen aufteilen:

Logistik:	13 %
Handel:	40 %
Büro:	47 %

** Prozentangaben bezogen auf Nettomieteinnahmen*

Zum Bilanzstichtag verzeichneten die verbundenen Unternehmen der ARISTON Real Estate AG eine Leerstandsquote - berechnet aus dem Verhältnis von Netto-Istmiete zu Netto-Potentialmiete - von rund 17 %.

Die ARISTON Real Estate AG hält zum Stichtag 31. Dezember 2009 über ihre Beteiligungsgesellschaften insgesamt 9 Immobilienobjekte an 7 Standorten. Die Objekte verfügen über eine vermietbare Fläche von ca. 141.000 m².

Restmietlaufzeiten

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit des Immobilienportfolios beträgt zum Stichtag rund 6,4 Jahre. Bezogen auf die Nettomietenerträge laufen während der nächsten 2 Jahre ca. 16 %, innerhalb der nächsten 2 bis 4 Jahre ca. 40 % und innerhalb der nächsten 4 bis 6 Jahre ca. 20 % aus. Der Anteil der Nettomietenerträge mit Restmietlaufzeiten über 6 Jahre beträgt ca. 24 %.

Immobilienportfolio per 31.12.2009

Objekt Ansbach (AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG)

Nutzungsart	Büro- und Geschäftshaus
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,8%)
Grundstücksfläche	11.626 m ²
Baujahr	2001/2003
Nutzfläche	ca. 10.300 m ²
Leerstandsquote	5,6%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	5,2 Jahre
Hauptmieter	Schwenninger BKK

Objekt Freising / München Baumarkt (Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Baumarkt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	14.424 m ²
Baujahr	1991
Nutzfläche	ca. 6.300 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	2,1 Jahre
Hauptmieter	Praktiker

Objekt Bonn (Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92,0%)
Grundstücksfläche	3.926 m ²
Baujahr	1966
Jahr der Modernisierung	1993
Nutzfläche	ca. 4.700 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	1,0 Jahr (Verlängerung befindet sich in Verhandlung)
Hauptmieter	Bundesministerium des Innern

Objekt Stadt Brandenburg (BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,0%)
Grundstücksfläche	7.205 m ²
Baujahr	1986
Nutzfläche	ca. 7.500 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	3,0 Jahre
Hauptmieter	Deutsche Rentenversicherung

Objekt Frankfurt (Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	2.669 m ²
Baujahr	1989 / 1992 / 2001
Nutzfläche	ca. 3.700 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	3,2 Jahre
Hauptmieter	DQS

Objekt Bremen (Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG)

Nutzungsart	Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92,0%)
Grundstücksfläche	33.852 m ²
Baujahr	1968 / 1970
Nutzfläche	ca. 75.700 m ²
Leerstandsquote	100%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	0,0 Jahre
Hauptmieter	n.a.

Objekt Krailing / München (HS Grund und Boden AG)

Nutzungsart	Verwaltungs- und Labor-/Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,9%)
Grundstücksfläche	10.267 m ²
Baujahr	2002
Nutzfläche	ca.11.360 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	4,3 Jahre
Hauptmieter	EOS GmbH

Objekt Freising / München (Ariston Zweite Grundbesitz GmbH)

Nutzungsart	Logistikobjekt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	29.106 m ²
Baujahr	1990
Nutzfläche	ca. 9.000 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	5,7 Jahre
Hauptmieter	Trans-o-flex Schnell-Lieferdienst GmbH

Objekt Freising / München

(Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG

Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Fachmarktzentrum
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	20.680 m ²
Baujahr	1995
Nutzfläche	ca. 12.500 m ²
Leerstandsquote	6,1%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	11,6 Jahre
Hauptmieter	Kaufland

1.2.5 Unternehmensziele und Strategie

Die ARISTON Real Estate AG konzentriert sich als Immobilien-Holding auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere auf Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen ist eine Holding-Gesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern über Beteiligungs- und Objektgesellschaften hält.

Die Unternehmensstrategie der ARISTON Real Estate AG steht im Wesentlichen auf zwei Säulen: Unter operativen Gesichtspunkten steht die auf Dauer ausgelegte Erzielung von Mietrenditen und Cashflows durch die Vermietung von rentablen, gewerblichen Immobilien im Vordergrund. Unter strategischen und langfristigen Gesichtspunkten plant die Gesellschaft Verkäufe von Immobilien und die Reinvestition in neue Objekte, um den Wert der ARISTON-Gruppe zu mehren.

Die Ariston Real Estate AG will auch zukünftig als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien in Deutschland expandieren. Zur Eigenkapital-Finanzierung des Geschäftsmodelles bedient sich die Ariston grundsätzlich eigener vorhandener Finanzmittel bzw. Finanzmittel aus dem Cashflow der Vermietung oder der Veräußerung von Immobilien sowie Finanzmittel aus der Begebung von neuen

Aktien.

Daneben können sich die Ariston oder ihre Töchtergesellschaften durch Verkäufe von Immobiliengesellschaften bzw. Anteile hieran, der Aufnahme von Krediten oder der Emission von Wertpapieren (wie z.B. Schuldverschreibungen) finanzieren und je nach Marktlage die jeweils geeignete Maßnahme zur Generierung weiterer Finanzmittel vornehmen.

In Zukunft ist geplant, den ausgewogenen Branchen-Mix (u. a. Logistik, Einzelhandel und Büro/Dienstleistungen) auch bei weiteren Investitionen beizubehalten und Mietvertragslaufzeiten zu optimieren. Hierbei setzt die ARISTON Real Estate AG auf die bestehenden Kernkompetenzen, den Erwerb, die Vermietung und den Verkauf von Immobilien.

Durch das aktive Portfoliomanagement der ARISTON Real Estate AG können günstige Verkaufsmöglichkeiten zur Realisierung von Gewinnen genutzt werden.

1.2.6 Umwelt und Forschung und Entwicklung

Für die Beurteilung der Lage der ARISTON AG sind Umweltbelange sowie die Forschung und Entwicklung infolge des Geschäftsmodells von untergeordneter Bedeutung.

1.3 Erläuterung und Analyse Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ARISTON-Gruppe (IFRS Konzernabschluss)

Allgemeines

Die Ariston Real Estate AG ist die Management-Holding Gesellschaft des Konzerns. Da Sämtliche Immobilienaktivitäten des Konzerns in den Objektgesellschaften organisiert sind, wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich von den Ergebnissen dieser Gesellschaften bestimmt. Die Ariston Real Estate AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Im Geschäftsjahr 2009 betrug das Periodenergebnis nach Minderheiten rund -0,168 Mio. € nach einem Verlust in Höhe von – 5,169 Mio. € im Geschäftsjahr 2008. Es wurde damit fast wieder ein ausgeglichenes Ergebnis erreicht. Eine wesentliche Ursache für diese erfreuliche Entwicklung sind Erträge in Höhe von rund 10,27 Mio. € aus einem Darlehensverzicht der finanzierenden Bank für die Objektgesellschaft Bremen, d.h. für die Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG.

Wie im Vorjahr wurde das Neubewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (IAS 40) von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage sowie der Vermietungssituation einzelner Objekte wesentlich beeinflusst. So mussten auf einzelne Objekte Abwertungen in Höhe von rd. - 16,74 Mio. € (Vorjahr - 8,65 Mio. €) vorgenommen werden. Die Zuschreibungen beliefen sich demgegenüber auf 3,76 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €), d.h. das Konzernergebnis vor Steuern wurde durch die Neubewertung der Immobilien per Saldo mit rd. – 12,98 Mio. € belastet.

Das Konzerneigenkapital der ARISTON-Gruppe beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf rund 26,56 Mio. € (Vorjahr 27,93 Mio. €). Die Eigenkapitalquote beträgt ca. 19,4 % und erhöhte sich aufgrund der insgesamt verminderten Konzernbilanzsumme leicht (Vorjahr 18,2 %).

Die im HGB-Einzelabschluss der Ariston Real Estate AG bedeutend bessere Eigenkapitalquote (ca. 75 %) gegenüber dem Konzernabschluss hat ihre Ursache darin, dass die Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch die Objektgesellschaften erfolgt.

1.3.1 Ertragslage der ARISTON-Gruppe

Sämtliche Immobilienaktivitäten der ARISTON-Gruppe sind in den Objektgesellschaften organisiert. Die Ertragslage des Konzerns wird daher wesentlich von den Ergebnissen der Objektgesellschaften bestimmt.

Die Gesamterträge der ARISTON-Gruppe haben sich wie folgt entwickelt (in T€):

	1.1. - 31.12.09	1.1. - 31.12.08
Umsatzerlöse (Mietträge inkl. Nebenkostenumlagen)	10.867	12.207
Erträge aus Wertanpassung IAS 40	3.763	0
Sonstige betr. Erträge	11.916	773
<hr/>		
Gesamterträge	26.546	12.980

Umsatzerlöse

Die Mietträge reduzierten sich im Geschäftsjahr 2009 auf insgesamt 10.867 T€ (Vorjahr 12.207 T€). Der Rückgang der Mietträge resultiert insbesondere aus den Auszug des Mieters der Logistikimmobilie in Bremen zum 30.6.2009. Bislang konnte für das Objekt Bremen noch keine ausreichende Neuvermietung erzielt werden.

Erträge aus Wertanpassung IAS 40

In der Summe wurden im Geschäftsjahr 2009 Erträge aus der Wertanpassung nach IAS 40 in Höhe von 3.763 T€ erzielt (Vorjahr 0.0 T€). Diese positiven Wertanpassungen betreffen das Objekt Krailling (+ 1.660 T€), das Fachmarkzentrum Freising (+ 1.135 T€) sowie das Logistikcenter Freising (+ 968 T€) und basieren auf aktualisierten externen Wertgutachten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 11.916 T€ setzen sich hauptsächlich aus Erträgen aus einem Forderungsverzicht der finanzierenden Bank des Objektes Bremen (+ 10.268 T€) sowie einem Vergleich in Höhe von 1.500 T€ mit dem ehemaligen Mieter der Logistikimmobilie in Bremen zusammen.

Die Aufwandspositionen haben sich wie folgt entwickelt:

Personalaufwand

Der Personalaufwand ist bei gleichbleibender Mitarbeiterstruktur von 562 T€ auf 341 T€ gesunken. Ursächlich für die Veränderung ist ein im Vorjahr einmaliger Sondereffekt aus der Anpassung der aktienbasierten Vergütung (IFRS 2). Die Anzahl der Mitarbeiter veränderte sich im Jahresvergleich nicht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgrund von Wertanpassungen gemäß IAS 40 bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der ARISTON Gruppe in Höhe von 16,74 Mio. € (Vorjahr 8,65 Mio. €) sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen insgesamt auf 20,18 Mio. € gestiegen (Vorjahr: 12,37 Mio. €).

Die Wertanpassungen in Höhe von 16,74 Mio. € basieren auf einer Neubewertung des Immobilienbestandes, welche insbesondere durch die allgemeine Konjunktur- und Wirtschaftskrise sowie die Kündigung der Mieter der Immobilien in Bremen und Bonn ist. Die Wertanpassungen betreffen mit 9,81 Mio. € die Bestandsimmobilie Bremen, mit 4,95 Mio. € die Bestandsimmobilie in Bonn sowie mit 0,89 Mio. € die Immobilie Bandenburg.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 3,72 Mio. € im vorangegangenen Geschäftsjahr auf nunmehr 3,44 Mio. € leicht gefallen und beinhalten im Wesentlichen Kosten der Immobilienbewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltungsaufwand, Betriebs- und Verwaltungskosten im Rahmen der Verwaltung des Immobilienportfolios.

Finanzergebnis

Der Finanzaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr (-6,92 Mio. €) auf nunmehr -5,87 Mio. € in 2009 um rund 1,05 Mio. € gefallen. Der Finanzaufwand wurde maßgeblich durch geringere Zinsaufwendungen auf Bankdarlehen der Finanzierungen von Konzernimmobilien beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr

fielen die Zinsaufwendungen auf Bankdarlehen von 6,11 Mio. € auf nunmehr 5,31 Mio. €

Die Finanzerträge fielen demgegenüber in der Summe von 0,99 Mio. € in 2008 auf nunmehr 0,21 Mio. €. Der Rückgang resultiert aus den insgesamt verringerten flüssigen Mitteln sowie dem allgemein rückläufigen Zinsniveau.

Die Ertragslage des Konzerns kann durch folgende Übersicht dargestellt werden (in T€):

	1.1. - 31.12.09	1.7. -31.12.08
Gesamterträge	26.546	12.980
EBIT	6.011	32
EBT	-40	- 5.915
Ergebnis nach Steuern (vor Minderheiten)	-81	- 5.151

Für das Geschäftsjahr 2009 werden insgesamt - 40,8 T€ Ertragsteuern ausgewiesen (Vorjahr: Ertrag aus Ertragsteuern von 764 T€). Der Ausweis des Geschäftsjahres 2009 entfällt mit -27 T€ auf latente Steuern (Vorjahr +780 T€). Die ausgewiesenen latenten Steuerpositionen resultieren im Wesentlichen aus der Veränderung der steuerlichen Verlustvträge (+ 667 T€) sowie aus Wertanpassungen der Immobilien gem. IAS40 (- 694 T€).

Periodenergebnis nach Minderheiten

Aufgrund der vorstehend dargestellten Einflüsse fiel das Ergebnis nach Steuern auf insgesamt -0,81 Mio. € (Vorjahr - 5,151 Mio. €). Nach Abzug der Minderheiten ergibt sich somit ein negatives Periodenergebnis in Höhe von -0,168 Mio. € (Vorjahr -5,169 Mio. €).

1.3.2 Vermögenslage der ARISTON-Gruppe

Die Bilanzsumme reduzierte sich von 153,53 Mio. € per 31. Dezember 2008 auf rund 136,51 Mio. € zum 31. Dezember 2009. Ursächlich hierfür waren insbesondere die vorstehend bereits erläuterten nicht zahlungswirksamen Wertanpassungen des Immobilienvermögens, sowie dem Rückgang der Barliquidität aufgrund von Sondertilgungsleistungen.

a.) Langfristige Vermögenswerte

Die langfristigen Vermögenswerte reduzierten sich von insgesamt 139,2 Mio. € auf 126,8 Mio. € und ist ursächlich auf den bereits erwähnten Rückgang des Wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 138,6 Mio. € auf nunmehr 125,6 Mio. € zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine weiteren Immobilien- / Immobilienunternehmen erworben oder veräußert.

b.) Kurzfristige Vermögenswerte

Im Geschäftsjahr 2009 reduzierte sich das Umlaufvermögen von 14,3 Mio. € auf nunmehr rund 9,7 Mio. € zum Stichtag 31. Dezember 2009:

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln / Zahlungsmitteläquivalenten ist - insbesondere aufgrund der in 2009 geleisteten Sondertilgungen für die Objektgesellschaft Bremen - im Konzern von 12,0 Mio. € um rund 5,1 Mio. € auf nunmehr 6,9 Mio. € gefallen.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen sind von 2,24 Mio. € auf nunmehr 2,80 Mio. € gestiegen. Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Lieferung und Leistungen (0,57 Mio. €), Ertragssteuerforderungen (0,35 Mio. €) und sonstige finanzielle Vermögenswerte (1,88 Mio. €), welche im Wesentlichen eine Forderung gegen einen früheren Mieter aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs in Höhe von 1,5 Mio. € beinhaltet und im Januar 2010 zahlungswirksam wurde.

c.) Konzerneigenkapital

Die Ariston Real Estate AG hat im Berichtsjahr keine Barkapitalmaßnahmen durchgeführt. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11. August 2009 von € 9.230.000,00 um € 15.770.000,00 auf € 25.000.000,00 durch Umwandlung eines Teilbetrages von € 15.770.000,00 der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 GB in Grundkapital erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne die Ausgabe von neuen Aktien.

Das Konzerneigenkapital fiel im Berichtszeitraum leicht von 27,93 Mio. € auf 26,56 Mio. € per 31.12.2009. Die Gewinnrücklagen verminderten sich im Jahresvergleich auf – 1,67 Mio. € (Vorjahr: - 1,50 Mio. €). Aufgrund der erfolgsneutral zu erfassenden Wertveränderungen derivativer Finanzinstrumente verminderte sich das kumulierte übrige Eigenkapital auf – 5,914 Mio. € (Vorjahr: - 4,619 Mio. €).

Die Konzerneigenkapitalquote stieg – aufgrund der insgesamt verminderten Konzernbilanzsumme - leicht von 18,1% auf nunmehr rd. 19,1%.

Eigene Anteile

Die Gesellschaft erwarb oder veräußerte im Geschäftsjahr 2009 keine eigene Aktien. Zum 31.12.2009 besitzt die Gesellschaft damit 27.317 eigene Aktien.

d.) Konzernverbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten fielen von 119,7 Mio. € um insgesamt 38,4 Mio. € auf 81,3 Mio. €. Hierbei reduzierten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Banken um rund 33,6 Mio. € auf nunmehr 71,9 Mio. € im Wesentlichen aufgrund eines Darlehensverzichtes, Regel- und Sondertilgungen sowie aufgrund Umgruppierungen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Ferner wurde die in 2008 unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Wandelschuldverschreibung in Höhe von 6,7 Mio. € zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert (Fälligkeit zum 30.9.2010).

In den langfristigen Konzernverbindlichkeiten sind die nicht zahlungswirksamen Marktwerte von Zinsswaps der im Rahmen der Finanzierung der Konzernimmobilien getätigten Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von 7,8 Mio. € (Vorjahr: 6,1 Mio. €) enthalten. Diese Erhöhung der negativen Barwerte ist maßgeblich der Niedrigzinspolitik der Notenbanken vor dem Hintergrund der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise geschuldet.

Die passiven latenten Steuern mit insgesamt 1,3 Mio. € betreffen im Wesentlichen die temporäre Differenz zwischen dem Ansatz der Immobilien in der Steuerbilanz der Konzerngesellschaften und der IFRS-Konzernbilanz.

Die kurzfristigen Schulden stiegen demgegenüber im Jahresvergleich von insgesamt 4,3 Mio. € auf 27,2 Mio. €. Der Anstieg um rd. 22,9 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den vorstehend bereits aufgeführten Umgliederungen im Bereich Bankverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus der Wandelschuldverschreibung.

Insgesamt betrachtet ist die Summe aus langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten von 124,0 Mio. € um 15,5 Mio. € auf 108,5 Mio. € gefallen, im Wesentlichen aufgrund von Regel- und Sondertilgungen sowie einen Darlehensverzicht in Höhe von rd. 10,23 Mio. € für die Objektgesellschaft Bremen.

1.3.3 Finanzlage des Konzerns

Die Cashflow-Entwicklung der Unternehmensgruppe lässt sich wie folgt darstellen (in T€):

	2009	2008
Konzernjahresergebnis vor Minderheiten	- 81	-5.151
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.537	8.493
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 17	1.145
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 12.644	-12.627
Zahlungswirk. Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 5.124	-2.989
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.005	14.994
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.881	12.005

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2009 jederzeit gesichert. Die für das Objekt Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG. vereinbarte Vergleichszahlung von 1,5 Mio. € hat zu Beginn des Jahres 2010 zu einer weiteren Erhöhung der Liquidität geführt.

Für das 3. Quartal 2010 ist aufgrund der Rückführung der Wandelschuldverschreibung mit einer Verminderung der Liquidität zu rechnen, Zum Zeitpunkt der Berichterstattung werden verschiedene Eigenkapital- und Fremdkapitalmaßnahmen diskutiert, um dieser Verminderung entgegen zu wirken. Alternativ hierzu wird derzeit auch die Veräußerung von Immobilien oder Anteilen an Immobiliengesellschaften in die zukünftige Betrachtung einbezogen. Bisher sind hierzu noch keine abschließenden Beschlüsse gefasst worden.

Zusammenfassend stellt der Vorstand zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fest, dass das Geschäftsjahr 2009 von der Finanz- und Wirtschaftskrise und den vorstehend aufgeführten Sondereffekten geprägt war. Operativ ist das Geschäftsjahr 2009 entsprechend der Erwartungen des Vorstands zufriedenstellend verlaufen. Der Schwerpunkt der Aktivitäten lag in der Neuvermietung des Objektes Bremen sowie in den Aktivitäten zum Objekt Bonn.

1.3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Ariston Real Estate AG (HGB – Einzelabschluss)

Die Ariston Real Estate AG ist die Management-Holding Gesellschaft des Konzerns. Alle Immobilienaktivitäten des Konzerns sind in Objektgesellschaften organisiert. Die Ertragslage wird daher wesentlich von den Ergebnissen der Objektgesellschaften bestimmt. Die Ariston Real Estate AG erstellt ihren Einzelabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Im Geschäftsjahr 2009 betrug der im HGB – Einzelabschluss ausgewiesene Jahresüberschuss rund 0,60 Mio. € (Vorjahr 3,06 Mio. €). Der Rückgang des Jahresüberschusses in Höhe von rd. 2,46 Mio. € lässt sich im Wesentlichen auf die Forderungsabschreibung in Höhe von 2,5 Mio. € gegenüber dem Tochterunternehmen Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG (Objekt Bonn) zurückführen. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr (3,61 Mio. €) ergibt sich zum 31. Dezember 2009 ein Bilanzgewinn in Höhe von 4,23 Mio. €.

Die Bilanzsumme erhöhte sich leicht von ca. 51,73 Mio. € per 31. Dezember 2008 auf rund 51,92 Mio. € zum 31. Dezember 2009. Das langfristige Vermögen erhöhte sich leicht auf rd. 13,578 Mio. € (Vj. 13,38 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2009 blieb das Umlaufvermögen in Höhe von 38,30 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr (38,26 Mio. €) nahezu konstant. Die gesamten Verbindlichkeiten der Gesellschaft fielen im Jahresvergleich von ca. 12,58 Mio. € leicht auf nunmehr rund 12,24 Mio. €. Die Guthaben und damit die Liquidität der Gesellschaft fiel zum 31. Dezember 2009 auf ca. 5,19 Mio. € (Vorjahr: 10,28 Mio. €).

Im Jahresvergleich stieg das im HGB – Einzelabschluss ausgewiesene Eigenkapital durch das positive Jahresergebnis um insgesamt 0,6 Mio. € auf 39,53 Mio. € an. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 76,1 % (Vorjahr. 75,3 %). Die im Einzelabschluss bessere Eigenkapitalquote gegenüber

dem Konzernabschluss hat ihre Ursache darin, dass die Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch die Objektgesellschaften erfolgt.

2. Nachtragsbericht

Die Mieterin unserer Büroimmobilie in Bonn vertritt die Rechtsauffassung, dass von Ihr der Mietvertrag zum 31.12.2009 mit Wirkung zum Jahresende 2010 fristgerecht gekündigt wurde. Derzeit prüfen wir den Sachverhalt und stehen mit der Mieterin im Kontakt. Parallel hierzu laufen Gespräche mit potentiellen Nachmietern. Bezüglich des Neu- bzw. Nachvermietungsrisikos betreffend des Objekts Bonn wird auf die Erläuterungen unter Abschnitt „Risikobericht“ verwiesen.

Für den Zeitraum vom Bilanzstichtag zum 31.12.2009 bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts sind darüber hinaus keine neuen Umstände oder Sachverhalte eingetreten, welche bedeutende positive oder negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3. Risiko- und Prognosebericht

3.1 Risikobericht

Risikomanagementsystem

Entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat die ARISTON Real Estate AG ein Risikomanagementsystem entwickelt. Wesentliche Aufgabe dieses Systems ist die systematische Erfassung derjenigen Risiken, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten. Der Vorstandsvorsitzende nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr.

Wesentliche Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems (IKS)

Das IKS und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der ARISTON Real Estate AG umfassen alle Verfahren und Maßnahmen, um die Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sicherzustellen und die Einhaltung der maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen zu garantieren. Das IKS besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich ist direkt der Vorstand. Die Durchführung erfolgt z.T. durch die AWT Horwath GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Überwachung erfolgt durch zahlreiche manuelle und technische / softwareunterstützte Kontrollen direkt durch den Vorstand, die Verwaltung oder durch die einbezogenen externen Berater. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sowie die vorgenannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das Überwachungssystem einbezogen.

Das Risikomanagementsystem ist im Hinblick auf die Rechnungslegung darauf ausgerichtet, Risiken fehlerhafter Buchführung, Rechnungslegung und Berichterstattung rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu kommunizieren. Daneben verfügt der Konzern insbesondere über ein Finanzplanungsinstrumentarium zur Überwachung und Steuerung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätssituation. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Ausgangspunkt ist ein fünfjähriger Finanzplan aller Tochtergesellschaften sowie der Ariston AG selbst, welcher laufend aktualisiert und verlängert wird. Die Finanzplanung ist jeweils in Quartalsabschnitte gegliedert. Am Ende eines jeden Quartals erfolgt ein Abgleich der Liquiditätsströme des abgelaufenen Quartals mit erforderlichenfalls vorgenommener Anpassung der Planung für Folgequartale.

Nachfolgend werden Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind, oder Risiken die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der ARISTON Real Estate AG auswirken.

Allgemeine Risiken

Unterschiedlichste Faktoren beeinflussen den deutschen Immobilienmarkt und damit die Liquiditäts-, Ertrags- und Vermögenslage der ARISTON Real Estate AG. Besonders die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds sowie die Gestaltung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland haben Einfluss auf den Immobilienmarkt. Ferner wirken sich die Investitionstätigkeit von Unternehmen und die allgemeine Werteinschätzung und Wertentwicklung von Immobilien auf die Marktsituation aus. Auch können Umstände, insbesondere die Bonität der Mieter, das Zinsniveau, Ein- und Verkaufsvervielfacher, Renditeerwartungen, gesetzliche Vorschriften (insbesondere Steuern und Abgaben), die Kaufkraft der Bevölkerung oder Energiekosten den Immobilienmarkt und damit die ARISTON-Gruppe beeinflussen.

Die genannten Faktoren stehen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Hieraus ergeben sich generelle Risiken vor allem in Bezug auf einen konjunkturellen oder strukturellen Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilienmietflächen sowie eine Verschlechterung der Finanz- und Ertragssituation potenzieller und bestehender Mieter.

Insbesondere die internationale Finanzmarktkrise hat zu einer allgemeinen Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen und -möglichkeiten sowie der Eigenkapitalmärkte geführt und könnte damit in Zukunft Auswirkungen auf die ARISTON-Gruppe haben.

Unternehmensspezifische Risiken

Risiko des Mietausfalls

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In der Folge würden die Cashflows geringer ausfallen als kalkuliert. Die Ariston AG selber hält keine Immobilien, sofern jedoch die Mieteinnahmen einer Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft der Ariston AG nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen der Zweckgesellschaft zu erfüllen, könnte dies zum Verlust der gesamten Tochtergesellschaft und/oder des in diesem Objekt investierten Eigenkapitals führen. Überdies können zusätzliche Sicherheiten, die von der Ariston Real Estate AG gegeben wurden, von den Banken gezogen werden. Dieses Mietausfallrisiko kann dadurch reduziert werden, dass die Vermietung der Objekte möglichst langfristig und an Unternehmen mit vorzugsweise guter Bonität erfolgt.

Neu- und Nachvermietungsrisiko

Der Erfolg der bestandshaltenden Immobilienaktivitäten hängt im wesentlichen Umfang auch davon ab, dass die Gewerbeimmobilien nach Beendigung oder Ablauf eines Mietvertrags und gleichzeitigem Auszug des Mieters ohne längere Leerstandszeiten vermietet werden können. Dieses Neuvermietungsrisiko kann durch die Analyse von Objekt und Lage sowie Drittverwendungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Chancen für die Anschlussvermietung beim Ankauf der Objekte minimiert werden. Im Laufe der Haltedauer einer Immobilie können sich jedoch bei den Drittverwendungsmöglichkeiten Veränderungen ergeben.

Seit dem 1.7.2009 ist der Mieter des Objektes Bremen, welche von der HAG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG gehalten wird, ausgezogen. Derzeit laufen intensive Bemühungen in Bezug auf die Suche von Nachmietern, um den Leerstand des Objektes im Laufe des Jahres 2010 bzw. 2011 sukzessive zurückzufahren. Das Logistikobjekt ist in einem guten baulichen Zustand. Besondere Instandhaltungserfordernisse sind nicht bekannt. Aufgrund der im Dezember 2009 erfolgten Refinanzierung konnte die Darlehensverbindlichkeit bei der finanzierenden Bank um rd. EUR 14,5 Mio. auf nunmehr EUR 2,5 Mio. erheblich reduziert werden, so dass die laufende Belastung zukünftig wesentlich geringer ist. Sollte dennoch in 2010 bzw. 2011 keine ausreichende Anschlussvermietung gefunden werden, so hätte dies erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Tochtergesellschaft und damit das in den Finanzanlagen und Forderungen gebundene Engagement der Ariston Real Estate AG.

Ein weiteres Nachvermietungsrisiko besteht bei unserer Tochtergesellschaft Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG im Objekt Bonn, da der Mieter – wie bereits angeführt – mit Wirkung zum 31.12.2010 das Mietverhältnis gekündigt hat. Derzeit laufen intensive Gespräche mit dem Mieter und anderen Mietinteressenten. Sollte dennoch in 2010 bzw. 2011 keine ausreichende Anschlussvermietung oder eine anderweitige Verwertung gefunden werden, so hätte auch dies erheblichen Einfluss auf

die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dieser Tochtergesellschaft und damit auf das in den Forderungen gebundene Engagement der Ariston Real Estate AG.

Zinsänderungsrisiko

Die von der ARISTON-Gruppe gehaltenen Immobilien sind zu einem wesentlichen Teil durch Bankdarlehen fremdfinanziert, wobei als Kreditnehmer in der Regel nicht die ARISTON Real Estate AG, sondern die jeweilige Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft auftritt. Zinsaufwendungen beeinflussen maßgeblich das Ergebnis der Tochterunternehmen der ARISTON AG.

Das Zinsniveau ist derzeit in Deutschland - gemessen am langfristigen Durchschnitt - relativ niedrig. Sollte die europäische Zentralbank Zinserhöhungen einleiten, besteht auch für die ARISTON Real Estate AG ein Zinsänderungsrisiko. Diesem Zinsänderungsrisiko wird bei den Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch den Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 10 Jahren bzw. durch Abschluss entsprechender Zinssicherungsgeschäfte (sogenannter SWAP's) entgegnet. Im Falle von gemäß Darlehensvertrag vereinbarten variablen Darlehenszinsen (z.B. in Abhängigkeit des 3M-EURIBOR) wird auf Ebene der Objektgesellschaften regelmäßig ein fristenkongruentes Zinsswap-Geschäft abgeschlossen, wodurch eine feste Zinsstruktur erzielt wird. Somit liegt regelmäßig eine Micro-Hedge-Beziehung vor, deren Effektivität unternehmensintern dokumentiert und überwacht wird. In der Regel wird die Zinsbindung analog der Mietvertragslaufzeit mit dem (den) Ankermieter(n) fixiert. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Ende 2010 stehen insbesondere die Finanzierungen bei der Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG sowie bei der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH zur Prolongation an.

Alle Zinssicherungsgeschäfte wurden auf der Ebene unserer Tochterunternehmen abgeschlossen. Marktwertveränderungen betreffen daher den Einzelabschluss der Ariston Real Estate AG nicht direkt. Aufgrund der Struktur dieser Zinssicherungsgeschäfte bilden diese eine Bewertungseinheit mit den zugrundeliegenden Darlehensverträgen zur Finanzierung der Immobilien unserer Tochtergesellschaften. Durch die Zinssenkungen in den Jahren 2008 und 2009 haben sich negative Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte ergeben. Diese nicht zahlungswirksamen negativen Marktwerte könnten im Falle einer vorzeitigen Auflösung der Zinssicherungsgeschäfte zu Aufwand bei der betroffenen Tochtergesellschaft führen. Daher und auch vor dem Hintergrund der aktuellen Lage auf den Immobilientransaktionsmärkten sind keine Swap-Auflösungen geplant.

Insgesamt wird ein gemischtes Kreditportfolio als sinnvoll erachtet, sodass nicht alle Finanzierungen zum gleichen Stichtag auslaufen. Auch eine geringe ungesicherte Kreditquote wird angestrebt, um hinsichtlich etwaiger unterjähriger Verkäufe eine gewisse Flexibilität zu erhalten. Bei Verkäufen kann es zur Übersicherung kommen, wenn z.B. SWAP-Verträge nicht vom Käufer übernommen werden, sondern auf die ARISTON Real Estate AG übertragen werden.

Das Zinsumfeld wird überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Dabei beinhaltet das Risikomanagement eine Überwachung der Fristigkeiten der Zinsbindung, eine Optimierung der Darlehenskonditionen sowie die Sicherung der Zinskosten durch Zinsswaps und andere Finanzinstrumente. Die Auflösung der Absicherung der Kredite durch Zinsswaps kann beim vorzeitigen Verkauf der Objekte zu Verlusten führen. Dieses Risiko kann nicht ausgeschlossen werden, ist vielmehr die Kehrseite der mit den Zinsswaps verbundenen Zinssicherheit.

Instandhaltung und Nebenkosten

Unerwartete Instandhaltungsmaßnahmen sowie die fehlende Umlegbarkeit von Nebenkosten können die Ertragslage der ARISTON Real Estate AG bzw. deren Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften negativ beeinflussen. Des Weiteren können Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionsprojekte höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Risiken aus diesen können dadurch reduziert werden, dass schon in zum Zeitpunkt des Erwerbs erkennbare Mängel und Risiken durch technische Gutachten erkannt und vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden.

Veräußerungsrisiken

Die ARISTON-Gruppe veräußert nach ihrem Geschäftskonzept Immobilien, die sie über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben hat, nach einer Haltdauer von in der Regel ca. 2 bis 8 Jahren. Die jeweils vorherrschenden Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufes haben hierbei großen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises. Die von der Gesellschaft nicht zu beeinflussenden externen Faktoren, wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung, Zinsniveau sowie ein eventuell negativer Swap-Marktwert des Zinssicherungsinstrumentes können dazu führen, dass die ARISTON AG nicht in der Lage ist, Veräußerungen von Immobilien gewinnbringend durchzuführen. Dies könnte zum Verlust der Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften und/oder des Engagements in dieser Objektgesellschaft (inkl. der zusätzlich begebenen Sicherheiten für die finanzierenden Banken) führen.

3.2 Sonstige Risiken

Ungewisse Entwicklung der Konjunktur

Auf die Geschäftslage der ARISTON Real Estate AG haben die zukünftige Konjunktorentwicklung und damit auch die Entwicklung des Immobilienmarkts Auswirkungen. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren konjunkturellen Abschwung gerechnet. Diese Entwicklung wird alle Industrie- und Dienstleistungssektoren betreffen.

Hieraus ergeben sich generelle Risiken vor allem in Bezug auf einen konjunkturellen oder strukturellen Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilienmietflächen sowie eine Verschlechterung der Finanz- und Ertragssituation potenzieller und bestehender Mieter.

Insbesondere die anhaltende Konjunkturschwäche kann zu einer sinkenden Immobiliennachfrage und zu fallenden Mieten und Preisen führen. Von dieser Entwicklung würde dann auch die ARISTON Real Estate AG als spezialisierte Immobilien-Holding für Gewerbeimmobilien betroffen sein.

Unsichere Nachfrage nach Gewerbeimmobilien

Auf dem Investmentmarkt scheint die Talsohle durchschritten zu sein. Das Transaktionsvolumen lag im dritten Quartal 2009 deutlich über dem Vorquartal, und die Nettoanfangsrenditen für Spitzenimmobilien sind nicht weiter gestiegen. In der Rückschau auf das gesamte Jahr 2009 muss jedoch festgehalten werden, dass sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem ebenfalls schon schwachen Vorjahr weiter verringert hat. Für 2010 gehen die Prognosen der Maklerhäuser von einer leichten Belebung bis hin zu einer Verdoppelung der Umsätze aus. Dabei setzen die Optimisten auf die relative Attraktivität von Immobilien, die aktuell gegenüber risikoarmen deutschen Staatsanleihen eine deutlich höhere Rendite aufweisen. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Markt stark verunsichert ist und einzelne exogene Faktoren erheblichen Einfluss auf die zukünftigen Renditeerwartungen von potentiellen Käufern haben können.

Gegenläufig entwickeln sich derzeit aufgrund einer vergleichsweise geringen Nachfrage die Mietpreise. Die Vermietung von freistehenden oder frei werden Flächen der Ariston Gruppe könnte sich daher aufgrund der schlechten konjunkturellen Lage zukünftig schwieriger gestalten. Dies kann zu sinkenden Mieteinnahmen der Ariston Gruppe führen, die sich auch negativ auf den Substanzwert der Gesellschaft auswirken könnten.

3.3 Prognose und Chancen

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Unsichere wirtschaftliche Entwicklung

Führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen mit einem leicht positiven Wirtschaftswachstum für 2010 im Bereich zwischen 1,0 % bis 1,5 %. In Anbetracht der unsicheren konjunkturellen Entwicklung ist derzeit keine klare Prognose möglich, wann sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder deutlich verbessern werden.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Ausgehend von der aktuellen konjunkturellen Lage erwarten wir keine positiven Impulse am Markt für Gewerbeimmobilien. Wir rechnen daher mit einem eher sinkenden Mietpreinsniveau und tendenziell steigende Leerstandsquoten. Die Nachvermietung dürfte sich schwieriger erweisen und es ist mit höheren Leerstandszeiten zu rechnen.

Büroimmobilien

In den Jahren 2010 und 2011 dürften Büroimmobilien von Mietpreistrückgängen in Folge der gesunkenen Büronachfrage betroffen sein. Insoweit rechnen wir damit, dass die Leerstandsquoten steigen: Wie stark sich die Lage in den einzelnen Städten verschlechtert, hängt im Wesentlichen von der Ausweitung des Flächenangebots durch die Fertigstellung von Neubauten sowie der jeweiligen Nachfrage ab.

Handelsimmobilien

Die Flächenproduktivität (Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche) der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland dürfte in diesem Jahr ihren Abwärtstrend beendet haben. In Deutschland erwarten wir 2010 an allen Standorten leicht sinkende Handelsmieten für auslaufende bzw. neu zu vermietende Flächen.

Logistikimmobilien

Das Güterverkehrsaufkommen ist durch die Rezession in 2009 deutlich gesunken. Für 2010 erwarten wir jedoch wieder eine leichte Belebung bei überwiegend konstanten Mieten für Immobilien in durchschnittlicher Lage insbesondere bei Immobilien in Flughafen- oder Seehafennähe.

Positionierung als Immobilienholding

Die Ariston Real Estate AG verfügte im Geschäftsjahr 2009 über eine ausreichende Liquidität um ihren Verpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der zum 30.9.2010 anstehenden Rückführung der Wandelschuldverschreibung werden derzeit verschiedene Maßnahmen zur Neustrukturierung des Eigen- und Fremdkapitals überlegt. Insofern analysieren wir den Kapitalmarkt laufend, um bei einer Verbesserung des Marktumfeldes zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen eine Verbreiterung der Eigenkapitalbasis der Ariston notwendig oder wünschenswert wäre. Dies schließt auch Maßnahmen im Bereich der Emission einer neuen Unternehmensanleihe, der Kapitalerhöhung sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzkraft und Liquidität auf Ebene unserer Tochterunternehmen ein. Ferner wird die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften in Erwägung gezogen.

Derzeit stehen insbesondere substanzerhaltende und substanzverbessernde Maßnahmen sowie die Neuvermietung der Objekte Bonn und Bremen im Vordergrund. Parallel hierzu wird bei den übrigen Objekten gezielt an der weiteren Optimierung des Mieterbestands gearbeitet.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2011 rechnen wir mit einer weiteren Reduzierung des Leerstands bzw. mit einer Neuvermietung der Objekte in Bonn und Bremen. Diese notwendigen stabilisierenden Maßnahmen in den Objektgesellschaften werden unterstützt durch Eigenkapital- und Fremdkapitalmaßnahmen, welche sich derzeit bereits in Diskussion befinden. Insbesondere die Vermietbarkeit der Immobilien in Bremen und Bonn sind wesentlich für die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Eine potentielle Vermietung des Objektes Bremen könnte insbesondere vor dem Hintergrund der in 2009 vollzogenen Reduzierung der Finanzlasten entsprechende Wertbeiträge eröffnen. Sollte das Objekt nicht bzw. nur zum Teil einer Neuvermietung zugeführt werden können, sind weitere Wertminderungen bei der Ariston Real Estate AG nicht auszuschließen.

Wie bereits beschrieben, ist eine unserer aktuellen Prioritäten, die Leerstandsphase zwischen dem Auszug des derzeitigen Mieters im Objekt Bonn und einer Anschlussvermietung möglichst gering zu halten. Aktuell befinden wir uns in Gesprächen sowohl mit dem aktuellen Mieter über eine Verlängerung des Mietvertrages, als auch mit potentiellen Nachmietern. Hierbei prüfen wir ebenfalls alternativ die Möglichkeiten einer Neukonzeption des Standortes. Sollte im Laufe des Geschäftsjahres 2011 eine Anschlussvermietung nicht erreicht werden können, hat dies voraussichtlich erheblichen Einfluss

auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG sowie die Ariston Real Estate AG.

Aufgrund dieser spezifischen Ungewissheit bei den Objekten in Bremen und Bonn und unter Bezugnahme der Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise geht der Vorstand für die Jahre 2010 und 2011 von einer zunächst vorsichtigen Einschätzung bzw. einer sukzessiv stabilisierenden Entwicklung aus. Diese Annahme wird insbesondere gestützt auf der Prämisse der sukzessiven Neuvermietung des Objektes Bremen sowie der erfolgreichen Neumietung des freiwerdenden Objektes in Bonn. Dies sollte nach Einschätzung des Vorstands bis Ende 2011 – bei annähernd gleichbleibenden Kostenstrukturen - zu einer Stabilisierung der Mieteinnahmen beitragen.

4. Angaben gemäß §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB

4.1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt zum Ende des Berichtszeitraums (31. Dezember 2009) € 25.000.000,00 und ist in 9.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Alle Aktien gehören der gleichen Gattung an und sind untereinander gleichberechtigt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

4.2 Beschränkung der Stimmrechte und der Übertragung von Aktien

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben (§§ 71b, 136 AktG). Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts sind dem Vorstand nicht bekannt. Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt.

4.3 Stimmanteile von mehr als 10 %

Zum Ende des Berichtszeitraums standen gemäß Mitteilungen an die Gesellschaft drei Aktionären jeweils mehr als 10 % der Stimmrechte bei der Gesellschaft zu, und zwar jeweils (gerundet):

- Herrn Hans-Dieter Lorenz: 33,22 % der Stimmrechte
- Innomotive Beteiligungs- Aktiengesellschaft: 29,19 % der Stimmrechte (zuzurechnen Herrn Alexander Lorenz)
- Levantera Investments Ltd.: 22,42 % der Stimmrechte (zuzurechnen Herrn Stefan Hilmars-son).

4.4 Aktien mit Sonderrechten

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, hat die Gesellschaft nicht ausgegeben.

4.5 Mittelbare Arbeitnehmerbeteiligungen

Es besteht keine Beteiligung von Arbeitnehmern am Grundkapital der Gesellschaft, aus der die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben können.

4.6 Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands maßgeblichen Bestimmungen finden sich in § 84 AktG sowie § 7 der Satzung der Gesellschaft. Der Vorstand kann aus einer oder mehreren Personen bestehen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Vorstandsmitglieder, ernennt sie jeweils für die Dauer von höchstens fünf Jahren und beruft sie ab. Eine wiederholte Ernennung, jeweils für die Dauer von höchstens fünf Jahren, ist zulässig. Vor Ablauf der vom Aufsichtsrat festgelegten Amtsdauer können Vorstandsmitglieder nur aus wichtigem Grund abberufen werden. Der Aufsichtsrat kann stellvertretende Vorstandsmitglieder sowie einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist gemäß § 15 der Satzung dazu befugt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur deren Fassung betreffen. Im Übrigen können Änderungen der Satzung nur von der Hauptversammlung nach Maßgabe des § 179 ff. AktG in Verbindung mit § 20 der Satzung

beschlossen werden. Für Beschlüsse zur Änderung der Satzung reichen die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit das Gesetz eine Kapitalmehrheit verlangt, die einfache Mehrheit des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals aus; ausgenommen sind Satzungsänderungen, für die das Gesetz zwingend größere Mehrheiten vorschreibt.

4.7 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Die Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien ergeben sich aus Beschlüssen der Hauptversammlungen vom 18. September 2006, 25. Oktober 2006, vom 16. August 2007, vom 18. September 2008 sowie vom 11. August 2009.

Die Hauptversammlung vom 18. September 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 17. September 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.000.000 Aktien der Gesellschaft einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.000.000,00 geschaffen, das in 1.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/ I).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 24. Oktober 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 14.920.000,00 zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.492.000 Aktien der Gesellschaft einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.492.000,00 geschaffen, das in 1.492.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/ II).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat ferner eine Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, an Mitglieder der Geschäftsführungen verbundener Unternehmen sowie an Arbeitnehmer der Gesellschaft und mit ihr verbundenen Unternehmen beschlossen. Im Rahmen dieser Ermächtigung können der Aufsichtsrat bzw. der Vorstand bis zum 24. Oktober 2011 Bezugsrechte auf bis zu 623.000 Aktien der Gesellschaft einräumen. Zur Bedienung dieser Bezugsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 623.000,00 geschaffen, das in 623.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/ III).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Oktober 2011 das Grundkapital der Gesellschaft einmal oder mehrmals um bis zu EUR 3.115.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006/I). Im Rahmen dieses Genehmigten Kapitals kann der Vorstand bis zu 3.115.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien ausgeben.

Die Hauptversammlung vom 16. August 2007 hat den Vorstand dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. August 2012 einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.500.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen und dazu bis zu 1.500.000 neue Aktien auszugeben (Genehmigtes Kapital 2007/I).

Die Hauptversammlung vom 18. September 2008 hat den Vorstand dazu ermächtigt, innerhalb der auf die Beschlussfassung folgenden 18 Monate, das heißt bis zum 17. März 2010, bis zu 923.000 Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Dieser Beschluss wurde auf der Hauptversammlung vom 11. August 2009 aufgehoben.

Die Hauptversammlung vom 18. September 2008 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals in der Zeit bis zum 17. September 2013 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.500.000 Aktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.500.000,00 geschaffen, das in 1.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2008).

Die Hauptversammlung vom 11. August 2009 hat den Vorstand dazu ermächtigt, innerhalb der auf die Beschlussfassung folgenden 18 Monate, das heißt bis zum 10. Februar 2011 eigene Aktien von bis zu 10 % des derzeitigen Grundkapitals zu erwerben und diese Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach näherer Maßgabe der Ermächtigung wieder zu veräußern oder ohne weiteren Beschluss der Hauptversammlung einzuziehen. Die eigenen Anteile dürfen zusammen mit den außerhalb dieser Ermächtigung aus anderen Gründen erworbenen eigenen Aktien, nicht mehr als 10% des Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen.

Die Hauptversammlung vom 11. August 2009 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft wird den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von EUR 9.230.000,00 um EUR 15.770.000,00 auf EUR 25.000.000,00 zu erhöhen durch Umwandlung eines Teilbetrages in Höhe von EUR 15.770.000,00 der in der Jahresbilanz zum 31. Dezember 2008 ausgewiesenen Kapitalrücklage. Die Kapitalerhöhung erfolgt ohne Ausgabe von Aktien.

Die weiteren Einzelheiten der vorstehenden Ermächtigungen ergeben sich aus dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht, aus den Protokollen der genannten Hauptversammlungen, die gemäß § 130 Abs. 5 AktG bei dem für die Gesellschaft zuständigen Registergericht eingereicht worden sind, sowie aus den entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister.

4.8 Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels

Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots sind von der Gesellschaft nicht getroffen worden.

4.9 Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots hat die Gesellschaft weder mit Mitgliedern des Vorstands noch mit Arbeitnehmern getroffen.

5. Vergütungsbericht

Vergütung der Vorstände

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst fixe und variable Bestandteile. Als variable Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung erhält ein Vorstandsmitglied Aktienoptionen der ARISTON Real Estate AG. Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden unter Berücksichtigung seines Vergleichsumfelds insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens. Die Vergütungen der Vorstände im Einzelnen ergeben sich aus den jeweiligen Ausführungen im Anhang zum Konzernabschluss.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats ist in § 14 der Satzung geregelt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für jedes Geschäftsjahr eine am Schluss des Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von EUR 10.000,-. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte und sein Stellvertreter das Eineinhalbfache dieser Vergütung. Hinzu kommen der Ersatz etwaiger Auslagen sowie die auf Vergütung und Auslagen entfallende Umsatzsteuer. Die Gesellschaft trägt ferner die auf die Mitglieder des Aufsichtsrats entfallende Prämie für eine D&O-Versicherung.

Zu näheren Erläuterung der Vergütungsstruktur der Organe verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang. Die dortigen Angaben sind Bestandteil des Vergütungsberichts.

6. Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB

Bezüglich der Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB verweisen wir auf die Internetseite der Gesellschaft (www.ariston-ag.de).

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der ARISTON Real Estate Aktiengesellschaft, München, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der ARISTON Real Estate Aktiengesellschaft, München, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 28. April 2010

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

.....
Georg Komm
Wirtschaftsprüfer

.....
Ulrich Stauber
Wirtschaftsprüfer

2. Konzernabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2008 mit Bestätigungsmerk

Bilanz zum 31. Dezember 2008

A K T I V A				P A S S I V A			
	Anhang	31.12.2008	31.12.2007		Anhang	31.12.2008	31.12.2007
	€	€			€	€	€
A. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				A. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
I. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.3.	12.005.460,95	14.993.733,59	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.8.4.	3.024.285,71	2.233.174,28
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.8.5.	202.828,53	287.187,84
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.4.1.	667.054,35	1.585.593,15	3. Rückstellungen	3.8.6.	365.781,17	646.401,00
2. Ertragsteuerforderungen	3.4.2.	535.353,90	325.734,80	4. Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.8.7.	215.795,50	215.774,00
3. sonstige Vermögenswerte	3.4.3.	1.040.180,53	2.336.744,00	5. sonstige Verbindlichkeiten	3.8.8.	511.298,47	1.543.794,27
		2.242.588,78	4.248.071,95	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	3.8.	4.319.989,38	4.926.331,39
III. Vorräte	3.5.	35.000,00	17.797,56	B. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Summe kurzfristige Vermögenswerte		14.283.049,73	19.259.603,10	1. langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.8.1.	105.538.155,25	107.466.854,96
B. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				2. Wandelschuldverschreibung	3.8.2.	6.750.400,03	9.807.947,47
I. als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.1.1.	138.564.497,00	147.216.474,70	3. sonstige Verbindlichkeiten	3.8.3.	6.358.176,00	148.302,20
II. Sachanlagen				4. Latente Steuern	3.2.	1.056.125,50	2.351.717,60
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.1.2.	29.409,68	33.226,00	Summe langfristige Verbindlichkeiten	3.8.	119.702.856,78	119.774.822,23
III. Latente Steuern	3.2.	650.675,92	258.334,77	C. POTENZIELLER ABFINDUNGSANSPRUCH DER MINDERHEITSGESELLSCHAFTER			
Summe langfristige Vermögenswerte		139.244.582,60	147.508.035,47	Summe Verbindlichkeiten	3.7.	1.571.786,36	1.555.796,45
				Summe Verbindlichkeiten		125.594.632,52	126.256.950,07
D. EIGENKAPITAL				1. Gezeichnetes Kapital	3.6.5.	9.230.000,00	9.230.000,00
				2. Kapitalrücklage	3.6.6.	24.664.493,24	24.574.888,16
				3. Eigene Anteile	3.6.7.	-166.004,83	-47.385,24
				4. Gewinnrücklagen	3.6.8.	-1.499.612,02	6.430.422,17
				5. kumuliertes übriges Eigenkapital	3.6.9.	-4.609.718,07	-55.774,52
				6. Ergänzungsposten aus Minderheitsanteilen	3.6.10.	313.841,49	378.537,93
				Summe Eigenkapital	3.6.	27.932.999,81	40.510.688,50
		153.527.632,33	166.767.638,57			153.527.632,33	166.767.638,57

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

	Anhang	01.01. - 31.12.2008		01.01. - 31.12.2007	
		€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	4.1.		12.206.630,39		7.990.284,43
2. sonstige betriebliche Erträge					
betriebliche Erträge aus Wertanpassung IAS 40	4.2.	403,05		5.063.536,73	
sonstige betriebliche Erträge	4.3.	773.004,19	773.407,24	455.720,77	5.519.257,50
			12.980.037,63		13.509.541,93
3. Personalaufwand		562.031,42		250.869,76	
4. Abschreibungen	4.4.	14.259,06		7.801,35	
5. sonstige betriebliche Aufwendungen					
nicht realisierte Verluste aus Wertanpassungen IAS 40	4.5.1.	8.651.831,08		0,00	
sonstige betriebliche Aufwendungen	4.5.2.	3.719.971,58	12.948.093,14	2.650.480,05	2.909.151,16
6. EBIT			31.944,49		10.600.390,77
7. Finanzergebnis					
Finanzaufwand	4.6.	6.923.331,64		4.334.572,35	
Aufwendungen/Erträge aus der Veränderung des Abfindungsanspruchs der Minderheitsgesellschafter	4.6.	-15.909,82		-281.510,23	
sonstige Finanzerträge	4.6.	991.954,50	-5.947.286,96	851.606,79	-3.764.475,79
8. Ergebnis vor Ertragsteuern			-5.915.342,47		6.835.914,98
9. Ertragsteuern	4.7.		-764.080,76		277.991,02
10. Ergebnis nach Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen			-5.151.261,71		6.557.923,96
11. Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen	4.8.		0,00		459.075,21

12. Ergebnis nach Steuern		-5.151.261,71	7.016.999,17
13. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	4.9.	17.967,58	110.028,17
14. Periodenergebnis nach Minderheitenanteilen		-5.169.229,29	6.906.971,00
<hr/>			
Ergebnis je Aktie (unverwässert)		-0,56 €	0,77 €
durchschnittlich im Umlauf befindliche Aktien		9.207.190	8.917.594
Ergebnis je Aktie (verwässert)		-0,45 €	0,75 €
Anzahl der verwässerten Aktien		10.030.990	9.741.394

Kapitalflussrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

	2008 T€	2007 T€
Konzernjahresergebnis vor Minderheiten	-5.151	7.017
Berichtigt um:		
Finanz- und Beteiligungsergebnis	5.947	4.175
Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	8.651	-5.404
Erfolgswirksam erfasste Ertragssteuern	-764	278
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-281	-700
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte	-17	-18
-/+ Zunahme/Abnahme der der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	967	269
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-966	-620
sonstige zahlungsunwirksame Posten	334	-590
gezahlte Steuern	-227	-280
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.493	4.127
- Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien	-35	-60.752
- Auszahlungen für Investitionen in das sonstige Sachanlagevermögen	-10	-30
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	-1.621
+ Einzahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen	1.190	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.145	-62.403
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	20.918
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	-2.879	-47
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Wandelschuldverschreibungen	-2.876	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten		
Finanzverbindlichkeiten	0	53.769
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-1.757	-1.784
erhaltene Zinsen	1.097	856
gezahlte Zinsen	-6.212	-4.470
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12.627	69.242
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.989	10.966
+/- Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	-170
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.994	4.198
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.005	14.994
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Kassenbestand	2	3

Guthaben bei Kreditinstituten	12.003	14.991
	12.005	14.994

Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

	Anzahl ausgegebenen Stückaktien €	Gezeichnetes Kapital €	Kapitalrücklage €	kumuliertes übriges Eigenkapital €	eigene Anteile €	Gewinnrücklagen €	Summe Gesellschafter des Mutterunternehmens €	Ergänzungsposten aus Minderheitsanteilen €	Summe Konzern- eigenkapital €
Stand am 31.12.2006	6.230.000	6.230.000,00	6.379.693,38	0,00	0,00	-476.548,83	12.133.144,55	268.509,76	12.401.654,31
Anteilsbasierte Vergütung (IFRS 2)	0	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	25.000,00
Wertänderung Cashflow Hedges	0	0,00	0,00	-55.774,52	0,00	0,00	-55.774,52	0,00	-55.774,52
Direkt im Eigenkapital erfasstes Nettoergebnis	0	0,00	25.000,00	-55.774,52	0,00	0,00	-30.774,52	0,00	-30.774,52
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00	6.906.971,00	6.906.971,00	110.028,17	7.016.999,17
Summe erfasste Erträge und Aufwendungen	0	0,00	25.000,00	-55.774,52	0,00	6.906.971,00	6.876.196,48	110.028,17	6.986.224,65
Barkapitalerhöhung	3.000.000	3.000.000,00	19.500.000,00	0,00	0,00	0,00	22.500.000,00	0,00	22.500.000,00
Eigenkapitaltransaktionskosten	0	0,00	-1.329.805,22	0,00	0,00	0,00	-1.329.805,22	0,00	-1.329.805,22
Erwerb eigener Anteile	0	0,00	0,00	0,00	-47.385,24	0,00	-47.385,24	0,00	-47.385,24
Stand am 31.12.2007	9.230.000	9.230.000,00	24.574.888,16	-55.774,52	-47.385,24	6.430.422,17	40.132.150,57	378.537,93	40.510.688,50
Erwerb eigene Anteile	0	0,00	0,00	0,00	-118.619,59	0,00	-118.619,59	0,00	-118.619,59
Anteilsbasierte Vergütung (IFRS 2)	0	0,00	285.000,00	0,00	0,00	0,00	285.000,00	0,00	285.000,00
Erwerb Wandelschuldverschreibung/ Zinsverrechnung Eigenkapitalanteil	0	0,00	-195.394,92	180.665,00	0,00	0,00	-14.729,92	0,00	-14.729,92
Wertänderung Cashflow Hedges	0	0,00	0,00	-4.817.272,57	0,00	0,00	-4.817.272,57	0,00	-4.817.272,57
Ergebnisneutrale Veränderung Minderheiten	0	0,00	0,00	82.664,02	0,00	0,00	82.664,02	-82.664,02	0,00
Dividendenzahlung	0	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.760.804,90	-2.760.804,90	0,00	-2.760.804,90
Ergebnis nach Steuern	0	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.169.229,29	-5.169.229,29	17.967,58	-5.151.261,71
Stand am 31.12.2008	9.230.000	9.230.000,00	24.664.493,24	-4.609.718,07	-166.004,83	-1.499.612,02	27.619.158,32	313.841,49	27.932.999,81

Anhang für das Geschäftsjahr 2008

1. Allgemeine Angaben

1.1. Unternehmensbezogene Informationen

Die Ariston Real Estate AG ("Gesellschaft" oder "Ariston") und sämtliche Tochtergesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland und sind im Bereich Asset- und Portfoliomanagement tätig. Die Aktien der Gesellschaft sind im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts München (HR B 158297) eingetragene Ariston Real Estate AG hat ihren Sitz in München, Maximiliansplatz 12b.

Den vorliegenden Konzernabschluss wird der Aufsichtsrat voraussichtlich am 6. Juni 2009 zur Veröffentlichung genehmigen.

Die Berichtsperiode ist das Geschäftsjahr 2008. Es ist gleich dem Kalenderjahr.

1.2. Grundlagen und Methoden

1.2.1. Anwendung der International Financial Reporting Standards

Durch die Verordnung (EG) 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards vom 19. Juli 2002 werden alle kapitalmarktorientierten Unternehmen mit Sitz in der Europäischen Union verpflichtet, für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen, ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufzustellen.

Die Ariston Real Estate AG hat ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie von der Europäischen Union übernommen worden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 basieren grundsätzlich – soweit nachfolgend nicht gesondert erläutert – auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007 zu Grunde lagen. Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in Euro (EUR) angegeben. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend IAS 1.91 nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz sind einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst; sie werden im Konzernanhang erläutert. Nach IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigem Vermögen bzw. Schulden unterschieden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte bzw. Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind.

1.2.2. Auswirkungen von neuen Rechnungslegungsstandards

Der IASB hat weiterhin nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, deren Anwendung zum Teil noch nicht verpflichtend ist. Von einer vorzeitigen Anwendung von Standards wurde kein Gebrauch gemacht.

Im Geschäftsjahr 2008 hat die Ariston Real Estate AG folgende Standards, Interpretationen und Ergänzungen erstmalig verpflichtend angewendet:

IAS 39 / IFRS 7 "Umklassifizierung von finanziellen Vermögenswerten"

Das International Accounting Standard Board (IASB) hat im Oktober und November 2008 Änderungen zu IAS 39 "Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung" sowie zu IFRS 7 "Finanzinstrumente: Angaben" veröffentlicht.

Die Änderungen sind eine Antwort auf die Finanzmarktkrise und ermöglichen in bestimmten Fällen eine Umklassifizierung von Finanzinstrumenten. Ferner wurde für inaktive Märkte geregelt, dass die finanziellen Vermögenswerte nicht mehr zum Marktwert bewertet werden müssen und ein Wertminderungstest auf Basis erwarteter Zahlungsmittelrückflüsse durchgeführt werden kann.

Durch die Änderung können die Umwidmungen rückwirkend zum 01.07.2008 vorgenommen werden, so dass Verluste aus gefallenem Marktwerten des 3. Quartals 2008 nicht zwingend bilanziert werden müssen. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 11 "IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen"

Das IFRIC hat am 2. November 2006 die Interpretation IFRIC 11 veröffentlicht. Die Interpretation beantwortet die Frage, wie die Vorschriften des IFRS 2 auf aktienbasierte Zahlungsvereinbarungen anzuwenden sind, die unternehmenseigene Eigenkapitalinstrumente oder Eigenkapitalinstrumente eines anderen Unternehmens desselben Konzerns beinhalten.

IFRIC 11 trat für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. März 2007 begonnen haben.

Die erstmalige Anwendung von IFRIC 11 hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 12 "Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen"

Das IFRIC veröffentlichte am 30. November 2006 die Interpretation IFRIC 12. Als Dienstleistungskonzessionen nach IFRIC 12 gelten Vereinbarungen, bei denen die öffentliche Hand mit privaten Unternehmen Verträge abschließt, die auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gerichtet sind, z. B. der Bau von Straßen, Flughäfen, Gefängnissen etc. Die Verfügungsmacht über die Vermögenswerte verbleibt bei der öffentlichen Hand. Das private Unternehmen ist dagegen für den Bau, den Betrieb und die Erhaltungsmaßnahmen verantwortlich. IFRIC klärt insoweit die Frage, wie die privaten Unternehmen die sich aus diesen Vereinbarungen ergebenden Rechte und Pflichten zu bilanzieren haben.

IFRIC 12 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen, anzuwenden.

Die erstmalige Anwendung dieser Vorschrift hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 14 "IAS 19 – Vermögenswertobergrenzen, Mindestfinanzierungsverpflichtung und deren Zusammenspiel"

Das IFRIC veröffentlichte am 5. Juli 2007 die Interpretation IFRIC 14. Diese Interpretation befasst sich im Kern mit dem Zusammenspiel zwischen einer zum Bilanzstichtag bestehenden Verpflichtung, zusätzliche Beträge in einen Pensionsplan einzuzahlen, und den Regelungen in IAS 19 zur Wertobergrenze eines positiven Saldo zwischen Planvermögen und leistungsorientierter Verpflichtung.

IFRIC 14 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen, anzuwenden.

Die erstmalige Anwendung dieser Vorschrift hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Der IASB hat weiterhin nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, deren Anwendung zum Teil noch nicht verpflichtend ist. Von einer vorzeitigen Anwendung von Standards wurde kein Gebrauch gemacht:

IFRS 8 "Operative Segmente"

Das IASB hat am 30. November 2006 IFRS 8 veröffentlicht. IFRS 8 wird den bisherigen Standard IAS 14 "Segmentberichterstattung" ersetzen und die bestehenden Regelungen denen der US GAAP angleichen.

IFRS 8 sieht insbesondere eine Berichterstattung über die wirtschaftliche Entwicklung der Segmente basierend auf der internen Steuerung (management approach) vor. Als operative Segmente werden Teile einer Unternehmung betrachtet, deren operatives Ergebnis von einem zentralen Entscheidungsträger (chief operating decision maker) regelmäßig überwacht wird und als Entscheidungsgrundlage für die Ressourcenallokation und für die Erfolgskontrolle dient und für die gesonderte Finanzinformationen zur Verfügung stehen. Daneben sind die erforderlichen Anhangsangaben erweitert worden.

IFRS 8 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen.

Gegenwärtig werden die Segmente nach Nutzungsarten und geografischen Regionen dargestellt. Mit der Anwendung des Management Approach wird der Konzern seine Segmentinformationen nur noch nach Nutzungsarten darstellen. Die Ariston Real Estate AG erwartet insoweit keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 13 "Kundenbindungsprogramme"

Das IFRIC veröffentlichte am 28. Juni 2007 die Interpretation IFRIC 13. Diese Interpretation regelt die Bilanzierung von Unternehmen, die Prämiegutschriften, wie z. B. Treuepunkte oder Flugmeilen, an Kunden beim Kauf von anderen Gütern oder Dienstleistungen vergeben. Insbesondere wird hierbei behandelt, wie Unternehmen die Verpflichtung für die künftige kostenlose oder preisreduzierte Bereitstellung von Gütern oder Dienstleistungen zu bilanzieren haben. Nach der Interpretation ist ein Teil der Umsatzerlöse aus dem Verkaufsgeschäft den Prämiegutschriften zuzurechnen. Dieser Teil der Umsätze darf erst als Ertrag vereinnahmt werden, wenn die Verpflichtung erfüllt ist. Die Verpflichtung kann dabei erfüllt werden, indem das Unternehmen selbst oder ein Dritter im Auftrag des Unternehmens die Prämien einlöst.

IFRIC 13 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen, anzuwenden.

Die Ariston Real Estate AG erwartet aus der verpflichtenden Anwendung ab dem Geschäftsjahr 2009 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IAS 23 "Fremdkapitalkosten"

Das IASB hat am 29. März 2007 IAS 23 "Fremdkapitalkosten" in einer überarbeiteten Fassung veröffentlicht. Die Überarbeitung besteht im Wesentlichen in der Eliminierung des Wahlrechts, Fremdkapitalkosten für bestimmte Vermögenswerte als Aufwand zu erfassen.

Die Änderung des IAS 23 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, anzuwenden. Die Ariston Real Estate AG erwartet aus der verpflichtenden Anwendung ab dem Geschäftsjahr 2009 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IAS 1 "Darstellung des Abschlusses"

Das IASB veröffentlichte am 6. September 2007 die überarbeitete Fassung des Standards IAS 1 "Darstellung des Abschlusses". Ziel der Änderungen ist es, die Analyse und Vergleichbarkeit von Abschlüssen zu vereinfachen. Hauptmerkmal des überarbeiteten Standards ist die Aufgliederung der ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen (other comprehensive income) in Veränderungen aus Transaktionen mit Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner, wie zum Beispiel Ausschüttungen und Anteilsrückkäufe und Veränderungen, die nicht im Zusammenhang mit Anteilseignern stehen.

Die Darstellung kann wahlweise in einer einzigen Aufstellung, in der die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen zusammengefasst dargestellt werden, oder in zwei separaten Aufstellungen (Gewinn- und Verlustrechnung sowie Aufstellung über die ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen) erfolgen.

Weiterhin wurde die Bezeichnung einiger Abschlussbestandteile geändert. Diese Bezeichnungen sind jedoch nicht zwingend in Abschlüssen zu verwenden.

IAS 1 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, anzuwenden. Die Ariston Real Estate AG wird die überarbeitete Fassung des IAS „Darstellung des Abschlusses“ ab dem Geschäftsjahr 2009 entsprechend anwenden.

IFRS 3 "Unternehmenszusammenschlüsse"

Das IASB hat am 10. Januar 2008 die überarbeitete Fassung des IFRS 3 veröffentlicht. Der Standard ist unter anderem das Ergebnis der zweiten Phase des gemeinsam mit dem Financial Accounting Standards Board ("FASB") durchgeführten Projekts zur Reformierung der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen. Nach IFRS 3 (überarbeitet 2008) werden Unternehmenszusammenschlüsse weiterhin nach der Erwerbsmethode bilanziert. Insbesondere werden der Anwendungsbereich und die Bilanzierung von sukzessiven Anteilserwerben geändert sowie ein Wahlrecht eingeführt: Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter können mit ihrem beizulegenden Zeitwert oder mit dem anteiligen Nettovermögen bewertet werden. Je nachdem, für welche der beiden Möglichkeiten sich ein Unternehmen entscheidet, wird im Rahmen des Unternehmenserwerbs ein eventuell vorhandener Geschäfts- oder Firmenwert vollständig oder nur mit dem Anteil des Mehrheitseigentümers ausgewiesen. Weitere Änderungen umfassen die Behandlung von bedingten Kaufpreisbestandteilen und Anschaffungsnebenkosten. Eine Anpassung bedingter Kaufpreisbestandteile, die zum Zeitpunkt des Erwerbs als Verbindlichkeiten ausgewiesen werden, ist zukünftig erfolgswirksam zu erfassen. Anschaffungsnebenkosten werden zum Zeitpunkt ihres Erwerbs als Aufwand erfasst. Der überarbeitete Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Die erstmalige Anwendung des Standards ab dem Geschäftsjahr 2010 kann im Konzern – bei Durchführung eines sukzessiven Anteilserwerbs sowie im Falle weiterer Unternehmenserwerbe – zu einer Änderung der Bilanzierungsmethode für Unternehmenszusammenschlüsse führen.

IAS 27 "Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS"

Das IASB hat am 10. Januar 2008 die überarbeitete Fassung des IAS 27 veröffentlicht. Der Standard ist unter anderem das Ergebnis der zweiten Phase des gemeinsam mit dem Financial Accounting Standards Board ("FASB") durchgeführten Projekts zur Reformierung der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen. Mit der überarbeiteten Fassung von IAS 27 hat der IASB die Vorschriften zur Bilanzierung von Transaktionen zwischen nicht beherrschenden und beherrschenden Anteilseignern eines Konzerns sowie die Bilanzierung im Fall des Verlusts der Beherrschung über ein Tochterunternehmen geändert. Transaktionen, durch die ein Mutterunternehmen seine Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ändert, ohne die Beherrschung über das Tochterunternehmen zu verlieren, sind künftig als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktionen zu bilanzieren. Ferner regelt der Standard, wie ein Entkonsolidierungserfolg berechnet und eine verbleibende Restbeteiligung am ehemaligen Tochterunternehmen bewertet werden muss. Der überarbeitete Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen.

Die erstmalige Anwendung des Standards ab dem Geschäftsjahr 2010 kann im Konzern – bei Durchführung entsprechender Transaktionen – zu einer Änderung der Bilanzierungs- und Darstellungsmethoden für Anteile an Tochterunternehmen führen.

IFRS 2 "Aktienbasierte Vermögenswerte"

Das IASB hat am 17. Januar 2008 die Änderungen zum IFRS 2 veröffentlicht. Mit den Änderungen wird klargestellt, dass als Ausübungsbedingungen nur Leistungs- und Dienstbedingungen zu berücksichtigen sind. Weiterhin wird geregelt, dass die Vorschriften zur Beendigung während des Erdienungszeitraums unabhängig davon gelten, ob die Beendigung durch das Unternehmen oder durch den Mitarbeiter erfolgte. Die Änderungen sind rückwirkend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist erlaubt.

Die Ariston Real Estate AG erwartet aus der verpflichtenden Anwendung ab dem Geschäftsjahr 2009 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 1 "Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards" und IAS 27 "Konzern- und separate Einzelabschlüsse"

Das IASB hat am 22. Mai 2008 die Änderungen zu den Standards IFRS 1 und IAS 27 veröffentlicht. Die Änderungen dienen dem Ziel der Vereinfachung in der Bewertung von Beteiligungen in einem erstmalig nach IFRS aufzustellenden Einzelabschluss.

Die Änderung ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Ariston Real Estate AG erwartet aus der verpflichtenden Anwendung ab dem Geschäftsjahr 2009 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

"Improvements to IFRS"

Das IASB hat am 22. Mai 2008 die sog. "Improvements to IFRS" – einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener International Financial Reporting Standards – veröffentlicht. Die Ariston Real Estate AG erwartet aus der verpflichtenden Anwendung ab dem Geschäftsjahr 2009 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 15 "Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien"

Das IFRIC hat am 3. Juli 2008 die Interpretation IFRIC 15 veröffentlicht. Diese Interpretation vereinheitlicht die Bilanzierungspraxis in allen Rechtskreisen hinsichtlich der Erfassung von Erträgen aus dem Verkauf von Einheiten wie beispielsweise Wohnungen oder einzelnen Häusern "ab Plan" (also bevor die Errichtung abgeschlossen ist) seitens der Errichtungsgesellschaft und stellt Leitlinien zur Verfügung, wie bestimmt werden kann, ob eine Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien in den Anwendungsbereich von IAS 11 "Fertigungsaufträge" oder in den Anwendungsbereich von IAS 18 "Erträge" fällt. Daraus ergibt sich, wann die Erträge aus der Errichtung erfasst werden sollten. IFRIC 15 tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Ariston Real Estate AG erwartet aus der verpflichtenden Anwendung ab dem Geschäftsjahr 2009 keine Auswirkungen auf die den Konzernabschluss.

IFRIC 16 "Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb"

Das IFRIC hat am 3. Juli 2008 die Interpretation IFRIC 16 veröffentlicht. Diese Interpretation beantwortet Zweifelsfragen in Verbindung mit der Sicherung eines ausländischen Geschäftsbetriebes, welche sich im Rahmen der beiden Standards IAS 21 "Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse" und IAS 39 "Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung" ergeben. Die Interpretation stellt klar, was als Risiko bei der Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb anzusehen ist und wo innerhalb der Unternehmensgruppe das Sicherungsinstrument zur Minderung dieses Risikos gehalten werden darf. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig

Die Ariston Real Estate AG erwartet aus der verpflichtenden Anwendung ab dem Geschäftsjahr 2009 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IAS 39 "Finanzinstrumente Ansatz und Bewertung"

Das IASB hat am 31. Juli 2008 Ergänzungen zu IAS 39 veröffentlicht. Die Ergänzungen sind in einem Dokument mit dem Titel "Eligible Hedge Items" zusammengefasst, darin wird konkretisiert, wie die in IAS 39 enthaltenen Prinzipien zur Abbildung von Sicherungen (Hedge Accounting) auf zwei konkrete Situationen anzuwenden sind: bei einem einseitigen Risiko in Bezug auf ein gesichertes Grundgeschäft und bei Inflation in einem finanziell gesicherten Grundgeschäft. Die Ergänzungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig

Die Ariston Real Estate AG erwartet aus der verpflichtenden Anwendung ab dem Geschäftsjahr 2010 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 1 "Umstrukturierung des Standards"

Das IASB hat am 27. November 2008 eine Änderung des IFRS 1 "Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards" veröffentlicht. Diese Änderung bewirkt eine Umstrukturierung des Standards. Die Änderung des IFRS 1 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Das Unternehmen erwartet aus der erstmaligen Anwendung ab dem Geschäftsjahr 2010 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 17 "Distributions of Non-Cash Assets to Owners (Sachdividenden)"

Das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) hat am 27. November 2008 die Interpretation IFRIC 17 "Distributions of Non-Cash Assets to Owners" zur Bilanzierung von Sachdividenden veröffentlicht. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Das Unternehmen erwartet aus der erstmaligen Anwendung ab dem Geschäftsjahr 2010 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IAS 32 "Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung"

Im Februar 2008 hat das IASB Änderungen zu IAS 32 „Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung“ und IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ veröffentlicht. Die überarbeitete Fassung beider Standards wurde von der Europäischen Union mit Beschluss vom 21. Januar 2009 in europäisches Recht übernommen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen Fragen zur Abgrenzung zwischen Eigen- und Fremdkapital. Insbesondere besteht nun im Rahmen der Neufassung unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, kündbare Instrumente als Eigenkapital zu klassifizieren. Die Änderungen sind aus deutscher Sicht vor allem in Bezug auf Personengesellschaften relevant, die bisher das gesellschaftsrechtliche Kapital auf Grund der Kündigungsrechte der Gesellschafter als Verbindlichkeiten auszuweisen haben. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

IFRIC 18 "Übertragungen von Vermögenswerten und Kunden"

Im Januar 2009 wurde die Interpretation IFRIC 18 (Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden) veröffentlicht. Die Interpretation soll künftig in den Fällen zur Anwendung gelangen, in denen ein Unternehmen von seinen Kunden ein Sachanlagegut (oder die Finanzmittel für die Herstellung oder Anschaffung eines Sachanlageguts) erhält, um den Kunden Zugang zu einem Netzwerk oder dauerhaften Zugang zu Dienstleistungen oder die Lieferung von Gütern zu verschaffen (wie z. B. die Versorgung mit Elektrizität, Gas oder Wasser). IFRIC 18 ist erstmals prospektiv auf Übertragungen von Vermögenswerten anzuwenden, die das Unternehmen am oder nach dem 1. Juli 2009 erhält. Eine frühere Anwendung ist erlaubt. Von der erstmaligen Anwendung der Interpretation werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

IFRIC 9 "Neubeurteilung eingebetteter Derivate"

Der IASB hat am 12. März 2009 Änderungen zu IFRIC 9 (Neubeurteilung eingebetteter Derivate und IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung, bezüglich der Behandlung von eingebetteten Derivaten) veröffentlicht. Danach hat ein Unternehmen bei der Umgliederung eines strukturierten (zusammengesetzten) Finanzinstruments aus der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ (at fair value through profit or loss) zu prüfen, ob ein in einen Basisvertrag eingebettetes Derivat von diesem zu trennen ist, da in diesem Fall zuvor noch keine Beurteilung der Abspaltungspflicht vorgenommen wurde. Die Änderungen sind erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 30. Juni 2009 enden. Aus den Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

2. Grundlagen des Konzernabschlusses

2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach IFRS 3 "Unternehmenszusammenschlüsse" durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit ihren Zeitwerten angesetzt. Gemäß IFRS 3 wird ein Geschäfts- oder Firmenwert, der aus Unternehmenszusammenschlüssen resultiert, nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern ist einmal jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Ergibt sich ein passivischer Unterschiedsbetrag, wird dieser – nach erneuter Überprüfung - sofort erfolgswirksam erfasst. Die aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt.

Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden eliminiert. Bei den ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen berücksichtigt und latente Steuern in Ansatz gebracht.

Der Konzernabschluss beinhaltet die Geschäfte derjenigen Tochtergesellschaften, bei denen die Ariston Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus der Tätigkeit der betreffenden Gesellschaft Nutzen ziehen kann, in der Regel durch einen Anteilsbesitz von mehr als 50 Prozent. Die Einbeziehung beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht bzw. endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung nicht mehr besteht.

2.2. Konsolidierungskreis

Zum 31. Dezember 2008 wurden neben der Ariston Real Estate AG insgesamt 13 (im Vorjahr 13) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen, bei denen die Ariston Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus der Tätigkeit der betreffenden Gesellschaften Nutzen ziehen kann.

Zum 31. Dezember 2008 wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteile am Kapital %
BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG, München	94,0
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München	92,0
HS Grund und Boden AG, Krailling	94,9
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	94,8
Ariston Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG, München	92,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	100,0

Mit Wirkung zum 01.10.2008 wurde ein Anteil von 8 % an der Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG veräußert. Dementsprechend erfolgt ein anteiliger Ausweis unter der Position "Potenzieller Abfindungsanspruch der Minderheitsgesellschafter". Die Gesellschaft wird weiterhin voll konsolidiert.

2.3. Währungsumrechnung

Die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochterunternehmen ist der Euro. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind während des Geschäftsjahres nicht aufgetreten.

2.4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge, Umsatz- bzw. Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden grundsätzlich zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs, d. h. zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten, und nicht erst bei Eintragung ins Grundbuch bzw. der Erbringung der Leistung abzüglich Skonti und Rabatte erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Immobilien der Gesellschaften werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs werden die Immobilien zu Anschaffungskosten einschließlich der Anschaffungsnebenkosten bewertet.

Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert, wobei Gewinne oder Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam berücksichtigt werden.

Der beizulegende Zeitwert dieser Immobilien wird bei den Erläuterungen zur Bilanz angegeben. Er wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden, z. B. der Discounted-Cashflow-Methode oder der Ertragswertmethode oder aus vorliegenden Kaufvertragsangeboten bzw. aus dem aktuellen Marktpreis vergleichbarer Immobilien ermittelt.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Sachanlagen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Sachanlagen werden grundsätzlich linear abgeschrieben. Die planmäßige Nutzungsdauer für Sachanlagen beträgt in der Regel zwischen 3 und 13 Jahren.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden bis auf derivative Finanzinstrumente mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erforderliche Wertberichtigungen orientieren sich an den tatsächlichen Ausfallrisiken.

Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden nach IAS 2 grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bewertet. Posten mit verringerter Marktgängigkeit werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert entspricht dem geschätzten, im normalen Geschäftsgang erzielbaren Veräußerungserlös abzgl. geschätzter Vertriebskosten.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie ausgehend vom Erwerbszeitpunkt eine Restlaufzeit von nicht mehr als 3 Monate besitzen.

Derivative Finanzinstrumente

Die Ariston Real Estate AG verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinsswaps um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Derivative Finanzinstrumente werden bei Vertragsabschluss zu Anschaffungskosten angesetzt und in den Folgeperioden mit dem Zeitwert bewertet. Die Erfassung unrealisierter Bewertungsgewinne oder -verluste erfolgt grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung, außer die Voraussetzungen für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen

nach IAS 39 (Hedge Accounting) sind erfüllt. In diesem Fall werden die Regelungen für Hedge Accounting angewendet. Voraussetzung für die Anwendung von Hedge Accounting ist unter anderem die regelmäßige Dokumentation der Sicherungsbeziehung und die Messung der Hedge-Effizienz. Die Hedge-Effizienz muss dabei zwischen 80 % und 125 % liegen. Positive beizulegende Zeitwerte sind in den sonstigen Forderungen, negative in den sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

Eigenkapital

Stammaktien werden als Eigenkapital klassifiziert. Kosten, die direkt der Ausgabe von neuen Aktien zuzurechnen sind, werden im Eigenkapital (gegebenenfalls netto nach Steuern) als Abzug von den Emissionserlösen bilanziert. Wenn die Gesellschaft eigene Anteile erwirbt, wird der bezahlte Preis vom Eigenkapital, das den Aktionären des Unternehmens zusteht, abgezogen, bis die Aktien eingezogen, wieder ausgegeben oder weiterverkauft werden. Eigenkapital umfasst auch die Eigenkapitalkomponente zusammengesetzter Finanzinstrumente. Dabei handelt es sich um die Wandelschuldverschreibung, die sowohl eine finanzielle Verbindlichkeit begründen als auch eine Option für den Inhaber auf Wandlung in ein Eigenkapitalinstrument der Gesellschaft garantieren. Die Komponenten werden jeweils getrennt als Verbindlichkeit bzw. Eigenkapital ausgewiesen.

Rückstellungen

Alle Rückstellungen berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Höhe oder Fälligkeit unsicher ist. Rückstellungen werden nur gebildet, wenn ihnen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten zu Grunde liegt, zu deren Erfüllung ein Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich ist, soweit eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme von derivativen Finanzinstrumenten mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Latente Steuern

Latente Steuern aus temporären Unterschieden zwischen der IFRS-Konzernbilanz und der Steuerbilanz der Einzelgesellschaften und aus Konsolidierungsvorgängen werden jeweils gesondert angesetzt. Die aktiven latenten Steuern umfassen auch Steuerminderungsansprüche, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge in Folgejahren ergeben. Eine Aktivierung erfolgt, wenn die Realisierung dieser Verlustvorträge mit ausreichender Sicherheit gewährleistet ist. Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde der ab 2008 geltende Körperschaftsteuersatz von 15,0 % (Vj. 15,0 %) und der Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj. 5,5 %) auf die Körperschaftsteuer berücksichtigt. Auf den erzielten Gewinn fällt in der Regel keine Gewerbesteuer an, sie wurde deshalb nicht berücksichtigt.

Eine Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern wird gemäß IAS 12.74 vorgenommen.

2.5. Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Im Konzernabschluss müssen in einem eng begrenzten Umfang Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf die Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Hauptanwendungsbereiche für Annahmen und Schätzungen liegen bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, in der Festlegung der Nutzungsdauer von Vermögenswerten des Anlagevermögens, der Ermittlung abgezinster Cashflows im Rahmen von Wertminderungstests, Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen der Mindestleasingzahlungen, der Bildung von Rückstellungen sowie der zukünftigen Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

Hauptquellen von Schätzunsicherheiten

Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien werden u. a. Schätzungen vorgenommen, die sich auf die Schätzung der künftigen Mieten, Ausfallrisiken, Instandhaltungen und sonstige Objektkosten beziehen. Wenn sich diese Werte nicht so entwickeln wie erwartet, würde dies möglicherweise zu einer Wertminderung des Verkehrswertes führen. Dies könnte sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken.

Zur Beurteilung der Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z. B. operative Planungen und Steuerplanungsstrategien. Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern, sind die angesetzten aktiven latenten Steuern – entsprechend der ursprünglichen Bildung – erfolgswirksam oder erfolgsneutral abzuwerten.

Beim Ansatz und der Bewertung von Rückstellungen trifft das Management Annahmen bzgl. Eintrittswahrscheinlichkeit und Quantifizierung der möglichen Höhe der Zahlungsverpflichtung. Änderungen in der Einschätzung der den Rückstellungen zugrunde liegenden Sachverhalte haben Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Sämtliche Immobilien der Ariston Real Estate AG werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten. Die Immobilien werden nicht eigen genutzt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien basiert auf Wertgutachten von unabhängigen Gutachtern verbunden mit der ergänzenden Wertfindung durch das Management. Im Rahmen dieser Wertfindung werden die Immobilien in der Regel in den ersten 6 Monaten (Prüfungsperiode der Objekte im Bestand) mit den Anschaffungskosten angesetzt. Nach Ablauf dieser Prüfungsperiode werden, sofern keine negativen Erkenntnisse vorliegen, die gutachterlich ermittelten bzw. vom Management weiterentwickelten beizulegenden Zeitwerte angesetzt.

Anlagespiegel

	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen						
	Stand 01.01.2008 €	Zugang 2008 €	Umbuchung 2008 €	Abgang 2008 €	Stand 31.12.2008 €	Stand 01.01.2008 €	Zugang 2008 €	Abgang 2008 €	Stand 31.12.2008 €	Buchwert 31.12.2008 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögenswerte											
Geschäfts- oder Firmenwert	18.170,77	0,00	0,00	18.170,77	0,00	18.170,77	0,00	18.170,77	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	18.170,77	0,00	0,00	0,00	18.170,77	18.170,77	0,00	0,00	18.170,77	0,00	0,00
II. Sachanlagen											
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.736,89	10.442,74	0,00	672,78	72.506,85	29.510,89	14.259,06	672,78	43.097,17	29.409,68	14.259,06
<i>Vorjahr</i>	34.397,80	30.411,89	-2.029,50	2.072,80	62.736,89	23.782,34	7.801,35	2.072,80	29.510,89	33.226,00	7.801,35
	80.907,66	10.442,74	0,00	18.843,55	72.506,85	47.681,66	14.259,06	18.843,55	43.097,17	29.409,68	14.259,06
<i>Vorjahr</i>	52.568,57	30.411,89	-2.029,50	2.072,80	80.907,66	41.953,11	7.801,35	2.072,80	47.681,66	33.226,00	7.801,35

Die Entwicklung der Anlageimmobilien verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Objekt, Ort	beizulegende Zeitwerte			Abgänge T€	beizulegende Marktwert- änderung	
	01.01.2008 T€	Zugänge T€			31.12.2008 T€	Zeitwerte T€
Büro- und Verwaltungsgebäude, Brandenburg	11.800	0	0	0	11.800	
Drei Speichergebäude / Logistikimmobilien, Bremen	29.800	0	0	-7.000	22.800	
Büro- und Verwaltungsgebäude, Bonn	12.200	0	0	0	12.200	
Drei Bürogebäude, Krailling	14.900	0	0	0	14.900	
Dienstleistungszentrum, Ansbach	16.900	0	0	-1.119	15.781	
Büro- und Verwaltungsgebäude, Frankfurt	5.660	0	0	-471	5.189	
Fachmarktzentrum, Freising	35.555	0	0	0	35.555	
Heimwerkermarkt, Freising	8.059	0	0	-62	7.997	
Logistikcenter, Freising	12.342	0	0	0	12.342	
	147.216	0	0	-8.652	138.564	

Objekt, Ort	beizulegende Zeitwerte			Abgänge T€	beizulegende Marktwert- änderung	
	01.01.2007 T€	Zugänge T€			31.12.2007 T€	Zeitwerte T€
Büro- und Verwaltungsgebäude, Brandenburg	11.650	0	0	150	11.800	
Drei Speichergebäude / Logistikimmobilien, Bremen	29.400	0	0	400	29.800	
Büro- und Verwaltungsgebäude, Bonn	12.300	0	0	-100	12.200	
Einkaufszentrum, Bad Schwartau	8.960	0	9.300	340	0	
Drei Bürogebäude, Krailling	12.660	0	0	2.240	14.900	
Dienstleistungszentrum, Ansbach	0	15.388	0	1.512	16.900	
Büro- und Verwaltungsgebäude, Frankfurt	0	4.798	0	862	5.660	
Fachmarktzentrum, Freising	0	35.555	0	0	35.555	
Heimwerkermarkt, Freising	0	8.059	0	0	8.059	
Logistikcenter, Freising	0	12.342	0	0	12.342	
	74.970	76.142	9.300	5.404	147.216	

Die Marktwertänderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert ausgewiesen.

Sämtliche Zugänge in 2007 resultieren aus dem Erwerb im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen und Objektkäufen.

Der Abgang in 2007 betrifft den Verkauf der Immobilie in Bad Schwartau im Wege der Anteilsveräußerung von 94,9 % an der Objektgesellschaft.

Weitere direkt zurechenbare Beträge im Zusammenhang mit den Anlageimmobilien in der Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	T€	10.826
	(Vj. T€	7.167)
weiterverrechnete Betriebskosten	T€	1.387
	(Vj. T€	770)
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung der Mieteinnahmen		
Modernisierung und Instandhaltung	T€	621
	(Vj. T€	128)
Immobilienbewirtschaftung	T€	1.144
	(Vj. T€	548)

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien des Konzerns. Vertragliche Verpflichtungen für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen an den Anlageimmobilien bestehen nicht.

Für sämtliche Immobilien wurden Grundschulden zur Besicherung der mit ihnen im Zusammenhang stehenden Darlehen (vgl. Tz. 3.8.) bestellt.

Informationen zur Immobilienbewertung

Die Ariston Real Estate AG beauftragte im Rahmen des Erwerbs der Immobilien sachverständige Gutachter, jeweils eine Ermittlung des Verkehrswertes der einzelnen Immobilien vorzunehmen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 wurden zum Zwecke der Immobilienbewertung keine aktualisierten Verkehrswertgutachten durch sachverständige Gutachter eingeholt. Betreffend der Vorgehensweise zum Bilanzstichtag wird auf die nachfolgenden Erläuterungen verwiesen.

Der in dieser Bewertung verwendete Wertbegriff als Verkehrswert wird wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Wert bestimmt, der in einem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre."

Grundlage der Bemessung des Verkehrswertes der Immobilien zum Bilanzstichtag ist die Ertragswertmethode. Dabei wurden die aktuellen Bestandsmieten für die Bewertung zu Grunde gelegt. Der Jahresreinertrag ermittelt sich aus den Mieterträgen abzüglich nicht umlagefähiger Nebenkosten. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf Basis des Jahresreinertrages durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger (zwischen 10,9 und 14,23). Der Wert des Grundstücks wird auf Basis von Bodenrichtwerten berücksichtigt. Diese Bodenrichtwerte basieren in der Regel auf Grundstücksverkäufen. Soweit keine entsprechenden Werte direkt vorliegen, werden Bodenrichtwerte für vergleichbare Grundstücke angesetzt. Der um den Bodenanteil bereinigte Jahresreinertrag wird mit dem Vervielfältiger multipliziert. Dabei ist der Vervielfältiger abhängig von der Restnutzungsdauer des Objektes und dem entsprechenden Liegenschaftszins. Es kamen Liegenschaftszinssätze zwischen 5,75 % und 7,0 % zum Ansatz. Unter dem Liegenschaftszinssatz versteht man denjenigen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In diesem Wert müssen sich alle wesentlichen Markteinflüsse niederschlagen.

Einige wesentliche Parameter, die den Liegenschaftszins beeinflussen sind:

- Standort des Projektes bzw. Objektes
- Alter / Qualität des Projektes bzw. Objektes
- Größe des Projektes bzw. Objektes
- Immobilienmarktsituation

- Miethöhe in Markt- und internationalem Vergleich

Die Bewertung erfolgte dabei für jedes Objekt gesondert und in Abhängigkeit der jeweiligen Lage und baulichen Besonderheiten.

3.1.2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

	31.12.2008 €	31.12.2007 €
Anschaffungskosten		
Stand zu Beginn des Wirtschaftsjahres	62.736,89	34.397,80
Zugänge	10.442,74	30.411,89
Abgänge	672,78	2.072,80
Stand Ende des Wirtschaftsjahres	72.506,85	62.736,89
Abschreibungen		
Stand zu Beginn des Wirtschaftsjahres	29.510,89	23.782,34
Zugänge	14.259,06	7.801,35
Abgänge	672,78	2.072,80
Stand Ende des Wirtschaftsjahres	43.097,17	29.510,89
Buchwert am Ende des Wirtschaftsjahres	29.409,68	33.226,00

3.2. Latente Steueransprüche/latente Steuerschulden

	31.12.2008		31.12.2007	
	aktivisch T€	passivisch T€	aktivisch T€	passivisch T€
langfristige Vermögenswerte		1.502		2.321
langfristige Verbindlichkeiten	930	14	74	31
kurzfristige Verbindlichkeiten	13		22	
steuerliche Verlustvorträge	168		162	
Summe	1.111	1.516	258	2.352
Saldierung latenter Steuern	-460	-460	0	0
Summe laut Konzernbilanz	651	1.056	258	2.352
davon kurzfristiger Anteil	13	0	22	0
davon langfristiger Anteil	638	1.056	236	2.352

Die ausgewiesenen latenten Steuerschulden auf langfristige Vermögenswerte betreffen ausschließlich als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Für "temporäre" Differenzen zwischen dem Ansatz der Immobilien in der Steuerbilanz der Gesellschaften und der IFRS-Bilanz wurden passive latente Steuern (T€ 1.502) gebildet.

Die ausgewiesenen Steueransprüche/-schulden auf langfristige Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung der Zinsswaps zum Marktwert.

Die latenten Steuern für die Wandelschuldverschreibung (T€ 13) wurden ausschließlich auf Grund von temporären Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der IFRS-Bilanz der jeweilig betroffenen Gesellschaft gebildet (IAS 12.15). Diese temporären Differenzen und somit entsprechend die latenten Steuern lösen sich in einem entsprechenden Zeitraum (bis zur Realisierung der Schuld) wieder auf.

Für den Vortrag steuerlich noch nicht genutzter Verluste der Ariston Real Estate AG wurden latente Steueransprüche in dem Umfang aktiviert, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftige zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen, gegen die die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können.

Die Ariston Real Estate AG und die Tochterkapitalgesellschaften haben körperschaftsteuerliche Verlustvorträge, die zeitlich unbegrenzt vortragsfähig sind. Für die Zukunft ist von einem Abbau der Verlustvorträge auszugehen. Die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge entfallen mit T€ 60 (Vj. T€ 72) auf die Ariston Real Estate AG und mit T€ 108 (Vj. T€ 90) auf die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH.

Die Ariston Real Estate AG ist im Bereich Halten und Verwalten von Anteilen an Personengesellschaften, die Immobilieneigentum haben, tätig. Die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH verwaltet eigene Immobilien. Anfänglich überwiegen die Zinsaufwendungen und die nicht aktivierbaren erwerbsnahen Kosten die Erträge. Zukünftig werden sich Gewinne aus dem Immobilienmanagement ergeben, so dass die aufgelaufenen körperschaftsteuerlichen Verluste verbraucht werden.

3.3. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Von den ausgewiesenen Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von T€ 12.005 waren zum Bilanzstichtag T€ 550 verpfändet (BHF-Bank, Konto-Nr. 550 00 699).

Die übrigen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stehen zur freien Verfügung der Gesellschaft und unterliegen keinen Restriktionen.

3.4. Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	667	1.586
Ertragsteuerforderungen	535	326
Sonstige Vermögenswerte	1.040	2.336
	2.242	4.248

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Die Ertragsteuerforderungen wurden gemäß IAS 1.68 (m) gesondert ausgewiesen. Die Darstellung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst.

3.4.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Mietrückstände. Der Ausweis des Vorjahres enthält die Forderung aus dem Verkauf des Kommanditanteils an der AIG GmbH & Co. Grundbesitz Bad Schwartau KG in Höhe von T€ 1.190. Der Bestand der Wertberichtigungen beträgt zum 31.12.2008 T€ 74 und im Vorjahr T€ 56.

Die Altersstruktur der Forderungen setzt sich wie folgt zusammen:

Restlaufzeit in Tagen	T€
0 - 30 Tage	460
31 - 90 Tage	48
91 - 180 Tage	90
181 - 360 Tage	66
Älter 360 Tage	77
Abzgl. Wertberichtigungen	-74
	667

Die Wertberichtigung entwickelte sich 2008 wie folgt:

	T€
Stand am 01.01.2008	56
Verbrauch	-21
Zuführung	39
Stand am 31.12.2008	74

Die gebildeten Wertberichtigungen betreffen überfällige Forderungen in Höhe von T€228. Die Berücksichtigung von Wertberichtigungen erfolgt dabei auf der Grundlage der Risikoanalyse der Kunden durch das Unternehmen, insbesondere das Zahlungsverhalten. Die Höhe der Wertberichtigung berücksichtigt dabei u. a. individuelle Zahlungsvereinbarungen.

3.4.2. Ertragsteuerforderungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Ertragsteuerforderungen in Höhe von T€535 (Vj. T€326).

3.4.3. Sonstige Vermögenswerte

Es besteht eine Forderung gegenüber der Innomotive Beteiligungs AG in Höhe von T€106 (Vj. T€106), Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter von zum Konzern gehörenden Personengesellschaften in Höhe von T€0 (Vj. T€101), für Periodenabgrenzungen T€130 (Vj. T€171), Zinsswaps T€0 (Vj. T€82) und sonstige Forderungen in Höhe von T€29 (Vj. T€178). Der Posten beinhaltet im Vorjahr im Wesentlichen die Forderung aus dem Darlehen gegenüber der AIG GmbH & Co. Grundbesitz Bad Schwartau KG in Höhe von T€1.224, welche im Geschäftsjahr 2008 bezahlt wurde.

Daneben enthält die Position eine zahlungsmittelähnliche Forderung in Höhe von T€775 (Vj. T€475) gegen den Gesellschafter und Vorstand Herrn Lorenz. Herr Lorenz ist zivilrechtlicher Eigentümer eines Bankkontos, das zur Sicherung einer Finanzierung des Objektes Bremen verpfändet ist. Wirtschaftlich ist dieses Konto der Ariston Real Estate AG zuzurechnen.

3.5. Vorräte

Die Vorräte betreffen ausschließlich Heizölbestände, welche als Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe zu klassifizieren sind.

3.6. Eigenkapital

Die Veränderung des Eigenkapitals ist aus der Darstellung der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die Ariston Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2008 keine Kapitalmaßnahmen durchgeführt. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag T€9.230

(Vj. T€9.230) und ist in 9.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Im Vorjahr wurde folgende Kapitalerhöhung durchgeführt:

3.6.1. Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2007

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 wurde das Grundkapital von €6.230.000,00 um bis zu €3.000.000,00 auf bis zu €9.230.000,00 gegen Bareinlagen erhöht, durch Ausgabe von bis zu 3.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je €1,00.

Zur Zeichnung zugelassen wurde die Baader Wertpapierhandelsgesellschaft AG mit Sitz in Unterschleißheim oder eine andere von der Gesellschaft zu bestimmende Emissionsbank. Die bis zu 3.000.000 neuen Aktien wurden von der Baader Wertpapierhandelsbank AG mit Sitz in Unterschleißheim oder einer anderen von der Gesellschaft zu bestimmenden Emissionsbank in dem Umfang gezeichnet und übernommen, in dem diesen Abnahmeerklärungen für den Erwerb der neuen Aktien vorlagen. Der Ausgabebetrag betrug €1,00 pro Stückaktie. Die Emissionsbank war verpflichtet, den Mehrerlös an die Gesellschaft abzuführen.

Der Beschluss über die Barkapitalerhöhung wurde am 30. Oktober 2006 im Handelsregister eingetragen. Die Durchführung der Barkapitalerhöhung ist im Geschäftsjahr 2007 erfolgt. Die Kapitalerhöhung brachte einen Zufluss in Höhe von T€22.500.

Abzüglich der Kosten für die Kapitalerhöhung in Höhe von T€1.582 zuzüglich ertragsteuerlichem Vorteil durch die steuerliche Abzugsfähigkeit in Höhe von T€252 ergab sich eine Erhöhung des Eigenkapitals in Höhe von T€21.170.

Die im Konzernabschluss der Ariston Real Estate AG zum 31. Dezember 2008 ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage in Höhe von T€24.664 umfasst die im Geschäftsjahr 2007 bei der Kapitalerhöhung angefallenen Agiobeträge. Sie übersteigt die nach § 150 Abs. 3 AktG erforderliche Höhe von 10 % des Grundkapitals.

Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Jahresabschluss nach HGB der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinns (31.12.2008 T€3.608; Vj. T€3.336) erfolgen. Für das Geschäftsjahr 2007 erfolgte eine Dividendenausschüttung von €0,30 je Aktie (T€2.761). Aus dieser Ausschüttung ergaben sich für die Gesellschaft keine steuerlichen Veränderungen.

3.6.2. Genehmigtes Kapital 2006/I

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Oktober 2006 wurde der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 24. Oktober 2011 einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu €3.115.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 3.115.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006/I).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge
- für Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet und die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen neuen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung. Auf diese Begrenzung sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf Grund anderer Ermächtigungen in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Bezugsrechtsausschluss veräußert oder ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind.
- Bei Kapitalerhöhungen mit Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen.

Der Vorstand der Gesellschaft wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung zu bestimmen. Die entsprechende Satzungsänderung wurde am 23. November 2006 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

3.6.3. Genehmigtes Kapital 2007/I

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 16. August 2007 wurde der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. August 2012 einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu € 1.500.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 1.500.000 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007/I).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge
- für Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet und die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen neuen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung. Auf diese Begrenzung sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf Grund anderer Ermächtigungen in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Bezugsrechtsausschluss veräußert oder ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind
- bei Kapitalerhöhungen mit Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen

Der Vorstand der Gesellschaft wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung zu bestimmen. Die entsprechende Satzungsänderung wurde am 20. August 2007 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

3.6.4. Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt derzeit über folgende bedingte Kapitalien:

Bedingtes Kapital 2006/I und Ermächtigung zur Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung 2006/2010, Ermächtigung und Anleihebedingungen

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht (Stückaktien) bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung unter Tagesordnungspunkt 1 Ziffer 1 der Hauptversammlung vom 18. September 2006 von der Gesellschaft bis zum 17. September 2011 begeben wurden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen von ihren Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn der Gesellschaft teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Beschluss vom 18. September 2006 ermächtigt, bis zum 17. September 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 10.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen (Anleihebedingungen) zu gewähren (Wandel-

schuldverschreibungen I). Die Anleihebedingungen können unter bestimmten Voraussetzungen vorsehen, dass die Inhaber der Teilwandschuldverschreibungen verpflichtet sind, die Teilwandschuldverschreibungen in neue Aktien der Gesellschaft zu tauschen.

Im Falle der Ausgabe von auf den Inhaber lautenden Wandschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Teilwandschuldverschreibungen das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen in neue Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Der Wandlungspreis beträgt im Fall der Ausübung des Wandlungsrechts € 10,00 (in Worten: Euro zehn) je Inhaberstückaktie mit einem rechnerischen Nennbetrag in Höhe von € 1,00. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilwandschuldverschreibung durch € 10,00. Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 10:1, d. h. ein rechnerischer Teil einer Teilwandschuldverschreibung in Höhe von nominal € 10,00 gewährt das Recht zum Erwerb einer Aktie der Gesellschaft.

Von dieser Ermächtigung machte der Vorstand mit Beschluss vom 27. September 2006 mit Zustimmung des Aufsichtsrates mit Beschluss vom 28. September 2006 Gebrauch und beschloss die Ausgabe einer Wandschuldverschreibung I (Wandelanleihe 2006/2010) an private und institutionelle Investoren zu den nachfolgend dargestellten Bedingungen:

Die Wandelanleihe 2006/2010 der ARISTON AG lautet auf den Gesamtnennbetrag von € 10.000.000,00 (in Worten: Euro zehn Millionen) und ist eingeteilt in 10.000 (in Worten: zehntausend) auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Die Laufzeit der Wandelanleihe beträgt 4 Jahre. Sie begann am 1. Oktober 2006 und endet am 30. September 2010. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung steht weder der ARISTON AG noch den Anleihegläubigern zu. Das Recht der Anleihegläubiger zur außerordentlichen Kündigung der Teilschuldverschreibungen aus bestimmten wichtigen Gründen bleibt unberührt.

Die Teilschuldverschreibungen werden grundsätzlich mit 7 % p. a. bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich jeweils nachträglich am 31. Dezember und am 30. Juni eines jeden Jahres fällig. Wenn ein Anleihegläubiger das Wandlungsrecht für eine, mehrere oder alle Teilschuldverschreibungen ausübt, endet der Zinslauf der jeweiligen Teilschuldverschreibung mit Ablauf des Tages vor dem Tag, zu dem der Ausübungszeitraum in welchem gewandelt wird, beginnt.

Die Anleihegläubiger sind berechtigt, in bestimmten Ausübungszeiträumen die Teilwandschuldverschreibungen in Aktien an der ARISTON zu wandeln. Der Wandlungspreis, der für den Fall der Ausübung des Wandlungsrechts als durch die Zahlung des Ausgabebetrages der Teilschuldverschreibung geleistet betrachtet wird, beträgt im Fall der wirksamen Ausübung des Wandlungsrechts stets € 10,00 je Inhaber-Stückaktie mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 (Wandlungspreis). Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:100 (d. h. eine Teilschuldverschreibung kann in 100 Aktien der ARISTON gewandelt werden). Die aus der Ausübung des Wandlungsrechts hervorgehenden Aktien nehmen jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung des Wandlungsrechts entstehen, am Gewinn der ARISTON teil. Das Wandlungsrecht kann grundsätzlich während der ersten zwanzig Geschäftstage in den Monaten Januar, April, Juli und Oktober eines jeden Jahres ausgeübt werden, erstmals jedoch während der ersten zwanzig Geschäftstage im April 2007. Das Wandlungsrecht kann letztmalig ausgeübt werden an den zwanzig Geschäftstagen vor dem 30. September 2010.

Ein Wandlungsrecht der ARISTON AG (und eine korrespondierende Wandlungspflicht der Anleihegläubiger) besteht, wenn und sobald der an der EU- oder Schweizer Wertpapierbörse, an der die Aktien der ARISTON AG erstmals zum Handel im Freiverkehr einbezogen oder zum Handel am amtlichen oder geregelten Markt zugelassen worden sind, gewichtete durchschnittliche Börsenkurs der Aktien der ARISTON an zehn aufeinander folgenden, nach dem 1. Juli 2007 liegenden Börsenhandelstagen € 15,00 (in Worten: Euro fünfzehn) übersteigt und die ARISTON den Anleihegläubigern in den Gesellschaftsblättern mitgeteilt hat, dass sie von ihrem Recht, die Wandlung verlangen zu können, Gebrauch gemacht hat.

Die Wandelanleihe 2006/2010 enthält übliche Regelungen zum Verwässerungsschutz. Sie hat die Wertpapierkennnummer (WKN) AOKAZ9 und die ISIN DE000A0KAZ92. Zahl- und Umtauschstelle ist das Bankhaus Gebrüder Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen. Die Wandelanleihe 2006/2010 wurde am 23. Oktober 2006 in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Bedingtes Kapital 2006/III und Ermächtigung zur Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung II, Ermächtigung und Anleihebedingungen

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.492.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.492.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht (Stückaktien) bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2006/III). Die Bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung unter Tagesordnungspunkt 3 Ziffer 2 der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 von der Gesellschaft bis zum 24. Oktober 2011 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem gemäß Tagesordnungspunkt 3 Ziffer 2 der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 festgelegten Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen von ihren Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn der Gesellschaft teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Beschluss vom 25. Oktober 2006 ermächtigt, bis zum 24. Oktober 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 14.920.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.492.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen (Anleihebedingungen) zu gewähren (Wandelschuldverschreibungen II/Okttober 2006). Die Anleihebedingungen können unter bestimmten Voraussetzungen vorsehen, dass die Inhaber der Teilwandschuldverschreibungen verpflichtet sind, die Teilwandschuldverschreibungen in neue Aktien der Gesellschaft zu tauschen. Die Wandelschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) werden in € begeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen erhalten das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen in neue Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft.

Der festzusetzende Wandlungspreis für eine Stückaktie entspricht 80 % des rechnerischen Durchschnitts der volumengewichteten Tageskurse der Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im Parketthandel während der letzten zwanzig Börsenhandelstage vor Beginn der jeweiligen Wandlungszeiträume, für die die Wandlung erklärt wird.

Von dieser Ermächtigung machte der Vorstand bisher keinen Gebrauch und es wurden auf der Grundlage dieser Ermächtigung bisher keine Wandelschuldverschreibungen II ausgegeben.

Bedingtes Kapital 2008/I und Ermächtigung zur Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung, Ermächtigung und Anleihebedingungen

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.500.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht (Stückaktien) bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2008/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung gemäß Tagesordnungspunkt 7 Ziffer 1 der Hauptversammlung vom 18. September 2008 von der Gesellschaft bis zum 17. September 2013 begeben werden.

Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem gemäß Tagesordnungspunkt 7 Ziffer 1 der Hauptversammlung vom 18. September 2008 festgelegten Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen von ihren Wand-

lungswahlberechtigten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungswahlrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn der Gesellschaft teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Beschluss vom 18. September 2008 ermächtigt, bis zum 17. September 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 15.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungswahlrechte auf bis zu 1.500.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen (Anleihebedingungen) zu gewähren. Die Anleihebedingungen können unter bestimmten Voraussetzungen vorsehen, dass die Inhaber der Teilwandelverschreibungen verpflichtet sind, die Teilwandelverschreibungen in neue Aktien der Gesellschaft zu tauschen. Die Wandelschuldverschreibungen (Teilwandelverschreibungen) werden in € begeben. Die mit Wandlungswahlrechten und/oder Wandlungspflichten ausgestatteten Wandelschuldverschreibungen sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Sie können auch mit Zustimmung des Aufsichtsrats von einem von der Gesellschaft zu benennenden Kreditinstitut oder Bankenkonsortium mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen erhalten das Recht, ihre Teilwandelverschreibungen nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen in neue Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilwandelverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft.

Bedingtes Kapital 2006/IV und Ermächtigung zur Schaffung eines Aktienoptionsplans 2006

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Oktober 2006 wurde der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, den Arbeitnehmern der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen und den Geschäftsführungsmitgliedern verbundener Unternehmen, bzw. wurde der Aufsichtsrat ermächtigt, den Mitgliedern des Vorstandes der Gesellschaft bis zum 24. Oktober 2011 Bezugsrechte auf bis zu 623.000 Stückaktien der Gesellschaft auf der Grundlage eines gemäß den nachfolgenden Vorgaben auszugestaltenden Aktienoptionsplans 2006 mit einer jeweiligen Laufzeit von bis zu 5 Jahren zu gewähren. Die konkrete Ausgestaltung und Durchführung des Aktienoptionsplans 2006 obliegt dem Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates, soweit er die Arbeitnehmer der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen und die Geschäftsführungsmitglieder verbundener Unternehmen betrifft. Die konkrete Ausgestaltung und Durchführung des Aktienoptionsplans 2006 obliegt dem Aufsichtsrat, soweit er den Vorstand betrifft.

Zur Erfüllung der Verpflichtungen aus den Optionen nach dem Aktienoptionsplan 2006 ist das Grundkapital um bis zu € 623.000,00 bedingt erhöht durch die Ausgabe von bis zu 623.000 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit Gewinnberechtigung ab Beginn des zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien laufenden Geschäftsjahres (Bedingtes Kapital 2006/IV).

Das Bedingte Kapital IV dient der Erfüllung von ausgeübten Aktienoptionsrechten, die auf Grund der Ermächtigung unter Tagesordnungspunkt 4 Ziffern 1 bis 10 der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 von der Gesellschaft bis zum 24. Oktober 2011 gewährt werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionsrechte keine eigenen Aktien oder keinen Barausgleich gewährt.

Das Bedingte Kapital III/Oktober 2006 wurde am 2. November 2006 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen und ist damit wirksam geworden.

3.6.5. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Ariston Real Estate AG beträgt zum Bilanzstichtag T€ 9.230. Es ist eingeteilt in 9.230.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien mit

einem auf die einzelne Aktie entfallenden rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je € 1,00. Die Stammaktien verbriefen Stimmrechte und Dividendenbezugsrechte.

Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 Wertpapierhandelsgesetz:

Folgende Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG sind der Ariston Real Estate AG im Geschäftsjahr 2008 zugegangen:

24.07.2008 - Mittelbare Beteiligung

Herr Egill Agustsson hat mitgeteilt, dass er die Schwellen von 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % der Stimmrechtsanteile an der Ariston Real Estate AG unterschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 0,0 % hält.

24.07.2008 - Mittelbare Beteiligung

Herr Stefan Hilmarsson hat mitgeteilt, dass er die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 % und 20 % der Stimmrechtsanteile an der Ariston Real Estate AG überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 22,42 % hält. Sämtliche der vorgenannten Stimmrechte werden unmittelbar von der Levantera Investments Ltd., Nikosia / Zypern, gehalten.

17.12.2008 - Unmittelbare Beteiligung

Herr Hans-Dieter Lorenz hat mitgeteilt, dass er die Schwelle von 50 % der Stimmrechtsanteile an der Ariston Real Estate AG unterschritten hat, und zu diesem Zeitpunkt 33,22 % hält.

17.12.2008 - Mittelbare Beteiligung

Herr Alexander Lorenz hat mitgeteilt, dass er die Schwellen von 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte an der Ariston Real Estate AG überschritten hat, und zu diesem Zeitpunkt 29,19 % hält.

Dabei handelt es sich um Stimmrechte der Innomotive Beteiligungs Aktiengesellschaft, die Herrn Alexander Lorenz gem. § 22 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen sind.

Die Innomotive Beteiligungs Aktiengesellschaft, München hat mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechtsanteile überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 29,19 % hält.

3.6.6. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage (2008: T€ 24.664, 2007: T€ 24.575) enthält im Wesentlichen die Aufgel-der aus der Ausgabe von Aktien der Ariston Real Estate AG. Die Veränderung der Kapital-rücklage im Vorjahr beruhte auf einer Zuführung von Aufgeldern aus der Barkapitalerhöhung (T€ 19.500). Eigenkapitaltransaktionskosten von T€ 0 (2007 T€ 1.330) wurden mit der Kapi-talrücklage verrechnet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die auf den Eigenkapitalan-teil der Wandelschuldverschreibung entfallenden Zinsen abzüglich Ertragssteuern T€ 15 (Vj. T€ 15) sowie die Minderung des Eigenkapitalanteils der Wandelschuldverschreibung durch den erfolgten anteiligen Rückkauf (T€ 180) im Eigenkapital dargestellt.

Ferner wurden im Geschäftsjahr in der Kapitalrücklage T€ 285 (Vj. 25 T€) für anteilsbasierte Vergütung erfasst.

3.6.7. Eigene Anteile

Die Gesellschaft erwarb im Geschäftsjahr 2008 auf Grundlage der Ermächtigung der Haupt-versammlung vom 25. Oktober 2006 insgesamt 19.249 (Vj. 8.068) Aktien zum Durch-schnittskurs von € 6,16 (Vj. € 5,81) zuzüglich Anschaffungsnebenkosten. Auf die eigenen Aktien entfällt ein rechnerischer Anteil am Grundkapital in Höhe von € 27.317,00 (Vj. € 8.068,00).

Die im Umlauf befindlichen Anteile haben sich wie folgt entwickelt:

01.01.2007	Stück	6.230.000
Kapitalerhöhung 2007 (Zugang)	Stück	3.000.000
Erwerb eigene Anteile (Abgang)	Stück	<u>./.</u> 8.068
31.12.2007	Stück	9.221.932
Erwerb eigene Anteile (Abgang)	Stück	<u>./.</u> 19.249
31.12.2008	Stück	<u>9.202.683</u>

3.6.8. Gewinnrücklagen

In den Gewinnrücklagen T€ 1.500 (Vj. T€ 6.430) werden die kumulierten, auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Periodenergebnisse erfasst.

3.6.9. Kumuliertes übriges Eigenkapital

Im kumulierten übrigen Eigenkapital sind die erfolgsneutral zu erfassenden Wertänderungen derivativer Finanzinstrumente T€ -5.723 (Vj. T€ -66) abzüglich des Ertragsteuervorteils von T€ -906 (Vj. T€ 10) enthalten. Daneben sind die ergebnisneutralen Veränderungen der Ansprüche von Minderheiten (T€ 82) sowie der Verringerung des Eigenkapital-Anteils der Wandelschuldverschreibung (T€ 181) in diesem Posten enthalten.

3.6.10. Ergänzungsposten aus Minderheitsanteilen

Unter dem Ergänzungsposten aus Minderheitsanteilen werden die Kapitalanteile von Fremdgegesellchaftern an Kapitalgesellschaften ausgewiesen. Der Ausweis entfällt auf die Minderheitsaktionäre der HS Grund und Boden AG, Krailling (5,1%).

3.6.11. Dividenden

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Dividenden in Höhe von insgesamt EUR 2.760.804,90 ausgeschüttet. Je Anteil wurden EUR 0,30 ausgeschüttet.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lag noch kein Ergebnisverwendungsvorschlag für 2008 vor.

3.7. Potenzieller Abfindungsanspruch der Minderheitsgesellschafter

IAS 32 regelt die Klassifizierung von Finanzinstrumenten. Danach ist zwischen Eigenkapitalinstrumenten und finanziellen Verbindlichkeiten zu unterscheiden. Hiernach stellen Kapitalanteile von Personengesellschaften zu klassifizierende Finanzinstrumente dar.

Gemäß IAS 32.18 stellt ein solches Finanzinstrument, das den Inhaber zur Rückgabe an den Emittenten gegen flüssige Mittel oder andere finanzielle Vermögenswerte verpflichtet, eine finanzielle Verbindlichkeit und kein Eigenkapitalinstrument dar.

Der Ausweis der Minderheitenanteile an Personengesellschaften erfolgt als gesonderten Posten "Potentieller Abfindungsanspruch der Minderheitsgesellschafter" unter den Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgte zum Bilanzstichtag auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens. Zum Bilanzstichtag ergaben sich für die potentiellen Abfindungsansprüche der Minderheitsgesellschafter folgende Wertansätze:

	2008	2007
	€	€
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.555.796,45	1.372.448,61
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	-98.162,39
Ergebnisanteile / Änderung Ausgleichsanspruch	15.989,91	281.510,23
Stand Ende des Geschäftsjahres	1.571.786,36	1.555.796,45

3.8. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten (ohne potentielle Abfindungsansprüche der Minderheitsgesellschafter) sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt (Vorjahreszahlen in Klammern):

	Gesamt T€	R e s t l a u f z e i t			davon besichert T€
		unter 1 Jahr T€	zwischen 1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.562	3.024	54.009	51.529	108.558
<i>Vorjahr</i>	<i>(109.700)</i>	<i>(2.233)</i>	<i>(43.136)</i>	<i>(64.331)</i>	<i>(109.700)</i>
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203	203	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>(287)</i>	<i>(287)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	
3. Rückstellungen	366	366	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>(646)</i>	<i>(646)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	
4.1. sonstige Verbindlichkeiten/ Wandelschuldverschreibung	6.750	0	6.750	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>(9.808)</i>	<i>(0)</i>	<i>(9.808)</i>	<i>(0)</i>	
4.2. Ertragsteuerverbindlichkeiten	216	216	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>(216)</i>	<i>(216)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	
4.3. Sonstige Verbindlichkeiten/ übrige	6.869	511	6.358	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>(1.692)</i>	<i>(1.544)</i>	<i>(148)</i>	<i>(0)</i>	
5. Latente Steuern	1.056	0	1.056	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>(2.352)</i>	<i>0</i>	<i>(2.352)</i>	<i>(0)</i>	
Summe Verbindlichkeiten	124.022	4.320	68.173	51.529	108.558
<i>Summe Vorjahr</i>	<i>(124.701)</i>	<i>(5.074)</i>	<i>(55.296)</i>	<i>(64.331)</i>	<i>(109.700)</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von T€ 108.558 (Vj. T€ 109.700) besichert. Dabei sind für die Kreditinstitute jeweils Buchgrundschulden auf die finanzierten Objekte bestellt worden, die je nach Rang zum Teil sofort vollstreckbar sind. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zählen nach IAS 32 zu den Finanzinstrumenten. Ein Zinsänderungsrisiko besteht bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die einen variablen Zinssatz beinhalten. Diese Zinsen werden dann den aktuellen Marktzinsen angepasst. Der Konzernbilanzausweis entspricht dem Rückzahlungsbetrag der Verbindlichkeiten.

Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, wurden Zinsswaps für die Immobilienfinanzierung vereinbart (siehe Pkt. 5.3).

3.8.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfristig)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum Rückzahlungsbetrag bilanziert. Die Zinssätze sind am Euribor (3-Monats-Euribor bzw. 1-Monats-Euribor) ausgerichtet. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos dienen weitgehend laufzeitangepasste Zinsswaps. Auf Grund der variablen Verzinsung entsprechen die Buchwerte insoweit den beizulegenden Zeitwerten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

3.8.2. Wandelschuldverschreibung

Die Verbindlichkeiten beziehen sich auf die Wandelschuldverschreibung (T€ 6.750; Vj. T€ 9.808).

Der Wert der finanziellen Schuld der Wandelschuldverschreibung wurde nach IAS 32.28 dadurch bestimmt, dass die zukünftigen Tilgungen und Zinszahlungen mit einem risiko-

gerechten Marktzinssatz von 7,8 % abgezinst wurden. Die Aufzinsung erfolgt entsprechend der Laufzeit.

Der Nettoerlös aus der Ausgabe der Anleihen wurde in eine Fremdkapitalkomponente (T€9.736) und eine Eigenkapitalkomponente (welche der Option zur Wandlung der Verbindlichkeit in Eigenkapital des Konzerns zurechenbaren Restgröße entspricht – T€264) aufgeteilt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden vom Unternehmen Wandelschuldverschreibungen im Wert von T€3.162 zurückgekauft. Durch den Rückkauf minderte sich auch die Eigenkapitalkomponente, zum Bilanzstichtag wird hier ein Wert von T€83 dargestellt. Die Fremdkapitalkomponente wird mit T€6.750 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des anteiligen Rückerwerbes der Wandelschuldverschreibungen bewertet.

3.8.3. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Der Posten beinhaltet die Zinsswaps bewertet zum Marktwert.

Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten. Mit der Umgliederung zum 31.12.2008 in die langfristigen Verbindlichkeiten wurde auch der Vorjahreswert angepasst.

Daneben wird der langfristige Anteil der Verbindlichkeit für die Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€300 an den Vorstand, Herrn Hans-Dieter Lorenz und an Alexander Lorenz unter dieser Position ausgewiesen.

3.8.4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfristig)

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum Rückzahlungsbetrag bilanziert und setzen sich wie folgt zusammen:

Darlehen	T€	2.217
Abgegrenzte Zinsen	T€	807

3.8.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus Garantieeinbehalten und noch nicht bezahlten Rechnungen von Handwerkern und sonstigen Dienstleistern (T€203; Vj. T€287).

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Somit entspricht der beizulegende Wert der Schulden dem Buchwert.

3.8.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2008 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2008 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2008 €
Rückstellungen für Personalaufwand					
Tantieme	18	18	0	0	0
Erfolgsprämien	20	20	0	0	0
	38	38	0	0	0
andere Rückstellungen					
Rechtsanwalts- und Prozesskosten	45	16	0	8	37
Restkaufpreis AIG GmbH & Co. Grundbesitz					
Bad Schwartau KG	0	0	0	38	38
Nebenkostenabrechnungen	23	9	14	16	16
Zinsswap	136	48	88	0	0
Tantieme	18	0	18	0	0
Erfolgsprämien	5	5	0	0	0
ausstehende Rechnungen	16	6	10	102	102
Aufsichtsratsvergütungen	10	10	0	30	30
Prozesszinsen	2	0	2	0	0
Jahresabschluss	128	116	0	131	143
Ausgleichsverpflichtung					
Vorstand H.D. Lorenz	225	225	0	0	0
	608	435	132	325	366
	646	473	132	325	366

Sämtliche Rückstellungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Abweichend zum Vorjahr wird die Ausgleichsverpflichtung gegen den Vorstand, Hans-Dieter Lorenz und gegen Alexander Lorenz, unter den sonstigen Verbindlichkeiten dargestellt. Im Vorjahr wurde die Ausgleichsverpflichtung auf Basis des geschätzten Betrages von T€250 mit 6 % abgezinst (T€225). Zum 31.12.2008 erfolgt der Ausweis unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€350 zuzüglich T€58 Zinsen, berechnet mit 7 % für 2007 und 2008.

Die Rückstellung für Prozesskosten betrifft Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Objekt in Ansbach. Die Rückstellung basiert auf der aktuellen Einschätzung der voraussichtlich anfallenden Prozesskosten.

Für die Rückzahlungsansprüche aus dem Verkauf des Kommanditanteiles an der AIG GmbH & Co. Grundbesitz Bad Schwartau KG wurde in Höhe des erwarteten Zahlungsbetrages eine Rückstellung gebildet.

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Aufsichtsratsvergütungen sowie Jahresabschlusskosten wurden in Höhe der geschätzten Kosten gebildet.

Es ist bei den Rückstellungen davon auszugehen, dass der Mittelabfluss im Folgejahr eintritt.

3.8.7. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten wurden gemäß IAS 1.68 (m) gesondert ausgewiesen. Die Darstellung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst.

Zum Bilanzstichtag bestehen Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von T€216 (Vj. T€216).

3.8.8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Bewertungsausgleich kurzfristig		
Umsatzsteuer	146	409
Ausgleichsverpflichtung H.-D. Lorenz u. A. Lorenz	108	0
Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	63	92
Lohnsteuer	7	6
Grunderwerbsteuer	0	587
Restkaufpreis Kommanditanteil AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	55	135
Gesellschafter	52	96
erhaltene Anzahlung	0	195
Aufsichtsratsvergütungen	21	0
sonstige	59	24
	511	1.544

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Somit entspricht der beizulegende Wert dem Buchwert.

Unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten wird der kurzfristige Anteil der Verbindlichkeit für die Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€42 und Zinsen T€48 an den Vorstand/Aktionär, Herrn Hans-Dieter Lorenz, unter dieser Position ausgewiesen.

Der übrige Anteil der Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€8 und Zinsen T€10 entfällt auf den Minderheitsaktionär Herrn Alexander Lorenz.

3.9. Leasing

Sämtliche Mietverträge, die der Ariston-Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben. Entsprechend ist der Ariston-Konzern Leasinggeber in sämtlichen Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlicher Gestaltung über Anlageimmobilien. Die im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen gehaltenen Immobilien werden alle als Finanzinvestition klassifiziert und bilanziert

Aus bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen wird der Ariston-Konzern folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

	Gesamt T€	bis 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Mindestleasingzahlungen	45.760	9.652	17.624	18.484

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Umsatzerlöse

Enthalten sind ausschließlich Mieterträge inklusive Nebenkostenumlagen aus den Anlageimmobilien.

4.2. Betriebliche Erträge aus Wertanpassung IAS 40

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Anlageimmobilien unter Punkt 3.1.1.

4.3. Übrige betriebliche Erträge

Die übrigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

	2008 T€	2007 T€
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	132	168
Kostenerstattung Rechtsstreit, Bankbürgschaft – Vj. Vergleich Rechtsstreit	252	110
Kursgewinne Rückkauf Wandelschuldverschreibung	330	0
sonstige	59	178
	<hr/> 773	<hr/> 456

4.4. Abschreibungen

Zur Zusammensetzung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen verweisen wir auf die Angaben unter Pkt. 3.1.

4.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

4.5.1. Betriebliche Aufwendungen aus Wertanpassung IAS 40

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Anlageimmobilien unter Punkt 3.1.1.

4.5.2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2008 T€	2007 T€
Betriebskosten	1.199	548
Reparaturen	656	128
Grundsteuer	312	210
Verwaltungskosten	1.027	1.202
Sonstige	526	562
	<hr/> 3.720	<hr/> 2.650

4.6. Finanzergebnis

	2008 T€	2007 T€
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-6.090	-3.309
Zinsen Wandelschuldverschreibung	-683	-750
Aufwand Zinssicherungen	-22	-4
Wertänderung Derivate	-69	-136
Übrige Finanzaufwendungen	-59	-136
Finanzaufwand	-6.923	-4.335
Erträge/Aufwendungen aus der Veränderung des Abfindungsanspruchs der Minderheitsgesellschafter	-16	-281
Zinsen auf Bankguthaben	654	810
Erträge Zinssicherungen	278	40
Übrige Zinsen	60	2
sonstige Finanzerträge	992	852
	-5.947	-3.764

4.7. Ertragsteuern/latente Steuern

Der Ausweis beinhaltet mit T€ 16 (Vj. T€ 3) Steuern vom Einkommen und Ertrag der HS Grund und Boden AG und in Höhe von T€ -780 (Vj. T€ +275) latente Steuerpositionen.

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2008 T€	2007 T€
Veränderung der Verlustvorträge	-6	-62
Unterschiede durch die Bewertung der Immobilien gemäß IAS 40	-819	938
Unterschiede bei übrigen Bilanzposten	45	-23
Unterschiede der erfolgsneutralen Behandlung der Kosten für den Börsengang	0	252
	-780	1.105
Einmaleffekt aus der Änderung des Steuersatzes durch die Unternehmenssteuerreform	0	-830
Latenter Steueraufwand	-780	275

Auf Grund der Unternehmenssteuerreform beträgt der Steuersatz ab 2008 15,825 % (Vj. 15,825 %). Die latenten Steuern wurden zum 31.12.2007 entsprechend angepasst.

Direkt im Eigenkapital erfasste Ertragsteuern betreffen latente Steuern in Höhe von T€ 906 (Vj. T€ 10) auf direkt im Eigenkapital erfasste Wertänderungen von Finanzinstrumenten. Die Ertragssteuervorteile in Höhe von T€ 252, die aus den Transaktionskosten für die im Vorjahr erfolgte Kapitalerhöhung resultierten, wurden im Vorjahr direkt in der Veränderung der Kapitalrücklage erfasst. Weiterhin wurden insgesamt T€ 2 (Vj. T€ 2) latente Steuern auf die Verzinsung der Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung direkt im Eigenkapital berücksichtigt.

Für die Zukunft nutzbaren steuerlichen Verlustvorträge wurden im Geschäftsjahr 2008 T€ 6 (Vj. T€ 62) aktiviert, dabei wurden T€ 12 (Vj. T€ 28) mindernd (Ariston Real Estate AG) und T€ 18 (Vj. T€ 90) anspruchserhöhend (Ariston Zweite Grundbesitz GmbH) berücksichtigt.

Die steuerlichen Verlustvorträge betragen zum 31.12.2008 für die Ariston Real Estate AG T€ 376 (Vj. T€ 145) und für die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH T€ 682 (Vj. T€ 611). Auf Grund der Planungen für die folgenden Jahre wird mit einem Abbau der Verlustvorträge gerechnet. Dabei resultieren die Verluste der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH insbesondere aus Kosten im Zusammenhang mit dem Objekterwerb, die steuerlich sofort aufwandswirksam berücksichtigt wurden.

Die folgende Übersicht stellt eine Überleitung zwischen dem Steueraufwand bzw. -ertrag, der sich rechnerisch bei einer Anwendung des Steuersatzes von 15,825 % (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag) ergibt, und dem Steueraufwand bzw. -ertrag im Konzernabschluss nach IFRS dar:

	2008 T€	2007 T€
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäften vor Ertragssteuern	-5.915	6.836
nominaler Konzernsteuersatz	15,825 %	15,825 %
rechnerischer Steueraufwand	-936	1.082
Veränderung des rechnerischen Steueraufwandes		
Einmaleffekt aus der Änderung des Steuersatzes durch die Unternehmenssteuerreform	0	-830
Effekte auf anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2)	49	0
Aufwandsberücksichtigung Ausgleichsanspruch	43	0
sonstige Effekte	80	26
	-764	278

4.8. Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen

Die Veräußerung der AIG GmbH & Co. Grundbesitz Bad Schwartau KG wurde im Vorjahr als nicht fortgeführte Aktivität (Discontinued Operations) klassifiziert, mit der Folge, dass das laufende Ergebnis sowie der Gewinn aus der Veräußerung separat in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Zeile "Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft" auszuweisen war.

4.9. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernergebnis

Aus dem laufenden Ergebnis des Geschäftsjahres sind T€ -18 (Vj. T€ 110) Minderheitsgesellschaftern zuzurechnen. Die vollständige Entwicklung der Minderheiten zustehenden Gewinne/Verluste ist im Eigenkapitalspiegel dargestellt.

4.10. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Stammaktien.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen ermittelt sich wie folgt:

	2008	2007
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	-5.169 T€	6.907 T€
gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	9.207.190	8.917.594
unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,56 €	0,77 €

Im Vorjahr erfolgte die Ermittlung der unverwässerten Ergebnisses je Aktie ohne Einbeziehung des Einmaleffektes aus der Änderung des Steuersatzes durch die Unternehmenssteuerreform 2008.

	2007
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter ohne Einbeziehung des Einmaleffektes aus der Unternehmenssteuerreform	6.077 T€
gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	8.917.594
unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,68 €

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen wird unter Heranziehen des auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Konzernergebnisses abzüglich des Ergebnisses aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen (T€ -5.169; Vj. T€ 6.448) ermittelt und beträgt € -0,56 (Vj. € 0,72). Aus dem Ergebnis aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen, welches in voller Höhe den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zugerechnet wird (T€ 0; Vj. T€ 459), resultiert ein unverwässertes Ergebnis je Aktie von € 0,00 (Vj. € 0,05). Die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien ist dabei mit der obigen Darstellung identisch.

Für die Ermittlung des verwässerten Ergebnisses wurden die aus den ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen möglichen Stammaktien in Höhe von 673.800 Stück als bereits vollständig gewandelt sowie die ausgegebenen Mitarbeiteroptionen auf 150.000 Stück mögliche Stammaktien als vollständig ausgeübt berücksichtigt. Entsprechend wurde das Periodenergebnis um die Zinsaufwendungen für die Wandelschuldverschreibung (T€ 459; Vj. T€ 459) unter Berücksichtigung des sich hieraus ergebenden Steuereffektes (T€ 73; Vj. T€ 73) sowie um die im Geschäftsjahr angefallenen Aufwendungen für Mitarbeiteraktienoptionen (T€ 285; Vj. T€ 25) bereinigt.

Bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses hat die Ariston Real Estate AG weitere Wandelschuldverschreibungen im Nennwert von T€ 100 zurückerworben. Dieser Rückerwerb wurde bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses berücksichtigt.

Das verwässerte Ergebnis ermittelt sich wie folgt:

	31.12.2008	31.12.2007
bereinigtes Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	-4.498 T€	7.318 T€
gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	10.030.990	9.741.394
verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,45 €	0,75 €

Unter den Instrumenten, die in Zukunft einen potenziell verwässernden Einfluss auf das Ergebnis je Aktie haben können, sind das bedingte und das genehmigte Kapital zu nennen (Vgl. 3.6.2.; 3.6.3. und 3.6.4.).

Das verwässerte Ergebnis je Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen wird unter Heranziehen des auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden, wie in obiger Darstellung bereinigten, Konzernergebnisses abzüglich des Ergebnisses aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen (T€ -4.498; Vj. T€ 6.859) ermittelt und beträgt € -0,45 (Vj. € 0,70). Aus dem

Ergebnis aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen, welches in voller Höhe den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zugerechnet wird T€ 0; (Vj. T€ 459) resultiert ein verwässertes Ergebnis je Aktie von € 0,00 (Vj. € 0,04). Die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien ist dabei mit obiger Darstellung identisch.

5. Sonstige Angaben

5.1. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Vorräte, die sonstigen Vermögenswerte und die Bankguthaben. In diesen Kategorien ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert überwiegend aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diese sind, sofern erkennbar, um Einzelwertberichtigungen gekürzt.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente - umfassen Bankdarlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie eine Wandelanleihe. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Daneben verfügt der Konzern über derivative Finanzinstrumente in Form von Zinssatzswaps. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung des Konzerns gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit und den Finanzierungsquellen resultieren.

Die Zinssatzswaps dienen der Absicherung gegen Zinsveränderungen bei den Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente reduziert, indem variable Zinssätze in fixe Zinssätze gedreht werden (Swaps). Es handelt sich um Cashflow Hedges.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow-Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Die Unternehmensleitung beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden.

5.1.1. Zinsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz.

Zur Steuerung und Glättung des Zinsaufwands des Konzerns schließt der Konzern Zinssicherungsgeschäfte ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften wird die zu Grunde liegende Verpflichtung abgesichert. Zum 31.12.2008 waren unter Berücksichtigung bestehender Finanzderivate zu 100 % (Vj. 90 %) des Fremdkapitals des Konzerns festverzinslich.

Zum Bilanzstichtag besteht ein festverzinsliches Darlehen in Höhe von T€ 18.108 mit einem Zinssatz von 4,8 % und einer Laufzeit bis Juni 2009. Der Zinssatz ist aktuell als marktnah einzustufen. Für die Bilanzierung der Verbindlichkeit wird deshalb der Buchwert als zu berücksichtigender Zeitwert angesetzt.

Übersicht über das Zinsrisiko

Grundsätzlich schließt der Ariston Konzern nur variabel verzinsliche Darlehen ab. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente reduziert, indem variable Zinssätze in fixe Zinssätze gedreht werden (SWAP).

Der Konzern misst das Zinssatzrisiko mithilfe der Cashflow-Sensitivität bei einer unterstellten Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte. Unterstellt man einen Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte, so hätte dies zum 31. Dezember 2008 ohne Berücksich-

tigung von Steuern eine Auswirkung von T€98 (Vj. T€409) auf das Konzernergebnis und weitere T€4.539 (Vj. T€3.879) auf das Konzerneigenkapital. Bei einem Rückgang der Zinssätze um 100 Basispunkte, hätte dies zum 31. Dezember 2008 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von T€-14; (Vj. T€-440) auf das Konzernergebnis und weitere T€-4.883 (Vj. T€-4.265) auf das Konzerneigenkapital.

5.1.2. Kreditrisiko

Grundsätzlich besteht keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund auf Grund einer breiten und unkorrelierten Kontrahentenstruktur.

Insofern erwächst dem Konzern aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kein übermäßiges Risiko. Einzelrisiken sind durch die Bildung von Wertberichtigungen erfasst.

Bei den finanziellen Vermögenswerten des Konzerns (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, sonstige Vermögenswerte) entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

Bis Anfang März 2009 wurden Zahlungen auf kreditrisikobehaftete finanzielle Vermögenswerte des Konzerns in Höhe von T€287 (Vj. T€1.492) geleistet.

5.1.3. Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit.

Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des operativen Finanzmittelbedarfs durch den laufenden Cashflow sicherzustellen. Investitionen werden aus vorhandenen liquiden Mitteln und Darlehen finanziert.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind unter Punkt 3.8. (Verbindlichkeiten) dieses Konzernanhangs dargestellt.

5.2. Kapitalsteuerung

Das gemanagte Kapital umfasst sämtliche kurz- und langfristigen Schuld- und Verbindlichkeitspositionen sowie die Eigenkapitalbestandteile. Das Ziel des Kapitalmanagements der Unternehmung ist die Sicherung des unternehmerischen Fortbestands sämtlicher Konzernunternehmen sowie die Sicherstellung der Schuldentilgungsfähigkeit und der finanziellen Substanz. Die Steuerung der Kapitalstruktur erfolgt zentral durch die Konzernleitung. Auf Konzernebene wird das Kapitalmanagement der einzelnen Gesellschaften im Rahmen eines regelmäßigen Reportingprozesses überwacht.

Der Konzern überwacht sein Kapital anhand von den nachfolgend dargestellten drei Kennziffern:

5.2.1. Statischer Verschuldungsgrad

Der statische Verschuldungsgrad entspricht dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zur Summe aus Eigenkapital (einschließlich der Minderheitsanteile an Personengesellschaften) und Netto-Finanzschulden. Die Netto-Finanzschulden umfassen verzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten (ohne Marktwerte Swaps) abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Dabei wird der potentielle Abfindungsanspruch der Minderheitengesellschafter (Passiva C.) dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugerechnet.

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Verzinsliche Darlehen	108.562	109.700
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203	287
Sonstige Verbindlichkeiten abzgl. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.776	11.568
	12.005	14.994
Netto-Finanzschulden	104.536	106.561
Wirtschaftliches Eigenkapital	29.505	42.067
Summe aus Netto-Finanzschulden und wirtschaftlichem Eigenkapital	134.041	148.628
Statischer Verschuldungsgrad	78 %	72 %

5.2.2. Dynamischer Verschuldungsgrad (Kapitaldienstfähigkeit)

Der Konzern überwacht des Weiteren seine Kapitaldienstfähigkeit, die dem Verhältnis "Netto-Finanzschulden" und "Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit" entspricht. Sie sagt aus, wie viele Jahre der Konzern bräuchte um seine Netto-Finanzschulden durch den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit tilgen zu können.

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Netto-Finanzschulden (siehe Punkt 5.2.1.)	104.536	106.561
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	8.493	4.127
Dynamischer Verschuldungsgrad	12,3	25,8

5.2.3. Fremdkapitalstruktur

Der Konzern überwacht des Weiteren seine Fremdkapitalstruktur, welche aus dem Verhältnis von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten zum gesamten Fremdkapital entspricht. Diese Fremdkapitalstrukturkennziffer gibt damit den Teil des Fremdkapitals an, der tatsächlich kurzfristig in Form liquider Mittel an außen stehende Gläubiger, die nicht Kreditgeber sind, abfließen wird.

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203	287
kurzfristige Verbindlichkeiten	727	1.760
	930	2.047
Fremdkapital gesamt (ohne Abfindungs- ansprüche Minderheitsgesellschafter)	124.022	124.701
Fremdkapitalstrukturkennziffer	0,7 %	1,8 %

5.3. Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente. Zu den im Konzern bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Finanzvermögen, Ausleihungen, sonstige Wertpapiere, Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen und Bewertungskategorien

Die Gegenüberstellung der Buchwerte der Fair Values der Finanzinstrumente je Bewertungskategorie gemäß IAS 39 erfolgt in den nachstehenden Tabellen:

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Fortgeführte			
		Buchwert 31.12.2008 T€	Anschaffungs- kostenerfolgs- wirksam T€	Fair Value erfolgsneutral T€	Fair Value erfolgsneutral T€
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	667	667		
Ertragsteuerforderungen	1	535	535		
sonstige Vermögenswerte	1	1.040	1.040		
Zahlungsmittel	1	12.005	12.005		
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	3	108.562	108.562		
Wandelschuldverschreibung	3	6.750	6.750		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3	203	203	
Ertragsteuerverbindlichkeiten	3	216	216		
Sonstige Verbindlichkeiten	3	511	511		
Derivative Finanzinstrumente	2	6.058		69	5.989
1. Darlehen und Forderungen		14.247			
2. Cashflow Hedge		6.058			
3. Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		116.242			

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Fortgeführte			
		Buchwert 31.12.2007 T€	Anschaftungs- kosten T€	Fair Value erfolgs- wirksam T€	Fair Value neutral T€
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	1.586	1.586		
Ertragsteuerforderungen	1	326	326		
sonstige Vermögenswerte	1	2.254	2.254		
Zahlungsmittel	1	14.994	14.994		
Derivative Finanzinstrumente	2	82			82
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	3	109.700	109.700		
Wandelschuldverschreibung	3	9.808	9.808		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3	287	287	
Ertragsteuerverbindlichkeiten	3	216	216		
Sonstige Verbindlichkeiten	3	1.544	1.544		
Derivative Finanzinstrumente	2	284		136	148
1. Darlehen und Forderungen		19.160			
2. Cashflow Hedge		366			
3. Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		121.555			

Undiskontierte Zins- und Tilgungszahlungen für originäre finanzielle Verbindlichkeiten

Die folgenden beiden Übersichten zeigen die künftigen undiskontierten Zahlungsstände der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten:

Restlaufzeit Gliederung zum 31.12.2008

	Buchwert 31.12.2008 T€	2009 T€	2010 T€	2011 T€	2012 T€
Finanzverbindlichkeiten	108.562	7.606	24.934	6.477	13.101
Wandelschuldverschreibung	6.750	472	7.192		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		203	203		
Ertragsteuerverbindlichkeiten	216	216			
Sonstige Verbindlichkeiten	511	211	50	50	50

Restlaufzeit Gliederung zum 31.12.2007

	Buchwert 31.12.2007 T€	2008 T€	2009 T€	2010 T€	2011 T€
Finanzverbindlichkeiten	109.700	7.643	24.495	23.319	4.901
Wandelschuldverschreibung	9.808	700	700	10.525	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		287	287		
Ertragsteuerverbindlichkeiten	216	216			
Sonstige Verbindlichkeiten	1.692	1.692			

Aufwand für Finanzinstrumente

Die folgenden Übersichten zeigen die erfassten Aufwendungen pro Klasse von Finanzinstrumenten:

2008

	Zinsen T€	Wertbe- richtung T€	Fair Value T€	Netto- Verlust T€
Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten		74		74
bewertete Verbindlichkeiten	6.735			6.735
ergebniswirksamer Teil Cashflow Hedges	22		69	91

2007

	Zinsen T€	Wertbe- richtung T€	Fair Value T€	Netto- Verlust T€
Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten		56		56
bewertete Verbindlichkeiten	4.147			4.147
ergebniswirksamer Teil Cashflow Hedges	4		136	140

Die derivativen Finanzinstrumente betreffen Zinsswaps und haben eine Laufzeit bis maximal August 2017. Die Zinsswaps werden als Cashflow Hedges behandelt. Die Zinsswaps (variabel in fix) dienen der Absicherung gegen steigende Zinsen für die variabel verzinslichen Bankdarlehen.

Die zum 31. Dezember 2008 bestehenden Zinsswaps weisen folgende Marktwerte und Konditionen aus:

Währung	Nominale €	Beginn	Ende	fixierter Zinssatz zum 31.12.2008 %	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2008 €
<i>effektive Zinsswaps</i>						
€	8.397.761,91	10/2007	12/2012	4,5100	3M-Euribor	-446.429,00
€	6.105.976,10	10/2007	11/2010	4,5000	1M-Euribor	-209.682,19
€	11.354.600,00	10/2007	09/2016	4,5000	3M-Euribor	-783.278,26
€	12.409.000,00	07/2008	07/2014	4,9900	3M-Euribor-1	1.159.415,34
€	12.191.245,00	10/2007	09/2015	4,4750	3M-Euribor	-810.442,35
€	3.807.500,00	09/2007	08/2017	4,6400	3M-Euribor	-297.859,87
€	13.948.500,00	10/2007	09/2015	4,5700	3M-Euribor-1	0.035.874,87
€	7.206.150,00	10/2007	03/2012	4,4000	3M-Euribor	-330.738,15
€	13.401.500,00	10/2007	09/2015	4,5700	3M-Euribor	-984.456,00

Der beizulegende Zeitwert (= Marktwert) entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde.

Die beizulegenden Zeitwerte werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden die zu Grunde liegenden Interbankraten verwendet.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der nicht als effektiv eingestuften Derivate werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuften Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf T€0 (Vj. T€7.710); die entsprechenden Marktwerte betragen T€0 (Vj. T€-136).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von saldiert T€-5.723 (Vj. T€-66) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern in Höhe von T€906 (Vj. T€10) direkt im Eigenkapital erfasst. Im Geschäftsjahr 2008 wurden T€69 (Vj. T€0) für den ineffektiven Teil der Derivate in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine im Eigenkapital erfassten Wertänderungen von Cash-flow Hedges erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Das Nominalvolumen dieser sicherungseffektiven Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf T€88.822 (Vj. T€77.285); Zum Bilanzstichtag bestehen positive Marktwerte in Höhe von T€0 (Vj. T€82) und negative Marktwerte in Höhe von T€-6.058 (Vj. T€-148).

5.4. Segmentberichterstattung

Die Darstellung der Segmente erfolgt nach der Nutzungsart der Immobilien (Primärsegmentierung) und nach Regionen (Sekundärsegmentierung).

Die Primärsegmentierung umfasst folgende Objekte bzw. Gesellschaften im Jahr 2008:

Büro	4 Objekte
Logistik	2 Objekte
Handel	1 Objekt
Mischnutzung	1 Objekt
Holding	2 Gesellschaften

Bei der Segmentierung nach Regionen (Bayern, restliches Deutschland) erfolgt die Zuordnung auf Basis der geografischen Lage der Objekte.

Primärsegmentierung zum 31.12.2008 (funktionale Segmente)

Aufwendungen IAS 40 wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge

	Büro T€	Logistik T€	Handel T€	Misch- nutzung T€	Holding T€	Konsoli- dierung T€	Konzern T€	discontinued operations Bad Schwartau T€
Umsatzerlöse (Mieteinnahmen einschließlich Nebenkostenumlagen sowie Konzernumlagen)	3.738	3.754	3.445	1.269	984	-984	12.206	0
<i>Vorjahr</i>	<i>3.567</i>	<i>2.805</i>	<i>345</i>	<i>1.273</i>	<i>3.634</i>	<i>-3.634</i>	<i>7.990</i>	<i>769</i>
EBITDA	2.407	-3.533	2.467	3	-1.299		46	0
<i>Vorjahr</i>	<i>5.521</i>	<i>2.201</i>	<i>-1.549</i>	<i>1.967</i>	<i>2.468</i>		<i>10.608</i>	<i>668</i>
Abschreibungen	3	1	1	0	10		15	0
<i>Vorjahr</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6</i>		<i>8</i>	<i>124</i>
EBIT	2.404	-3.534	2.468	3	-1.309		32	0
<i>Vorjahr</i>	<i>5.519</i>	<i>2.201</i>	<i>-1.549</i>	<i>1.967</i>	<i>2.462</i>		<i>10.600</i>	<i>544</i>
Jahresergebnis	787	-5.158	7	-656	-114		-5.135	0
<i>Vorjahr</i>	<i>3.762</i>	<i>1.177</i>	<i>-1.842</i>	<i>1.284</i>	<i>2.459</i>		<i>6.839</i>	<i>459</i>
Segmentvermögen	44.699	35.765	44.933	16.140	11.341		152.878	0
<i>Vorjahr</i>	<i>45.661</i>	<i>42.585</i>	<i>44.835</i>	<i>17.355</i>	<i>16.074</i>		<i>166.510</i>	<i>9.590</i>
Segmentschulden	32.088	31.775	37.751	14.878	6.259		122.751	0
<i>Vorjahr</i>	<i>31.543</i>	<i>31.423</i>	<i>35.410</i>	<i>12.947</i>	<i>10.812</i>		<i>122.135</i>	<i>8.916</i>
Investitionen	2	0	36	0	7		45	0
<i>Vorjahr</i>	<i>4.869</i>	<i>12.341</i>	<i>43.614</i>	<i>0</i>	<i>31</i>		<i>60.855</i>	<i>0</i>
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-471	-7.062	-39	-1.118	-560		-9.250	0
<i>Vorjahr</i>	<i>3.152</i>	<i>400</i>	<i>0</i>	<i>-56</i>	<i>-534</i>		<i>2.962</i>	<i>0</i>

Die Umsatzerlöse der Holding resultieren ausschließlich aus der Berechnung von Dienstleistungen an die Konzernunternehmen. Die Dienstleistungen werden dabei auf der Basis entsprechender Verträge abgerechnet, hierbei wird u. a. auf die Verkehrswerte der Immobilien der einzelnen Gesellschaften abgestellt. Weiterhin werden Haftungsvergütungen der Komplementärgesellschaft auf der Grundlage des haftenden Eigenkapitals der Gesellschaft für die Kommanditgesellschaften berechnet. Weitere konzerninterne Umlagen erfolgen nicht.

Sekundärsegmentierung zum 31.12.2008 (geografische Segmente)

	Bayern T€	Rest- deutschland T€	Holding T€	Konsoli- dierung T€	Konzern T€	discontinued operations Bad Schwartau T€
Umsatzerlöse (Mieteinnahmen einschließlich Nebenkostenumlagen sowie Konzernumlagen)	7.161	5.045	984	-984	12.206	0
<i>Vorjahr</i>	<i>3.190</i>	<i>4.881</i>	<i>3.634</i>	<i>-3.634</i>	<i>7.990</i>	<i>769</i>
Segmentvermögen	89.004	52.533	11.341		152.878	0
<i>Vorjahr</i>	<i>90.536</i>	<i>59.900</i>	<i>16.074</i>		<i>166.510</i>	<i>9.590</i>
Segmentsschulden	78.215	38.277	6.259		122.751	0
<i>Vorjahr</i>	<i>72.595</i>	<i>38.728</i>	<i>10.812</i>		<i>122.135</i>	<i>8.916</i>
Investitionen	38	0	7		45	0
<i>Vorjahr</i>	<i>56.026</i>	<i>4.798</i>	<i>31</i>		<i>60.855</i>	<i>0</i>

Überleitung Segmentsschulden

	2008 T€	2007 T€
langfristige Verbindlichkeiten	119.703	119.627
kurzfristige Verbindlichkeiten	4.320	5.075
- passive latente Steuern	1.056	2.351
- Steuerverbindlichkeiten aus Ertragssteuern	216	216
Segmentsschulden	122.751	122.135

5.5. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die **Verbindlichkeiten** entsprechend § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB werden wie folgt ausgewiesen:

Die Ariston Real Estate AG hat ihren Gesellschaftsanteil an der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH in Höhe von € 25.000,00 sowie die Kommanditanteile an 3 Kommanditgesellschaften an die Hypo Real Estate Bank Aktiengesellschaft verpfändet. Die Verpfändung dient der Sicherung des Darlehens in Höhe von € 12.350.000,00, welches die Bank der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH gewährt hat.

Als Sicherheit wurden der BHF-Bank, die jeweils bei der BHF-Bank unterhaltenen Vermögenswerte der Gesellschaft, insbesondere das Konto-Nr. 55 000 699 mit einem Saldo von T€ 550 zum Bilanzstichtag verpfändet.

Weiterhin hat die Ariston Real Estate AG Herrn Hans-Dieter Lorenz von seiner Bürgschaft zur Sicherung der Finanzierung der Objekte in Bremen und Bonn zugunsten der Eurohypo AG, Frankfurt im Innenverhältnis freigestellt und übernimmt die Aufstockung des verpfändeten Bankkontos (Stand 31.12.2008 T€ 775).

Sonstige Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen bestehen in Höhe von T€ 150. Sonstige Eventualschulden bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

5.6. Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Unternehmen für die Ariston-Gruppe sind:

- Ariston Real Estate AG und deren konsolidierte Inlandstöchter bzw. verbundene Unternehmen
- Innomotive Beteiligungs AG
- AIG Allgemeine Immobilienverwaltungs mbH
- die Organe der Ariston Real Estate AG sowie nahe Angehörige dieser Personen

Zu den Beziehungen mit Vorständen und deren nahen Angehörigen sowie Aufsichtsräten wird auch auf Punkt 5.8. verwiesen.

Neben der Aufsichtsratsvergütung in Höhe von T€23 (Vj. T€5) wurden dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Dr. Orth, Beratungsleistungen in Höhe von T€132 (Vj. T€72) vergütet.

Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrates wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Gegenüber der Innomotive Beteiligungsgesellschaft besteht eine Forderung in Höhe von T€106 (Vj. T€106).

Die AIG Allgemeine Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH hat Haftungsvergütungen in Höhe von T€15 (Vj. T€17) erhalten. Es bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von T€7 (T€20).

Die Ariston Real Estate AG erbringt Dienstleistungen für ihre Tochterunternehmen auf dem Gebiet der Beratung bei Immobilieninvestitionen, sie vermittelt ihren Töchtern die erforderliche Fremdfinanzierung beim Immobilienerwerb. Daneben stellt sie ihren Töchtern Darlehen für die Deckung der Gesamtfinanzierung zur Verfügung. Im Konzernabschluss ergeben sich aus diesen konzerninternen Geschäftsbeziehungen keine Ergebnisauswirkungen.

Der Vorstandsvorsitzende der Ariston Real Estate AG, Herr Hans-Dieter Lorenz, ist an folgender Konzerntochtergesellschaft beteiligt:

Name der Gesellschaft	Art der Beteiligung	Höhe der Beteiligung in %	Ergebnis 2008 in €
BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG	Kommanditist	5,94	286.180,84 (Vj. 454.643,90)

Herr Lorenz ist am Vermögen und am Gewinn oder Verlust dieser Gesellschaft in Höhe seines Anteilsbesitzes beteiligt.

Die Aufwendungen aus der Verringerung (Vj. Erhöhung) des Nettovermögens konzernfremder Gesellschafter entfallen mit T€-105 (Vj. T€45) auf diese Beteiligung; der potenzielle Abfindungsanspruch beträgt T€59 (Vj. T€164). Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit der Gesellschaft gegenüber Herrn Lorenz von T€136. Im Vorjahr bestand eine Forderung in Höhe von T€46.

Daneben ist Herr Lorenz zivilrechtlicher Eigentümer eines wirtschaftlich der Ariston Real Estate AG zuzurechnenden Bankkontos in Höhe von T€775 (Vj. T€475), das zur Besicherung der Finanzierung des Objektes Bremen an die EuroHypo AG verpfändet ist.

Die Ariston Real Estate AG hat am 10.01.2008 mit Herrn Hans-Dieter Lorenz sowie Herrn Alexander Lorenz eine Vereinbarung getroffen, wonach diese einen Ausgleich dafür erhalten, dass die Ariston Real Estate AG in ihrer Steuerbilanz die Objekte aus der Einbringung

der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG mit dem Verkehrswert ansetzt. Der Ariston Real Estate AG entsteht über erhöhte steuerliche Abschreibungen ein Vorteil, den Herren Lorenz auf Grund eines steuerlichen Veräußerungsgewinns ein Nachteil. Dieser Nachteil wird durch Zahlung eines jährlichen Ausgleichs in Höhe von insgesamt € 50.000,00 maximal bis ins Jahr 2015 und durch Ausgleich des steuerlichen Vorteils der Ariston Real Estate AG bei einer evtl. Veräußerung der Objekte ausgeglichen. Die Verbindlichkeit der erwarteten wahrscheinlichen Ausgleichszahlungen wurde im Einzelabschluss in Höhe von € 500.000,00 als Anschaffungskosten der Objekte aktiviert und in gleicher Höhe unter den Verbindlichkeiten (Bewertungsausgleich) passiviert. Im Konzernabschluss wird die Ausgleichsverpflichtung zum Bilanzstichtag mit insgesamt T€ 350 ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2008 wurden insgesamt T€ 58 Zinsaufwendungen berücksichtigt.

Herr Alexander Lorenz, der Sohn des Vorstandsvorsitzenden, ist an folgenden Konzerntochtergesellschaften beteiligt:

Name der Gesellschaft	Art der Beteiligung	Höhe der Beteiligung in %	Ergebnis 2008 in €
BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG	Kommanditist	0,06	286.180,84 (Vj. 454.643,90)
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG	Kommanditist	8,01	2.482.868,28 (Vj. 869.245,47)
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG	Kommanditist	8,00	61.799,38 (Vj. -467,12)

Herr Alexander Lorenz ist am Vermögen und am Gewinn oder Verlust dieser Gesellschaften in Höhe seines Anteilsbesitzes beteiligt.

Die Aufwendungen aus der Verminderung (Vj. Erhöhung) des Nettovermögens konzernfremder Gesellschafter entfallen mit T€ -84 (Vj. T€ 205) auf diese Beteiligungen; der potentielle Abfindungsanspruch beträgt T€ 1.320 (Vj. T€ 1.392).

5.7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode aufgestellt, wobei der Ermittlung der Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit durch Korrektur des Periodenergebnisses um nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderung bestimmter Bilanzposten und Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit erfolgte.

Erhaltene Zinsen (T€ 1.097; Vj. T€ 856) und gezahlte Zinsen (T€ 6.212; Vj. T€ 4.470) werden dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Posten betreffen insbesondere Kursgewinne aus dem Erwerb von Wandelschuldverschreibungen, Aufwand aus der Aufzinsung der Wandelschuldverschreibung, Abschreibungen auf Sachanlagen und anteilsbasierte Vergütungen; im Vorjahr handelte es sich um die Veräußerung einer Tochtergesellschaft, den Aufwand aus der Aufzinsung der Wandelschuldverschreibung, aus anteilsbasierter Vergütung sowie aus Abschreibungen auf Sachanlagen.

Der in der Kapitalflussrechnung verwendete Finanzmittelfonds umfasst die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestände.

Vom ausgewiesenen Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 12.005 waren zum Bilanzstichtag T€ 550 verpfändet (BHF-Bank, Konto-Nr. 550 00 699).

Akquisitionen und sonstige Erwerbe

Akquisitionen wurden im Sinne von IFRS 3 (Business Combinations) nach der Erwerbsmethode ausgewiesen, wonach die Ergebnisse der erworbenen Unternehmen vom jeweiligen Erwerbszeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen werden. Im Geschäftsjahr 2008 fanden keine Erwerbe statt. Betreffend der Erwerbe des Geschäftsjahres 2007 wird auf den Konzernabschluss des Vorjahres verwiesen.

Desinvestitionen und nicht fortgeführte Geschäftsbereiche

Im Vorjahr veräußerte der Konzern die Anteile an der AIG GmbH & Co. Grundbesitz Bad Schwartau KG. Im Geschäftsjahr 2008 fanden keine Desinvestitionen statt. Betreffend der Desinvestitionen des Geschäftsjahres 2007 wird auf den Konzernabschluss des Vorjahres verwiesen.

5.8. Vorstand

Während des Geschäftsjahres 2008 gehörten dem Vorstand an:

Herr Hans-Dieter Lorenz, Dipl.-Wirtschaftsingenieur – einzelvertretungsberechtigt
Herr Lorenz hat im Geschäftsjahr 2008 ausschließlich erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von T€60 (Vj. T€60) zzgl. Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€2 (Vj. T€3) sowie eine Verzinsung einer Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€48 bezogen.

Herr Lorenz ist am Grundkapital der Ariston Real Estate AG mit 3.066.206 Aktien beteiligt.

Herr Dr. Stefan Heß, Volljurist

Herr Dr. Heß hat im Geschäftsjahr 2008 erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von T€165 (Vj. T€128) zzgl. Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€2 (Vj. T€3) bezogen. Weiterhin wurden erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von T€6 (Vj. T€38) gewährt.

Weiterhin wurden Herrn Dr. Heß Bezugsrechte für 150.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit Gewinnberechtigung ab dem zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien laufenden Geschäftsjahres (aktienbasierte Vergütungsform) eingeräumt.

Der Ausübungspreis der Aktienoptionen zum Erwerb der Aktie der Gesellschaft entspricht dem rechnerischen Durchschnitt der volumengewichteten Tageskurse der Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse im Parketthandel an dem der Entscheidung über die Gewährung der Aktienoptionsrechte vorausgehenden 20 Bankhandelstagen (Ausübungspreis). Auf jeden Fall entspricht der Ausübungspreis mindestens dem auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital (§ 9 Abs. 1 AktG).

Die Optionsrechte können nach Ablauf der Mindestwartefrist von zwei Jahren (Wartezeit) seit der Gewährung der jeweiligen Optionsrechte ausgeübt werden, wenn der Optionsberechtigte sich zu diesem Zeitpunkt in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis mit der Gesellschaft oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen befindet.

Die Optionen können nur unter der Voraussetzung ausgeübt werden, dass der Aktienkurs an der Frankfurter Wertpapierhandelsbörse im Parketthandel den Ausübungspreis um 20 % überschritten hat (Erfolgsziel).

Die Optionsrechte haben eine jeweilige Laufzeit von 5 Jahren ab dem Datum ihrer Gewährung am 05.03.2007. Der Fair Value der Optionsrechte wurde zum Bilanzstichtag (abweichend zum Vorjahr) unter Anwendung eines vereinfachten Black-Scholes-Modells neu ermittelt (Ausübungspreis €7,50; Kurs zum 05.03.2007 €7,00; risikoloser Zinssatz 4,5 %; Volatilität 30 %). Es ergab sich hiernach ein beizulegender Zeitwert für die Option in Höhe von €337.500, welche zum Bilanzstichtag mit €309.375 abgegrenzt wurde. Der beizulegende Zeitwert der erbrachten Arbeitsleistung als Gegenleistung für die Gewährung der Optionen wird gemäß IFRS 2 als Aufwand erfasst. Zum Bilanzstichtag waren noch keine Optionen ausgeübt bzw. ausübbar.

Auf Grund der Verteilung des Aufwandes über den Zeitraum von Ausgabezeitpunkt bis zum Ablauf der Sperrfrist beträgt der Aufwand aus aktienbasierten Vergütungsformen für das Geschäftsjahr 2008 €285.000,00 (Vj. €25.000,00).

Die Abgeltung erfolgt vollständig durch die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten (Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente).

Im Geschäftsjahr 2007 wurden erstmals 150.000 Optionen mit einem einheitlichen Ausübungspreis von €7,50 gewährt. Diese sind zum 31.12.2008 noch nicht ausübbar und haben eine Restlaufzeit von 3 Jahren und 2 Monaten. Zum Ende des Geschäftsjahres 2008 stehen aus dem Aktienoptionsplan 2006 noch 473.000 Optionen zur Ausgabe zur Verfügung.

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern war im Geschäftsjahr 2008 ein Arbeitnehmer beschäftigt.

5.9. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

- Herr Dr. Hermann Orth, Rechtsanwalt und Steuerberater (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
 - Herr Josef Gelb, Unternehmensberater/Bankkaufmann (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)
 - Herr Stefan Pfender, Geschäftsführer, Diplom-Kaufmann
- Andere Aufsichtsratsmandate:
- Life Jack AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
 - Enervest AG (Aufsichtsrat)

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2008 betragen T€51 (Vj. T€10) zzgl. Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€6 (Vj. T€9).

5.10. Abschlussprüferhonorare

Das Honorar des Abschlussprüfers umfasst in 2008 T€58 (Vj. T€75) für die Prüfung des Konzern- und Jahresabschlusses der Ariston Real Estate AG. Darüber hinaus bestanden keine weiteren Honorare für prüfungsnahen Leistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG (Corporate Governance)

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Ariston Real Estate AG haben eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite des Unternehmens (www.ariston-ag.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

München, den 6. Juni 2009

Hans-Dieter Lorenz
Vorsitzender des
Vorstandes

Dr. Stefan Heß
Vorstand

Lagebericht vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

1. Wirtschaftsbericht 2008 und Lage des Konzerns

1.1 Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2008

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 nur noch moderat gewachsen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich aufgrund rückläufiger Wachstumsraten des preis-, kalender- und saisonbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) in einer Phase des abschwächenden Wachstums. Auf das gesamte Jahr 2008 gesehen, hat sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft wegen der Finanzkrise fast halbiert und ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,3% höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5% und 2006 um 3,0% gestiegen. Das Wachstum ist vor allem dem starken Jahresbeginn zu verdanken. (Quelle: Statistisches Bundesamt; Bruttoinlandsprodukt 2008 für Deutschland, 14. Januar 2009)

Auch das **Zinsniveau**, gemessen an der Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere mit einer Restlaufzeit von 1 bis 2 Jahren, ist rückläufig. Nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank belief sich die Umlaufrendite im März 2009 auf 2,2 Prozent (Vorquartal: 3,1 Prozent). Unterstützend wirkten, neben dem nachlassenden Preisniveau, Zinssenkungsfantasien aufgrund eines nachlassenden Wirtschaftswachstums. (Quelle: Deutsche Bundesbank; Kapitalmarktstatistik 1.4.2009)

Seine positive Entwicklung setzte der **Arbeitsmarkt** in 2008 fort. Nach Aussage des Statistisches Bundesamtes sank die Erwerbslosenquote von 8,3 % im Jahr 2007 auf 7,2 % im Jahresdurchschnitt 2008. Der Rückgang der Erwerbslosenzahl fällt damit etwas schwächer aus als der vom Jahr 2006 zum Jahr 2007 (-15,2 %). (Quelle: Statistisches Bundesamt; Bruttoinlandsprodukt 2008 für Deutschland, 14. Januar 2009) Zukünftig wird aufgrund der Auswirkungen der Finanzkrise auf die Realwirtschaft von einer Umkehr des Trends in Deutschland gerechnet.

Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes hatten im Durchschnitt des Jahres 2008 rund 40,35 Mil. **Erwerbstätige** ihren Arbeitsort in Deutschland. Das waren 582 000 Personen oder 1,5% mehr als ein Jahr zuvor. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit im Jahr 2008 einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Allerdings fiel der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Berichtsjahr etwas schwächer aus als im Jahr 2007, in dem die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr um 671 000 Personen oder 1,7% zugenommen hatte. (Quelle: Statistisches Bundesamt; Bruttoinlandsprodukt 2008 für Deutschland, 14. Januar 2009)

Turbulenzen an den Finanzmärkten

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2008 war geprägt von einer eklatanten Verschärfung der Finanzmarktkrise. Die ohnehin bereits sehr schwierigen Bedingungen an den Kreditmärkten verschlechterten sich weiter und die Liquidität im Finanzsystem ging so weit zurück wie noch nie zuvor in dieser Krise. Die Aktienmärkte, die sich bislang noch besser als die Kreditmärkte gehalten hatten, brachen zum Teil dramatisch ein. Regierungen und Zentralbanken reagierten weltweit mit Interventionen in einem noch nie da gewesenen Umfang: Es kam zur Rekapitalisierung namhafter Banken, zu einer großzügigen Versorgung der Märkte mit Liquidität sowie massiven Zinssenkungen aller Zentralbanken, letztlich konnten die Unsicherheiten an den Finanzmärkten dadurch jedoch noch nicht beseitigt werden.

Der Deutsche Aktienindex (DAX) setzte im Jahr 2008 seine Abwärtsbewegung fort. Neben den bisher auf den Finanzmarkt beschränkten Sorgen der Bankenkrise gesellen sich zunehmend die Ängste einer sich abschwächenden Weltwirtschaft. Mit einem Abschlag von über 40 % Prozent beschloss der Deutsche Leitindex DAX das Krisenjahr 2008 bei einem Punktestand von ca. 4.800 Punkten.

Kreditmargen sind teilweise deutlich gestiegen

Im Geschäftsjahr 2008 stiegen die Margen aufgrund der Finanzmarktkrise erheblich an, sodass die Zinsen trotz sinkender Einstände nur gering fielen. Dieser Trend setzte sich im I. Quartal 2009 deutlich fort. Die niedrigeren langfristigen SWAP-Einstände konnten die bei einzelnen Banken stark steigen-

den Margen jedoch nicht oder nicht vollständig kompensieren, sodass sich die Zinsbelastung beispielsweise bei Neuakquisitionen und Umfinanzierungen teilweise sogar erhöht hat.

Negative Konjunkturprognosen für 2009

Für das Jahr 2009 sagen alle führenden Institute und Experten einen historischen Konjunkturerinbruch voraus. Erwartet wird ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um etwa vier bis fünf Prozent. Das wäre die schärfste Rezession seit Gründung der Bundesrepublik 1949.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Auch Deutschlands Immobilienmarkt wird zunehmend von der Finanzkrise betroffen. Trotzdem ist das Preisniveau für deutsche Immobilien im internationalen Vergleich vergleichsweise akzeptabel und durch eine bedeutend geringere Volatilität gekennzeichnet.

Das Wertniveau deutscher Immobilien hat sich in den letzten Jahren im Vergleich zu den von der aktuellen Krise deutlich stärker betroffenen Ländern (z. B. Ländern wie Irland, Spanien, England oder den USA) unterdurchschnittlich entwickelt, wodurch eine Abkopplung der Immobilienpreise von seinen Ertragswerten unterblieb. Im abgelaufenen Jahr 2008 blieben die Fundamentaldaten des Immobilienmarktes in Deutschland intakt und attraktiv. So haben sich die Immobilienpreise im vergangenen Jahr relativ stabil gehalten.

Die Auswirkungen der Finanzkrise haben allerdings den Investmentmarkt in den letzten Monaten des Jahres 2008 fast zum Stillstand kommen lassen. Das stark gesunkene Transaktionsvolumen ist auf momentan kaum vorhandene Finanzierungsmöglichkeiten zurückzuführen. Aufgrund auslaufender Finanzierungen könnten im weiteren Verlauf der Jahre 2009 und 2010 günstige Immobilienkaufoptionen entstehen. Die derzeitige Situation bietet solide aufgestellten Unternehmen mit hohen Eigenkapitalquoten Chancen zum Kauf günstiger Immobilien aufgrund von Notverkäufen überschuldeter Immobilieneigentümer.

Vermietungsmarkt als Antrieb des Immobilienmarkts

Die Büovermietungsmärkte in Deutschland verzeichneten in den ersten neun Monaten 2008 noch eine positive Entwicklung. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise waren damit noch nicht direkt spürbar. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle befanden sich die durchschnittlichen Vermietungszahlen in den größten deutschen Immobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart auf dem Niveau des Vergleichszeitraums des Vorjahres. Für 2009 wird, der konjunkturellen Abschwächung nachgelagert, mit einer Verlangsamung der Vermietungsaktivitäten gerechnet.

Für das laufende Geschäftsjahr 2009 erwartet die ARSTON AG, bedingt durch das wirtschaftliche Umfeld, eine Abschwächung bei den Neuvermietungen.

Geschäftstätigkeit

ARISTON legt Fokus auf Gewerbeimmobilien

Seit ihrer Gründung konzentriert sich die ARISTON Real Estate AG als Immobilien-Holding auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere auf Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen ist eine Holding-Gesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern aus risiko- und steueroptimierten Gründen über Zweckgesellschaften, Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften hält.

Nachhaltige Renditen durch „Buy, Hold & Sell“-Strategie

Basis des Geschäftsmodells der ARISTON Real Estate AG sind im Wesentlichen zwei Säulen: Unter operativen Gesichtspunkten steht die auf Dauer ausgelegte Erzielung von Mietrenditen und Cashflows durch die Vermietung von rentablen, gewerblichen Immobilien im Vordergrund. Unter strategischen und langfristigen Gesichtspunkten plant die Gesellschaft Verkäufe von Immobilien und die Reinvestition in neue Objekte, um das Aktivvermögen der ARISTON-Gruppe zu mehren.

Investitionskriterien sichern nachhaltige Cashflows

Grundlage des Geschäftsmodells ist eine renditeorientierte Investitionspolitik der Gesellschaft. Dabei stehen überwiegend mittel- bis langfristig vermietete Immobilien in Deutschland im Vordergrund. Als Investitionsstandorte wählt die Gesellschaft insbesondere Regionalzentren als auch Kernrandlagen von Metropolen und Ballungszentren mit etablierter oder wachsender Wirtschaftsstruktur.

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft ist die operative Geschäftstätigkeit auf den Aufbau und die Verwaltung des diversifizierten Immobilienportfolios bestehend aus ausgesuchten Gewerbeimmobilien ausgerichtet. Die Immobilien werden mit dem Ziel erworben, eine attraktive Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital bei einer geplanten Haltedauer von bis zu 8 Jahren zu erzielen.

ARISTON besetzt attraktive Marktnische mit Investitionsvolumina zwischen EUR 5 Mio. und EUR 25 Mio.

Durch eine Nischenstrategie mit Investitionsvolumina zwischen in der Regel EUR 5 Mio. und EUR 25 Mio. stößt das Unternehmen teilweise auf einen weniger intensiven Wettbewerb als für Objekte bzw. Portfolien mit einem größeren Volumen. In dieser Nische bewegen sich in der Regel nur wenige institutionelle Anleger, da das Anlagevolumen vergleichsweise gering ist. Privatinvestoren konzentrieren sich dagegen auf Immobilien mit noch niedrigeren Anschaffungskosten.

Ein vergleichsweise geringerer Wettbewerb in dieser Marktnische führt dazu, dass die ARISTON-Gruppe bei Neuakquisitionen in einer besseren Verhandlungsposition agieren und so Einkaufsvorteile und damit höhere Renditen realisieren kann. Durch eine ausgewogene Finanzierungsstruktur, bei der die Objekte typischerweise mit rund 25 % Eigenkapital bzw. konzerninternen Gesellschafterfinanzierungen durch die ARISTON Real Estate AG finanziert werden, nutzt die Gesellschaft die Renditechancen in einem optimalen Verhältnis, ohne auf der anderen Seite die Finanzierungsrisiken zu vernachlässigen.

Realisierung des Wertzuwachses durch antizyklische Kauf- und Verkaufsstrategie

Daneben plant der Konzern im Rahmen einer antizyklischen Kauf-/Verkaufsstrategie über das Erzielen von Mietrenditen hinaus, attraktive Gewinne aus dem Verkauf einzelner Objekte zu erzielen.

1.1.1 Unternehmensstruktur

ARISTON fungiert als Immobilienholding; Immobilien werden in steuer- und risikooptimierten Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten

Muttergesellschaft des Konzerns ist die ARISTON Real Estate AG. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die ARISTON Real Estate AG selbst direkt keine Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kommanditgesellschaften oder über Beteiligungen an sonstigen Objektgesellschaften, wie zum Beispiel Aktiengesellschaften.

So erwirbt die ARISTON Real Estate AG Anteile an Objektgesellschaften mit Immobilienbesitz. Beteiligungen mit mehr als 50 % Anteilsbesitz werden im Konzern vollkonsolidiert. Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios im Rahmen von Dienstleistungsverträgen. Ausgelagert wird, soweit erforderlich, das Facility Management und die klassische Mieterverwaltung. Hierfür stehen externe Dienstleister, die zumeist vor Ort tätig sind, zur Verfügung.

Zum 31. Dezember 2008 wies die ARISTON-Gruppe folgende Struktur auf:

Gesellschaft	Anteile am Kapital %
BBG Beteiligungs- GmbH & Co. Büropark KG, München	94,0
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München	92,0
HS-Grund und Boden AG, Krailling bei München	94,9
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	94,8
Ariston Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG, München	92,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	100,0

1.1.2 Entwicklung des Immobilienportfolios in 2008

Aufgrund der Finanzkrise und vor dem Hintergrund tendenziell fallender Immobilienpreisen, hat die ARISTON-Gruppe in 2008 keine weiteren Immobilienkäufe vorgenommen und ihren Immobilienbestand zu Gunsten einer attraktiven Cash-Quote konstant gehalten.

Dagegen haben wir uns auf das operative Geschäft sowie die Pflege des eigenen Portfolios und der Bestandsmieter konzentriert: Der Schwerpunkt lag auf dem Fachmarktzentrum in Freising. Hier konnten zusätzlich vermietbare Flächen geschaffen werden und zusätzlich weitere Flächen für über 15 Jahren an den Ankermieter vermietet werden. Das Fachmarktzentrum wurde 2008 bzw. wird im laufenden Geschäftsjahr 2009 durch Refurbishment Maßnahmen zusätzlich aufgewertet.

Im Objekt Bonn wurde die Fassade umfassend saniert.

Im Objekt Bremen wurden Gespräche mit dem Bestandsmieter geführt, da das Mietverhältnis 2009 endet. Da das Mietverhältnis nicht verlängert wird, wurden parallel zu den Gesprächen mit dem Bestandsmieter alternative Vermietungsmöglichkeiten bzw. Vorstellung zu einer Neukonzeptionierung des Objektes erarbeitet. Die Neukonzeptionierung bzw. Nachvermietung des Objektes Bremen wird in den Geschäftsjahren 2009 / 2010 einer der Hauptschwerpunkte unserer Asset Management Tätigkeiten sein.

Beim Objekt in Ansbach wurden einzelne Mietverträge optimiert.

Bereits im Dezember 2007 erfolgte der Verkauf des Einzelhandelsobjekts in Bad Schwartau. Nachlaufende Abstimmungsfragen konnten bis Ende des zweiten Quartals 2008 beendet werden.

1.1.3 Personal

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen im Bereich Personal und Mitarbeiter. Zum Geschäftsjahresende 2008 beschäftigte die ARISTON-Gruppe insgesamt sieben freie und festangestellte Mitarbeiter. Die ARISTON-Gruppe wird auch in Zukunft an ihrer sehr schlanken Struktur festhalten.

1.1.4 Zusammensetzung des Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2008

Zum Stichtag 31. Dezember 2008 hielt die Ariston Real Estate AG Anteile an verbundenen Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften, deren Immobilienportfolio bzw. deren Mieter sich in die drei Branchen aufteilen:

Logistik:	32 %
Handel:	32 %
Büro:	36 %

** Prozentangaben bezogen auf Nettomieteinnahmen*

Zum Bilanzstichtag verzeichneten die verbundenen Unternehmen der ARISTON-Gruppe nur eine geringe Leerstandsquote von unter 3 %.

Die ARISTON Real Estate AG hält zum Stichtag 31. Dezember 2008 über ihre Beteiligungsgesellschaften insgesamt 12 Immobilienobjekte an 7 Standorten. Die Objekte verfügen über eine vermietbare Fläche von ca. 142.000 m².

Restmietlaufzeiten

Bezogen auf die Nettomietträge laufen während der nächsten 2 Jahre ca. 36 %, innerhalb der nächsten 2 bis 4 Jahre ca. 35 % und innerhalb der nächsten 4 bis 6 Jahre ca. 8 % aus. Der Anteil der Nettomietträge mit Restmietlaufzeiten über 6 Jahre beträgt ca. 21 %. Mieter mit Restmietlaufzeiten von über 10 Jahren tragen mit ca. 17 % der Nettomieteinnahmen zu den Gesamtmieteinnahmen bei.

Immobilienportfolio per 31.12.2008

Standort Bonn

Objekt:	Büro- und Verwaltungsgebäude
Nutzfläche:	ca. 4.700 m ²
Vermietungsstand:	100%
Baujahr/Renovierung:	1967/2005 und 2008

Standort Stadt Brandenburg a.d. Havel

Objekt:	Büro- und Verwaltungsgebäude
Nutzfläche:	ca. 7.500 m ²
Vermietungsstand:	100%
Baujahr:	1995-1996

Standort Bremen

Objekt:	Drei Speichergebäude / Logistikimmobilien
Nutzfläche:	ca. 75.700 m ²
Vermietungsstand:	100%
Baujahr:	1967, 1970 und 1972

Standort Krailling / München

Objekt:	Drei Bürogebäude
Nutzfläche:	ca. 11.360 m ²
Vermietungsstand:	100%
Baujahr/Renovierung:	1999, 2000, 2002.

Standort Ansbach

Objekt:	Dienstleistungszentrum
Nutzfläche:	ca. 10.300 m ²
Vermietungsstand:	über 95%
Baujahr/Renovierung:	2001, 2002

Standort Frankfurt

Objekt:	Büro- und Verwaltungsgebäude
Nutzfläche:	ca. 3.700 m ²
Vermietungsstand:	100%
Baujahr/Renovierung:	1989, Erweiterungen 1992, 2001

Standort Freising Objekt Logistikcenter

Objekt:	Logistikcenter
Nutzfläche:	ca. 9.000 m ²
Vermietungsstand:	100%
Baujahr:	1990

Standort Freising Objekt Fachmarktzentrum

Objekt:	Fachmarktzentrum
Nutzfläche:	ca. 12.500 m ²
Vermietungsstand:	über 95%
Baujahr:	1995

Standort Freising Objekt Heimwerkermarkt

Objekt:	Heimwerkermarkt
Nutzfläche:	ca. 6.300 m ²
Vermietungsstand:	100%
Baujahr/Renovierung:	1992

1.1.5 Unternehmensziele und Strategie

Die ARISTON Real Estate AG konzentriert sich als Immobilien-Holding auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere auf Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen ist eine Holding-Gesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern aus risiko- und steueroptimierten Gründen über Beteiligungs- und Objektgesellschaften hält.

Die Unternehmensstrategie der ARISTON-Gruppe steht im Wesentlichen auf zwei Säulen: Unter operativen Gesichtspunkten steht die auf Dauer ausgelegte Erzielung von Mietrenditen und Cashflows durch die Vermietung von rentablen, gewerblichen Immobilien im Vordergrund. Unter strategischen und langfristigen Gesichtspunkten plant die ARISTON-Gruppe Verkäufe von Immobilien und die Reininvestition in neue Objekte, um den Wert der ARISTON-Gruppe zu mehren.

Die ARISTON-Gruppe will auch zukünftig als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien in Deutschland expandieren. Zur Eigenkapital-Finanzierung des Geschäftsmodelles bedient sich die Ariston eigener vorhandener Finanzmittel, bzw. Finanzmittel aus dem Cashflow der Vermietung oder der Veräußerung von Immobilien sowie Finanzmittel aus der Begebung von neuen Aktien.

Dabei ist geplant, den ausgewogenen Branchen-Mix (u. a. Logistik, Einzelhandel und Büro/Dienstleistungen) auch bei weiteren Investitionen beizubehalten und Mietvertragslaufzeiten zu optimieren. Hierbei setzt die ARISTON-Gruppe auf die bestehenden Kernkompetenzen, den Erwerb, die Vermietung und den Verkauf von Immobilien.

Durch das aktive Portfoliomanagement der ARISTON-Gruppe können günstige Verkaufsgelegenheiten zur Realisierung von Gewinnen genutzt werden.

1.1.5. Umwelt und Forschung und Entwicklung

Für die Beurteilung der Lage der ARISTON-Gruppe sind Umweltbelange sowie die Forschung und Entwicklung infolge des Geschäftsmodells von untergeordneter Bedeutung.

1.2 Erläuterung und Analyse Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ARISTON-Gruppe

Allgemeines

Die Ariston Real Estate AG ist die Management-Holding Gesellschaft des Konzerns. Da Sämtliche Immobilienaktivitäten des Konzerns in den Objektgesellschaften organisiert sind, wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich von den Ergebnissen dieser Gesellschaften bestimmt.

Die Ariston Real Estate AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Im Geschäftsjahr 2008 betrug das Periodenergebnis nach Minderheiten rund -5,169 Mio. € nach einem Ergebnis in Höhe von +6,906 Mio. € im Geschäftsjahr 2007. Wesentliche Ursache für das – im Vergleich zum Vorjahr – negative Ergebnis sind nicht realisierte Verluste aus Wertanpassungen gemäß IAS 40 in Höhe von -8,65 Mio. € auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Im Geschäftsjahr 2007 resultierte hieraus noch ein Ertrag in Höhe von +5,06 Mio. €. Die Wertanpassungen in 2008 sind im wesentlichen Umfang auf die allgemeine Konjunktur- und Wirtschaftskrise sowie die Kündigung des Mieters der Bestandsimmobilie in Bremen zurückzuführen.

Das Konzerneigenkapital der ARISTON-Gruppe beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf rund 27,933 Mio. € (Vorjahr 40,5110 Mio. €). Die Eigenkapitalquote beträgt ca. 18,2 % (Vorjahr 24,3 %). Die im HGB-Einzelabschluss der Ariston Real Estate AG bedeutend bessere Eigenkapitalquote (ca. 75 %) gegenüber dem Konzernabschluss hat ihre Ursache darin, dass die Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch die Objektgesellschaften erfolgt.

1.2.1 Ertragslage der ARISTON-Gruppe

Sämtliche Immobilienaktivitäten der ARISTON-Gruppe sind in Objektgesellschaften organisiert. Die Ertragslage des Konzerns wird daher wesentlich von den Ergebnissen der Objektgesellschaften bestimmt.

Die Gesamterträge der ARISTON-Gruppe haben sich wie folgt entwickelt (in T€):

	1.1. - 31.12.07	1.1. - 31.12.08
Umsatzerlöse (Mietträge inkl. Nebenkostenumlagen)	7.990	12.207
Erträge aus Wertanpassung IAS 40	5.063	0
Sonstige betr. Erträge	456	773
<hr/>		
Gesamterträge	13.509	12.980

Umsatzerlöse

Die Mieterträge stiegen im Geschäftsjahr 2008 auf insgesamt 12.207 T€ (Vorjahr 7.990 TE). Ursache für den Anstieg sind die, gegen Ende 2007 hinzu erworbenen Immobilien, welche erstmals in 2008 voll zum Ergebnis beitragen konnten.

Erträge aus Wertanpassung IAS 40

Erträge aus der Wertanpassung IAS40 wurden im Berichtsjahr vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise keine erzielt (Vorjahr 5.063 T€).

Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 773 T€ setzen sich hauptsächlich aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (132 T€), aus Vergleichen (T€ 252) sowie aus Kursgewinnen aus dem Rückkauf der Wandelschuldverschreibung (330 T€) zusammen.

Die Aufwandspositionen haben sich wie folgt entwickelt:

Personalaufwand

Der Personalaufwand ist trotz gleichbleibender Mitarbeiterstruktur von 251 T€ auf 562 T€ gestiegen. Ursächlich hierfür sind Sondereffekte aus der Anpassung der aktienbasierten Vergütung gemäß IFRS 2 in Höhe von T€285.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgrund von Wertanpassungen gemäß IAS 40 bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der ARISTON Gruppe in Höhe von 8,65 Mio. € sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen insgesamt auf 12,95 Mio. € gestiegen. Die Wertanpassungen basieren auf einer Neubewertung des Immobilienbestandes, welche insbesondere durch die allgemeine Konjunktur- und Wirtschaftskrise sowie die Kündigung des Mieters der Bestandsimmobilie in Bremen geprägt ist. Die Wertanpassung entfällt mit rd. 7,0 Mio. € auf die Bestandsimmobilie Bremen.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 2,65 Mio. € im vorangegangenen Geschäftsjahr auf nunmehr 3,72 Mio. € gestiegen. Die wesentliche Ursache für diese Entwicklung ist im Bereich der Betriebskosten und Reparaturen / Instandhaltungsmaßnahmen bei den Konzernimmobilien zu sehen, die im vorangegangenen Geschäftsjahr aufgrund des unterjährigen Erwerbs in 2007 lediglich anteilig in den Konzernfinanzdaten enthalten sind.

Finanzergebnis

Der Finanzaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr (-4,33 Mio. €) auf nunmehr -6,92 Mio. € in 2008 gestiegen. Das Finanzergebnis wurde maßgeblich durch bedeutend höhere Zinsaufwendungen auf Bankdarlehen der Finanzierungen von Konzernimmobilien beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Zinsaufwendungen auf Bankdarlehen von 3,31 Mio. € auf nunmehr 6,10 Mio. €. Wesentlicher Hintergrund dieser Entwicklung ist der nunmehr ganzjährige Ausweis von Zinsen für Immobilienfinanzierungen, welche im vorangegangenen Geschäftsjahr aufgrund des unterjährigen Erwerbs der Immobilien in 2007 lediglich anteilig in den Konzernfinanzdaten enthalten sind.

Die Ertragslage des Konzerns kann durch folgende Übersicht dargestellt werden (in T€):

	1.1. - 31.12.07	1.1. -31.12.08
Gesamterträge	13.509	12.980
EBIT	10.600	32
EBT	6.836	- 5.915
Ergebnis nach Steuern (vor Minderheiten)	7.017	- 5.151

Für das Geschäftsjahr 2008 werden insgesamt 764 T€ Ertragsteuern ausgewiesen (Vorjahr Ertrag aus Ertragsteuern von 278 T€). Der Ausweis des Geschäftsjahres 2008 entfällt mit -780 T€ auf latente Steuern (Vorjahr +275 T€). Die ausgewiesenen latenten Steuerpositionen resultieren im Wesentlichen aus Wertanpassungen gemäß IAS 40 bei den Immobilien.

Jahresüberschuss und Periodenergebnis nach Minderheiten

Aufgrund der vorstehend dargestellten Einflüsse fiel das Konzernjahresergebnis auf insgesamt -5,15 Mio. € (Vorjahr + 7,02 Mio. €). Nach Abzug der Minderheiten ergibt sich somit ein negatives Ergebnis in Höhe von -5,17 Mio. € (Vorjahr +6,91 Mio. €).

1.2.2 Vermögenslage der ARISTON-Gruppe

Die Bilanzsumme reduzierte sich von 166,77 Mio. € per 31. Dezember 2007 auf rund 153,53 Mio. € zum 31. Dezember 2008. Ursächlich hierfür waren die vorstehend bereits erläuterten nicht zahlungswirksamen Wertanpassungen des Immobilienvermögens.

a.) Langfristige Vermögenswerte

Die langfristigen Vermögenswerte reduzierten sich von insgesamt 147,5 Mio. € auf 139,2 Mio. € und ist ursächlich auf den bereits erwähnten Rückgang des Wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 147,2 Mio. € auf nunmehr 138,6 Mio. € zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine weiteren Immobilien- / Immobilienunternehmen erworben oder veräußert.

b.) Kurzfristige Vermögenswerte

Im Geschäftsjahr 2008 reduzierte sich das Umlaufvermögen von 19,3 Mio. € auf nunmehr rund 14,3 Mio. € zum Stichtag 31. Dezember 2008:

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln / Zahlungsmitteläquivalenten im Konzern ist von 15,0 Mio. € auf 12,0 Mio. € gefallen – unter anderem aufgrund der in 2008 geleisteten Dividendenausschüttung auf das Geschäftsergebnis 2007 in Höhe von rund 2,8 Mio. € sowie dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen in Höhe von rund 3 Mio. €

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Lieferung und Leistungen und betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Mietrückstände (0,7 Mio. €).

Die sonstigen Vermögenswerte sind von 2,3 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr rund 1,0 Mio. € gesunken und setzen sich im Wesentlichen aus einem verpfändeten Bankguthaben in Höhe von rund 0,78 Mio. € zusammen. Im Vorjahr beinhaltete diese Position noch eine Forderung aus dem Verkauf einer Immobilie (Bad Schwartau), welche im Geschäftsjahr 2008 beglichen wurde.

c.) Konzerneigenkapital

Die Ariston Real Estate AG hat im Berichtsjahr keine weiteren Kapitalmaßnahmen durchgeführt. Das Konzerneigenkapital fiel im Berichtszeitraum von 40,5 Mio. € auf 27,9 Mio. € per 31.12.2008 im Wesentlichen aufgrund der Rückgang der Gewinnrücklagen der Tochterunternehmen von 6,4 Mio. € auf -1,5 Mio. €, auf das negative Konzernjahresergebnis (-5,17 Mio. €) sowie die vorstehende Gewinnausschüttung (2,8 Mio. €) zurückzuführen. Darüber hinaus erfolgten Wertveränderungen bei den Cashflow-Hedges in Höhe von -4,8 Mio. € (nach Verrechnung gegenläufiger latenter Steuern).

Die Konzerneigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2008 rund 18,2 % (Vorjahr 24,3 %).

Eigene Anteile

Die Gesellschaft erwarb im Geschäftsjahr insgesamt 19.249 eigene Aktien zu Anschaffungskosten in Höhe von rund 0,12 Mio. €. Zum 31.12.2008 besitzt die Gesellschaft damit 27.317 eigene Aktien.

d.) Konzernverbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten fielen leicht von 119,8 Mio. € auf 119,7 Mio. €. Hierbei reduzierten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Banken um rund 2,0 Mio. € im Rahmen der Regeltilgungen auf nunmehr 105,5 Mio. € sowie die Verbindlichkeiten aus der in 2006 begebenen Wandelschuldverschreibung um rund 3,1 Mio. € auf nunmehr 6,7 Mio. €.

Dieser Verminderung der Konzernverbindlichkeiten stehen nicht zahlungswirksame Erhöhungen von Marktwerten von Zinsswaps der im Rahmen der Finanzierung der Konzernimmobilien getätigten Zinsicherungsgeschäfte in Höhe von 6,4 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) entgegen. Diese Erhöhung der negativen Barwerte ist maßgeblich der Niedrigzinspolitik der Notenbanken vor dem Hintergrund der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise geschuldet.

Die passiven latenten Steuern mit insgesamt 1,1 Mio. € betreffen im Wesentlichen die temporäre Differenz zwischen dem Ansatz der Immobilien in der Steuerbilanz der Konzerngesellschaften und der IFRS-Konzernbilanz.

Die kurzfristigen Schulden fielen im Jahresvergleich ebenfalls insgesamt von 4,9 Mio. € auf 4,3 Mio. €. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, wie z.B. Umsatz- und Grunderwerbssteuerverbindlichkeiten.

1.2.3 Finanzlage des Konzerns

Die Finanzierungsstruktur kann durch folgende Übersicht (in T€) dargestellt werden, wobei Anteile von Minderheitsgesellschaftern am Eigenkapital mit 1.886 T€ (Vj. 1.934 T€) berücksichtigt sind:

	2007	2008
Verzinsliche Darlehen	109.700	108.562
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	287	203
Sonstige Verbindlichkeiten	11.568	7.776
abzgl. Zahlungsmittel	14.994	12.005
<hr/>		
Netto-Finanzschulden	106.561	104.536
<hr/>		
Eigenkapital (inkl. Abfindungsansprüche Minderheiten)	42.067	29.505
<hr/>		
Summe aus Netto-Finanzschulden und Eigenkapital	148.628	134.041
<hr/>		
Verschuldungsgrad	72 %	78 %

Unter sonstige Verbindlichkeiten werden die zahlungsunwirksamen Marktwerte der Swaps nicht berücksichtigt. Unter Finanzschulden werden alle verzinslichen Verpflichtungen des Konzerns ausgewiesen. Sowohl die Finanzschulden als auch das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum durch Kapitalerhöhungen und durch den Hinzuerwerb von Immobilien-Objektgesellschaften nicht erhöht.

Die Eigenkapitalquote von 18 % (bzw. 24 % im Vorjahr) und der Verschuldungsgrad von 78% (bzw. 72% im Vorjahr) bewegen sich in der durch die Gruppe angestrebten Finanzierungsstruktur von ca. 20% Eigenkapital und 80% Fremdkapital, welche insgesamt für den Erwerb von Immobilienobjekten notwendig ist. Im Geschäftsjahr 2008 sind keine weiteren Immobilientransaktionen getätigt worden. Zum Bilanzstichtag wird ein Bestand in Höhe von 138.564 T€ ausgewiesen.

Die Cashflow-Entwicklung der Unternehmensgruppe ist im Jahresvergleich nur eingeschränkt vergleichbar, da wesentliche Immobilientransaktionen im Geschäftsjahr 2007 nur anteilig in den Konzernfinanzdaten enthalten sind und das Jahr 2007 zudem von Sondereffekten (z.B. Kapitalerhöhung) geprägt war.

	2007	2008
Konzernjahresergebnis vor Minderheiten	+7.017	-5.151
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.127	8.493
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-62.403	1.145
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	69.242	-12.627
Zahlungswirk. Veränderungen des Finanzmittelfonds	10.966	-2.989
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.198	14.994
<hr/>		
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	14.994	12.005
<hr/>		

Die Zahlungsfähigkeit der ARISTON-Gruppe war im Geschäftsjahr 2008 jederzeit gesichert. Betreffend der Rückführung der Wandelschuldverschreibung wird auf die Erläuterungen im Konzernanhang verwiesen.

1.2.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Ariston Real Estate AG

Die Ariston Real Estate AG ist die Management-Holding Gesellschaft des Konzerns. Alle Immobilienaktivitäten des Konzerns sind in Objektgesellschaften organisiert. Die Ertragslage wird daher wesentlich von den Ergebnissen der Objektgesellschaften bestimmt. Die Ariston Real Estate AG erstellt ihren Einzelabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Im Berichtsjahr betrug der im HGB-Einzelabschluss der AG ausgewiesene Jahresüberschuss rund 3,062 Mio. € nach einem Jahresüberschuss in Höhe von 3,177 Mio. € der vorangegangenen Berichtsperiode. Wesentliche Ursachen für dieses erneut positive Ergebnis sind Erträge aus Managementumlagen gegenüber Töchterunternehmen in Höhe von 1,041 Mio. € sowie Erträge aus Beteiligungen, welche sich aus Gewinnanteilen von Töchterunternehmen über 2,501 Mio. € zusammensetzt, sowie Zinserträgen von rund 1,319 Mio. €. Zum 31. Dezember 2008 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 3.608.496,92 € (Vorjahr 3.336.027,71 €).

Die Bilanzsumme reduzierte sich leicht von ca. 53,42 Mio. € per 31. Dezember 2007 auf rund 51,73 Mio. € zum 31. Dezember 2008. Das Anlagevermögen reduzierte sich auf rd. 13,38 Mio. € (Vj. 19,43 Mio. €) das Umlaufvermögen erhöhte sich von 33,78 Mio. € auf nunmehr 38,27 Mio. € um rund 4,49 Mio. € zum Stichtag 31. Dezember 2008. Die gesamten Verbindlichkeiten der Gesellschaft fielen zum Stichtag 31.12.2008 von ca. 14,48 Mio. € auf nunmehr rund 12,58 Mio. €. Die Guthaben und damit die Liquidität der Gesellschaft fiel zum 31. Dezember 2008 leicht um rund 2,58 Mio. € (Vorjahr: 12,85 Mio. €) auf ca. 10,27 Mio. €.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf rund 38,935 Mio. € (Vorjahr 38,633 Mio. €). Die Eigenkapitalquote beträgt ca. 75 % (Vorjahr 72 %). Die im Einzelabschluss bessere Eigenkapitalquote gegenüber dem Konzernabschluss hat ihre Ursache darin, dass die Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch die Objektgesellschaften erfolgt.

2. Nachtragsbericht

Für den Zeitraum vom 31.12.2008 bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernlageberichts sind keine neuen Umstände welche bedeutende positive oder negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ARISTON-Gruppe haben, eingetreten. Bezüglich des Neu- bzw. Nachvermietungsrisikos betreffend des Objekts Bremen wird auf die Erläuterungen unter Abschnitt 3.3 „Prognosebericht“ verwiesen.

3. Risiko- und Prognosebericht

3.1 Risikobericht

Risikomanagementsystem

Entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat die ARISTON Real Estate AG ein Risikomanagementsystem entwickelt. Wesentliche Aufgabe dieses Systems ist die systematische Erfassung derjenigen Risiken, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Konzerns ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten. Der Vorstandsvorsitzende nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr.

Nachfolgend werden Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind, oder Risiken die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns auswirken.

Allgemeine Risiken

Unterschiedlichste Faktoren beeinflussen den deutschen Immobilienmarkt und damit die Liquiditäts-, Ertrags- und Vermögenslage der ARISTON-Gruppe. Besonders die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds sowie die Gestaltung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland haben Einfluss auf den Immobilienmarkt. Ferner wirken sich die Investitionstätigkeit von Unternehmen und die allgemeine Wertschätzung und Wertentwicklung von Immobilien auf die

Marktsituation aus. Auch können Umstände, insbesondere die Bonität der Mieter, das Zinsniveau, Ein- und Verkaufsvervielfacher, Renditeerwartungen, gesetzliche Vorschriften (insbesondere Steuern und Abgaben), die Kaufkraft der Bevölkerung oder Energiekosten den Immobilienmarkt und die ARISTON-Gruppe beeinflussen.

Die genannten Faktoren stehen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Hieraus ergeben sich generelle Risiken vor allem in Bezug auf einen konjunkturellen oder strukturellen Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilienmietflächen sowie eine Verschlechterung der Finanz- und Ertragsituation potenzieller und bestehender Mieter.

Insbesondere die internationale Finanzmarktkrise hat zu einer allgemeinen Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen und -möglichkeiten geführt. Auch wenn das Geschäftsmodell der Ariston AG dadurch nur geringfügig betroffen war, haben sich die allgemeinen Finanzmarktrahmenbedingungen – unter anderem auch die der Eigenkapitalmärkte – verschlechtert und könnten damit in Zukunft Auswirkungen auf die ARISTON-Gruppe haben.

Unternehmensspezifische Risiken

Risiko des Mietausfalls

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In der Folge würden die Cashflows geringer ausfallen als kalkuliert. Ggfs. könnte hierdurch eine Verminderung des Ausschüttungsvolumens notwendig werden. Die Ariston AG selber hält keine Immobilien, sofern jedoch die Mieteinnahmen einer Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft der Ariston AG nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen der Zweckgesellschaft zu erfüllen, könnte dies zum Verlust der gesamten Tochtergesellschaft und/oder des in diesem Objekt investierten Eigenkapitals führen. Überdies können zusätzliche Sicherheiten, die von der Ariston Real Estate AG gegeben wurden, von den Banken gezogen werden. Dieses Mietausfallrisiko kann dadurch reduziert werden, dass die Vermietung der Objekte möglichst langfristig und an Unternehmen mit vorzugsweise guter Bonität erfolgt.

Neu- und Nachvermietungsrisiko

Der Erfolg der bestandshaltenden Immobilienaktivitäten hängt im Wesentlichen Umfang auch davon ab, dass die Gewerbeimmobilien nach Beendigung oder Ablauf eines Mietvertrags und gleichzeitigem Auszug des Mieters ohne längere Leerstandszeiten vermietet werden können. Dieses Neuvermietungsrisiko kann durch die Analyse von Objekt und Lage sowie Drittverwendungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Chancen für die Anschlussvermietung beim Ankauf der Objekte **reduziert** werden. Im Laufe der Haltedauer einer Immobilie können sich jedoch bei den Drittverwendungsmöglichkeiten Veränderungen ergeben.

Im Objekt Bremen besteht ein Neu –bzw. Nachvermietungsrisiko. Nähere Erläuterungen hierzu unter Punkt 1.1.2 „Entwicklung des Immobilienportfolios in 2008“ bzw. unter Punkt 3.3.“Prognosebericht“.

Zinsänderungsrisiko

Die von der ARISTON-Gruppe gehaltenen Immobilien sind zu einem wesentlichen Teil fremdfinanziert durch Bankdarlehen, wobei als Kreditnehmer in der Regel nicht die ARISTON Real Estate AG, sondern die jeweilige Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft auftritt. Zinsaufwendungen beeinflussen maßgeblich das Ergebnis der Töchterunternehmen der ARISTON AG.

Das Zinsniveau ist derzeit in Deutschland – gemessen am langfristigen Durchschnitt – relativ niedrig. Sollte die europäische Zentralbank Zinserhöhungen einleiten, besteht auch für die ARISTON AG ein Zinsänderungsrisiko. Diesem Zinsänderungsrisiko wird bei den Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch den Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 10 Jahren bzw. durch Abschluss entsprechender Zinssicherungsgeschäfte (sogeannter SWAP`s) entgegnet. Im Falle von gemäß Darlehensvertrag vereinbarten variablen Darlehenszinsen (z.B. in Abhängigkeit des 3M-EURIBOR) wird auf Ebene der Objektgesellschaften regelmäßig ein fristenkongruentes Zinsswap-Geschäft abgeschlossen, wodurch eine feste Zinsstruktur erzielt wird. Somit liegt regelmäßig eine Micro-Hedge-Beziehung vor, deren Effektivität unternehmensintern dokumentiert und überwacht wird. In der Regel wird die Zinsbindung analog der Mietvertragslaufzeit mit dem (den) Ankermieter(n) fixiert.

Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann.

Insgesamt wird ein gemischtes Kreditportfolio als sinnvoll erachtet, sodass nicht alle Finanzierungen zum gleichen Stichtag auslaufen. Auch eine geringe ungesicherte Kreditquote wird angestrebt, um hinsichtlich der etwaiger unterjährigen Verkäufe eine gewisse Flexibilität zu erhalten. Bei Verkäufen kann es zur Übersicherung kommen, wenn z.B. SWAP-Verträge nicht vom Käufer übernommen werden, sondern auf die ARISTON Real Estate AG übertragen werden.

Das Zinsumfeld wird überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Dabei beinhaltet das Risikomanagement eine Überwachung der Fristigkeiten der Zinsbindung, eine Optimierung der Darlehenskonditionen sowie die Sicherung der Zinskosten durch Zinsswaps und andere Finanzinstrumente. Die Auflösung der Absicherung der Kredite durch Zinsswaps kann beim vorzeitigen Verkauf der Objekte zu Verlusten führen. Dieses Risiko kann nicht ausgeschlossen werden, ist vielmehr die Kehrseite der mit den Zinsswaps verbundenen Zinssicherheit.

Instandhaltung und Nebenkosten

Unerwartete Instandhaltungsmaßnahmen sowie die fehlende Umlegbarkeit von Nebenkosten können die Ertragslage der ARISTON Real Estate AG bzw. deren Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften negativ beeinflussen. Des Weiteren können Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionsprojekte höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Risiken aus diesen können dadurch reduziert werden, dass schon in zum Zeitpunkt des Erwerbs erkennbare Mängel und Risiken durch technische Gutachten erkannt und vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden.

Veräußerungsrisiken

Die ARISTON-Gruppe veräußert nach ihrem Geschäftskonzept Immobilien, die sie über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben hat, nach einer Haltdauer von in der Regel ca. 2 bis 8 Jahren. Die jeweils vorherrschenden Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufes haben hierbei großen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises. Die von der Gesellschaft nicht zu beeinflussenden externen Faktoren, wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung und Zinsniveau, können dazu führen, dass die ARISTON AG nicht in der Lage ist, Veräußerungen von Immobilien gewinnbringend durchzuführen. Dies könnte zum Verlust der Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften und/oder des in diesem Objekt investierten Eigenkapitals und/oder zur Verwertung von hierfür von der Ariston Real Estate AG den finanzierenden Banken gegebenen zusätzlichen Sicherheiten führen.

3.2 Sonstige Risiken

Ungewisse Entwicklung der Konjunktur

Auf die Geschäftslage der ARISTON-Gruppe hat die zukünftige Konjunktorentwicklung und damit auch die Entwicklung des Immobilienmarkts Auswirkungen. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren konjunkturellen Abschwung gerechnet. Diese Entwicklung wird alle Industrie- und Dienstleistungssektoren betreffen.

Hieraus ergeben sich generelle Risiken vor allem in Bezug auf einen konjunkturellen oder strukturellen Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilienmietflächen sowie eine Verschlechterung der Finanz- und Ertragsituation potenzieller und bestehender Mieter.

Insbesondere die anhaltende Konjunkturschwäche kann zu einer sinkenden Immobiliennachfrage und zu fallenden Mieten und Preisen führen. Von dieser Entwicklung würde dann auch die ARISTON-Gruppe als spezialisierte Immobilien-Holding für Gewerbeimmobilien betroffen sein.

Unsichere Nachfrage nach Gewerbeimmobilien

Durch den Wegfall ausländischer Investoren und den erschwerten Refinanzierungskonditionen einheimischer Immobilieninvestoren, erwarten wir für 2009 tendenziell fallende Immobilienpreise. Dies kann sich trotz konstanter ggf. sogar leicht steigender Mieteinnahmen der ARISTON-Gruppe (auf

Grund von Indexvereinbarungen bzw. Assetmanagementaktivitäten) auf die Ertragswerte des ARISTON-Immobilien-portfolios auswirken.

Die Vermietung von freistehenden oder frei werden Flächen der Ariston Gruppe könnte sich allerdings aufgrund der schlechten konjunkturellen Lage zukünftig schwieriger gestalten. Dies kann zu sinkenden Mieteinnahmen der ARISTON-Gruppe führen, die sich auch negativ auf den Substanzwert der Gesellschaft auswirken könnten.

Attraktives Zinsniveau sichert zukünftige Renditen und ermöglichen attraktive Renditen

Mit den kürzlich vorgenommenen Zinssenkungen befinden sich die Zinseinstände auf einem historisch niedrigen Niveau. Sofern die Zinssenkungseffekte nicht durch erhöhte Margenanforderungen der Banken neutralisiert werden, sollte sich dieses positiv auf das Investitionsverhalten auswirken. Dieses niedrige Zinsniveau trägt dazu bei, dass die ARISTON-Gruppe bei evtl. Neuinvestitionen attraktive Renditen auf das eingesetzte Kapital erwirtschaften könnte, was die Ertragslage des Unternehmens positiv beeinflussen würde.

3.3 Prognosebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Unsichere wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2009

Führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen mit negativen Wachstumsraten für 2009 im Bereich zwischen 3-5 %. In Anbetracht der unsicheren konjunkturellen Entwicklung ist derzeit keine klare Prognose möglich, wann sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder verbessern werden.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Ausgehend von den negativen konjunkturellen Einflüssen erwarten wir keine positiven Impulse am Mietmarkt für Gewerbeimmobilien. Wir rechnen daher mit einem eher sinkenden Mietpreinsniveau und tendenziell steigende Leerstandsquoten sowie bei fallenden Kaufpreisen steigenden Mietrenditen. Die Nachvermietung dürfte sich schwieriger erweisen und es ist mit höheren Leerstandszeiten zu rechnen.

Büroimmobilien

In diesem und dem nächsten Jahr dürften alle Bürohochburgen von Mietpreistrückgängen in Folge der gesunkenen Büronachfrage betroffen sein. Gleichzeitig rechnen wir insbesondere an diesen Standorten damit, dass die Leerstandsquoten steigen: Wie stark sich die Lage in den einzelnen Städten verschlechtert, hängt im Wesentlichen von der Ausweitung des Flächenangebots durch die Fertigstellung von Neubauten ab. In 2009 erwarten einen Rückgang der Mieten für Büroflächen in Top-Lagen.

Handelsimmobilien

Die Flächenproduktivität (Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche) der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland dürfte in diesem Jahr ihren Abwärtstrend beschleunigt fortsetzen. In Berlin und Frankfurt sinkt die Produktivität dadurch auf ein neues Rekordtief, aber auch an den anderen Standorten dürften Werte nahe bisheriger Tiefststände erreicht werden. In Deutschland erwarten wir 2009 an allen Standorten sinkende Handelsmieten für auslaufende bzw. neu zu vermietende Flächen.

Logistikimmobilien

Das Güterverkehrsaufkommen ist durch die Rezession bereits deutlich gesunken. Dies belastet 2009 besonders stark die Mieten für Immobilien in durchschnittlicher Lage.

Langfristige Positionierung als substanzstarke Immobilienholding

Durch den erfolgreichen Börsengang im Februar 2007 verfügt die Ariston Real Estate AG nach wie vor über eine hohe Liquidität. Als vorteilhaft hat sich dabei erwiesen, den Portfolioaufbau in 2008 auszusetzen.

Unsere Liquidität wollen wir sehr selektiv und getreu unseren Investitionskriterien in neue Gewerbeimmobilien investieren bzw. das bestehende Portfolio zu optimieren. Hierbei stehen insbesondere substanzerhaltende sowie substanzverbessernde Maßnahmen im Vordergrund der Bemühungen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2009 rechnen wir insgesamt mit einer stagnierenden Entwicklung der ARISTON-Gruppe, welche insbesondere von der Weitervermietbarkeit der zum 30.6.2009 gekündigten Logistikimmobilie in Bremen beeinträchtigt werden kann. Aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise kann für das Geschäftsjahr 2010 keine abschließende Prognose abgegeben werden.

Wie im Geschäftsbericht 2007 sowie im Halbjahresbericht 2008 beschrieben, befinden wir uns auf der Suche nach einem oder mehreren neuen Mietern für drei Bestandsobjekte in Bremen. Hierbei prüfen wir ebenfalls alternativ die Möglichkeiten einer Neukonzeption des Standortes bzw. einzelner Objekte. Sollte nicht während der 2. Hälfte des Geschäftsjahres 2009 eine Anschlussvermietung erreicht werden können, hat dies voraussichtlich erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, die Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG und die Ariston Real Estate AG. Die Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG und die Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG sind beide 92%-Beteiligungen der Ariston Real Estate AG.

4. Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB mit erläuterndem Bericht gemäß § 120 Abs. 3 AktG

4.1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt zum Ende des Berichtszeitraums (31. Dezember 2008) €9.230.000,00 und ist in 9.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Alle Aktien gehören der gleichen Gattung an und sind untereinander gleichberechtigt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

4.2 Beschränkung der Stimmrechte und der Übertragung von Aktien

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben (§§ 71b, 136 AktG). Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts sind dem Vorstand nicht bekannt. Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Der Aktionär Hans-Dieter Lorenz hatte sich gegenüber der Baader Wertpapierhandelsbank AG vertraglich verpflichtet, für einen Zeitraum von zwölf Monaten ab Börsenzulassung (12. Februar 2007) Aktien der Gesellschaft nur mit Zustimmung der genannten Bank zu veräußern; diese Verpflichtung ist durch Zeitablauf erloschen.

4.3 Stimmanteile von mehr als 10 %

Zum Ende des Berichtszeitraums standen drei Aktionären jeweils mehr als 10 % der Stimmrechte bei der Gesellschaft zu, und zwar jeweils (gerundet):

- Herrn Hans-Dieter Lorenz 33,22 % der Stimmrechte
- Innomotive Beteiligungs- Aktiengesellschaft, 29,19 % der Stimmrechte (zuzurechnen Herrn Alexander Lorenz)
- Levantera Investments Ltd., 22,42 % der Stimmrechte (zuzurechnen Herrn Stefan Hilmarsson).

4.4 Aktien mit Sonderrechten

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, hat die Gesellschaft nicht ausgegeben.

4.5 Mittelbare Arbeitnehmerbeteiligungen

Es besteht keine Beteiligung von Arbeitnehmern am Grundkapital der Gesellschaft, aus der die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben können.

4.6 Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands maßgeblichen Bestimmungen finden sich in § 84 AktG sowie § 7 der Satzung der Gesellschaft. Der Vorstand kann aus einer oder mehreren Personen bestehen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Vorstandsmitglieder, ernennt sie jeweils für die Dauer von höchstens fünf Jahren und beruft sie ab. Eine wiederholte Ernennung, jeweils für die Dauer von höchstens fünf Jahren, ist zulässig. Vor Ablauf der vom Aufsichtsrat festgelegten Amtsdauer können Vorstandsmitglieder nur aus wichtigem Grund abberufen werden. Der Aufsichtsrat kann stellvertretende Vorstandsmitglieder sowie einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist gemäß § 15 der Satzung dazu befugt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur deren Fassung betreffen. Im Übrigen können Änderungen der Satzung nur von der Hauptversammlung nach Maßgabe des § 179 ff. AktG in Verbindung mit § 20 der Satzung beschlossen werden. Für Beschlüsse zur Änderung der Satzung reichen die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit das Gesetz eine Kapitalmehrheit verlangt, die einfache Mehrheit des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals aus; ausgenommen sind Satzungsänderungen, für die das Gesetz zwingend größere Mehrheiten vorschreibt.

4.7 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Die Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien ergeben sich aus Beschlüssen der Hauptversammlungen vom 18. September 2006, 25. Oktober 2006 und vom 16. August 2007 sowie vom 18. September 2008.

Die Hauptversammlung vom 18. September 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 17. September 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.000.000 Aktien der Gesellschaft einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.000.000,00 geschaffen, das in 1.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/I).

Das von der gleichen Hauptversammlung geschaffene Bedingte Kapital 2006/II wurde von der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 aufgehoben und kann nicht mehr zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft führen.

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 24. Oktober 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 14.920.000,00 zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.492.000 Aktien der Gesellschaft einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.492.000,00 geschaffen, das in 1.492.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/III).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat ferner eine Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, an Mitglieder der Geschäftsführungen verbundener Unternehmen sowie an Arbeitnehmer der Gesellschaft und mit ihr verbundenen Unternehmen beschlossen. Im Rahmen dieser Ermächtigung können der Aufsichtsrat bzw. der Vorstand bis zum 24. Oktober 2011 Bezugsrechte auf bis zu 623.000 Aktien der Gesellschaft einräumen. Zur Bedienung dieser Bezugsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 623.000,00 geschaffen, das in 623.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/IV).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Oktober 2011 das Grundkapital der Gesellschaft einmal oder mehrmals um bis zu EUR 3.115.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006/I). Im Rahmen dieses Genehmigten Kapitals kann der Vorstand bis zu 3.115.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien ausgeben.

Die Hauptversammlung vom 16. August 2007 hat den Vorstand dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. August 2012 einmal oder mehrmals um

insgesamt bis zu EUR 1.500.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen und dazu bis zu 1.500.000 neue Aktien auszugeben (Genehmigtes Kapital 2007/I).

Die Hauptversammlung vom 18. September 2008 hat den Vorstand dazu ermächtigt, innerhalb der auf die Beschlussfassung folgenden 18 Monate, das heißt bis zum 17. März 2010, bis zu 923.000 Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen und diese Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach näherer Maßgabe der Ermächtigung wieder zu veräußern oder ohne weiteren Beschluss der Hauptversammlung einzuziehen. Die eigenen Anteile dürfen zusammen mit den außerhalb dieser Ermächtigung aus anderen Gründen erworbenen eigenen Aktien, nicht mehr als 10% des Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen.

Die Hauptversammlung vom 18. September 2008 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals in der Zeit bis zum 17. September 2013 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.500.000 Aktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.500.000,00 geschaffen, das in 1.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2008).

Die weiteren Einzelheiten der vorstehenden Ermächtigungen ergeben sich aus dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht, aus den Protokollen der genannten Hauptversammlungen, die gemäß § 130 Abs. 5 AktG bei dem für die Gesellschaft zuständigen Registergericht eingereicht worden sind, sowie aus den entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister.

4.8 Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels

Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots sind von der Gesellschaft nicht getroffen worden.

4.9 Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots hat die Gesellschaft weder mit Mitgliedern des Vorstands noch mit Arbeitnehmern getroffen.

5. Vergütungsbericht

Vergütung der Vorstände

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst fixe und variable Bestandteile. Als variable Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung erhält ein Vorstandsmitglied Aktienoptionen der ARISTON Real Estate AG. Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden unter Berücksichtigung seines Vergleichsumfelds insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens. Die Vergütungen der Vorstände im Einzelnen ergeben sich aus dem Anhang zum Konzernabschluss.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats ist in § 14 der Satzung geregelt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für jedes Geschäftsjahr eine am Schluss des Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von EUR 10.000,-. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte und sein Stellvertreter das Eineinhalbfache dieser Vergütung. Hinzu kommen der Ersatz etwaiger Auslagen sowie die auf Vergütung und Auslagen entfallende Umsatzsteuer. Die Gesellschaft trägt ferner die auf die Mitglieder des Aufsichtsrats entfallende Prämie für eine D&O-Versicherung.

Zu näheren Erläuterung der Vergütungsstruktur der Organe verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang. Die dortigen Angaben sind Bestandteil des Vergütungsberichts.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der ARISTON Real Estate Aktiengesellschaft, München, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der ARISTON Real Estate Aktiengesellschaft, München, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 06. Juni 2009

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

.....
Georg Komm
Wirtschaftsprüfer

.....
Ulrich Stauber
Wirtschaftsprüfer

3. Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2009 mit Bestätigungsvermerk

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

PASSIVA

	€	31.12.2009 €	31.12.2008 €		€	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00		9.230.000,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	185,00		0,00	II. Kapitalrücklage	10.249.715,78		26.019.715,78
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen		51.629,13	76.487,60
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.784,00		12.311,00	Rücklage für eigene Anteile	<u>4.230.444,42</u>		<u>3.608.496,92</u>
III. Finanzanlagen				IV. Bilanzgewinn	39.531.789,33		38.934.700,30
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.549.496,23		13.366.496,23	B. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				sonstige Rückstellungen	146.000,00		214.650,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.694.782,65		26.632.690,72	1. Wandelschuldverschreibung	6.738.000,00		6.838.000,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>364.781,99</u>		<u>1.288.058,76</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	193.238,27		26.539,86
II. Wertpapiere				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.686.873,63		4.728.514,40
eigene Anteile	51.629,13		76.487,60	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>623.979,59</u>		<u>992.401,99</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.194.012,46		10.269.573,08				12.242.091,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten		37.209,36	89.189,16				
		<u>51.919.880,82</u>	<u>51.734.806,55</u>			<u>51.919.880,82</u>	<u>51.734.806,55</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009 €	2008 €
1. Umsatzerlöse	1.207.080,05	1.041.197,24
2. sonstige betriebliche Erträge	42.600,79	457.684,70
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-303.246,00	-269.128,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-10.876,90</u>	<u>-7.902,69</u>
	-314.122,90	-277.031,42
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.231,44	-2.578,79
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-2.500.000,00</u>	<u>0,00</u>
	-2.505.231,44	-2.578,79
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-776.162,36	-888.759,86
6. Erträge aus Beteiligungen	2.949.380,26	2.501.412,36
- davon aus verbundenen Unternehmen € 2.949.380,26 (€ 2.501.412,36)		
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	844.458,31	1.319.522,31
- davon aus verbundenen Unternehmen € 641.328,00 (€ 696.753,98)		
8. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-24.858,47	-90.052,86
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-826.055,71</u>	<u>-999.017,59</u>
- davon an verbundene Unternehmen € -296.723,90 (€ -237.321,50)		
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	597.088,53	3.062.376,09
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,50</u>	<u>0,38</u>
12. Jahresüberschuss	597.089,03	3.062.376,47
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.608.496,92	575.222,81
14. Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile	0,00	-119.155,22
15. Entnahmen aus der Rücklage für eigene Anteile	24.858,47	90.052,86
16. Bilanzgewinn	4.230.444,42	3.608.496,92

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **entgeltlich** erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des **Sachanlagevermögens** erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

Für die Zugänge der geringwertigen Vermögensgegenstände (steuerlich: geringwertige Wirtschaftsgüter) des Sachanlagevermögens werden die steuerlichen Vorschriften zur Bildung eines Sammelpostens und zur Abschreibung auf fünf Jahre auch in der Handelsbilanz angewendet, da diese der tatsächlichen Nutzungsdauer nicht entgegenstehen.

Im **Finanzanlagevermögen** werden Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen, sofern sie dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauern zu dienen. Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten angesetzt.

Sofern zum Abschlussstichtag bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die **Eigenen Anteile** werden mit dem niedrigeren Wert aus den Anschaffungskosten und Marktpreis angesetzt.

Liquide Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen sowie das Aufgeld für das Optionsrecht aus der Wandelschuldverschreibung. Die Auflösung der Posten erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf bzw. der wirtschaftlichen Zugehörigkeit.

Der Ansatz und Ausweis des **Eigenkapitals** erfolgt gemäß § 272 HGB. In Höhe der Anschaffungskosten beziehungsweise des Marktpreises für eigene Anteile wurde eine Rücklage gemäß § 272 Abs. 4 HGB gebildet.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die **Bewertungsgrundsätze** blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist auf der folgenden Seite dargestellt.

Die Aufstellung zum Anteilsbesitz der Gesellschaft wird beim Handelsregister München unter HRB 158297 hinterlegt.

Unter den Finanzanlagen werden folgende Beteiligungen/Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen:

	Höhe des Eigenkapitals €	Anteil vom Eigenkapital %	Ergebnis des Geschäftsjahres €
Direkte Beteiligungen			
BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG, München Grundstücksverwaltung	51.129,18	94,0	133.898,80
HAG GmbH & Co. KG, München	51.129,18	92,0	3.069.372,10
HS Grund und Boden AG, Krailling	1.054.373,27	94,9	212.384,73
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	51.129,18	94,8	108.573,77
Ariston Grundbesitz GmbH, München	23.553,90	100,0	3.292,07
Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München	-654.739,71	100,0	-62.540,80
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-71.531,80
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-479.651,76
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-45.286,90
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-425.015,01
Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG, München	1.000,00	92,0	-2.515.427,56
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-5.184,13
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-5.334,23

Anlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen						Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	Stand 01.01.2009 €	Zugang 2009 €	Abgang 2009 €	Stand 31.12.2009 €	Stand 01.01.2009 €	Zugang 2009 €	Abgang 2009 €	Stand 31.12.2009 €	Buchwert 31.12.2009 €	Buchwert 31.12.2008 €	
ANLAGEVERMÖGEN											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	257,40	0,00	257,40	0,00	72,40	0,00	72,40	185,00	0,00	72,40
II. Sachanlagen											
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.355,88	20.632,04	0,00	36.987,92	4.044,88	5.159,04	0,00	9.203,92	27.784,00	12.311,00	5.159,04
III. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.366.496,23	183.000,00	0,00	13.549.496,23	0,00	0,00	0,00	0,00	13.549.496,23	13.366.496,23	0,00
	13.382.852,11	203.889,44	0,00	13.586.741,55	4.044,88	5.231,44	0,00	9.276,32	13.577.465,23	13.378.807,23	5.231,44

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind Forderungen in Höhe von T€ 26.288 (Vj. T€ 21.306) enthalten, die eine Restlaufzeit von über einem Jahr haben.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus sonstigen Forderungen in Höhe von T€ 32.798.

3. Wertpapiere

Zum 01.01.2009 besaß die Gesellschaft 27.317 eigene Aktien mit Anschaffungskosten in Höhe von € 166.540,46. Die Bewertung zum niedrigeren beizulegenden Wert in Form des Marktpreises führte zu einer Abschreibung in 2008 in Höhe von € 90.052,86 auf € 76.487,60. In 2009 wurden keine weiteren Anteile erworben bzw. veräußert.

Zum 31.12.2009 besitzt die Gesellschaft damit 27.317 eigene Aktien mit Anschaffungskosten in Höhe von € 166.540,46. Die Bewertung zum niedrigeren beizulegenden Wert in Form des Marktpreises führte zu einer weiteren Abschreibung in 2009 in Höhe von € 24.858,47 auf € 51.629,13.

Auf die eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von € 73.989,71 (0,2960 %).

Erwerbszeitpunkt	Erworbene Anteile	Anteil am Grundkapital	
		€	%
Dezember 2007	8.068	21.852,66	0,0874
Januar 2008	893	2.418,74	0,0097
März 2008	12.456	33.737,81	0,1350
April 2008	5.900	15.980,50	0,0639
Eigene Anteile	27.317	73.989,71	0,2960

Der Erwerb der eigenen Aktien erfolgte für alle gesetzlich zulässigen Zwecke, insbesondere um Aktien der Gesellschaft Dritten im Rahmen des Zusammenschlusses mit Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen oder Beteiligungen daran anbieten zu können.

4. Rechnungsabgrenzungsposten

Von den Rechnungsabgrenzungsposten betreffen T€ 35 das Aufgeld für das Optionsrecht aus der Wandelschuldverschreibung.

5. Eigenkapital

a) Gezeichnetes Kapital € 25.000.000,00
=====

Das Grundkapital besteht aus 9.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (§§ 207 ff. AktG) von € 9.230.000,00 um € 15.770.000,00 auf € 25.000.000,00 durch Umwandlung eines Teilbetrages von € 15.770.000,00 der in der Jahresbilanz zum 31.12.2008 ausgewiesenen Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Grundkapital erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne Ausgabe von Aktien.

Genehmigtes Kapital: Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25.10.2006 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 24.10.2011 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu € 3.115.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006/I).
Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16.08.2007 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des

Aufsichtsrates bis zum 15.08.2012 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu € 1.500.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2007/I).

Bedingtes Kapital:

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht (bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 18. September 2006 von der Gesellschaft bis zum 17. September 2011 begeben werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.492.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.492.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht (bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 von der Gesellschaft bis zum 24. Oktober 2011 begeben werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 623.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 623.000 Stück neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit Gewinnberechtigung ab Beginn des zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien laufenden Geschäftsjahres (bedingtes Kapital IV). Das bedingte Kapital III dient der Erfüllung von ausgeübten Aktienoptionsrechten, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 von der Gesellschaft bis zum 24. Oktober 2011 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionsrechte keine eigenen Aktien oder keinen Barausgleich gewährt.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.500.000 Stück auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2008). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 18. September 2008 von der Gesellschaft bis zum 17. September 2013 begeben werden.

Das Bedingte Kapital 2006/I beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr € 2.708.559,05.

Das Bedingte Kapital 2006/III beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr € 4.041.170,10.

Das Bedingte Kapital 2006/IV beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr € 1.687.432,29.

Das Bedingte Kapital 2008/I beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr € 4.062.838,57.

b) Kapitalrücklage

Stand zum 01.01.2009	€	26.019.715,78
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	"	-15.770.000,00
Stand zum 31.12.2009	€	10.249.715,78
		=====

c) Rücklage für eigene Anteile

Stand zum 01.01.2009	€	76.487,60
Entnahmen aus der Rücklage für eigene Anteile	"	-24.858,47
Stand zum 31.12.2009	€	51.629,13
		=====

d) Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn entwickelte sich im Geschäftsjahr 2009 wie folgt:

Stand zum 01.01.2009	€	3.608.496,92
Jahresüberschuss 2009	"	597.089,03
Entnahmen aus der Rücklage für eigene Anteile	"	24.858,47
Stand zum 31.12.2009	€	4.230.444,42
		=====

Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 Wertpapierhandelsgesetz

Im Geschäftsjahr 2009 sind der Ariston Real Estate AG keine Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG zugegangen.

6. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem Kosten des Jahresabschlusses sowie ausstehende Rechnungen.

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2009

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit zwischen einem Jahr und fünf Jahren		Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren		Gesamtbetrag		davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert		Art und Form der Sicherheit
	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
1. Wandelschuldverschreibung	6.738.000,00	0,00	0,00	0,00	6.738.000,00	-	-	-	-	-	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	193.238,27	0,00	0,00	0,00	193.238,27	-	-	-	-	-	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	244.400,80	0,00	4.442.472,83	4.686.873,63	-	-	-	-	-	-	
4. sonstige Verbindlichkeiten	373.979,59	200.000,00	50.000,00	623.979,59	-	-	-	-	-	-	
• davon aus Steuern: € 177.138,51											
• davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 895,50											
Gesamtsumme	7.549.618,66	200.000,00	4.492.472,83	12.242.091,49							

Abgesehen von branchenüblichen Eigentumsvorbehalten sind die ausgewiesenen Verbindlichkeiten nicht weiter besichert.

Die Wandelschuldverschreibung ist eingeteilt in 6.738 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je € 1.000,00. Diese verbriefen das Recht, jede Teilschuldverschreibung in 100 Aktien der Emittentin zu wandeln. Die Teilschuldverschreibungen werden mit 7 % p.a. auf ihren Nennbetrag verzinst.

Die Verbindlichkeiten aus der Wandelschuldverschreibung in Höhe von T€6.738 (Vj. T€6.838) hatten im Vorjahr eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren. Von den sonstigen Verbindlichkeiten hatten im Vorjahr €200.000,00 eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren und €150.000,00 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen hatten im Vorjahr in Höhe von T€4.470 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die weiteren im Vorjahr ausgewiesenen Verbindlichkeiten hatten eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verbindlichkeiten.

Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse, Angaben von nicht in der Bilanz ersichtlichen Geschäften und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nach § 251 und § 268 Abs. 7 HGB waren folgende Haftungen zu vermerken:

	31.12.2009	31.12.2008
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	T€ 126	T€ 575
• davon gegenüber verbundenen Unternehmen: T€ 126 (Vj. T€ 575)		

Die Ariston Real Estate AG hat ihren Gesellschaftsanteil an der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH in Höhe von €25.000,00 an die Hypo Real Estate Aktiengesellschaft verpfändet. Die Verpfändung dient der Sicherung des Darlehens in Höhe von €12.350.000,00, welches die Bank der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH gewährt hat.

Als Sicherheit wurden der BHF-Bank die jeweils bei der BHF-Fank unterhaltenen Vermögenswerte der Gesellschaft, insbesondere das Konto Nr. 55000699 mit einem Saldo von T€101 zum Bilanzstichtag verpfändet.

An sonstigen finanziellen Verpflichtungen von Bedeutung sind zu nennen:

	31.12.2009	31.12.2008
Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen	T€ 99	T€ 150

2. Geschäftsführung

Vorstand

Herr Hans-Dieter Lorenz, Dipl.-Wirtschaftsingenieur – einzelvertretungsberechtigt
Herr Lorenz hat im Geschäftsjahr 2009 erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von T€60 sowie eine Verzinsung einer Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€19 bezogen.

Herr Dr. Stefan Heß, Volljurist

Herr Dr. Heß hat im Geschäftsjahr 2009 erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von T€190 bezogen.

Weiterhin wurden Herrn Dr. Heß im Jahr 2007 Bezugsrechte für 150.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit Gewinnberechtigung ab des zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien laufenden Geschäftsjahres (Aktienoptionen) eingeräumt.

Der Ausübungspreis der Aktienoptionen zum Erwerb der Aktie der Gesellschaft entspricht dem rechnerischen Durchschnitt der volumengewichteten Tageskurse der Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse im Parketthandel an den der Entscheidung über die Gewährung der Aktienoptionsrechte vorausgehenden 20 Bankhandelstagen (Ausübungspreis). Auf jeden Fall entspricht der Ausübungspreis mindestens dem auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital (§ 9 Abs. 1 AktG).

Die Optionsrechte können nach Ablauf der Mindestwartefrist von zwei Jahren (Wartezeit) seit der Gewährung der jeweiligen Optionsrechte ausgeübt werden, wenn der Optionsberechtigte

sich zu diesem Zeitpunkt in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis mit der Gesellschaft oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen befindet.

Die Optionen können nur unter der Voraussetzung ausgeübt werden, dass der Aktienkurs an der Frankfurter Wertpapierhandelsbörse im Parketthandel den Ausübungspreis um 20 % überschritten hat (Erfolgsziel).

Die Optionsrechte haben eine jeweilige Laufzeit von 5 Jahren ab dem Datum ihrer Gewährung am 05.03.2007. Der Fair Value der Optionsrechte wurde vom Unternehmen unter Berücksichtigung des Ausübungspreises in Höhe von €7,50, der Laufzeit von 5 Jahren, dem aktuellen Kurs der Aktien zum Bewertungsstichtag in Höhe von €7,00 und einem risikolosen Zinssatz von 4,50 %, mit €337.500,00 ermittelt.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehörten die folgenden Personen an:

- Herr Dr. Hermann Orth, Rechtsanwalt und Steuerberater (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
- Herr Josef Gelb, Unternehmensberater (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)
- Herr Dipl.-Kfm. Stefan Pfender, Kaufmann
Andere Aufsichtsratsmandate:
 - Life Jack AG (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
 - Enervest AG (Aufsichtsrat)

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2009 betragen T€45.

Honorar des Abschlussprüfers

Für die Vergütung des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen wurden eine Anzahlung in Höhe von T€20 geleistet und Rückstellungen in Höhe von T€38 gebildet.

Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Ariston Real Estate AG haben eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite des Unternehmens (www.ariston-ag.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

3. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft 2 Mitarbeiter beschäftigt.

München, den 28. April 2010

Ariston Real Estate AG

Der Vorstand

Lagebericht vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

1. Wirtschaftsbericht 2009 und Lage der Gesellschaft

1.2 Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds - Rekordrezession in 2009

Die deutsche Wirtschaft ist nach sechs Wachstumsjahren in 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um rd. 5 % deutlich geschrumpft. Die Unsicherheiten über den Weiterbestand des Finanzsystemes nach dem Höhepunkt der Finanzkrise im Herbst 2008 bremst die weltweiten wirtschaftlichen Aktivitäten bis zum heutigen Tage. Vor allem der Export, die wichtigste Zugkraft der deutschen Wirtschaft war von einem hohen Produktionsrückgang betroffen. Im Jahresverlauf erholte sich die Wirtschaftsentwicklung dank staatlicher Stabilisierungsmaßnahmen und einem langsam wieder zurückkehrenden Vertrauen in die Finanzsysteme.

Außerordentliche Maßnahmen zur Stabilisierung des Bankensystems - wie der Ankauf von Euro-Bonds sowie Laufzeitverlängerungen von Refinanzierungen der Geschäftsbanken - wurden durch Leitzinssenkungen der europäischen Zentralbank ergänzt. Nach mehreren Zinsschritten beträgt seit Mai 2009 der Leitzins historisch niedrige 1,0 %. Angesichts der starken Rezession war die Kreditvergabe rückläufig, bei teilweise deutlich verschlechterten Finanzierungskonditionen.

Der Arbeitsmarkt wurde 2009 durch staatliche Maßnahmen zur Kurzarbeit gestützt, der starke (Auftrags-)Einbruch im produzierenden Bereich übte einen großen Druck auf den Arbeitsmarkt aus. Die Zunahme der Arbeitslosigkeit fiel insgesamt jedoch nur sehr moderat aus. In 2009 befanden sich zeitweise über 1 Million Menschen in Kurzarbeitsprogrammen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Arbeitslosenquote nur leicht um 0,4 % und betrug im Mittel 8,2 % (Quelle: Statistisches Bundesamt; Bruttoinlandsprodukt 2009 für Deutschland, Januar 2010)

Leicht positive Konjunkturprognosen für 2010

Mittlerweile hat sich die Konjunktur in Deutschland leicht stabilisiert. Die Stimmungsindikatoren zeigen sowohl eine leichte Verbesserung der aktuellen Lage als auch der Erwartungen an. Ein rascher Aufschwung ist dennoch nicht in Sicht. So hat sich zwar dank der Auslandsnachfrage, insbesondere aus dem asiatischen Raum, die deutsche Exportwirtschaft erholt, die gedämpften Aussichten für die Industrieländer lassen jedoch ein starkes exportgetriebenes Wachstum nicht erwarten.

Daneben wird auch die Inlandsnachfrage nur zögerlich anziehen. So dürfte der Abbau der Beschäftigung vorerst noch zunehmen. Dies schmälert die Einkommen der privaten Haushalte und erhöht deren Unsicherheit, wodurch der private Konsum negativ beeinträchtigt wird. Da sich zudem die Absatzperspektiven der Unternehmen nur wenig verbessern, dürfte auch die Investitionsbereitschaft der Firmen gering bleiben. Nachfragewirksam sind daher vorerst nur die Konjunkturpakete des Staates. Insgesamt wird für das Jahr 2010 eine Zunahme des Bruttoinlandsproduktes von 1,4% erwartet.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Auf den Immobilienmärkten ist eine uneinheitliche Entwicklung zu beobachten. Während die Investmentmärkte die Talsohle scheinbar durchschritten haben, ist das Vermietungsumfeld weiterhin schwierig. Da die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung bei vielen Unternehmen noch sehr groß ist, stehen Standortentscheidungen nicht im Vordergrund. Folglich sinkt das Umsatzvolumen auf den Vermietungsmärkten.

Auch herrscht weitgehend Einigkeit darüber, dass die Arbeitslosigkeit noch zunehmen und die Nachfrage nach Büroimmobilien abnehmen wird. Steigende Leerstände und sinkende Mieten werden daher 2010 erneut zu beobachten sein. Eine zunehmende Bedeutung erhalten dabei die Mietrabatte. Mietanreize reichen von mietfreien Zeiten bis zu Umzugskosten- und Ausbauerstattungen.

Auch im Einzelhandel dürfte die Krise noch nicht vorbei sein. Nach einer Umfrage des Hauptverbands des Deutschen Einzelhandels (HDE) rechnet die Mehrzahl der Einzelhändler für das Jahr 2010 mit einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Situation. Geschäftsaufgaben und sinkende Ladenmieten dürften die Folge sein. Davon sind die 1a-Lagen nicht oder nur wenig betroffen. Insgesamt sind die Spitzenmieten in Deutschland 2009 nur leicht gesunken, wobei allerdings große regionale Unter-

schiede festgestellt werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten auch 2010 ein hohes Maß an Stabilität zeigen werden, weil erfolgreiche Filialisten kontinuierlich in ihr Netzwerk investieren und ihre langfristigen Expansionspläne weiterverfolgen.

Auf dem Investmentmarkt scheint die Talsohle durchschritten zu sein. Das Transaktionsvolumen zog gegen Ende des Jahres 2009 wieder etwas an. In der Rückschau auf das gesamte Jahr 2009 muss jedoch festgehalten werden, dass sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem ebenfalls schon schwachen Vorjahr insgesamt weiter verringert hat.

Für 2010 gehen die Prognosen der Maklerhäuser von einer leichten Belebung bis hin zu einer Verdoppelung der Umsätze aus. Dabei setzten die Optimisten auf die relative Attraktivität von Immobilien, die aktuell gegenüber risikoarmen deutschen Staatsanleihen eine deutlich höhere Rendite aufweisen.

Gleichwohl gehen auch wir von einer Belebung des Marktes aus, der weiterhin von eigenkapitalstarken Investoren dominiert werden dürfte. Die begehrten Core-Objekte dürften auch weiterhin in der Investorengunst ganz oben stehen – auch weil es hier keine Probleme gibt, eine Finanzierung zu bekommen, oder keine benötigt wird.

1.2 Geschäftstätigkeit

ARISTON legt Fokus auf Gewerbeimmobilien

Seit ihrer Gründung konzentriert sich die ARISTON Real Estate AG als Immobilien-Holding auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere auf Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen ist eine Holding-Gesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern aus risiko- und steueroptimierten Gründen über Zweckgesellschaften, Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften hält.

Nachhaltige Renditen durch „Buy, Hold & Sell“-Strategie

Basis des Geschäftsmodells der ARISTON Real Estate AG sind im Wesentlichen zwei Säulen: Unter operativen Gesichtspunkten steht die auf Dauer ausgelegte Erzielung von Mietrenditen und Cashflows durch die Vermietung von rentablen, gewerblichen Immobilien im Vordergrund. Unter strategischen und langfristigen Gesichtspunkten plant die Gesellschaft Verkäufe von Immobilien und die Reininvestition in neue Objekte, um das Aktivvermögen der ARISTON-Gruppe zu mehren.

Investitionskriterien sichern nachhaltige Cashflows

Grundlage des Geschäftsmodells ist eine renditeorientierte Investitionspolitik der Gesellschaft. Dabei stehen zum Zeitpunkt der Investition überwiegend mittel- bis langfristig vermietete Immobilien in Deutschland im Vordergrund. Als Investitionsstandorte wählt die Gesellschaft insbesondere Regionalzentren als auch Kernrandlagen von Metropolen und Ballungszentren mit etablierter oder wachsender Wirtschaftsstruktur.

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft ist die operative Geschäftstätigkeit auf den Aufbau und die Verwaltung des diversifizierten Immobilienportfolios bestehend aus ausgesuchten Gewerbeimmobilien ausgerichtet. Die Immobilien werden mit dem Ziel erworben, eine attraktive Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital bei einer geplanten Haltedauer von bis zu 8 Jahren zu erzielen.

ARISTON besetzt attraktive Marktnische mit Investitionsvolumina zwischen EUR 5 Mio. und EUR 25 Mio.

Durch eine Nischenstrategie mit Investitionsvolumina zwischen in der Regel EUR 5 Mio. und EUR 25 Mio. stößt das Unternehmen teilweise auf einen weniger intensiven Wettbewerb als für Objekte bzw. Portfolien mit einem größeren Volumen. In dieser Nische bewegen sich in der Regel nur wenige institutionelle Anleger, da das Anlagevolumen vergleichsweise gering ist. Privatinvestoren konzentrieren sich eher auf Immobilien mit noch niedrigeren Anschaffungskosten.

Ein vergleichsweise geringerer Wettbewerb in dieser Marktnische führt dazu, dass die ARISTON Real Estate AG bei Neuakquisitionen in einer besseren Verhandlungsposition agieren und so Einkaufsvorteile und damit höhere Renditen realisieren kann. Durch eine ausgewogene Finanzierungsstruktur, bei der die Objekte typischerweise mit rund 25 % Eigenkapital bzw. konzerninternen Gesell-

schafterfinanzierungen durch die ARISTON Real Estate AG finanziert werden, nutzt die Gesellschaft die Renditechancen in einem optimalen Verhältnis, ohne auf der anderen Seite die Finanzierungsrisiken zu vernachlässigen.

Realisierung des Wertzuwachses durch antizyklische Kauf- und Verkaufsstrategie

Daneben plant die Gesellschaft im Rahmen einer antizyklischen Kauf/Verkaufsstrategie über das Erzielen von Mietrenditen hinaus, attraktive Gewinne aus dem Verkauf einzelner Objekte zu erzielen.

1.2.1 Unternehmensstruktur

ARISTON fungiert als Immobilienholding; Immobilien werden in steuer- und risikooptimierten Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten

Muttergesellschaft des Konzerns ist die ARISTON Real Estate AG. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die ARISTON Real Estate AG selbst direkt keine Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kommanditgesellschaften oder über Beteiligungen an sonstigen Objektgesellschaften, wie zum Beispiel Aktiengesellschaften. Diese Beteiligungen werden im Konzern vollkonsolidiert. Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios im Rahmen von Dienstleistungsverträgen. Ausgelagert wird, soweit erforderlich, das Facility Management und die klassische Mieterverwaltung. Hierfür stehen externe Dienstleister, die zumeist vor Ort tätig sind, zur Verfügung.

Zum 31. Dezember 2009 wies die ARISTON-Gruppe folgende Struktur auf:

Gesellschaft	Anteile am Kapital %
BBG Beteiligungs- GmbH & Co. Büropark KG, München	94,0
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München	92,0
HS-Grund und Boden AG, Krailling	94,9
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	94,8
Ariston Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG, München	92,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	100,0

1.2.2 Entwicklung des Immobilienportfolios in 2009

Aufgrund der Finanzkrise und vor dem Hintergrund tendenziell fallender Immobilienpreise, hat die ARISTON-Gruppe in 2009 keine weiteren Immobilienkäufe vorgenommen und ihren Immobilienbestand zu Gunsten des Cash-Bestands konstant gehalten.

Dagegen haben wir uns auf das operative Geschäft sowie die Pflege des eigenen Portfolios und der Bestandsmieter konzentriert: Der Schwerpunkt lag auf dem Fachmarktzentrum (FMZ) in Freising und der Optimierung der Finanzierung des Logistikobjektes in Bremen. Das Fachmarktzentrum wurde 2009 durch zusätzliche Refurbishment-Maßnahmen weiter aufgewertet. Die Vorkassenzone wurde für den Hauptmieter und seine Untermieter neu gestaltet. Weitere Mieter wurden gefunden insbesondere konnte ein weiterer Ankermieter für das Erdgeschoss gewonnen werden. Aufgrund der erhöhten Attraktivität des Objektes wird sich die Leerstandsquote von rd. 7% weiter verbessern.

Im Objekt Bremen, welches von der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, gehalten wird, wurde das Mietverhältnis mit Vereinbarung vom Dezember 2009 abgewickelt und gegen eine Vergleichszahlung in Höhe von EUR 1,5 Mio. seitens des ehemaligen Mieters beendet (zahlungswirksam

im Januar 2010). Weiterhin konnte aufgrund einer im Dezember 2009 mit der refinanzierenden Bank abgeschlossenen Vereinbarung die Darlehensverbindlichkeit um insgesamt EUR 14.5 Mio. auf nunmehr EUR 2,5 Mio. reduziert werden. Auf dieser Basis werden sich die zukünftigen Finanzierungsbelastungen erheblich vermindern. Die Nachvermietung des Objektes Bremen wird in den Geschäftsjahren 2010 / 2011 einer der Hauptschwerpunkte unserer Asset Management Tätigkeiten sein und sieht vor, den aktuellen Leerstand sukzessive in den nächsten zwei Jahren abzubauen.

Der Mietvertrag unserer Tochtergesellschaft Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München mit unserem Logistikmieter in Freising konnte um fünf Jahre verlängert werden. Bei der Tochtergesellschaft HS-Grund und Boden AG, Inhaber der Büroimmobilie in Krailling, konnte der Mietvertrag mit einem der beiden Mieter um 10 Jahre verlängert werden. Ebenso konnte der Mietvertrag unserer Tochtergesellschaft Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG in Frankfurt mit dem Mieter optimiert werden.

Die Mieterin unserer Büroimmobilie in Bonn, welche von der Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG gehalten wird, hat den Mietvertrag mit Wirkung zum 31.12.2010 gekündigt. Derzeit prüfen wir den Sachverhalt und stehen mit der Mieterin wegen einer Mietvertragsverlängerung im Gespräch. Parallel hierzu laufen erste Gespräche mit potentiellen Nachmietern. Eine Neukonzeptionierung des Objektes wird derzeit ebenfalls intensiv geprüft.

1.2.3 Personal

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen im Bereich Personal und Mitarbeiter. Zum Geschäftsjahresende 2009 beschäftigte die ARISTON Real Estate AG insgesamt sieben freie und festangestellte Mitarbeiter. Die ARISTON Real Estate AG wird auch in Zukunft an ihrer sehr schlanken Struktur festhalten.

1.2.4 Zusammensetzung des Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2009

Zum Stichtag 31. Dezember 2009 hielt die Ariston Real Estate AG Anteile an verbundenen Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften, deren Immobilienportfolio bzw. deren Mieter sich in die drei Branchen aufteilen:

Logistik:	13 %
Handel:	40 %
Büro:	47 %

** Prozentangaben bezogen auf Nettomieteinnahmen*

Zum Bilanzstichtag verzeichneten die verbundenen Unternehmen der ARISTON Real Estate AG eine Leerstandsquote - berechnet aus dem Verhältnis von Netto-Istmiete zu Netto-Potentialmiete - von rund 17 %.

Die ARISTON Real Estate AG hält zum Stichtag 31. Dezember 2009 über ihre Beteiligungsgesellschaften insgesamt 9 Immobilienobjekte an 7 Standorten. Die Objekte verfügen über eine vermietbare Fläche von ca. 141.000 m².

Restmietlaufzeiten

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit des Immobilienportfolios beträgt zum Stichtag rund 6,4 Jahre. Bezogen auf die Nettomietenerträge laufen während der nächsten 2 Jahre ca. 16 %, innerhalb der nächsten 2 bis 4 Jahre ca. 40 % und innerhalb der nächsten 4 bis 6 Jahre ca. 20 % aus. Der Anteil der Nettomietenerträge mit Restmietlaufzeiten über 6 Jahre beträgt ca. 24 %.

Immobilienportfolio per 31.12.2009

Objekt Ansbach (AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG)

Nutzungsart	Büro- und Geschäftshaus
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,8%)
Grundstücksfläche	11.626 m ²
Baujahr	2001/2003
Nutzfläche	ca. 10.300 m ²
Leerstandsquote	5,6%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	5,2 Jahre
Hauptmieter	Schwenninger BKK

Objekt Freising / München Baumarkt (Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Baumarkt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	14.424 m ²
Baujahr	1991
Nutzfläche	ca. 6.300 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	2,1 Jahre
Hauptmieter	Praktiker

Objekt Bonn (Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92,0%)
Grundstücksfläche	3.926 m ²
Baujahr	1966
Jahr der Modernisierung	1993
Nutzfläche	ca. 4.700 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	1,0 Jahr (Verlängerung befindet sich in Verhandlung)
Hauptmieter	Bundesministerium des Innern

Objekt Stadt Brandenburg (BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,0%)
Grundstücksfläche	7.205 m ²
Baujahr	1986
Nutzfläche	ca. 7.500 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	3,0 Jahre
Hauptmieter	Deutsche Rentenversicherung

Objekt Frankfurt (Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	2.669 m ²
Baujahr	1989 / 1992 / 2001
Nutzfläche	ca. 3.700 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	3,2 Jahre
Hauptmieter	DQS

Objekt Bremen (Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG)

Nutzungsart	Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92,0%)
Grundstücksfläche	33.852 m ²
Baujahr	1968 / 1970
Nutzfläche	ca. 75.700 m ²
Leerstandsquote	100%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	0,0 Jahre
Hauptmieter	n.a.

Objekt Krailing / München (HS Grund und Boden AG)

Nutzungsart	Verwaltungs- und Labor-/Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,9%)
Grundstücksfläche	10.267 m ²
Baujahr	2002
Nutzfläche	ca.11.360 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	4,3 Jahre
Hauptmieter	EOS GmbH

Objekt Freising / München (Ariston Zweite Grundbesitz GmbH)

Nutzungsart	Logistikobjekt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	29.106 m ²
Baujahr	1990
Nutzfläche	ca. 9.000 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	5,7 Jahre
Hauptmieter	Trans-o-flex Schnell-Lieferdienst GmbH

Objekt Freising / München

(Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG

Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Fachmarktzentrum
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	20.680 m ²
Baujahr	1995
Nutzfläche	ca. 12.500 m ²
Leerstandsquote	6,1%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	11,6 Jahre
Hauptmieter	Kaufland

1.2.5 Unternehmensziele und Strategie

Die ARISTON Real Estate AG konzentriert sich als Immobilien-Holding auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere auf Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen ist eine Holding-Gesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern über Beteiligungs- und Objektgesellschaften hält.

Die Unternehmensstrategie der ARISTON Real Estate AG steht im Wesentlichen auf zwei Säulen: Unter operativen Gesichtspunkten steht die auf Dauer ausgelegte Erzielung von Mietrenditen und Cashflows durch die Vermietung von rentablen, gewerblichen Immobilien im Vordergrund. Unter strategischen und langfristigen Gesichtspunkten plant die Gesellschaft Verkäufe von Immobilien und die Reinvestition in neue Objekte, um den Wert der ARISTON-Gruppe zu mehren.

Die Ariston Real Estate AG will auch zukünftig als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien in Deutschland expandieren. Zur Eigenkapital-Finanzierung des Geschäftsmodelles bedient sich die Ariston grundsätzlich eigener vorhandener Finanzmittel bzw. Finanzmittel aus dem Cashflow der Vermietung oder der Veräußerung von Immobilien sowie Finanzmittel aus der Begebung von neuen

Aktien.

Daneben können sich die Ariston oder ihre Töchtergesellschaften durch Verkäufe von Immobiliengesellschaften bzw. Anteile hieran, der Aufnahme von Krediten oder der Emission von Wertpapieren (wie z.B. Schuldverschreibungen) finanzieren und je nach Marktlage die jeweils geeignete Maßnahme zur Generierung weiterer Finanzmittel vornehmen.

In Zukunft ist geplant, den ausgewogenen Branchen-Mix (u. a. Logistik, Einzelhandel und Büro/Dienstleistungen) auch bei weiteren Investitionen beizubehalten und Mietvertragslaufzeiten zu optimieren. Hierbei setzt die ARISTON Real Estate AG auf die bestehenden Kernkompetenzen, den Erwerb, die Vermietung und den Verkauf von Immobilien.

Durch das aktive Portfoliomanagement der ARISTON Real Estate AG können günstige Verkaufsmöglichkeiten zur Realisierung von Gewinnen genutzt werden.

1.2.6 Umwelt und Forschung und Entwicklung

Für die Beurteilung der Lage der ARISTON AG sind Umweltbelange sowie die Forschung und Entwicklung infolge des Geschäftsmodells von untergeordneter Bedeutung.

1.3 Erläuterung und Analyse Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Ariston Real Estate AG (HGB – Einzelabschluss)

Allgemeines

Die Ariston Real Estate AG ist die Management-Holding Gesellschaft des Konzerns. Da Sämtliche Immobilienaktivitäten des Konzerns in den Objektgesellschaften organisiert sind, wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich von den Ergebnissen dieser Gesellschaften bestimmt. Die Ariston Real Estate AG erstellt ihren Einzelabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Im Geschäftsjahr 2009 betrug der Jahresüberschuss rund 0,60 Mio. € (Vorjahr 3,06 Mio. €). Der Rückgang des Jahresüberschusses in Höhe von rd. 2,46 Mio. € lässt sich im Wesentlichen auf die Forderungsabschreibung in Höhe von 2,5 Mio. € gegenüber dem Tochterunternehmen Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG (Objekt Bonn) zurückführen. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr (3,61 Mio. €) ergibt sich zum 31. Dezember 2009 ein Bilanzgewinn in Höhe von 4,23 Mio. €.

Im Jahresvergleich stieg das Eigenkapital durch das positive Jahresergebnis um insgesamt 0,6 Mio. € auf 39,53 Mio. € an. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 76,1 % (Vorjahr. 75,3 %). Die im Einzelabschluss bessere Eigenkapitalquote gegenüber dem Konzernabschluss hat ihre Ursache darin, dass die Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch die Objektgesellschaften erfolgt.

1.3.1 Ertragslage der Ariston Real Estate AG

Die Erträge der Gesellschaft haben sich wie folgt entwickelt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse haben sich konstant entwickelt und sind leicht von 1,04 Mio. € der vorangegangenen Berichtsperiode auf nunmehr 1,21 Mio. € gestiegen. Die Umsatzerlöse resultieren - wie im Vorjahr - in voller Höhe aus Managementumlagen. Die Zunahme beruht im Wesentlichen aus erhöhten Verrechnungen an die Tochtergesellschaft HS Grund und Boden AG, Krailing.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen im Vergleich zum Vorjahr um 0,41 Mio. € auf T€ 43. Im Vorjahr wurden hierunter Erträge aus Kursdifferenzen in Höhe von T€ 284 (in 2009 T€ 30) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 116 (in 2009 T€ 2) ausgewiesen.

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen sind insgesamt von rund 2,50 Mio. € auf ca. 2,95 Mio. € leicht gestiegen. Die Erträge aus Beteiligungen gegenüber verbundene Unternehmen beinhalten den anteiligen Gewinnanspruch gegenüber folgenden Tochtergesellschaften: Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG 2,82 Mio. € (Vorjahr 2,28 Mio. €) und BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büroпарк KG 0,13 Mio. € (Vorjahr 0,16 Mio. €).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen rund 0,84 Mio. € (Vorjahr 1,32 Mio. €) und sind damit um rund 0,48 Mio. € gefallen. Die Zinserträge reduzierten sich insbesondere wegen des verminderten Bestandes an flüssigen Mitteln sowie aufgrund des allgemein verminderten Zinsniveaus.

Die Aufwandspositionen haben sich wie folgt entwickelt:

Personalaufwand

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Personalaufwendungen bei gleicher Mitarbeiteranzahl leicht auf 0,31 Mio. € (Vorjahr 0,28 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Gehälter sowie einer Steigerung der Vorstandsvergütung.

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf Forderungen über insgesamt 2,5 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €) gegen verbundene Unternehmen resultieren aus der Neubewertung der Forderungen gegen die Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG (Objekt Bonn). Die Abwertung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der Kündigung des bisherigen Hauptmieters zum 31.12.2010 sowie der zu erwartenden Anpassung der Objektmiete an die übliche lokale Vergleichsmiete.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind leicht von 0,89 Mio. € im vorangegangenen Geschäftsjahr auf nunmehr 0,78 Mio. € gesunken.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich nur unwesentlich verändert und betragen im Geschäftsjahr 2009 rd. 0,82 Mio. € (Vorjahr 1,0 Mio. €). Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen den Zinsaufwand für die im Geschäftsjahr 2006 ausgegebene Wandelschuldverschreibung.

Jahresüberschuss und Bilanzgewinn der Gesellschaft

Im Berichtsjahr betrug der Jahresüberschuss rund 0,60 Mio. € (Vorjahr 3,06 Mio. €). Der Rückgang des Jahresüberschusses in Höhe von rd. 2,46 Mio. € ist im Wesentlichen in der Forderungsabschreibung in Höhe von 2,5 Mio. € gegenüber dem Tochterunternehmen Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG (Objekt Bonn) begründet. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr (3,61 Mio. €) ergibt sich zum 31. Dezember 2009 ein Bilanzgewinn in Höhe von 4,23 Mio. €.

1.3.2 Vermögenslage der Gesellschaft

Die Bilanzsumme erhöhte sich leicht von ca. 51,73 Mio. € per 31. Dezember 2008 auf rund 51,92 Mio. € zum 31. Dezember 2009.

a.) Anlagevermögen

Das langfristige Vermögen erhöhte sich leicht auf rd. 13,578 Mio. € (Vj. 13,38 Mio. €).

Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine neuen Immobilien oder Anteile an Immobiliengesellschaften erworben oder veräußert. Die Anteile an den verbundenen Unternehmen erhöhten sich zum 31. Dezember 2009 leicht auf 13,55 Mio. € (Vj. 13,37). Der Anstieg resultiert aus der Aktivierung nachträglicher Anschaffungskosten auf die Anteile an der HS Grund und Boden AG in Höhe von 0,18 Mio. €. Vom Ausweis der Finanzanlagen entfallen 6,37 Mio. € auf die Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG (Objekt Bremen) und 4,92 Mio. € auf die HS Grund und Boden AG (Objekt Krailling).

b.) Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2009 blieb das Umlaufvermögen in Höhe von 38,30 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr (38,26 Mio. €) nahezu konstant.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich um 6,06 Mio. € auf 32,69 Mio. € erhöht (Vorjahr 26,63 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer Sondertilgungsleistung bei dem Tochterunternehmen Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG. (Objekt Bremen), welche den Forderungssaldo gegen die Tochtergesellschaft bei der Ariston AG entsprechend erhöht hat. Ausgewiesen werden zudem Gewinnansprüche des Geschäftsjahres 2009 sowie Darlehen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit verbundenen Unternehmen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,93 Mio. € auf 0,36 Mio. € reduziert. Das im Vorjahr verpfändete Bankguthaben in Höhe von 0,77 Mio. € wurde durch eine Sondertilgung beim Objekt Bremen aufgelöst. Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 0,25 Mio. € (Vorjahr 0,41 Mio. €).

c.) Eigenkapital

Das Eigenkapital stieg aufgrund des positiven Jahresergebnisses im Vergleichszeitraum um insgesamt 0,6 Mio. € auf 39,53 Mio. € an. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 76,1 % (Vorjahr. 75,3 %).

Eigene Anteile

Die Gesellschaft erwarb oder veräußerte im Geschäftsjahr keine eigenen Aktien an der Ariston Real Estate AG. Durch Abschreibungen in Höhe von ca. 25 T€ auf den niedrigeren Stichtagskurs besitzt die Gesellschaft zum 31.12.2009 damit insgesamt 27.317 eigene Aktien mit einem Stichtagswert in Höhe von rund 52 T€.

d.) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten der Gesellschaft fielen im Jahresvergleich von ca. 12,58 Mio. € leicht auf nunmehr rund 12,24 Mio. €. Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung verringerten sich aufgrund des vorzeitigen Rückkaufes von Anteilen an der Wandelschuldverschreibung um 0,1 Mio. € auf 6,74 Mio. €. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 7% verzinst. Die Tilgung des Restbetrages ist zum 30.09.2010 fällig.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beliefen sich zum 31.12.2009 auf 4,69 Mio. € (Vorjahr 4,73 Mio. €). Die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich von 0,99 Mio. € auf 0,62 Mio. €. Die wesentliche Position betrifft Verrechnungskonten gegenüber Gesellschaftern (0,34 Mio. €).

1.3.3 Finanzlage der Gesellschaft

Die Liquidität der Gesellschaft ist im Jahresvergleich um 5,08 Mio. € auf nunmehr 5,19 Mio. € gefallen. Die Verminderung der Liquidität resultiert insbesondere aus der Übernahme von Tilgungsleistungen für Tochtergesellschaften (insbesondere Sondertilgung der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co.

KG.). Aufgrund der Übernahme stiegen im Gegenzug die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen um 6,06 Mio. € auf 32,69 Mio. €.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2009 jederzeit gesichert. Die für das Objekt Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG. vereinbarte Vergleichszahlung von 1,5 Mio. € hat zu Beginn des Jahres 2010 zu einer weiteren Erhöhung der Liquidität geführt.

Für das 3. Quartal 2010 ist aufgrund der Rückführung der Wandelschuldverschreibung mit einer Verminderung der Liquidität zu rechnen, Zum Zeitpunkt der Berichterstattung werden verschiedene Eigenkapital- und Fremdkapitalmaßnahmen diskutiert, um dieser Verminderung entgegen zu wirken. Alternativ hierzu wird derzeit auch die Veräußerung von Immobilien oder Anteilen an Immobiliengesellschaften in die zukünftige Betrachtung einbezogen. Bisher sind hierzu noch keine abschließenden Beschlüsse gefasst worden.

Zusammenfassend stellt der Vorstand zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fest, dass das Geschäftsjahr 2009 von der Finanz- und Wirtschaftskrise und den vorstehend aufgeführten Sondereffekten geprägt war. Operativ ist das Geschäftsjahr 2009 entsprechend der Erwartungen des Vorstands zufriedenstellend verlaufen. Der Schwerpunkt der Aktivitäten lag in der Neuvermietung des Objektes Bremen sowie in den Aktivitäten zum Objekt Bonn.

2. Nachtragsbericht

Die Mieterin unserer Büroimmobilie in Bonn vertritt die Rechtsauffassung, dass von Ihr der Mietvertrag zum 31.12.2009 mit Wirkung zum Jahresende 2010 fristgerecht gekündigt wurde. Derzeit prüfen wir den Sachverhalt und stehen mit der Mieterin im Kontakt. Parallel hierzu laufen Gespräche mit potentiellen Nachmietern. Bezüglich des Neu- bzw. Nachvermietungsrisikos betreffend des Objekts Bonn wird auf die Erläuterungen unter Abschnitt „Risikobericht“ verwiesen.

Für den Zeitraum vom Bilanzstichtag zum 31.12.2009 bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts sind darüber hinaus keine neuen Umstände oder Sachverhalte eingetreten, welche bedeutende positive oder negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben,.

3. Risiko- und Prognosebericht

3.1 Risikobericht

Risikomanagementsystem

Entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat die ARISTON Real Estate AG ein Risikomanagementsystem entwickelt. Wesentliche Aufgabe dieses Systems ist die systematische Erfassung derjenigen Risiken, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten. Der Vorstandsvorsitzende nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr.

Wesentliche Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems (IKS)

Das IKS und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der ARISTON Real Estate AG umfassen alle Verfahren und Maßnahmen, um die Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sicherzustellen und die Einhaltung der maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen zu garantieren. Das IKS besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich ist direkt der Vorstand. Die Durchführung erfolgt z.T. durch die AWT Horwath GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Überwachung erfolgt durch zahlreiche manuelle und technische / softwareunterstützte Kontrollen direkt durch den Vorstand, die Verwaltung oder durch die einbezogenen externen Berater. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sowie die vorgenannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das Überwachungssystem einbezogen.

Das Risikomanagementsystem ist im Hinblick auf die Rechnungslegung darauf ausgerichtet, Risiken fehlerhafter Buchführung, Rechnungslegung und Berichterstattung rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu kommunizieren. Daneben verfügt der Konzern insbesondere über ein Finanzplanungs-

instrumentarium zur Überwachung und Steuerung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätssituation. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Ausgangspunkt ist ein fünfjähriger Finanzplan aller Tochtergesellschaften sowie der Ariston AG selbst, welcher laufend aktualisiert und verlängert wird. Die Finanzplanung ist jeweils in Quartalsabschnitte gegliedert. Am Ende eines jeden Quartals erfolgt ein Abgleich der Liquiditätsströme des abgelaufenen Quartals mit erforderlichenfalls vorgenommener Anpassung der Planung für Folgequartale.

Nachfolgend werden Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind, oder Risiken die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der ARISTON Real Estate AG auswirken.

Allgemeine Risiken

Unterschiedlichste Faktoren beeinflussen den deutschen Immobilienmarkt und damit die Liquiditäts-, Ertrags- und Vermögenslage der ARISTON Real Estate AG. Besonders die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds sowie die Gestaltung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland haben Einfluss auf den Immobilienmarkt. Ferner wirken sich die Investitionstätigkeit von Unternehmen und die allgemeine Werteinschätzung und Wertentwicklung von Immobilien auf die Marktsituation aus. Auch können Umstände, insbesondere die Bonität der Mieter, das Zinsniveau, Ein- und Verkaufsvervielfacher, Renditeerwartungen, gesetzliche Vorschriften (insbesondere Steuern und Abgaben), die Kaufkraft der Bevölkerung oder Energiekosten den Immobilienmarkt und damit die ARISTON-Gruppe beeinflussen.

Die genannten Faktoren stehen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Hieraus ergeben sich generelle Risiken vor allem in Bezug auf einen konjunkturellen oder strukturellen Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilienmietflächen sowie eine Verschlechterung der Finanz- und Ertragsituation potenzieller und bestehender Mieter.

Insbesondere die internationale Finanzmarktkrise hat zu einer allgemeinen Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen und -möglichkeiten sowie der Eigenkapitalmärkte geführt und könnte damit in Zukunft Auswirkungen auf die ARISTON-Gruppe haben.

Unternehmensspezifische Risiken

Risiko des Mietausfalls

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In der Folge würden die Cashflows geringer ausfallen als kalkuliert. Die Ariston AG selber hält keine Immobilien, sofern jedoch die Mieteinnahmen einer Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft der Ariston AG nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen der Zweckgesellschaft zu erfüllen, könnte dies zum Verlust der gesamten Tochtergesellschaft und/oder des in diesem Objekt investierten Eigenkapitals führen. Überdies können zusätzliche Sicherheiten, die von der Ariston Real Estate AG gegeben wurden, von den Banken gezogen werden. Dieses Mietausfallrisiko kann dadurch reduziert werden, dass die Vermietung der Objekte möglichst langfristig und an Unternehmen mit vorzugsweise guter Bonität erfolgt.

Neu- und Nachvermietungsrisiko

Der Erfolg der bestandshaltenden Immobilienaktivitäten hängt im Wesentlichen Umfang auch davon ab, dass die Gewerbeimmobilien nach Beendigung oder Ablauf eines Mietvertrags und gleichzeitigem Auszug des Mieters ohne längere Leerstandszeiten vermietet werden können. Dieses Neuvermietungsrisiko kann durch die Analyse von Objekt und Lage sowie Drittverwendungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Chancen für die Anschlussvermietung beim Ankauf der Objekte minimiert werden. Im Laufe der Haltedauer einer Immobilie können sich jedoch bei den Drittverwendungsmöglichkeiten Veränderungen ergeben.

Seit dem 1.7.2009 ist der Mieter des Objektes Bremen, welche von der HAG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG gehalten wird, ausgezogen. Derzeit laufen intensive Bemühungen in Bezug auf die Suche von Nachmietern, um den Leerstand des Objektes im Laufe des Jahres 2010 bzw. 2011 sukzessive zurückzufahren. Das Logistikobjekt ist in einem guten baulichen Zustand. Besondere Instand-

haltungserfordernisse sind nicht bekannt. Aufgrund der im Dezember 2009 erfolgten Refinanzierung konnte die Darlehensverbindlichkeit bei der finanzierenden Bank um rd. EUR 14,5 Mio. auf nunmehr EUR 2,5 Mio. erheblich reduziert werden, so dass die laufende Belastung zukünftig wesentlich geringer ist. Sollte dennoch in 2010 bzw. 2011 keine ausreichende Anschlussvermietung gefunden werden, so hätte dies erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Tochtergesellschaft und damit das in den Finanzanlagen und Forderungen gebundene Engagement der Ariston Real Estate AG.

Ein weiteres Nachvermietungsrisiko besteht bei unserer Tochtergesellschaft Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG im Objekt Bonn, da der Mieter – wie bereits angeführt – mit Wirkung zum 31.12.2010 das Mietverhältnis gekündigt hat. Derzeit laufen intensive Gespräche mit dem Mieter und anderen Mietinteressenten. Sollte dennoch in 2010 bzw. 2011 keine ausreichende Anschlussvermietung oder eine anderweitige Verwertung gefunden werden, so hätte auch dies erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dieser Tochtergesellschaft und damit auf das in den Forderungen gebundene Engagement der Ariston Real Estate AG.

Zinsänderungsrisiko

Die von der ARISTON-Gruppe gehaltenen Immobilien sind zu einem wesentlichen Teil durch Bankdarlehen fremdfinanziert, wobei als Kreditnehmer in der Regel nicht die ARISTON Real Estate AG, sondern die jeweilige Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft auftritt. Zinsaufwendungen beeinflussen maßgeblich das Ergebnis der Tochterunternehmen der ARISTON AG.

Das Zinsniveau ist derzeit in Deutschland - gemessen am langfristigen Durchschnitt - relativ niedrig. Sollte die europäische Zentralbank Zinserhöhungen einleiten, besteht auch für die ARISTON Real Estate AG ein Zinsänderungsrisiko. Diesem Zinsänderungsrisiko wird bei den Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch den Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 10 Jahren bzw. durch Abschluss entsprechender Zinssicherungsgeschäfte (sogenannter SWAP's) entgegnet. Im Falle von gemäß Darlehensvertrag vereinbarten variablen Darlehenszinsen (z.B. in Abhängigkeit des 3M-EURIBOR) wird auf Ebene der Objektgesellschaften regelmäßig ein fristenkongruentes Zinsswap-Geschäft abgeschlossen, wodurch eine feste Zinsstruktur erzielt wird. Somit liegt regelmäßig eine Micro-Hedge-Beziehung vor, deren Effektivität unternehmensintern dokumentiert und überwacht wird. In der Regel wird die Zinsbindung analog der Mietvertragslaufzeit mit dem (den) Ankermieter(n) fixiert. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Ende 2010 stehen insbesondere die Finanzierungen bei der Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG sowie bei der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH zur Prolongation an.

Alle Zinssicherungsgeschäfte wurden auf der Ebene unserer Tochterunternehmen abgeschlossen. Marktwertveränderungen betreffen daher den Einzelabschluss der Ariston Real Estate AG nicht direkt. Aufgrund der Struktur dieser Zinssicherungsgeschäfte bilden diese eine Bewertungseinheit mit den zugrundeliegenden Darlehensverträgen zur Finanzierung der Immobilien unserer Tochtergesellschaften. Durch die Zinssenkungen in den Jahren 2008 und 2009 haben sich negative Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte ergeben. Diese nicht zahlungswirksamen negativen Marktwerte könnten im Falle einer vorzeitigen Auflösung der Zinssicherungsgeschäfte zu Aufwand bei der betroffenen Tochtergesellschaft führen. Daher und auch vor dem Hintergrund der aktuellen Lage auf den Immobilientransaktionsmärkten sind keine Swap-Auflösungen geplant.

Insgesamt wird ein gemischtes Kreditportfolio als sinnvoll erachtet, sodass nicht alle Finanzierungen zum gleichen Stichtag auslaufen. Auch eine geringe ungesicherte Kreditquote wird angestrebt, um hinsichtlich etwaiger unterjähriger Verkäufe eine gewisse Flexibilität zu erhalten. Bei Verkäufen kann es zur Übersicherung kommen, wenn z.B. SWAP-Verträge nicht vom Käufer übernommen werden, sondern auf die ARISTON Real Estate AG übertragen werden.

Das Zinsumfeld wird überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Dabei beinhaltet das Risikomanagement eine Überwachung der Fristigkeiten der Zinsbindung, eine Optimierung der Darlehenskonditionen sowie die Sicherung der Zinskosten durch Zinsswaps und andere Finanzinstrumente. Die Auflösung der Absicherung der Kredite durch Zinsswaps kann beim vorzeitigen Verkauf der Objekte zu Verlusten führen. Dieses Risiko kann nicht ausgeschlossen werden, ist vielmehr die Kehrseite der mit den Zinsswaps verbundenen Zinssicherheit.

Instandhaltung und Nebenkosten

Unerwartete Instandhaltungsmaßnahmen sowie die fehlende Umlegbarkeit von Nebenkosten können die Ertragslage der ARISTON Real Estate AG bzw. deren Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften negativ beeinflussen. Des Weiteren können Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionsprojekte höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Risiken aus diesen können dadurch reduziert werden, dass schon in zum Zeitpunkt des Erwerbs erkennbare Mängel und Risiken durch technische Gutachten erkannt und vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden.

Veräußerungsrisiken

Die ARISTON-Gruppe veräußert nach ihrem Geschäftskonzept Immobilien, die sie über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben hat, nach einer Haltdauer von in der Regel ca. 2 bis 8 Jahren. Die jeweils vorherrschenden Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufes haben hierbei großen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises. Die von der Gesellschaft nicht zu beeinflussenden externen Faktoren, wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung, Zinsniveau sowie ein eventuell negativer Swap-Marktwert des Zinssicherungsinstrumentes können dazu führen, dass die ARISTON AG nicht in der Lage ist, Veräußerungen von Immobilien gewinnbringend durchzuführen. Dies könnte zum Verlust der Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften und/oder des Engagements in dieser Objektgesellschaft (inkl. der zusätzlich begebenen Sicherheiten für die finanzierenden Banken) führen.

3.2 Sonstige Risiken

Ungewisse Entwicklung der Konjunktur

Auf die Geschäftslage der ARISTON Real Estate AG haben die zukünftige Konjunktorentwicklung und damit auch die Entwicklung des Immobilienmarkts Auswirkungen. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren konjunkturellen Abschwung gerechnet. Diese Entwicklung wird alle Industrie- und Dienstleistungssektoren betreffen.

Hieraus ergeben sich generelle Risiken vor allem in Bezug auf einen konjunkturellen oder strukturellen Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilienmietflächen sowie eine Verschlechterung der Finanz- und Ertragssituation potenzieller und bestehender Mieter.

Insbesondere die anhaltende Konjunkturschwäche kann zu einer sinkenden Immobiliennachfrage und zu fallenden Mieten und Preisen führen. Von dieser Entwicklung würde dann auch die ARISTON Real Estate AG als spezialisierte Immobilien-Holding für Gewerbeimmobilien betroffen sein.

Unsichere Nachfrage nach Gewerbeimmobilien

Auf dem Investmentmarkt scheint die Talsohle durchschritten zu sein. Das Transaktionsvolumen lag im dritten Quartal 2009 deutlich über dem Vorquartal, und die Nettoanfangsrenditen für Spitzenimmobilien sind nicht weiter gestiegen. In der Rückschau auf das gesamte Jahr 2009 muss jedoch festgehalten werden, dass sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem ebenfalls schon schwachen Vorjahr weiter verringert hat. Für 2010 gehen die Prognosen der Maklerhäuser von einer leichten Belebung bis hin zu einer Verdoppelung der Umsätze aus. Dabei setzten die Optimisten auf die relative Attraktivität von Immobilien, die aktuell gegenüber risikoarmen deutschen Staatsanleihen eine deutlich höhere Rendite aufweisen. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Markt stark verunsichert ist und einzelne exogene Faktoren erheblichen Einfluss auf die zukünftigen Renditeerwartungen von potentiellen Käufern haben können.

Gegenläufig entwickeln sich derzeit aufgrund einer vergleichsweise geringen Nachfrage die Mietpreise. Die Vermietung von freistehenden oder frei werden Flächen der Ariston Gruppe könnte sich daher aufgrund der schlechten konjunkturellen Lage zukünftig schwieriger gestalten. Dies kann zu sinkenden Mieteinnahmen der Ariston Gruppe führen, die sich auch negativ auf den Substanzwert der Gesellschaft auswirken könnten.

3.3 Prognose und Chancen

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Unsichere wirtschaftliche Entwicklung

Führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen mit einem leicht positiven Wirtschaftswachstum für 2010 im Bereich zwischen 1,0 % bis 1,5 %. In Anbetracht der unsicheren konjunkturellen Entwicklung ist derzeit keine klare Prognose möglich, wann sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder deutlich verbessern werden.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Ausgehend von der aktuellen konjunkturellen Lage erwarten wir keine positiven Impulse am Markt für Gewerbeimmobilien. Wir rechnen daher mit einem eher sinkenden Mietpreinsniveau und tendenziell steigende Leerstandsquoten. Die Nachvermietung dürfte sich schwieriger erweisen und es ist mit höheren Leerstandszeiten zu rechnen.

Büroimmobilien

In den Jahren 2010 und 2011 dürften Büroimmobilien von Mietpreistrückgängen in Folge der gesunkenen Büronachfrage betroffen sein. Insoweit rechnen wir damit, dass die Leerstandsquoten steigen: Wie stark sich die Lage in den einzelnen Städten verschlechtert, hängt im Wesentlichen von der Ausweitung des Flächenangebots durch die Fertigstellung von Neubauten sowie der jeweiligen Nachfrage ab.

Handelsimmobilien

Die Flächenproduktivität (Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche) der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland dürfte in diesem Jahr ihren Abwärtstrend beendet haben. In Deutschland erwarten wir 2010 an allen Standorten leicht sinkende Handelsmieten für auslaufende bzw. neu zu vermietende Flächen.

Logistikimmobilien

Das Güterverkehrsaufkommen ist durch die Rezession in 2009 deutlich gesunken. Für 2010 erwarten wir jedoch wieder eine leichte Belebung bei überwiegend konstanten Mieten für Immobilien in durchschnittlicher Lage insbesondere bei Immobilien in Flughafen- oder Seehafennähe.

Positionierung als Immobilienholding

Die Ariston Real Estate AG verfügte im Geschäftsjahr 2009 über eine ausreichende Liquidität um ihren Verpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der zum 30.9.2010 anstehenden Rückführung der Wandelschuldverschreibung werden derzeit verschiedene Maßnahmen zur Neustrukturierung des Eigen- und Fremdkapitals überlegt. Insofern analysieren wir den Kapitalmarkt laufend, um bei einer Verbesserung des Marktumfeldes zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen eine Verbreiterung der Eigenkapitalbasis der Ariston notwendig oder wünschenswert wäre. Dies schließt auch Maßnahmen im Bereich der Emission einer neuen Unternehmensanleihe, der Kapitalerhöhung sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzkraft und Liquidität auf Ebene unserer Tochterunternehmen ein. Ferner wird die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften in Erwägung gezogen.

Derzeit stehen insbesondere substanzerhaltende und substanzverbessernde Maßnahmen sowie die Neuvermietung der Objekte Bonn und Bremen im Vordergrund. Parallel hierzu wird bei den übrigen Objekten gezielt an der weiteren Optimierung des Mieterbestands gearbeitet.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2011 rechnen wir mit einer weiteren Reduzierung des Leerstands bzw. mit einer Neuvermietung der Objekte in Bonn und Bremen. Diese notwendigen stabilisierenden Maßnahmen in den Objektgesellschaften werden unterstützt durch Eigenkapital- und Fremdkapitalmaßnahmen, welche sich derzeit bereits in Diskussion befinden. Insbesondere die Vermietbarkeit der Immobilien in Bremen und Bonn sind wesentlich für die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Eine potentielle Vermietung des Objektes Bremen könnte insbesondere vor dem Hintergrund der in 2009 vollzogenen Reduzierung der Finanzlasten entsprechende Wertbeiträge eröffnen. Sollte das Objekt nicht bzw. nur zum Teil einer Neuvermietung zugeführt werden können, sind weitere Wertminderungen bei der Ariston Real Estate AG nicht auszuschließen.

Wie bereits beschrieben, ist eine unserer aktuellen Prioritäten, die Leerstandsphase zwischen dem Auszug des derzeitigen Mieters im Objekt Bonn und einer Anschlussvermietung möglichst gering zu halten. Aktuell befinden wir uns in Gesprächen sowohl mit dem aktuellen Mieter über eine Verlängerung des Mietvertrages, als auch mit potentiellen Nachmietern. Hierbei prüfen wir ebenfalls alternativ die Möglichkeiten einer Neukonzeption des Standortes. Sollte im Laufe des Geschäftsjahres 2011 eine Anschlussvermietung nicht erreicht werden können, hat dies voraussichtlich erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG sowie die Ariston Real Estate AG.

Aufgrund dieser spezifischen Ungewissheit bei den Objekten in Bremen und Bonn und unter Bezugnahme der Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise geht der Vorstand für die Jahre 2010 und 2011 von einer zunächst vorsichtigen Einschätzung bzw. einer sukzessiv stabilisierenden Entwicklung aus. Diese Annahme wird insbesondere gestützt auf der Prämisse der sukzessiven Neuvermietung des Objektes Bremen sowie der erfolgreichen Neumietung des freiwerdenden Objektes in Bonn. Dies sollte nach Einschätzung des Vorstands bis Ende 2011 – bei annähernd gleichbleibenden Kostenstrukturen - zu einer Stabilisierung der Mieteinnahmen beitragen.

4. Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB mit erläuterndem Bericht gemäß § 120 Abs. 3 AktG

4.1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt zum Ende des Berichtszeitraums (31. Dezember 2009) € 25.000.000,00 und ist in 9.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Alle Aktien gehören der gleichen Gattung an und sind untereinander gleichberechtigt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

4.2 Beschränkung der Stimmrechte und der Übertragung von Aktien

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben (§§ 71b, 136 AktG). Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts sind dem Vorstand nicht bekannt. Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt.

4.3 Stimmanteile von mehr als 10 %

Zum Ende des Berichtszeitraums standen gemäß Mitteilungen an die Gesellschaft drei Aktionären jeweils mehr als 10 % der Stimmrechte bei der Gesellschaft zu, und zwar jeweils (gerundet):

- Herrn Hans-Dieter Lorenz: 33,22 % der Stimmrechte
- Innomotive Beteiligungs- Aktiengesellschaft: 29,19 % der Stimmrechte (zuzurechnen Herrn Alexander Lorenz)
- Levantera Investments Ltd.: 22,42 % der Stimmrechte (zuzurechnen Herrn Stefan Hilmars-son).

4.4 Aktien mit Sonderrechten

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, hat die Gesellschaft nicht ausgegeben.

4.5 Mittelbare Arbeitnehmerbeteiligungen

Es besteht keine Beteiligung von Arbeitnehmern am Grundkapital der Gesellschaft, aus der die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben können.

4.6 Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands maßgeblichen Bestimmungen finden sich in § 84 AktG sowie § 7 der Satzung der Gesellschaft. Der Vorstand kann aus einer oder mehreren Personen bestehen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Vorstandsmitglieder, ernennt sie jeweils für die Dauer von höchstens fünf Jahren und beruft sie ab. Eine wiederholte Ernennung, jeweils für die Dauer von höchstens fünf Jahren, ist zulässig. Vor Ablauf der vom Aufsichtsrat festgelegten Amtsdauer können Vorstandsmitglieder nur aus wichtigem Grund abberufen werden. Der Aufsichtsrat kann stellvertretende Vorstandsmitglieder sowie einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist gemäß § 15 der Satzung dazu befugt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur deren Fassung betreffen. Im Übrigen können Änderungen der Satzung nur von der Hauptversammlung nach Maßgabe des § 179 ff. AktG in Verbindung mit § 20 der Satzung beschlossen werden. Für Beschlüsse zur Änderung der Satzung reichen die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit das Gesetz eine Kapitalmehrheit verlangt, die einfache Mehrheit des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals aus; ausgenommen sind Satzungsänderungen, für die das Gesetz zwingend größere Mehrheiten vorschreibt.

4.7 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Die Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien ergeben sich aus Beschlüssen der Hauptversammlungen vom 18. September 2006, 25. Oktober 2006, vom 16. August 2007, vom 18. September 2008 sowie vom 11. August 2009.

Die Hauptversammlung vom 18. September 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 17. September 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.000.000 Aktien der Gesellschaft einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.000.000,00 geschaffen, das in 1.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/ I).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 24. Oktober 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 14.920.000,00 zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.492.000 Aktien der Gesellschaft einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.492.000,00 geschaffen, das in 1.492.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/ II).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat ferner eine Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, an Mitglieder der Geschäftsführungen verbundener Unternehmen sowie an Arbeitnehmer der Gesellschaft und mit ihr verbundenen Unternehmen beschlossen. Im Rahmen dieser Ermächtigung können der Aufsichtsrat bzw. der Vorstand bis zum 24. Oktober 2011 Bezugsrechte auf bis zu 623.000 Aktien der Gesellschaft einräumen. Zur Bedienung dieser Bezugsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 623.000,00 geschaffen, das in 623.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/ III).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Oktober 2011 das Grundkapital der Gesellschaft einmal oder mehrmals um bis zu EUR 3.115.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006/I). Im Rahmen dieses Genehmigten Kapitals kann der Vorstand bis zu 3.115.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien ausgeben.

Die Hauptversammlung vom 16. August 2007 hat den Vorstand dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. August 2012 einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.500.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen und dazu bis zu 1.500.000 neue Aktien auszugeben (Genehmigtes Kapital 2007/I).

Die Hauptversammlung vom 18. September 2008 hat den Vorstand dazu ermächtigt, innerhalb der auf die Beschlussfassung folgenden 18 Monate, das heißt bis zum 17. März 2010, bis zu 923.000 Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Dieser Beschluss wurde auf der Hauptversammlung vom 11. August 2009 aufgehoben.

Die Hauptversammlung vom 18. September 2008 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals in der Zeit bis zum 17. September 2013 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.500.000 Aktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.500.000,00 geschaffen, das in 1.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2008).

Die Hauptversammlung vom 11. August 2009 hat den Vorstand dazu ermächtigt, innerhalb der auf die Beschlussfassung folgenden 18 Monate, das heißt bis zum 10. Februar 2011 eigene Aktien von bis zu 10 % des derzeitigen Grundkapitals zu erwerben und diese Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach näherer Maßgabe der Ermächtigung wieder zu veräußern oder ohne weiteren Beschluss der Hauptversammlung einzuziehen. Die eigenen Anteile dürfen zusammen mit den außerhalb dieser Ermächtigung aus anderen Gründen erworbenen eigenen Aktien, nicht mehr als 10% des Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen.

Die Hauptversammlung vom 11. August 2009 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft wird den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von EUR 9.230.000,00 um EUR 15.770.000,00 auf EUR 25.000.000,00 zu erhöhen durch Umwandlung eines Teilbetrages in Höhe von EUR 15.770.000,00 der in der Jahresbilanz zum 31. Dezember 2008 ausgewiesenen Kapitalrücklage. Die Kapitalerhöhung erfolgt ohne Ausgabe von Aktien.

Die weiteren Einzelheiten der vorstehenden Ermächtigungen ergeben sich aus dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht, aus den Protokollen der genannten Hauptversammlungen, die gemäß § 130 Abs. 5 AktG bei dem für die Gesellschaft zuständigen Registergericht eingereicht worden sind, sowie aus den entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister.

4.8 Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels

Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots sind von der Gesellschaft nicht getroffen worden.

4.9 Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots hat die Gesellschaft weder mit Mitgliedern des Vorstands noch mit Arbeitnehmern getroffen.

5. Vergütungsbericht

Vergütung der Vorstände

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst fixe und variable Bestandteile. Als variable Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung erhält ein Vorstandsmitglied Aktienoptionen der ARISTON Real Estate AG. Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden unter Berücksichtigung seines Vergleichsumfelds insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens. Die Vergütungen der Vorstände im Einzelnen ergeben sich aus den jeweiligen Ausführungen im Anhang zum Jahresabschluss.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats ist in § 14 der Satzung geregelt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für jedes Geschäftsjahr eine am Schluss des Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von EUR 10.000,- Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte und sein Stellvertreter das Eineinhalbfache dieser Vergütung. Hinzu kommen der Ersatz etwaiger Auslagen sowie

die auf Vergütung und Auslagen entfallende Umsatzsteuer. Die Gesellschaft trägt ferner die auf die Mitglieder des Aufsichtsrats entfallende Prämie für eine D&O-Versicherung.

Zu näheren Erläuterung der Vergütungsstruktur der Organe verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang. Die dortigen Angaben sind Bestandteil des Vergütungsberichts.

6. Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB

Bezüglich der Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB verweisen wir auf die Internetseite der Gesellschaft (www.ariston-ag.de).

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Ariston Real Estate AG, München, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 28. April 2010

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

.....
Georg Komm
Wirtschaftsprüfer

.....
Ulrich Stauber
Wirtschaftsprüfer

4. Zwischenkonzernabschluss der Emittentin zum 30. Juni 2010 (ungeprüft)

Bilanz zum 30. Juni 2010

AKTIVA

	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
A. Kurzfristige Vermögenswerte		
I. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	<u>2.579.569,36</u>	<u>6.881.067,76</u>
II. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	571.245,21	575.613,94
2. Ertragsteuerforderungen	134.751,53	350.064,11
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	<u>544.412,74</u>	<u>1.880.634,96</u>
	<u>1.250.409,48</u>	<u>2.806.313,01</u>
III. Vorräte	<u>31.600,00</u>	<u>31.600,00</u>
	<u>3.861.578,84</u>	<u>9.718.980,77</u>
B. Langfristige Vermögenswerte		
I. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	<u>125.590.000,00</u>	<u>125.590.000,00</u>
II. Immaterielle Vermögenswerte	<u>142,01</u>	<u>185,00</u>
III. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>30.562,44</u>	<u>36.603,00</u>
IV. Latente Steuern	<u>1.325.024,63</u>	<u>1.169.508,54</u>
	<u>126.945.729,08</u>	<u>126.796.296,54</u>
	<u>130.807.307,92</u>	<u>136.515.277,31</u>

PASSIVA

	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€
A. Kurzfristige Schulden		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.068.320,35	19.371.156,85
2. Wandelschuldverschreibung	1.413.200,00	6.697.900,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	388.589,17	425.472,40
4. Rückstellungen	272.258,64	283.550,17
5. Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.945,00	62.200,66
6. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	<u>421.816,29</u>	<u>377.508,66</u>
	<u>21.566.129,45</u>	<u>27.217.788,74</u>
B. Langfristige Schulden		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.362.258,49	71.957.420,22
2. Wandelschuldverschreibung	0,00	0,00
3. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.660.125,47	8.011.860,02
4. Latente Steuern	<u>1.289.616,34</u>	<u>1.322.560,73</u>
	<u>83.312.000,30</u>	<u>81.291.840,97</u>
C. Potenzielle Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter	<u>1.238.493,80</u>	<u>1.441.513,61</u>
	<u>106.116.623,55</u>	<u>109.951.143,32</u>
D. Eigenkapital		
1. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00
2. Kapitalrücklage	8.890.708,57	8.921.993,24
3. Eigene Anteile	-166.004,83	-166.004,83
4. Gewinnrücklagen	-1.295.321,63	-1.667.528,19
5. Kumuliertes übriges Eigenkapital	-8.125.671,83	-5.913.970,11
6. Nicht beherrschende Anteile	<u>386.974,09</u>	<u>389.643,88</u>
	<u>24.690.684,37</u>	<u>26.564.133,99</u>
	<u>130.807.307,92</u>	<u>136.515.277,31</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 30. Juni 2010

	2010 (Jan. - Juni) €	2009 (Jan. - Juni) €
1 . Umsatzerlöse	4.837.657,78	6.081.719,20
2 . Sonstige betriebliche Erträge		
Nicht realisierte Erträge aus Wertanpassungen IAS 40	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	25.300,13	64.016,43
	<u>4.862.957,91</u>	<u>6.145.735,63</u>
3 . Personalaufwand	<u>-199.636,79</u>	<u>-184.250,42</u>
4 . Abschreibungen	<u>-7.476,55</u>	<u>-6.660,67</u>
5 . Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Nicht realisierte Verluste aus Wertanpassungen IAS 40	0,00	-10.000.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.322.167,78	-1.525.445,31
	<u>-1.322.167,78</u>	<u>-11.525.445,31</u>
6 . EBIT	<u>3.333.676,79</u>	<u>-5.570.620,77</u>
7 . Finanzaufwendungen	-2.712.301,83	-3.133.257,49
8 . Aufwendungen/Erträge aus der Veränderung des Abfindungsanspruchs nicht beherrschender Gesellschafter	-12.491,01	-58.601,91
9 . Sonstige Finanzerträge	43.615,94	124.274,16
10 . Finanzergebnis	<u>-2.681.176,90</u>	<u>-3.067.585,24</u>
11 . Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	652.499,89	-8.638.206,01
12 . Ertragsteuern	<u>-267.740,82</u>	<u>1.209.935,21</u>
13 . Ergebnis nach Steuern	384.759,07	-7.428.270,80
14 . Anteil anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	<u>-12.552,51</u>	<u>-9.499,95</u>
15 . Periodenergebnis nach Minderheitenanteilen	<u>372.206,56</u>	<u>-7.437.770,75</u>
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,04	-0,81
durchschnittlich im Umlauf befindliche Aktien	9.202.683	9.202.683

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2010

	2010 (Jan. - Juni) €	2009 (Jan. - Juni) €
1 . Periodenergebnis	<u>384.759,07</u>	<u>-7.428.270,80</u>
2 . Ergebnisneutrale Wertänderungen aus der Absicherung von Cash Flows (Cashflow Hedges)	-2.682.754,65	-1.875.784,02
3 . Ertragsteuereffekte hierauf	<u>424.545,96</u>	<u>296.842,82</u>
	<u>-2.258.208,69</u>	<u>-1.578.941,20</u>
4 . Anpassung des Eigenkapitalanteils von Wandelschuldverschreibungen	<u>31.284,67</u>	<u>0,00</u>
5 . Gesamtergebnis nach Steuern	<u><u>-1.842.164,95</u></u>	<u><u>-9.007.212,00</u></u>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.839.495,16	-9.010.389,99
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-2.669,79	3.177,99

Kapitalflussrechnung vom 01. Januar bis 30. Juni 2010

	2010 (Jan. - Juni) T€	2009 (Jan. - Juni) T€
Konzernjahresergebnis vor Minderheiten	385	-7.428
+/- Zinsergebnis	2.669	3.068
+/- Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	0	10.000
+ Abschreibungen auf Sachanlagen	7	7
+/- Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	268	-1.210
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0
-/+ Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-11	-114
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.433	-262
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-318	-42
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Posten	-18	-19
-/+ Gezahlte/erhaltene Steuern	121	-79
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.536	3.921
- Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1	-5
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen	0	4
+ Einzahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1	-1
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	-200	-390
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Wandelschuldverschreibungen	-5.300	-71
- Auszahlungen für der Tilgung von Krediten	-667	-948
+ Erhaltene Zinsen	44	258
- Gezahlte Zinsen	-2.712	-3.766
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.836	-4.917
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-4.301	-997
+ Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahres	6.881	11.674
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.580	10.677

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode:

Kassenbestand	3	2
Guthaben bei Kreditinstituten	2.576	10.962
Kontokorrentverpflichtungen	0	-287
	<u>2.580</u>	<u>10.677</u>

Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 01. Januar bis 30. Juni 2010

	Anzahl ausgegebener Stückaktien	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklagen	Rücklage Cashflow Hedges	sonstiges kumuliertes übriges Eigenkapital	Eigene Anteile	Gewinn- rücklagen	Summe Gesellschafter des Mutter- unternehmens
		€	€	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2009	9.230.000	9.230.000,00	24.664.493,24	-4.839.421,56	229.703,49	-166.004,83	-1.499.612,02	27.619.158,32
Aktienbasierte Vergütungen (IFRS 2)	0	0,00	27.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.500,00
Erwerb Wandelschuldverschreibung/ Zinsverrechnung Eigenkapitalanteil	0	0,00	-20.413,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-20.413,35
Gesamteinkommen	0	0,00	0,00	-1.572.619,24	0,00	0,00	0,00	-1.572.619,24
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.437.770,75	-7.437.770,75
Stand 30.06.2009	9.230.000	9.230.000,00	24.671.579,89	-6.412.040,80	229.703,49	-166.004,83	-8.937.382,77	18.615.854,98
Stand 01.01.2010	9.230.000	25.000.000,00	8.921.993,24	-6.143.673,60	229.703,49	-166.004,83	-1.667.528,19	26.174.490,11
Erwerb Wandelschuldverschreibungen	0	0,00	-31.284,67	0,00	31.284,67	0,00	0,00	0,00
Gesamteinkommen	0	0,00	0,00	-2.242.986,39	0,00	0,00	0,00	-2.242.986,39
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	372.206,56	372.206,56
Stand 30.06.2010	9.230.000	25.000.000,00	8.890.708,57	-8.386.659,99	260.988,16	-166.004,83	-1.295.321,63	24.303.710,28

Verkürzter Anhang vom 01. Januar bis 30. Juni 2010

Erläuterungen zum Zwischenabschluss

Rechnungslegungsgrundsätze

Dieser Zwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt.

Die wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung, die dem Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr zugrunde lagen und im Geschäftsbericht 2009 ausführlich dargestellt wurden, wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses berücksichtigt.

Der Zwischenabschluss wurde gemäß den Vorgaben des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) um einen Konzernzwischenlagebericht ergänzt.

Für das Halbjahr 2010 wurden sämtliche ab dem 1. Januar 2010 verpflichtend anzuwendende Standards berücksichtigt. Die im Geschäftsjahr 2010 erstmalig anzuwendenden Rechnungslegungsnormen haben auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns keinen wesentlichen Einfluss.

Darüber hinaus wurde IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ beachtet.

Als Basis für den vorliegenden ungeprüften Zwischenabschluss dienen die nicht geprüften Halbjahresabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften. Der vorliegende Zwischenabschluss wurde weder nach § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Wirtschaftsprüfer unterzogen.

Soweit nichts anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in Euro (€) angegeben. Rundungsdifferenzen bei Angaben in tausend Euro (T€) sind möglich.

Konsolidierungskreis

In den Konzernzwischenabschluss wurden neben der ARISTON Real Estate AG insgesamt 13 Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die ARISTON Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus der Tätigkeit der betreffenden Gesellschaften Nutzen ziehen kann.

Im Berichtszeitraum haben sich keine Änderungen in der Zusammensetzung des Konsolidierungskreises ergeben.

Erläuterungen zur Bilanz

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft eigene Wandelschuldverschreibungen aus der Wandelanleihe mit der ISIN DE000A0KAZ92 aus dem Jahr 2006 im Gesamtbetrag von nominal € 5.322.000,00 zurückerworben.

Segmentberichterstattung

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist der Konzern nach der Nutzungsart der Immobilien in Geschäftseinheiten organisiert und verfügt über die nachfolgend genannten Geschäftssegmente, die folgende Objekte bzw. Gesellschaften umfassen:

Büro	vier Objekte
Logistik	zwei Objekte
Handel	ein Objekt
Mischnutzung	ein Objekt
Holding	zwei Gesellschaften

Sämtliche Umsätze werden im Inland erzielt.

	Segmentberichterstattung 01.01. - 30.06.2010					
	Büro	Logistik	Handel	Misch-	Holding	Konzern
	T€	T€	T€	nutzung	T€	T€
				T€		
Umsatzerlöse (Mieteinnahmen einschl. Nebenkostenumlagen von externen Dritten)	1.931	560	1.675	672		4.838
<i>Vorjahr</i>	1.898	1.895	1.656	633		6.082
EBIT	1.639	378	1.243	497	-423	3.334
<i>Vorjahr</i>	1.586	-8.279	1.170	486	-534	-5.571
Periodenergebnis	743	-3	319	155	-842	372
<i>Vorjahr</i>	692	-9.089	253	168	538	-7.438
Segmentvermögen	40.378	26.553	44.471	16.284	1.661	129.347
<i>Vorjahr</i>	44.792	25.505	46.574	16.072	8.638	141.581
Segmentsschulden	26.377	22.105	38.974	14.062	2.069	103.587
<i>Vorjahr</i>	32.365	31.376	37.901	13.892	7.385	122.919

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

München im August 2010

Hans-Dieter Lorenz

ARISTON Real Estate AG
Vorstand

Verkürzter Lagebericht vom 01. Januar bis 30. Juni 2010

A. Wirtschaftsbericht

a. Unternehmensstruktur

ARISTON fungiert als Immobilienholding; Akquisition von Immobilien in steuer- und risikooptimierten Objektgesellschaften

Muttergesellschaft des Konzerns ist die ARISTON Real Estate AG. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die ARISTON Real Estate AG selbst direkt keine Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kommanditgesellschaften oder über Beteiligungen an sonstigen Objekt-gesellschaften, wie zum Beispiel Aktiengesellschaften. Diese Beteiligungen werden im Konzern vollkonsolidiert. Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios im Rahmen von Dienstleistungsverträgen. Ausgelagert wird, soweit erforderlich, das Facility Management und die klassische Mieterverwaltung. Hierfür stehen externe Dienstleister, die zumeist vor Ort tätig sind, zur Verfügung.

Zum 30. Juni 2010 wies die ARISTON-Gruppe folgende Unternehmensstruktur auf:

Gesellschaft	Anteile am Kapital %
BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG, München	94,0
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München	92,0
HS-Grund und Boden AG, Krailling bei München	94,9
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	94,8
ARISTON Grundbesitz GmbH, München	100,0
ARISTON Zweite Grundbesitz GmbH, München	100,0
ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	100,0
ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	100,0
ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	100,0
ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	100,0
ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG, München	92,0
ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	100,0
ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	100,0

b. Immobilienportfolio per 30. Juni 2009

In den ersten sechs Monaten 2010 hielt die ARISTON Real Estate AG Anteile an verbundenen Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften, deren Immobilienportfolio bzw. deren Mieter sich in die drei Branchen aufteilen:

Logistik: rd. 13 %

Handel: rd. 40 %

Büro: rd. 47 %

(Prozentangaben bezogen auf Netto-Istmieten)

Zum Stichtag verzeichneten die verbundenen Unternehmen der ARISTON Real Estate AG eine Leerstandsquote - berechnet aus dem Verhältnis von Netto-Istmiete in Höhe von rd. EUR 8,6 Mio. zu Netto-Potentialmiete in Höhe von rd. EUR 10,2 (Berechnung lt. Gutachter CBRE) - von circa 16 %.

Die ARISTON Real Estate AG hält zum Stichtag 30. Juni 2010 über ihre Beteiligungsgesellschaften insgesamt 9 Immobilienobjekte an 7 Standorten. Die Objekte verfügen über eine vermietbare Fläche von ca. 141.000 m².

Restmietlaufzeiten per 30. Juni 2010

0 bis 2 Jahre:	21 %
2 bis 4 Jahre:	37 %
4 bis 6 Jahre:	17 %
über 6 Jahre:	25 %

Total **100 %**

Restlaufzeit über 10 Jahre: 23 %

Bezogen auf die Nettomietträge laufen während der nächsten 2 Jahre ca. 21 %, innerhalb der nächsten 2 bis 4 Jahre ca. 37 % und innerhalb der nächsten 4 bis 6 Jahre ca. 17 % aus. Der Anteil der Nettomietträge mit Restmietlaufzeiten über 6 Jahre beträgt ca. 25 %.

Immobilienportfolio per 30. Juni 2010

Objekt Ansbach (AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG)

Nutzungsart	Büro- und Geschäftshaus
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,8%)
Grundstücksfläche	11.626 m ²
Baujahr	2001/2003
Nutzfläche	ca. 10.300 m ²
Leerstandsquote	5,6%
Hauptmieter	Schwenninger BKK

Objekt Freising / München Baumarkt (ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Baumarkt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	14.424 m ²
Baujahr	1991
Nutzfläche	ca. 6.300 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Hauptmieter	Praktiker

Objekt Bonn (ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92,0%)
Grundstücksfläche	3.926 m ²
Baujahr	1966
Jahr der Modernisierung	1993
Nutzfläche	ca. 4.700 m ²
Leerstandsquote	0,0% (bis Ende 2010)
Hauptmieter	Bundesministerium des Innern

Objekt Stadt Brandenburg (BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,0%)
Grundstücksfläche	7.205 m ²
Baujahr	1986
Nutzfläche	ca. 7.500 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Hauptmieter	Deutsche Rentenversicherung

Objekt Frankfurt am Main (ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	2.669 m ²
Baujahr	1989 / 1992 / 2001
Nutzfläche	ca. 3.700 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Hauptmieter	DQS

Objekt Bremen (Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG)

Nutzungsart	Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92,0%)
Grundstücksfläche	33.852 m ²
Baujahr	1968 / 1970
Nutzfläche	ca. 75.700 m ²
Leerstandsquote	93 %
Hauptmieter	n.a.

Objekt Krailing / München (HS Grund und Boden AG)

Nutzungsart	Verwaltungs-, Labor-, Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,9%)
Grundstücksfläche	10.267 m ²
Baujahr	2002
Nutzfläche	ca. 11.360 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Hauptmieter	EOS GmbH

Objekt Freising / München (ARISTON Zweite Grundbesitz GmbH)

Nutzungsart	Logistikobjekt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	29.106 m ²
Baujahr	1990
Nutzfläche	ca. 9.000 m ²
Leerstandsquote	0,0%
Hauptmieter	Trans-o-flex Schnell-Lieferdienst

**Objekt Freising / München
(ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG
ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG)**

Nutzungsart	Einzelhandel
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	20.680 m ²
Baujahr	1995
Nutzfläche	ca. 12.500 m ²
Leerstandsquote	6,1%
Hauptmieter	Kaufland

c. Marktumfeld für Gewerbeimmobilien

Als Unternehmen, das ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert, hängt die wirtschaftliche Entwicklung der ARISTON sehr stark von der allgemeinen ökonomischen Situation und Konjunkturlage in Deutschland, insbesondere der Unternehmen aus dem Dienstleistungs-, Produktions- und

Verwaltungsbereich ab. So beeinflussen tendenziell die ökonomischen Rahmenbedingungen die Geschäftstätigkeit der Unternehmen und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Makroökonomisches Umfeld

Nach einem schwachen Jahresauftakt erlebte die deutsche Wirtschaft ab dem zweiten Quartal einen stärkeren Aufschwung als ursprünglich erwartet. Dafür sind vor allem die Exporte verantwortlich, deren Zuwächse einer wieder stark wachsenden Weltwirtschaft zu verdanken sind.

So prognostiziert der Internationale Währungsfonds (IWF) das globale Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) für 2010 im Juli 2010 mit 4,6 %. Deutschland werden dabei für 2010 und 2011 um 1,3% bzw. 1,6 % höhere BIP-Zuwachsraten zugeschrieben als den durchschnittlichen Zuwachsraten im Euroraum (1,0 % in 2010 bzw. 1,6 % in 2011).

Allerdings könnte der Umstand, dass die wichtigsten Absatzmärkte der deutschen Exportgüter-Wirtschaft in Europa verhältnismäßig langsam aus der Krise kommen, das starke Exportgeschäft Deutschlands bremsen. Somit kommt im weiteren Verlauf der konjunkturellen Erholung einer gestärkten Binnennachfrage eine zentrale Bedeutung zu.

Der Preisauftrieb wurde im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres etwas gedämpft. Wie das statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Juni 2010 gegenüber dem Juni 2009 um 0,9 % gestiegen. Prägend hierfür war nach wie vor die Preisentwicklung

der Energieprodukte. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank blieb im Berichtszeitraum unverändert bei 1,0 %.

Der positive Konjunkturverlauf spiegelt sich entsprechend in der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Am Ende des ersten Halbjahres waren rd. 3,15 Mio. (Vj. 3,41 Mio.) Menschen oder 7,5 % (Vj. 8,1 %) aller zivilen Erwerbspersonen ohne Arbeit. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit liegt auch die Unterbeschäftigung unter Vorjahresniveau. Im Vergleich mit der Zeit vor der Wirtschaftskrise haben Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zwar zugenommen, der Anstieg ist aber erheblich geringer als angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erwartet wurde.

Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland

Büroflächen

Auch wenn sich das wirtschaftliche Umfeld verbessert hat, hat die Nachfrageaktivität im Bürosektor noch nicht wesentlich zugenommen. Anmietungsentscheidungen werden noch hinausgezögert und die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wird sich erst mit zeitlicher Verzögerung auf dem Vermietungsmarkt widerspiegeln. In den sechs Bürozentren konnte im ersten Halbjahr 2010 ein Vermietungsumsatz von rd. 1,2 Mio. m² registriert werden. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Steigerung von rd. 6 %. Dabei fallen die Ergebnisse regional weiterhin sehr unterschiedlich aus und werden teilweise auch durch einzelne Großanmietungen geprägt.

Auch wenn der Leerstand im Berichtszeitraum nur geringfügig gestiegen ist, ist im Jahresvergleich trotz verhaltener Neubautätigkeit ein deutlicher Anstieg des Büroleerstands zu verzeichnen. In den sechs Bürozentren standen Ende Juni rd. 8,1 Mio. m² oder 10,2 % aller Büroflächen leer, während dieser Wert im Vorjahr noch bei rd. 7,4 Mio. m² oder 9,4 % gelegen hatte.

Einzelhandelsflächen

Der Einzelhandelsmarkt startete stabil in das neue Geschäftsjahr. Diese positive Tendenz setzt sich in einer weiteren Verbesserung des Konsumklimas im Sommer fort. Vor allem die gut positionierten Handelskonzepte und Top-Einzelhandelslagen werden von dieser Entwicklung profitieren.

Logistikflächen

Die Logistikbranche blickt im ersten Halbjahr optimistisch in die Zukunft. Analog hierzu haben sich auch die Vermietungen im Lagerflächensegment positiv entwickelt. Insgesamt konnten im ersten Halbjahr 2010 rd. 2,0 Mio. m² vermietet werden. Dies entspricht einer Steigerung von rd. 11 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Nachdem zum Jahresauftakt außerhalb der fünf großen Ballungsräume nur vergleichsweise geringe Aktivitäten verzeichnet werden konnten, erwiesen sich diese Standorte mit einer Verdoppelung der Vermietungsumsätze im zweiten Quartal als die großen Gewinner dieser Entwicklung.

Der Investmentmarkt

Fehlende rentable Investitionsalternativen, niedrige Fremdkapitalzinsen und ausgeprägtes Vertrauen in die deutsche Wirtschaft waren Motoren für die Fortsetzung der positiven Entwicklung auf dem Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien im zweiten Quartal 2010. Dies führte zu einem Transaktionsvolumen von rd. 9,4 Mrd. € im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres, was rd. 248 % des vergleichbaren Vorjahresvolumens von 3,8 Mrd. € entspricht. Der Investitionsfokus liegt dabei nach wie vor auf risikoarmen Objekten mit langfristiger Vermietung an bonitätsstarke Mieter.

Ein vergleichsweise geringes Angebot solcher Objekte hat dazu geführt, dass im ersten Halbjahr 2010 die Spitzenrenditen über alle Nutzungsarten leicht gesunken sind. In Abhängigkeit von weiteren preisbildenden Faktoren sehen wir dies als Indikator für wieder ansteigende Immobilienpreise zumindest im Spitzensegment.

B. Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Auswirkungen der wichtigsten Ergebnisse des Berichtszeitraumes 1.1.10 bis 30.6.10 auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage stellen sich wie folgt dar:

Ertragslage:

Die Umsatzerlöse aus Vermietung sind im Berichtszeitraum addierten sich auf rund 4,8 Mio. EUR und sind damit im direkten Vergleich zu den ersten 6 Monaten 2009 um rd. 1,3 Mio. EUR gefallen. Der Rückgang ist im Wesentlichen dem Leerstand der Immobilie in Bremen geschuldet, welche seit dem Auszug des ehemaligen Mieters zum 30.6.2009 geschuldet ist.

Nach Abzug von Personalaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen erzielte die ARISTON-Gruppe wieder ein positives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von rd. 3,3 Mio. EUR (Vorjahresverlust 5,6 Mio. EUR). Im Vorjahresverlust war eine 10 Mio. EUR Abschreibung gem. IAS40 der Logistikimmobilie in Bremen enthalten.

Das Finanzergebnis verbesserte sich ebenfalls von rd. - 3,1 Mio. EUR auf nunmehr – 2,7 Mio. EUR und ist im Wesentlichen auf geringere Zinszahlungen aufgrund deutlich geringerer zinstragender Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Damit erzielte die ARISTON-Gruppe wieder ein deutlich verbessertes positives Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von rd. 0,6 Mio. EUR (Vorjahresverlust rd. 8,6 Mio. EUR). Nach Abzug von Steuern beläuft sich der Konzerngewinn für die ersten 6 Monate 2010 auf insgesamt rd. 0,4 Mio. EUR nach einem Vorjahresverlust in Höhe von rd. 7,4 Mio. EUR.

Vermögens- und Finanzlage:

Die Bilanzsumme per 30.6. 2010 betrug rd. 130,8 Mio. EUR und reduzierte sich damit um ca. 5,7 Mio. EUR im Vergleich zum 31.12.2009, im Wesentlichen aufgrund geringerer kurzfristiger Vermögenswerte sowie kurzfristiger Schulden.

Die Kurzfristigen Vermögenswerte gingen hierbei von rd. 9,7 Mio. EUR per 30.12.2009 um rd. 5,8 Mio. EUR auf nunmehr rd. 3,9 Mio. EUR zurück. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Rückgang des Zahlungsmittelbestandes zurückzuführen, welcher sich von 6,9 Mio. EUR zum 30.12.09 um rd. 4,3 Mio. EUR auf nunmehr 2,6 Mio. EUR per 30.6.10 reduzierte und ist durch den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen begründet.

Die langfristigen Vermögenswerte blieben hingegen mit 126,9 Mio. EUR zum 30.6.2010 annähernd konstant im Vergleich mit dem Stichtag 31.12.2009. Der Wert der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien beträgt nach wie vor rd. 125,6 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden stiegen leicht von rd. 81,3 Mio. EUR zum 30.12.09 auf rd. 83,3 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund des Anstieges der negativen Barwerte unserer Zinsicherungsinstrumente (Swaps), wobei die langfristigen Schulden gegenüber Kreditinstituten von rd. 72,0 Mio. EUR zum 30.12.2009 auf nunmehr rd. 71,4 Mio. EUR aufgrund Regeltilgungsleistungen zurückgingen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich dagegen von rd. 27,2 Mio. EUR um rd. 5,6 Mio. EUR. auf nunmehr 21,6 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund des oben bereits beschriebenen Rückkaufes eigener Wandelschuldverschreibungen.

Das Konzerneigenkapital blieb annähernd konstant und fiel leicht von 26,6 Mio. € auf nunmehr 24,7 Mio. EUR zum 30.6.2010. im Wesentlichen aufgrund des Anstieges der negativen Barwerte unserer Zinssicherungsinstrumente (Swaps).

C. Nachtragsbericht

Die Hauptversammlung der ARISTON Real Estate AG, beschloss am 10. August 2010 den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2009 in Höhe von EUR 4.230.444,42 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

D. Risiko- und Prognosebericht

Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist der ARISTON Real Estate Konzern diversen Risiken ausgesetzt. Neben konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Vermietungsrisiken, Mietausfallrisiken, Zins- und Liquiditätsrisiken.

Das Risikomanagement sowie die generellen Risiken der Gesellschaft sind im Geschäftsbericht 2009 der ARISTON Real Estate AG auf den Seiten 28 bis 33 ausführlich beschrieben.

Risikomanagement-System

Entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat die ARISTON Real Estate AG ein Risikomanagementsystem entwickelt. Wesentliche Aufgabe dieses Systems ist die systematische Erfassung derjenigen Risiken, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten. Der Vorstand nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der ARISTON Gruppe auswirken.

Risiko des Mietausfalls

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In der Folge würden die Cashflows geringer ausfallen als kalkuliert. Die ARISTON AG selber hält keine Immobilien, sofern jedoch die Mieteinnahmen einer Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft der ARISTON AG nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen der Zweckgesellschaft zu erfüllen, könnte dies zum Verlust der gesamten Tochtergesellschaft und/oder des in diesem Objekt investierten Eigenkapitals führen. Überdies können zusätzliche Sicherheiten, die von der ARISTON Real Estate AG gegeben wurden, von den Banken gezogen werden. Dieses Mietausfallrisiko kann dadurch reduziert werden, dass die Vermietung der Objekte möglichst langfristig und an Unternehmen mit vorzugsweise guter Bonität erfolgt.

Neu- und Nachvermietungsrisiko

Der Erfolg der bestandshaltenden Immobilienaktivitäten hängt im Wesentlichen Umfang auch davon ab, dass die Gewerbeimmobilien nach Beendigung oder Ablauf eines Mietvertrags und gleichzeitigem Auszug des Mieters ohne längere Leerstandszeiten vermietet werden können. Dieses Neuver-

mietungsrisiko kann durch die Analyse von Objekt und Lage sowie Drittverwendungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Chancen für die Anschlussvermietung beim Ankauf der Objekte minimiert werden. Im Laufe der Haltedauer einer Immobilie können sich jedoch bei den Drittverwendungsmöglichkeiten Veränderungen ergeben.

Seit dem 1.7.2009 ist der Mieter des **Objektes Bremen**, welche von der HAG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG gehalten wird, ausgezogen. Derzeit laufen intensive Bemühungen in Bezug auf die Suche von Nachmietern, um den Leerstand des Objektes im Laufe des zweiten Halbjahres 2010 bzw. 2011 sukzessive zurückzufahren. Aktuell sind rund 4.000 qm der insgesamt ca. 75.000 qm Nutzfläche vermietet.

Aufgrund der im Dezember 2009 erfolgten Refinanzierung konnte die Darlehensverbindlichkeit bei der finanzierenden Bank um rd. EUR 14,5 Mio. auf nunmehr EUR 2,5 Mio. erheblich reduziert werden, so dass die laufende Belastung zukünftig wesentlich geringer ist. Sollte dennoch im 2. Halbjahr 2010 bzw. 2011 keine ausreichende Anschlussvermietung gefunden werden, so hätte dies erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Tochtergesellschaft und damit auf die ARISTON Real Estate AG.

Ein weiteres Nachvermietungsrisiko besteht bei unserer Tochtergesellschaft ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG im **Objekt Bonn**, da der Mieter mit Wirkung zum 31.12.2010 das Mietverhältnis gekündigt hat. Derzeit laufen Gespräche mit Mietinteressenten. Sollte dennoch im weiteren Verlauf 2010 bzw. 2011 keine ausreichende Anschlussvermietung oder eine anderweitige Verwertung gefunden werden, so hätte auch dies erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dieser Tochtergesellschaft und damit auf das in den Forderungen gebundene Engagement der ARISTON Real Estate AG.

Zinsänderungsrisiko sowie Kreditprolongationsrisiko

Die von der ARISTON-Gruppe gehaltenen Immobilien sind zu einem wesentlichen Teil durch Bankdarlehen fremdfinanziert, wobei als Kreditnehmer in der Regel nicht die ARISTON Real Estate AG, sondern die jeweilige Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft auftritt. Zinsaufwendungen beeinflussen maßgeblich das Ergebnis der Töchterunternehmen der ARISTON AG.

Das Zinsniveau ist derzeit in Deutschland - gemessen am langfristigen Durchschnitt - historisch niedrig. Sollte die europäische Zentralbank Zinserhöhungen einleiten, besteht auch für die ARISTON Real Estate AG ein Zinsänderungsrisiko, welchem allerdings weitgehend durch Zins-sicherungsgeschäfte Rechnung getragen wurde.

Des Weiteren ist es nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann bzw. ob überhaupt eine Anschlussfinanzierung gesichert werden kann. Dies könnte zum Verlust der Beteiligungs bzw. Objektgesellschaften und/oder des in dieses Objekt investierten Eigenkapitals und/oder zur Verwertung von hierfür von der ARISTON Real Estate AG den finanzierenden Banken gegebenen zusätzlichen Sicherheiten führen.

Veräußerungsrisiken

Die ARISTON-Gruppe veräußert nach ihrem Geschäftskonzept Immobilien, die sie über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben hat, nach einer Haltedauer von in der Regel ca. 2 bis 8 Jahren. Die jeweils vorherrschenden Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufes haben hierbei großen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises. Die von der Gesellschaft nicht zu beeinflussenden externen Faktoren, wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung und Zinsniveau, können dazu führen, dass die ARISTON AG nicht in der Lage ist, Veräußerungen von Immobilien gewinnbringend durchzuführen. Dies könnte zum Verlust der Beteiligungs bzw. Objektgesellschaften und/oder des in dieses Objekt investierten Eigenkapitals und/oder zur Verwertung von hierfür von der ARISTON Real Estate AG den finanzierenden Banken gegebenen zusätzlichen Sicherheiten führen.

Prognosebericht

Die ARISTON Real Estate AG ist ein bundesweit tätiges Gewerbeimmobilienunternehmen mit Investitionsschwerpunkt im Süddeutschen Raum und wird diese Ausrichtung auch zukünftig beibehalten. Die Strategie der Gesellschaft ist auf Wachstum in den Bereichen „Einzelhandel“, „Büro“ und „Logistik“ ausgerichtet.

Auch vor dem Hintergrund der noch ungewissen konjunkturellen Entwicklung sehen wir keine Veranlassung, von dem im Geschäftsbericht 2009 veröffentlichten Prognosebericht abzuweichen.

Für das Gesamtjahr 2010 erwarten wir gegenüber 2009 einen Rückgang der Erlöse aufgrund des Leerstandes in Bremen aus unserem operativen Geschäft. Für das 2. Halbjahr rechnen wir mit einer insgesamt stabilen operativen Geschäftsentwicklung. Im Vordergrund unserer Bemühungen werden der Abbau der Leerstandsquote in Bremen, die Anschlussvermietung in Bonn sowie Substanzerhaltende bzw. verbessernde Maßnahmen stehen.

IX. Trendinformation

Seit dem Abschlussstichtag zum 31. Dezember 2009 haben sich in den Aussichten der Emittentin keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen ergeben.

Die Emittentin rechnet für das Jahr 2011 mit einer insgesamt stabilen operativen Geschäftsentwicklung. Im Vordergrund der Bemühungen steht der Abbau der Leerstandsquote in Bremen, die Anschlussvermietung in Bonn sowie der Erwerb von Immobilien mit den Mitteln aus dieser begebenen Anleihe.

X. Glossar

Angebotsfrist	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Wertpapiere möglich ist.
Anleihe	Sammelbezeichnung für alle Schuldverschreibungen mit vor Ausgabe festgelegter Verzinsung, Laufzeit und Rückzahlung.
Anleihegläubiger	Anleiheanleger, Käufer, Inhaber von Anleihen, welche die Rechte daraus gegenüber der Anleiheschuldnerin geltend machen können. Vertragspartner der Anleiheschuldnerin.
Bankarbeitstag	Jeder Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem die Kreditinstitute am Sitz der Emittentin für den Publikumsverkehr geöffnet haben.
Core-Immobilien	Vermietete Immobilien mit langfristig gebundenen guten Mietern
Emittentin	ARISTON Real Estate AG (auch Anleiheschuldnerin genannt) .
EURIBOR	(European Interbank Offered Rate) Zinssatz, den die europäischen Banken voneinander beim Handel von Einlagen mit einer festgelegten Laufzeit von einer Woche sowie zwischen einem und zwölf Monaten, innerhalb Europas, verlangen.
Facility Management	Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen
Mezzanine Kapital	Sammelbegriff für Finanzierungsarten, die in ihren rechtlichen und wirtschaftlichen Ausgestaltungen eine Mischform zwischen Eigen- und Fremdkapital darstellen. Dabei wird in der klassischen Variante einem Unternehmen wirtschaftliches oder bilanzielles Eigenkapital zugeführt, ohne den Kapitalgebern Stimm- oder Einflussnamerechte zu gewähren.
Nennwert	Nennbetrag. Nominalwert einer Aktie, Anleihe usw. Der Nominalwert entspricht dem Anlage-Rückzahlungsbetrag eines Wertpapiers.
Quartal	Kalenderquartal (01.1.-31.03, 01.4.-30.06.,01.07.-30.09.,01.10.-31.12.)
Prospekthaftung	Haftung der Emittentin für absichtlich oder fahrlässig unrichtig oder unvollständig erteilte Angaben in Verkaufs-, Wertpapier- oder Börsenprospekten.
Vertragsjahr	Zeitraum vom 14.03. eines Jahres bis zum 13.03. des Folgejahres
Zeichnung	Unterschriftsleistung, mit der sich der Erwerber zum Erwerb und zur Zahlung des auf dem Zeichnungsschein angegebenen Betrags und zu den vorgesehenen Bedingungen verpflichtet.
Zinsen	Preis für die Überlassung von Kapital

XI. Prospektverantwortung und Vollständigkeitserklärung

Die ARISTON Real Estate AG, Maximiliansplatz 12 b, 80333 München, Bundesrepublik Deutschland, ist Anbieterin und Emittentin der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Anleihe. Sie übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG die Verantwortung für den Inhalt des Prospekts und erklärt, dass nach ihrem Wissen zum Zeitpunkt der Herausgabe die Angaben im Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Alle unternehmerischen Daten sowie sonstigen Angaben im Prospekt wurden sorgfältig und nach bestem Wissen auf Grundlage sachkundiger Erwartungen zusammengestellt und entsprechend den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung.

Vom Prospekt abweichende Angaben sind nur dann verbindlich, wenn sie vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt werden. Dritte sind zu abweichenden Angaben nicht berechtigt.

München, den 28. Februar 2011



ARISTON Real Estate AG
vertreten durch den Vorstand

gez. Hans-Dieter Lorenz
Vorstand