Ariston Real Estate AG
80333 München

Anlage 1

B I L A N Z zum 31. Dezember 2010

AKTIVA

	€	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		99,00	185,00
II. Sachanlagen			
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		22.695,00	27.784,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		13.549.496,23	13.549.496,23
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		30.279.841,92	32.694.782,65
2. sonstige Vermögensgegenstände		345.670,18	364.781,99
		30.625.512,10	33.059.564,64
II. Wertpapiere			
eigene Anteile		0,00	51.629,13
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		113.339,18	5.194.012,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten		8.439,39	37.209,36
		44.319.580,90	51.919.880,82

PASSIVA

	€	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		24.925.970,93	25.000.000,00
II. Kapitalrücklage		10.323.744,85	10.249.715,78
III. Gewinnrücklagen			
Rücklage für eigene Anteile		0,00	51.629,13
IV. Bilanzgewinn		4.570.554,31	4.230.444,42
		39.820.270,09	39.531.789,33
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		298.650,63	146.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Wandelschuldverschreibung		0,00	6.738.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		72.073,09	193.238,27
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.510.251,58	4.686.873,63
4. sonstige Verbindlichkeiten		618.335,51	623.979,59
		4.200.660,18	12.242.091,49
		44.319.580,90	51.919.880,82

Ariston Real Estate AG
80333 München

Anlage 2

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	€	2010 €	2009 €
1. Umsatzerlöse		1.076.395,00	1.207.080,05
2. sonstige betriebliche Erträge		32.711,04	42.600,79
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-245.832,00	-303.246,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-11.862,95	-10.876,90
			- 257.694,95
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.861,28	-5.231,44
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		-1.000.000,00	-2.500.000,00
			-1.006.861,28
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.091.536,51	-776.162,36
6. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen € 1.547.309,69 (€ 2.949.380,26)		1.547.309,69	2.949.380,26
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 567.448,17 (€ 641.328,00)		619.207,19	844.458,31
8. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	-24.858,47
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € -307.143,02 (€ -296.723,90)		-574.975,60	-826.055,71
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		344.554,58	597.088,53
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-4.416,82	0,50
12. Sonstige Steuern		-27,87	0,00
13. Jahresüberschuss		340.109,89	597.089,03
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		4.230.444,42	3.608.496,92
15. Entnahmen aus der Rücklage für eigene Anteile		0,00	24.858,47
16. Bilanzgewinn		4.570.554,31	4.230.444,42

A N H A N G

der
ARISTON REAL ESTATE AG
München

für das
Geschäftsjahr 2010

A. 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 beziehungsweise dem niedrigeren beizulegenden Wert 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.

Liquide Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen. Die Auflösung der Posten erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf bzw. der wirtschaftlichen Zugehörigkeit.

Der Ansatz und Ausweis des **Eigenkapitals** erfolgt gemäß § 272 HGB.
Die **Eigenen Anteile** werden entsprechend § 272 (1a) HGB vom gezeichneten Kapital abgesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Auf Grund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (kurz „BilMoG“) wurde der Ausweis der **eigenen Anteile** angepasst. Die Vorjahreszahlen wurden bei erstmaliger Anwendung des BilMoG nicht angepasst.

Die erstmalige Anwendung der neuen **Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften** des HGB i.d.F. des BilMoG führte zu keinem grundlegenden Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

B. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

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

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	51.129,18	94,0	146.939,06
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München	51.129,18	92,0	-686.759,61
HS Grund und Boden GmbH & Co. KG, Krailling (vormals: HS Grund und Boden AG, Krailling)	56.270,22	94,9	486.774,85
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	51.129,18	94,8	122.888,84
Ariston Grundbesitz GmbH, München	10.074,76	100,0	-13.479,14
Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München	-673.467,75	100,0	-18.728,04
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-37.239,78
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-357.669,62
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-46.323,33
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-314.447,17
Ariston Grundbesitz GmbH. & Co. 5. Beteiligungs KG, München	1.000,00	92,0	387.004,50
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-4.757,79
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100,0	-6.231,90

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. - 31.12.2010

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen						
	Stand 01.01.2010 €	Zugang 2010 €	Abgang 2010 €	Stand 31.12.2010 €	Stand 01.01.2010 €	Zugang 2010 €	Abgang 2010 €	Stand 31.12.2010 €	Buchwert 31.12.2010 €	Buchwert 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
ANLAGEVERMÖGEN											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	257,40	0,00	0,00	257,40	72,40	86,00	0,00	158,40	99,00	185,00	86,00
II. Sachanlagen											
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.987,92	1.686,28	0,00	38.674,20	9.203,92	6.775,28	0,00	15.979,20	22.695,00	27.784,00	6.775,28
III. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.549.496,23	0,00	0,00	13.549.496,23	0,00	0,00	0,00	0,00	13.549.496,23	13.549.496,23	0,00
	13.586.741,55	1.686,28	0,00	13.588.427,83	9.276,32	6.861,28	0,00	16.137,60	13.572.290,23	13.577.465,23	6.861,28

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind Forderungen in Höhe von T€ 24.224 (Vj. T€ 26.288) enthalten, die eine Restlaufzeit von über einem Jahr haben.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus sonstigen Forderungen in Höhe von T€ 30.280.

3. 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 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/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) Eigene Anteile	**€**	**- 74.029,07**
		==========

Zum 31.12.2010 besaß die Gesellschaft 27.317 eigene Aktien mit Anschaffungskosten in Höhe von € 166.540,46.

Entsprechend den Bilanzierungsvorschriften des § 272 Abs. 1a HGB erfolgte der Ausweis der eigenen Anteile auf der Passivseite. Eine Anpassung auf den rechnerischen Wert vom gezeichneten Kapital wurde vorgenommen. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Auf die eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von € 74.029,07 (0,2960 %).

Erwerbszeitpunkt	Erworbene Anteile	Anteil am Grundkapital €	%
Dezember 2007	8.068	21.864,28	0,0874
Januar 2008	893	2.420,03	0,0097
März 2008	12.456	33.755,76	0,1350
April 2008	5.900	15.989,00	0,0639
Eigene Anteile	27.317	74.029,07	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.

c) Kapitalrücklage **€ 10.323.744,85**

==========

Der Ausweis der eigenen Anteile wurde auf Grund der Vorschriften des BilMoG wie folgt angepasst:

Kapitalrücklage vor Anpassung aufgrund BilMoG	€	10.249.715,78
Zuführung zur Kapitalrücklage	"	74.029,07
Kapitalrücklage nach Anpassung aufgrund BilMoG	€	10.323.744,85

d) Rücklage für eigene Anteile **€ 0,00**

==========

Der Ausweis wurde aufgrund der Vorschriften des BilMoG wie folgt angepasst:

Stand vor Anpassung aufgrund BilMoG	€	51.629,13
Entnahmen aus der Rücklage für eigene Anteile zur Einstellung in die Kapitalrücklage	"	51.629,13
Stand nach Anpassung aufgrund BilMoG	€	0,00

e) Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn entwickelte sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt:

Stand zum 01.01.2010	€	4.230.444,42
Jahresüberschuss 2010	"	340.109,89
Stand zum 31.12.2010	€	4.570.554,31

==========

Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 Wertpapierhandelsgesetz

Folgende Mitteilungen nach § 21 WpHG, die gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG anzugeben sind, wurden im Jahresverlauf 2010 veröffentlicht, konnten jedoch von der Gesellschaft nicht auf ihre Richtigkeit überprüft werden:

- Die Pillar Securitisation S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.05.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 22,43% (das entspricht 2070147 Stimmrechten) betragen hat.

- Die Stichting Pillar Securitisation, Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.06.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 22,43% (das entspricht 2070147 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 22,43% (2070147 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: Pillar Securitisation S.à.r.l. (Luxembourg/Luxembourg)

- Die Willmington Trust Corporation (Willmington, USA - Delaware), hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.6.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 22,43% (das entspricht 2070147 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 22,43% (2070147 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: - WT Luxembourg S.à.r.l. - Wilmington Trust SP Services (Amsterdam) BV - Stichting Pillar Securitisation - Pillar Securitisation S.à.r.l.

- Die WT Luxembourg S.à.r.l., (Luxemburg, Luxemburg), hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.6.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 22,43% (das entspricht 2070147 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 22,43% (2070147 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: - Wilmington Trust SP Services (Amsterdam) BV - Stichting Pillar Securitisation - Pillar Securitisation S.à.r.l.

- Die Wilmington Trust SP Services (Amsterdam) BV, (Amsterdam, Niederlande), hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.6.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 22,43% (das entspricht 2070147 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 22,43% (2070147 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: - Stichting Pillar Securitisation - Pillar Securitisation S.à.r.l.

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem Kosten des Jahresabschlusses sowie ausstehende Rechnungen.

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2010

		Restlaufzeit bis zu einem Jahr €	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren €	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren €	Gesamtbetrag €	davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert €	Art und Form der Sicherheit
1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.073,09	0,00	0,00	72.073,09	-	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.000,00	0,00	3.508.251,58	3.510.251,58	-	
3.	sonstige Verbindlichkeiten	418.335,51	200.000,00	0,00	618.335,51	-	
	• davon aus Steuern: € 299.795,61						
	• davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 896,25						
	Gesamtsumme	492.408,60	200.000,00	3.508.251,58	4.200.660,18	-	

Abgesehen von branchenüblichen Eigentumsvorbehalten sind die ausgewiesenen Verbindlichkeiten nicht weiter besichert.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten hatten im Vorjahr € 200.000,00 eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren und € 50.000,00 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen hatten im Vorjahr in Höhe von T€ 4.442 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.

6. Latente Steuern

Aus den Finanzanlagen resultieren auf Grund Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei der Bewertung des von den Beteiligungsunternehmen gehaltenen Anlagevermögens Differenzen, die sowohl zu aktiven als auch zu passiven latenten Steuern führen. Daneben führen bestehende Verlustvorträge ebenfalls zu aktiven latenten Steuern. In Summe resultieren daraus aktive latente Steuern. Diese wurden mit dem unternehmensinternen Steuersatz von 15,825 % ermittelt. Auf die Aktivierung der aktiven latenten Steuern wurde auf Grund des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet.

C. 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:

	31.12.2010	31.12.2009
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	T€ 138	T€ 126
• davon gegenüber verbundenen Unternehmen: T€ 138 (Vj. T€ 126)		

Die Ariston Real Estate AG hat ihren Gesellschaftsanteil an der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH in Höhe von € 25.000,00 an die Deutsche Pfandbriefbank AG 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 gegenüber einem Kreditinstitut die jeweils bei ihm unterhaltenen Vermögenswerte der Gesellschaft, insbesondere ein Konto mit einem Saldo von T€ 113 zum Bilanzstichtag verpfändet.

An sonstigen finanziellen Verpflichtungen von Bedeutung sind zu nennen:

	31.12.2010	31.12.2009
Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen	T€ 47	T€ 99

2. Geschäftsführung

Vorstand

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

Herr Lorenz hat im Geschäftsjahr 2010 erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von T€ 82, eine Verzinsung einer Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€ 6 und einen Beitrag zur D&O-Versicheurng in Höhe von T€ 2 bezogen.

Herr Dr. Stefan Heß, Volljurist (bis 30. April 2010)

Herr Dr. Heß hat im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 30. April 2010 erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von T€ 63 bezogen, erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von T€ 40 sowie einen Beitrag zur D&O-Versicherung in Höhe von T€ 2 bezogen.

Daneben wurden gegenüber dem ehemaligen Vorstandsmitglied, Herrn Dr. Heß, im Zeitraum 1. Mai 2010 bis 31. Dezember 2010 Beratungsleistungen in Höhe von T€ 366 vergütet, die eine Erfolgsvergütung von T€ 246 beinhalten.

Herr Dr. Heß hat mit Aufhebungsvereinbarung vom 12. Mai 2010 auf sämtliche ihm in Bezug auf die Gesellschaft eingeräumten Aktienoptionen ohne weitere Gegenleistung verzichtet.

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 2010 betrugen T€ 45 (Vj. T€ 45) zzgl. Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€ 6 (Vj. T€ 6).

Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers umfasst in 2010 T€ 65 (Vj. T€ 58) für Abschlussprüfungsleistungen der Ariston Real Estate AG. Darüber hinaus erhielt der Abschlussprüfer im Geschäftsjahr T€ 8 (Vj. T€ 44) im Rahmen einer Honorarnachberechnung für Abschlussprüfungsleistungen für das Vorjahr.

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 2011

Ariston Real Estate AG

Der Vorstand

Lagebericht

der

Ariston Real Estate AG
München

für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

1. Wirtschaftsbericht 2010 und Lage der Gesellschaft

1.1 Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

In abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 hat sich die Weltwirtschaft spürbar erholt. Während in 2009 das Bruttoinlandsprodukt weltweit um rund 2 Prozent zurückgegangen ist, ist es im vergangenen Jahr nach Schätzungen der Weltbank in den EU Ländern um rund 2,1 % gewachsen. Die Impulse seitens der expansiven Geld- und Fiskalpolitik vieler Länder als auch ein kräftig anziehender Welthandel haben sich schneller und nachhaltiger als erwartet ausgewirkt. Für 2011 wird der Konjunkturauftrieb in den EU Ländern auf rund 3,1 Prozent geschätzt und für 2012 auf rund 3,8 Prozent (Quelle: Weltbank EU 10. April 2011 Report).

Auch wenn vorrausichtlich die Dynamik innerhalb der konjunkturellen Entwicklung abnimmt und die Stimmung an den internationalen Finanzmärkten angespannt bleibt, hat die Weltwirtschaft das Vorkrisenniveau bereits jetzt wieder erreicht. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2010 für Deutschland, Januar 2011)

Makroökonomisches Umfeld in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 3,6 % (Vorjahr: – 4,7 %) und damit so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Wie sich schon im Verlauf des Berichtsjahres andeutete, ist dieses Ergebnis auch Folge einer starken Binnennachfrage. Mit dem Wegfall von Aufholeffekten nach dem Krisenjahr 2009 prognostizieren die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für 2011 eine leichte Abflachung der konjunkturellen Entwicklung mit Wachstumsraten des realen Bruttoinlandsproduktes im Bereich von 2,2 % bis 2,4 %.

Nachdem im Jahr 2009 mit einer Preissteigerung von nur 0,4 % die niedrigste Teuerungsrate seit der Wiedervereinigung registriert wurde, zogen die Preise im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 erwartungsgemäß wieder an. Wie das statistische Bundesamt (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2010 für Deutschland, Januar 2011) mitteilt, ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber dem Vorjahr um 1,1 % gestiegen. Prägend für dieses Ergebnis war die Entwicklung der Verbrauchspreise und hier besonders der Energieprodukte, die 3,9 % über dem Niveau von 2009 lagen. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank blieb im Berichtszeitraum unverändert bei 1,0 %.

Der Arbeitsmarkt konnte vom wirtschaftlichen Aufschwung im Jahr 2010 spürbar profitieren. Im Vergleich zum Vorjahr gab es beachtliche Rückgänge bei der Arbeitslosigkeit. Die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben zugenommen. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren rund 3,2 Mio. (Vorjahr: 3,4 Mio.) Menschen oder 7,7 % (Vorjahr: 8,2 %) aller zivilen Erwerbspersonen ohne Arbeit, wobei sich die positive Entwicklung im Jahresverlauf verstärkte. So lag die Arbeitslosigkeit Ende Dezember 2010 bei 3,0 Mio. (7,2 %) nach 3,3 Mio. (7,8 %) im Dezem-

ber 2009 (Quellen: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2010 für Deutschland, Januar 2011).

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Positive Entwicklung auf dem Investmentmärkten

Das Transaktionsvolumen auf dem Markt für Gewerbeimmobilien hat sich im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt. Diese Entwicklung wurde begünstigt durch das anhaltend niedrige Zinsniveau und das Fehlen renditestarker Alternativanlagen. Die Nachfrage institutioneller wie privater Investoren konzentrierte sich dabei auf risikoarme Immobilien in Top-Lagen, sogenannte Core Immobilien. Büro- und Einzelhandelsobjekte dominierten dabei das Marktgeschehen. Für das Jahr 2011 ist mit einer weiteren Verstärkung des Anlageinteresses zu rechnen. Aufgrund des Nachfrageüberhangs nach Core Immobilien wurden für diese in den Segmenten Lager/ Logistik sowie Büro- und Geschäftshäusern bereits steigende Preise festgestellt, während das Niveau in den anderen Segmenten noch stabil blieb. Angesichts des fehlenden Angebots an Core Immobilien und der positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für das Jahr 2011 bereits Anzeichen für eine Verbreiterung des Anlageinteresses und somit eine erhöhte Nachfrage nach Objekten mit höherem Risiko-Profil erkennbar.

Positive Entwicklung auf den Vermietungsmärkten

Büroflächen: Ein deutlich stabilisiertes Marktgeschehen in den wichtigsten Büroverm ietungsmärkten kann als Indiz für die Überwindung der jüngsten Wirtschaftskrise gewertet werden. So sind die Büroflächenumsätze in den sechs Bürozentren insgesamt und in jedem einzelnen Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zudem wurden zahlreiche Großvermietungen registriert, die zusammen rund 17 % des gesamten Vermietungsumsatzes auf sich vereinen. Insgesamt wurde in den sechs Bürozentren im Jahr 2010 ein Vermietungsumsatz von rund 2,7 Mio. m² registriert. Dies entspricht im Vorjahresvergleich (2,1 Mio. m²) einer Steigerung um rund 26 %. In den Top-Lagen konnten an einzelnen Standorten bereits steigende Spitzenmieten verzeichnet werden.

Dennoch ist der Leerstand in den sechs Bürozentren im Jahresverlauf nach rund 7,9 Mio. m² Ende 2009 um ca. 8 % auf rund 8,5 Mio. m² angestiegen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,6 % (Vorjahr 9,9 %). Dieser Anstieg ist Folge der Fertigstellung von neuen Büroflächen. Dieser Flächenzuwachs konnte durch die Mietnachfrage noch nicht überkompensiert werden, denn bei den Unternehmen dominierten Flächentausch und Konsolidierung gegenüber der Flächenexpansion.

Für das laufende Geschäftsjahr 2011 ist mit einem vergleichbaren Vermietungsumsatz zu rechnen; dabei dürfte sich der Trend zu steigenden Spitzenmieten weiter verfestigen und ausweiten. In den Regionalstandorten stellt sich die Entwicklung in den vergangenen Jahren dem gegenüber deutlich weniger volatil dar als in den großen Bürozentren. Zwar erreichte die Leerstandsquote in den Regionalstandorten auch in den Boomjahren zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts nicht die niedrigen Niveaus der Top-Standorte. Allerdings blieben die Leerstandsquoten auch in den Krisenjahren konstant unter der 8 %-Marke und konnten sogar reduziert werden. Auch die

Spitzenmieten weisen in den Regionalzentren im Vergleich zu den Bürozentren eine signifikant geringere Volatilität auf. Diese Entwicklung kann auf die im Vergleich zu den Top- Standorten deutlich geringere Veränderung der Bürobestände in den Regionalzentren zurückgeführt werden.

Einzelhandelsflächen: Anders als im Bürosegment blieben die Spitzenmieten in den letzten Jahren auf konstantem Niveau bzw. konnten sogar leicht gesteigert werden. Dies gilt für Top-Standorte gleichermaßen, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau. Für 2011 kann angesichts der erfreulichen makroökonomischen Rahmendaten und der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt per Saldo mit einer Fortsetzung dieses Trends gerechnet werden (Quellen: Jones Lang LaSalle, Presseinformation 1.4.2011).

1.2 Geschäftstätigkeit

Geschäftsmodell

Kerngeschäft: Bestandshaltung im Gewerbeimmobilienbereich:
Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft folgt ARISTON im Kerngeschäft einem auf die Erzielung von Mieterträgen ausgerichteten, cashfloworientierten Geschäftsmodell. Operative Zielsetzung ist, dauerhafte nachhaltige Mietrenditen bzw. Cashflows durch die Vermietung gewerblicher Immobilien zu erzielen. Die Konzernmutter übernimmt dabei das Asset und Property Management für die Tochterunternehmen.

Opportunistische Immobilieninvestments:
In der Zukunft plant die Gesellschaft über die reine klassische Bestandshaltung hinausgehend Investitionen in Spezialsituationen die ein vergleichsweise überdurchschnittliches Wertschöpfungs- und Renditepotential bieten, wie z.B. Erwerb von Objekten mit höherem Leerstand und der Möglichkeit, diese einer Vollvermietung zuzuführen, Erwerb von Objekten, die eine Investition in die Substanz erfordern, Erwerb von Objekten, deren Nutzung umstrukturiert wird (um eine bessere Vermietungssituation zu schaffen oder höhere Mieten zu erzielen) sowie Beteiligung an Projektentwicklungen oder die Durchführung bereits von Dritten vorbereiteten Developmentmaßnahmen.

Holdingstruktur:
Die Immobilienobjekte werden aus risiko- und steueroptimierenden Gründen über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten. Dies verringert einerseits die Kreditrisiken des Konzerns, da bei der Besicherung der Fremdfinanzierung i.d.R. ausschließlich auf das Objekt und den Cashflow aus den Mieteinnahmen abgestellt wird (Non-Recourse-Finanzierung). Andererseits optimiert dieses Vorgehen die Steuerbelastung des Gesamtkonzerns, da i.d.R. keine Gewerbesteuer anfällt. Die Investitionen in die Immobilienobjekte werden üblicherweise zu etwa 20% Eigenkapital bzw. 80% Fremdkapital finanziert. Im Hinblick auf eine Reduzierung der Anschaffungskosten erfolgt der Erwerb bevorzugt auch über sog. Share Deals, d.h. es werden mehrheitlich Immobiliengesellschaften übernommen, wodurch die Zahlung von Grunderwerbsteuer (z.B. durch Festlegung entsprechender Anteilsverhältnisse) vermieden werden kann.

Geschäftsmodel „klassische Bestandshaltung“:
Bei der Auswahl geeigneter Investitionsobjekte für die Bestandshaltung fokussiert sich Ariston insbesondere auf Immobilien mit einem Investitionsvolumen in der Größenordnung von jeweils 5 Mio. € bis 25 Mio. €. Damit positioniert sich die Holding bewusst in einem Bereich, der für Privatinvestoren i.d.R. nicht mehr in Frage kommt, für viele institutionelle Investoren jedoch hinsichtlich der in diesem Umfeld noch vergleichsweise geringen Anlagesumme noch nicht interessant sein dürfte.

Dahinter steht die Erwartung, bei dem Erwerb dieser Immobilien nur auf wenige Wettbewerber zu treffen und so vergleichsweise günstige Einkaufspreise bzw. höhere Renditen erzielen zu können. Bei der Auswahl geeigneter Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Investition überwiegend mittel- bis langfristig vermietete Objekte im Vordergrund. ARISTON legt besonderes Augenmerk auf aussichtsreiche 2a- und 2b-Lagen, wie etwa Regionalzentren oder Kernrandlagen von Metropolen und Ballungszentren, die eine etablierte oder wachsende Wirtschaftsstruktur aufweisen sowie geringere Einkaufspreise bzw. höhere Renditen in Aussicht stellen.

Das Geschäftsmodell sieht ebenso den Verkauf von Immobilien wie auch die anschließende Reinvestition frei gewordener Mittel in neue Objekte vor. In dieser Hinsicht verfolgt das Münchner Unternehmen eine „opportunistische“ Buy, Hold & Sell-Strategie. Am Investmentmarkt ist Ariston bestrebt, antizyklisch zu kaufen und zu verkaufen, um auf diese Weise die Schwankungen des Immobilienmarktes in eine Wertsteigerung des Immobilienportfolios umzusetzen. Die angestrebte Haltedauer liegt bei zwei bis acht Jahren.

Geschäftsmodell „opportunistische Immobilieninvestments“:
Neben der reinen Bestandshaltung sind in Zukunft Investitionen in sogenannte „Spezialsituationen“ vorgesehen. Denkbar ist beispielsweise der Erwerb von Objekten, die einen höheren Leerstand aufweisen oder eine Investition in die Substanz erfordern, um diese einer Vollvermietung zuzuführen bzw. höhere Mieterträge zu erzielen. Eine Umstrukturierung der Nutzung von Objekten kann darüber hinaus ebenfalls die Vermietsituation verbessern und /oder höhere Mieterlöse generieren. Ariston erwägt zudem eine Beteiligung an Projektentwicklungen oder die Durchführung bereits von Dritten vorbereiteter Developmentmaßnahmen.

Ariston will in diesem Zusammenhang als Initiator oder auch über opportunistische Co-Investments auftreten; das Investitionsvolumen liegt hierbei typischerweise zwischen 1 Mio. € bis 5 Mio. € Eigenkapital. Zur Erhöhung der Eigenkapitalrendite wird dabei eine angemessene Fremdkapitalfinanzierung angestrebt. Im Gegensatz zur Bestandshaltung liegt ein kurz- bis mittelfristiger Anlagehorizont vor.

Ertragsmodell:
Zusammengefasst erzielt Ariston AG Einnahmen aus der Verwaltung der Immobilien ihrer Tochtergesellschaften (Umsatzerlöse aus Asset und Property Management), Beteiligungserträge ihrer Tochtergesellschaften (Dividenden, Gewinnansprüche), Erträge aus dem Verkauf von Immobilien ihrer Tochtergesellschaften (Asset Deal) bzw. Verkauf von Immobilienunternehmen (Share Deal) sowie Gewinne aus Investitionen in Spezialsituationen außerhalb der klassischen Bestandshaltung (z.B. Wertschöpfung aus Umstrukturierungen).

Dabei verfügt die Ariston Real Estate AG im HGB-Einzelabschluss der AG über ein handelsrechtliches Eigenkapital von rd. 40 Mio. €, was einer Eigenkapitalquote von rd. 89,8 % entspricht. Das Immobilienvermögen der Tochtergesellschaften beläuft sich auf rd. 126 Mio. € (bewertet zu Zeitwerten entsprechend IAS 40).

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 Personengesellschaften (i.d.R. GmbH & Co. KG) oder Kapitalgesellschaften (GmbH oder AG). Diese Beteiligungen werden im IFRS-Konzernabschluss 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 2010 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 GmbH & Co KG, Krailling (vormals 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 (vormals 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 2010

Die ARISTON-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2010 keine weiteren Immobilienkäufe- oder -verkäufe vorgenommen. Der Bestand der Immobilien ist insofern konstant geblieben.

Dagegen haben wir uns auf das operative Geschäft sowie die Pflege des eigenen Portfolios und der Bestandsmieter konzentriert: Die Schwerpunkte unserer Tätigkeiten lagen in der Optimierung der Mietvertragslaufzeiten in Krailling, der Suche nach neuen Mietern des Logistikobjektes in Bremen sowie der Refinanzierung und Nachvermietung der Büroimmobilie in Bonn:

Schwerpunkte im Bereich Asset- und Property Management 2010:

Im Objekt Bremen, welches von der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, gehalten wird, wurde bereits Ende 2009 im Rahmen einer umfassenden Refinanzierung die Darlehensverbindlichkeit um insgesamt EUR 14.5 Mio. auf nunmehr EUR 2,5 Mio. reduziert (Laufzeit bis Dezember 2011). Auf dieser Basis haben sich die laufenden Finanzierungsbelastungen erheblich vermindert. Trotz der ersten Vermietungserfolge schloss die Objektgesellschaft das Geschäftsjahr 2010 noch mit einem Verlust von rd. TEUR 687 ab. Der anteilige (auf Basis einer sukzessiven Neuvermietung ermittelte) Wert der Gesellschaft (Fair Value) am Gesamtportfolio des Konzerns beläuft sich auf rd. 10,6 % (Fair Value zum 31.12.2010 gem. Immobiliengutachten CBRE der Logistikimmobilie Bremen rd. 13,35 Mio. €). Die weitere Nachvermietung des Objektes Bremen wird im Geschäftsjahr 2011 einer der Hauptschwerpunkte unserer Asset Management Tätigkeiten sein und sieht vor, den aktuellen Leerstand sukzessive in den nächsten zwei Jahren abzubauen

Bei der Tochtergesellschaft HS Grund und Boden GmbH & Co. KG, Inhaber der Büroimmobilie in Krailling, konnte der Mietvertrag mit dem Hauptmieter um über 11 Jahre verlängert werden. Dessen Anteil am Gesamtmietaufkommen des Objektes beträgt rd. 80 %.

Die Mieterin unserer Büroimmobilie in Bonn, welche von der Ariston Grundbesitz GmbH. & Co. 5. Beteiligungs KG gehalten wird, hat den Mietvertrag mit Wirkung zum 31.12.2010 beendet und ist in Q1 2011 ausgezogen. Parallel dazu haben wir im Jahr 2010 sowie in den ersten Monaten 2011 im Rahmen von umfassenden Refinanizerungsaktivitäten dieser Gesellschaft die Darlehensverbindlichkeit von rd. 5,5 Mio. € zum 31.12.2010 auf nunmehr rd. 1,9 Mio. € (befristet bis 30.9.2011; Sondertilgungen März und Juni 2011 von jeweils 0,5 Mio. € bereits berücksichtigt) reduziert. Auf dieser Basis werden sich auch die laufenden Finanzierungsbelastungen erheblich vermindern. Derzeit stehen wir mit neuen potentiellen Mietern in fortgeschrittenen Mietvertragsverhandlungen.

1.2.3 Personal

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 ergaben sich - außer der im Anhang aufgeführten Veränderung im Vorstandsbereich - keine wesentlichen Veränderungen im Bereich Personal und Mitarbeiter. Zum Geschäftsjahresende 2010 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 2010

Zum Stichtag 31. Dezember 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. 16 %
Handel: rd. 44 %
Büro: rd. 40 %

** Prozentangaben bezogen auf Nettomieteinnahmen*

Zum Bilanzstichtag verzeichneten die verbundenen Unternehmen der ARISTON Real Estate AG eine Vermietungsquote - berechnet aus dem Verhältnis von Netto-Istmiete zu Netto-Potentialmiete - von rund 80 %. Hierbei beträgt die Netto-Istmiete zum 31. Dezember 2010 rd. 7,8 Mio. € sowie die Nettopotentialmiete rd. 9,8 Mio. € (Quelle: CBRE).

Die ARISTON Real Estate AG hält zum Stichtag 31. Dezember 2010 über ihre Beteiligungsgesellschaften insgesamt 9 Immobilienobjekte an 7 Standorten. Die Objekte verfügen über eine vermietbare Fläche von ca. 141.000 m².

Fair Value der Tochterimmobilien:

Gemäß Gutachten von CBRE zum Stichtag 31.12.2010 beträgt der Fair Value der Immobilien der Tochtergesellschaften der Ariston Real Estate AG rd. 126,5 € Mio. und teilt sich wie folgt auf:

Ansbach: 12,6 %
Bonn: 4,9 %
Brandenburg: 8,6 %
Bremen: 10,6 %
Frankfurt: 4,0 %
Freising FMZ: 28,9
Freising Praktiker: 5,7 %
Freising Logistik: 10,4 %
Krailling: 14,3 %

Restmietlaufzeiten

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit des Immobilienportfolios beträgt zum Stichtag ca. 7,3 Jahre (Vorjahr: 6,3 Jahre). Bezogen auf die Nettomieterträge laufen während der nächsten 2 Jahre ca. 2 %, innerhalb der nächsten 2 bis 4 Jahre ca. 30 % und innerhalb der nächsten 4 bis 6 Jahre ca. 20 % aus. Der Anteil der Nettomieterträge mit Restmietlaufzeiten über 6 Jahre beträgt ca. 48 % (Quelle: CBRE).

Immobilienportfolio per 31.12.2010

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

Nutzungsart	Büro- und Geschäftshaus
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,8%)
Grundstücksfläche	11.626 m²
Baujahr	2001 bis 2003
Nutzfläche	ca. 10.500 m²
Leerstandsquote	5,6%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	5,0 Jahre
Hauptmieter	Schwenninger BKK

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

Nutzungsart	Baumarkt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	14.424 m²
Baujahr	1991
Mietfläche	ca. 7.200 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	6,1 Jahre
Hauptmieter	Praktiker

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

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92,0%)
Grundstücksfläche	3.926 m²
Baujahr	1966
Jahr der Modernisierung	1996
Nutzfläche	ca. 4.700 m²
Leerstandsquote	100 %
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	-
Hauptmieter	-

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

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,0%)
Grundstücksfläche	7.205 m²
Baujahr	1995 bis1996
Nutzfläche	ca. 7.500 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	2,0 Jahre
Hauptmieter	Deutsche Rentenversicherung

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

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	2.669 m²
Baujahr	1989 / 1992 / 2001
Nutzfläche	ca. 3.700 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	2,2 Jahre
Hauptmieter	DQS

Objekt Bremen (Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG)

Nutzungsart	Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92,0%)
Grundstücksfläche	33.852 m²
Baujahr	1967 / 1972
Mietfläche	ca. 71.300 m²
Leerstandsquote	87 %
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	2,5 Jahre
Hauptmieter	n.a.

Objekt Krailling / München (HS Grund und Boden AG)

Nutzungsart	Verwaltungs- und Labor-/Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,9%)
Grundstücksfläche	10.267 m²
Baujahr	1999 bis 2002
Nutzfläche	ca.11.360 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	11,2 Jahre
Hauptmieter	EOS GmbH

Objekt Freising / München (Ariston Zweite Grundbesitz GmbH)

Nutzungsart	Logistikobjekt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	29.106 m²
Baujahr	1990
Nutzfläche	ca. 9.000 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	4,7 Jahre
Hauptmieter	Trans-o-flex Schnell-Lieferdienst GmbH

Objekt Freising / München (Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. und 4 Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Einzelhandel
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	20.680 m²
Baujahr	1995
Gesamtmietfläche	ca. 15.600 m²
Leerstandsquote	5,3%
Durchschnittl. Mietvertragsrestlaufzeit	10,8 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:

Kerngeschäft: Bestandshaltung im Gewerbeimmobilienbereich:
Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft folgt ARISTON im Kerngeschäft einem auf die Erzielung von Mieterträgen ausgerichteten, cashfloworientierten Geschäftsmodell. Operative Zielsetzung ist, dauerhafte nachhaltige Mietrenditen bzw. Cashflows durch die Vermietung gewerblicher Immobilien zu erzielen. Die Konzernmutter übernimmt dabei das Asset und Property Management für die Tochterunternehmen.

Opportunistische Immobilieninvestments:
In der Zukunft plant die Gesellschaft über die reine klassische Bestandshaltung hinausgehend Investitionen in Spezialsituationen die ein vergleichsweise überdurchschnittliches Wertschöpfungs- und Renditepotential bieten, wie z.b. Erwerb von Objekten mit höherem Leerstand und der Möglichkeit, diese einer Vollvermietung zuzuführen, Erwerb von Objekten, die eine Investition in die Substanz erfordern, Erwerb von Objekten, deren Nutzung umstrukturiert wird (um eine bessere Vermietungssituation zu schaffen oder höhere Mieten zu erzielen sowie Beteiligung an Projektentwicklungen oder die Durchführung bereits von Dritten vorbereiteter Developmentmaßnahmen

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 den Wert der ARISTON-Gruppe zu mehren.

Die Ariston Real Estate AG will auch zukünftig als Bestandshalter für gewerbliche Immobilien in Deutschland expandieren. Zur Eigenkapital-Finanzierung des Geschäftsmodelles bedient sich die Ariston grundsätzlich eigener 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 Verkaufsgelegenheiten zur Realisierung von Gewinnen genutzt werden.

1.2.6 Umwelt, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Forschung und Entwicklung

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

1.3 Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 2010 betrug der Jahresüberschuss rund 0,34 Mio. € (Vorjahr 0,60 Mio. €). Der Rückgang des Jahresüberschusses in Höhe von rd. 0,26 Mio. € lässt sich im Wesentlichen auf geringere Umsatzerlöse sowie geringere Beteiligungserträge zurückführen. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr (4,23 Mio. €) ergibt sich zum 31. Dezember 2010 ein Bilanzgewinn in Höhe von 4,57 Mio. €.

Im Jahresvergleich blieb das Eigenkapital mit 39,82 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 39,53 Mio. € nahezu gleich. Dennoch erhöhte sich die die Eigenkapitalquote signifikant auf nunmehr 89,8 % (Vorjahr 76,1 %), im Wesentlichen aufgrund der Verminderung der Bilanzsumme, welche i. W. aus der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung im Geschäftsjahr 2010 resultiert.

Die im Einzelabschluss bessere Eigenkapitalquote gegenüber dem IFRS-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 sind leicht von 1,21 Mio. € der vorangegangenen Berichtsperiode auf nunmehr 1,08 Mio. € gefallen. Die Umsatzerlöse resultieren - wie im Vorjahr – aus Managementumlagen. Der leichte Rückgang beruht im Wesentlichen aus geringeren Verrechnungen an einzelne Tochtergesellschaften.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen im Vergleich zum Vorjahr leicht auf T€ 33 (Vorjahr: T€ 43) Der Ausweis beinhaltet im Wesentlichen Kursgewinne.

Personalaufwand

Gegenüber dem Vorjahr fielen die Personalaufwendungen leicht auf 0,26 Mio. € (Vorjahr 0,31 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Vorstandsvergütungen bzw. der personellen Veränderung im Vorstand.

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf Forderungen über insgesamt 1,0 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €) gegen verbundene Unternehmen resultieren aus der Neubewertung der Forderungen gegen die Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG (Objekt Bremen). Die Abschreibung des Vorjahres betraf die Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG (Objekt Bonn).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere aufgrund höhere Beratervergütungen von 0,78 Mio. € im vorangegangen Geschäftsjahr auf nunmehr 1,01 Mio. € gestiegen.

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen sind insgesamt von rund 2,95 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 1,55 Mio. € gefallen. Hintergrund des Rückganges sind geringere anteilige Gewinnanspruche gegenüber Tochtergesellschaften. Der Ausweis des Geschäftsjahres 2010 betrifft mit T€ 1.409 die HS Grund und Boden GmbH & Co. KG (Objekt Krailling) und mit T€ 138 die BBG Beteiligungs- GmbH & Co. Büropark KG (Objekt Brandenburg).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betrugen rund 0,62 Mio. € (Vorjahr 0,86 Mio. €) und sind damit um rund 0,24 Mio. € gefallen. Die Zinserträge reduzierten sich insbesondere wegen des verminderten Bestandes an flüssigen Mitteln sowie aufgrund des allgemein verminderten Zinsniveaus.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich leicht reduziert und betrugen im Geschäftsjahr 2010 rd. 0,57 Mio. € (Vorjahr 0,84 Mio. €). Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen den Zinsaufwand für die im Geschäftjahr 2006 ausgegebene und in 2010 zurückbezahlte Wandelschuldverschreibung.

Jahresüberschuss und Bilanzgewinn der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2010 betrug der Jahresüberschuss rund 0,34 Mio. € (Vorjahr 0,60 Mio. €). Der Rückgang des Jahresüberschusses in Höhe von rd. 0,26 Mio. € lässt sich im Wesentlichen auf geringere Umsatzerlöse sowie geringere Beteiligungserträge zurückführen. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr (4,23 Mio. €) ergibt sich zum 31. Dezember 2010 ein Bilanzgewinn in Höhe von 4,57 Mio. €.

1.3.2 Vermögenslage der Gesellschaft

Die Bilanzsumme reduzierte sich von ca. 51,92 Mio. € per 31. Dezember 2009 auf rund 44,32 Mio. € zum 31. Dezember 2010. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung in 2010. Aufgrund der verminderter Bilanzsumme erhöhte sich damit die Eigenkapitalquote signifikant auf nunmehr 89,8 % (Vorjahr 76,1 %).

a.) Anlagevermögen

Das langfristige Vermögen blieb mit rd. 13,57 Mio. € (Vj. 13,58 Mio. €) nahezu konstant.

Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine neuen Immobilien oder Anteile an Immobiliengesellschaften erworben oder veräußert. Die Anteile an den verbundenen Unternehmen betrugen zum 31. Dezember 2010 unverändert 13,55 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 2010 reduzierte sich das Umlaufvermögen von 38,30 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 30,74 Mio. €.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich um 2,41 Mio. € auf 30,28 Mio. € verringert (Vorjahr 32,69 Mio. €), Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einer Einzelwertberichtigung gegenüber der Tochtergesellschaft Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG. (Objekt Bremen) in Höhe von 1 Mio. €.

Ausgewiesen werden zudem geringere Gewinnansprüche des Geschäftsjahres 2010 sowie Darlehen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit verbundenen Unternehmen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich gegenüber dem Vorjahr von 0,36 Mio. € auf 0,34 Mio. € reduziert. Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 0,24 Mio. € (Vorjahr 0,25 Mio. €).

c.) Eigenkapital

Im Jahresvergleich blieb das Eigenkapital mit 39,82 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 39,53 Mio. € nahezu gleich. Dennoch erhöhte sich die die Eigenkapitalquote signifikant auf nunmehr 89,8 % (Vorjahr 76,1 %).

Eigene Anteile

Die Gesellschaft hat in 2007 und 2008 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2005 insgesamt 27.317 Stück eigene Aktien erworben. In 2010 erfolgten keine Zu- oder Abgänge. Der Vorjahresbilanzansatz wurde entsprechend den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetztes mit dem Eigenkapital verrechnet. Auf die eigenen Aktien entfällt ein rechnerischer Anteil am Grundkapital in Höhe von T€ 74.

d.) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten der Gesellschaft fielen im Jahresvergleich von ca. 12,24 Mio. € auf nunmehr rund 4,20 Mio. €. Zu diesem Rückgang hat insbesondere die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung von 6,74 Mio. € beigetragen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beliefen sich zum 31.12.2010 auf 3,5 Mio. € (Vorjahr 4,7 Mio. €). Der Ausweis entfällt fast vollständig auf die die HS Grund und Boden GmbH & Co. KG, Krailling. Die sonstigen Verbindlichkeiten blieben mit 0,6 Mio. € nahezu unverändert und betreffen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern und mit 0,2 Mio. € Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären.

1.3.3 Finanzlage der Gesellschaft

Das Finanzmanagement der Ariston ist darauf ausgerichtet, die Liquidität des Unternehmens zu sichern und diese gruppenweit effizient zu steuern. Finanzierungsthemen werden durch die Ariston AG wahrgenommen bzw. gemeinsam mit den betroffenen Tochtergesellschaften koordiniert.

Die Liquidität der Gesellschaft ist im Jahresvergleich von 5,19 Mio. € auf nunmehr 0,1 Mio. € gefallen. Die Verminderung der Liquidität resultiert insbesondere aus der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung in Höhe von rd. 6,7 Mio. € während des Jahres 2010. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2010

jederzeit gesichert.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung wurden verschiedene Fremdkapitalmaßnahmen eingeleitet, um einer Erhöhung der Liquidität Rechnung zu tragen. So wurde im Februar 2011 ein Kredit über eine Tochtergesellschaft in Höhe von 1,5 Mio. € aufgenommen sowie die Emission einer Inhaberschuldverschreibung über max. 25 Mio. € mit Laufzeit bis März 2016 in die Wege geleitet. Im Geschäftsjahr 2011 sind – außer den geplanten Modernisierungsmaßnahmen für das Objekt Bonn – keine wesentlichen Instandhaltungsinvestitionen vorgesehen.

Zusammenfassend stellt der Vorstand zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fest, dass das Geschäftsjahr 2010 entsprechend der Erwartungen zufriedenstellend verlaufen ist.

2. Nachtragsbericht

Anleiheemission März 2011

Die Ariston Real Estate AG, München, gab am 10. März 2011 bekannt, dass Sie auf der Grundlage des von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen gebilligten und am 10. März 2011 auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ariston-ag.de) veröffentlichten Prospektes, eine neue Anleihe anbietet.

Die neue Anleihe in Höhe von bis zu 25 Mio. € soll dem Ausbau des Kerngeschäfts Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien sowie ergänzend hierzu opportunistischen Immobilieninvestitionen dienen. Der Bezug der neuen Anleihe ist auf elektronischem Wege über die Börse Düsseldorf sowie über Zeichnungsschein möglich. Die Angebotsbedingungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ariston-ag.de) veröffentlicht. Die Anleihe wird ab dem 14. März 2011 mit 7,25 % p.a. verzinst. Die feste Laufzeit der Anleihe beträgt fünf Jahre. Die Zeichnungsfrist begann am 11. März 2011. Die Angebotsfrist läuft maximal bis zur Vollplatzierung bzw. vorzeitiger Schließung. Im Anschluss daran wird die Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf beantragt.

Außerordentlicher Ertrag der Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG, München (Objekt Bonn)

Am 24. März 2011 gab die Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG - eine 92 % Tochter der Ariston Real Estate AG - und Inhaberin der Büroimmobilie in Bonn bekannt, dass sie einen außerordentlichen Ertrag im Rahmen eines Vergleiches mit der finanzierenden Bank dieser Immobilie erzielte. Der positive Ertragseffekt vor Steuern aus dieser Vereinbarung beträgt voraussichtlich rd. 2,6 Mio. € und wird im laufenden Geschäftsjahr 2011 bei der Tochtergesellschaft erfolgswirksam. Die bei der Objektgesellschaft eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen haben hierdurch einen bedeutenden Fortschritt erzielt. Das im Februar 2011 vom bisherigen Mieter übergebene Objekt wird nach Durchführung von Modernsierungsmaßnahmen wieder als Büroimmobile vermietet. Hierzu laufen aktuell Mietvertragsverhandlungen mit mehreren potentiellen Interessenten über eine großflächige Anschlussvermietung des Objektes. Bezüglich des Neu- bzw. Nachvermietungsrisikos betreffend des Objekts Bonn wird auf die Erläuterungen unter Abschnitt „Risikobericht“ verwiesen. Mit

dem bisherigen Mieter laufen derzeit noch Verhandlungen in Bezug auf die Erstattung notwendiger Renovierungs-/Instandhaltungskosten.

Vorzeitige Mietvertragsverlängerung

Mit Vertrag vom 25./26. Januar 2011 wurde zwischen der Ariston Grundbesitz & Co. 3. Beteiligungs KG (Objekt Freising Baumarkt), eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Ariston Real Estate AG, und dem bisherigen Hauptmieter des Heimwerkermarktes eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung bis zum 31. Januar 2017 vereinbart.

Darüber hinaus sind für den Zeitraum vom Bilanzstichtag zum 31.12.2010 bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts 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 Alleinvorstand 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 BDO AWT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Überwachung erfolgt durch zahlreiche manuelle und technische bzw. softwareunterstützte Kontrollen direkt durch den Vorstand, die Verwaltung oder durch die einbezogenen externen Berater. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sowie die vorgenannte Wirtschaftprüfungsgesellschaft 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 mehrjähriger 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.

Für das Objekt Bremen, welche von der HAG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG gehalten wird laufen intensive Bemühungen auf die Suche von weiteren Nachmietern, um den aktuellen Leerstand von rd. 87 % des Objektes im Laufe des Jahres 2011 bzw. 2012 sukzessive zurückzufahren. Aufgrund der im Dezember 2009 erfolgten Refinanzierung konnte die Darlehensverbindlichkeit bei der finanzierenden Bank um rd. 14,5 Mio. € auf EUR 2,5 Mio. € erheblich reduziert werden, so dass die laufende Finanzierungsbelastung zukünftig wesentlich geringer ist. Gegen Ende 2011 steht für das Objekt eine erneute Darlehensverhandlung an. Sollten im Verlauf des Jahres 2011 bzw. 2012 keine weiteren Anschlussvermieter gefunden werden und würde die finanzierende Bank auf die Rückzahlung des restlichen Darlehens in Höhe 2,5 Mio. € bestehen, so hätte dies erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dieser 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 GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG im Objekt Bonn, da der Mieter – wie bereits angeführt – mit Wirkung zum 31.12.2010 das Mietverhältnis beendigt hat. Derzeit laufen intensive Gespräche mit Mietinteressenten. Zwischenzeitlich wurde im Rahmen von Restrukturierungsmaßnahmen der Darlehenssaldo mit der finanzierenden Bank erheblich reduziert. Sollte dennoch in 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 Töch-

terunternehmen 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.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2011 steht insbesondere die Neufinanzierungen bei der Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG (Objekt Bonn) auf Ihren Restsaldo von ca. 1,9 Mio. € an. Des Weiteren stehen wir bei der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH (Objekt Freising Logistik) über rd. 11,9 Mio. € in Verhandlungen zur Prolongation. Bei der HAG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG (Objekt Bremen) steht Ende 2011 die Refinanzierung des Restsaldos über rd. 2,5 Mio. € an.

Sämtliche 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 bis zum 31. Dezember 2010 negative Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte von insgesamt - 8,1 Mio. € 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 Ver-

lusten 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 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.

Liquiditätsrisiken

Die Ariston Real Estate AG weist zum 31. Dezember 2010 eine Liquidität von 0,1 Mio. € aus (Stand im Konzern 1,368 Mio. €). Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, die Liquidität des Unternehmens zu sichern und diese gruppenweit effizient zu steuern. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung wurden verschiedene Fremdkapitalmaßnahmen eingeleitet, um einer Erhöhung der Liquidität Rechnung zu tragen. So wurde im Februar 2011 ein Kredit über eine Tochtergesellschaft in Höhe von 1,5 Mio. € aufgenommen sowie die Emission einer Inhaberschuldverschreibung über max. 25 Mio. € mit Laufzeit bis März 2016 eingeleitet. Bei weiterer Verbesserung des Kapitalmarktes sind auch Eigenkapitalmaßnahmen nicht auszuschließen. Zusätzlich könnten auch einzelne Objekte oder Anteile von Objektgesellschaften veräußert werden, um größere Liquiditätsengpässe zu beseitigen.

Im Hinblick auf die bereits eingeleiteten Maßnahmen geht der Vorstand davon aus, dass auch zukünftig die Liquidität gesichert werden kann.

3.2 Sonstige Risiken

Entwicklung der Konjunktur

Auf die Geschäftslage der ARISTON Real Estate AG haben die zukünftige Konjunkturentwicklung und damit auch die Entwicklung des Immobilienmarkts Auswirkungen. Für das laufende Geschäftsjahr 2011 wird mit einem weiteren konjunkturellen Aufschwung gerechnet. Diese Entwicklung wird alle Industrie- und Dienstleistungssektoren betreffen.

Dennoch ist nicht vollständig auszuschließen, dass die konjunkturelle Entwicklung im Euroraum bzw. der Weltwirtschaft aufgrund der nach wie vor herrschenden kritischen Finanzlage einiger Banken und einzelner Staaten abschwächt und sich neue 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 ergibt. Dies 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.

Zukünftige Nachfrage nach Gewerbeimmobilien

Auf dem Investmentmarkt scheint die Talsohle durchschritten zu sein. Das Transaktionsvolumen 2010 lag deutlich über dem Vorjahr 2009. Für 2011 gehen die Prognosen der Maklerhäuser von einer weiteren Belebung 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 weiterhin verunsichert ist und einzelne exogene Faktoren erheblichen Einfluss auf die zukünftigen Renditeerwartungen von potentiellen Käufern haben können.

Aufgrund einer konjunkturbedingt wiederbelebten Nachfrage entwickeln sich die Mietpreise derzeit wieder leicht positiv. Sollte sich dieser Trend jedoch wieder umkehren, könnte die Vermietung von freistehenden oder frei werdenden Flächen der Ariston Gruppe sich daher wieder 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

wirtschaftliche Entwicklung

Nach der deutlichen Konjunkturerholung im Jahr 2010 wird auch für die Jahre 2011 ff. mit einem anhaltenden Wirtschaftswachstum in Deutschland gerechnet, wenngleich dieses eine etwas geringere Dynamik als im Jahr 2010 aufweisen dürfte. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert für Deutschland in den Jahren

2011 und 2012 Wachstumsraten von 2,2 % beziehungsweise 2,0 %. Damit wäre Deutschland die wachstumsstärkste Volkswirtschaft unter den großen Ländern des Euro-Raumes. Zugleich weist der IWF jedoch auch auf weiter fortbestehende Risikofaktoren für die globale Wirtschaftsentwicklung hin und nennt hier beispielsweise die hohe Staatsverschuldung der Industrieländer, vor allem der USA, ausbleibende Reformen der Finanzsysteme und das hohe Niveau der Rohstoffpreise.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Die grundsätzlich positiven Aussichten für die Entwicklung der konjunkturellen Rahmenbedingungen lassen auch eine weitere Belebung an den Gewerbeimmobilienmärkten in Deutschland erwarten.

Büroimmobilien

Eine Studie der DG HYP (Quelle Regionale Immobilienzentren Deutschland Februar 2011) kommt zu dem Ergebnis, dass die lokalen Büroimmobilienmärkte die jüngste Krise weitgehend überstanden haben. Dabei zeigten sich insbesondere die betrachteten Oberzentren robust und hatten im Gegensatz zu den Top-Standorten keine sinkenden Büromieten zu verzeichnen. Auch wenn die Mietentwicklung im Durchschnitt aller betrachteten Standorte 2010 noch negativ war, seien doch deutliche Zeichen einer Erholung – und in einzelnen Städten spürbare Mietsteigerungen – erkennbar. Auf Basis einer eingehenden Analyse lokaler Marktdaten wird für 2011 eine weitere Erholung der Büromärkte prognostiziert. Wir meinen, dass sich dieser Trend auch über das Jahr 2011 fortsetzen wird.

Handelsimmobilien

Bei den Handelsimmobilien, wo es ungeachtet der Krise in den 1a-Lagen der betrachteten Standorte auch 2009 und 2010 zu Mietsteigerungen gekommen war, rechnet die DG HYP im Jahr 2011 mit einer Fortsetzung des positiven Trends der nach unserer Einschätzung auch für 2012 gelten wird.

Logistikimmobilien

Das Güterverkehrsaufkommen ist durch die Rezession in 2009 und 2010 deutlich gesunken. Für 2011 und 2012 erwarten wir jedoch wieder eine Belebung bei überwiegend konstanten Mieten für Immobilien in durchschnittlicher Lage insbesondere bei Immobilien in Flughafen- oder Seehafennähe.

Transaktionsmärkte

Das Investmentumfeld hatte sich im Jahr 2010 bereits deutlich verbessert, wobei die Nachfrage sich hauptsächlich auf langfristig vermietete Immobilien an sehr guten Standorten (sogenannte Core Immobilien) konzentrierte. Dies hat teilweise bereits zu einem steigenden Preisniveau geführt. Im Jahr 2011 wird mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Anlageimmobilien gerechnet, was angesichts des fehlenden Angebots an Core Immobilien und der positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine erhöhte Nachfrage nach Objekten mit höherem Risiko-Profil nach sich

ziehen wird. Unter der Annahme, dass auch für 2012 in Deutschland eine positive wirtschaftliche Entwicklung stattfinden wird, sollten die Transaktionsvolumina weiter ansteigen.

Finanzierung

Die Ariston Real Estate AG verfügte im Geschäftsjahr 2010 über eine ausreichende Liquidität um ihren Verpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der zum 30. September 2010 erfolgten vollständigen Rückführung der Wandelschuldverschreibung wurden verschiedene Maßnahmen zur Neustrukturierung des Eigen- und Fremdkapitals überlegt bzw. sind bereits in Angriff genommen und umgesetzt worden. Insofern analysieren wir den Kapitalmarkt laufend, um bei einer weiteren Verbesserung des Marktumfeldes zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen eine Verbreiterung der Kapitalbasis der Ariston notwendig oder wünschenswert wäre.

In Bezug auf die seit März 2011 laufende Anleiheemission wird auf Abschnitt 2 des vorliegenden Lageberichtes verwiesen. Neben dieser Fremdkapitalmaßnahme konnte im Februar 2011 das Kreditvolumen bei einer Tochtergesellschaft um 1,5 Mio. € erhöht werden (vgl. Abschnitt 1.3.3. des Lageberichts). Ferner wird die konkrete Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren in Betracht 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 2012 rechnen wir mit einer weiteren Reduzierung des Leerstands bzw. mit einer Neuvermietung der Objekte in Bonn und Bremen. Insbesondere die Vermietbarkeit der Immobilien in Bremen und Bonn sind wesentlich für die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Ein weiterer Rückgang des Leerstandes in Bremen sowie die potentielle Vermietung des Objektes Bonn könnte insbesondere vor dem Hintergrund der in 2009 und 2010 vollzogenen Reduzierungen der Finanzlasten dieser Objekte entsprechende Wertbeiträge eröffnen. Aktuell befinden wir uns in fortgeschrittenen Gesprächen über eine Neuanmietung des Gesamten Objektes. Sollten die Objekte nicht bzw. nur zum Teil einer Neuvermietung zugeführt werden können, wären weitere Wertminderungen bei der Ariston Real Estate AG sowie negative Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen der Objektgesellschaften nicht auszuschließen.

Trotz einer gewissen Ungewissheit bei den Objekten in Bremen und Bonn geht der Vorstand für die Jahre 2011 und 2012 von einer positiven Entwicklung aus und sollte bis Ende 2011 - bei annähernd gleichbleibenden Kostenstrukturen - zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen des aktuell bestehenden Portfolio 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 2010) € 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, München: 29,19 % der Stimmrechte (zuzurechnen Herrn Alexander Lorenz)
- Pillar Securitisation S.à r.l., Luxemburg: 22,42 % der Stimmrechte

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 Übernahmeange-

bots 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 hielt ein Vorstandsmitglied (Herr Dr. Stefan Heß, tätig als Vorstand bis zum 30. April 2010) 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 T€ 10. 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.

Zur 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 01.01.2010 bis zum 31.12.2010 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 2011

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Georg Komm
Wirtschaftsprüfer

gez. Ulrich Stauber
Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der Ariston Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2010 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

gez. der Vorstand