ARISTON Real Estate AG

Geschäftsbericht

2011

Kurzporträt der ARISTON Real Estate AG

Immobilienholding mit Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland

Die ARISTON Real Estate AG ist eine bestandshaltende Immobiliengesellschaft mit Sitz in München. Dabei fokussiert sich die Geschäftstätigkeit auf den Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Gewerbeimmobilienportfolios.

Langfristig ausgelegte Investitionsstrategie

Immobilien werden mit dem Ziel erworben, eine attraktive Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital bei einer geplanten Haltedauer von zwei bis acht Jahren zu erzielen. Die ARISTON-Gruppe investiert in Büroobjekte, Einkaufszentren und Logistikimmobilien vorzugsweise in deutschen Groß- und mittelgroßen Städten.

Cashflow orientiertes Geschäftsmodell

ARISTON konzentriert sich auf bundesdeutsche Immobilien bevorzugt im süddeutschen Raum und verfolgt dabei eine opportunistische Investitionsstrategie. Über das Erwirtschaften von Mietrenditen hinaus plant die Gesellschaft im Rahmen einer antizyklischen Kauf- und Verkaufsstrategie stille Reserven aus dem Verkauf einzelner Objekte zu realisieren.

Das Investitionsvolumen der ARISTON Real Estate AG liegt in der Regel zwischen 5 und 25 Mio. Euro. Durch den Einsatz von typischerweise 20% Eigenkapital pro Investition verfolgt die Gesellschaft eine aus ihrer Sicht ausgewogene Finanzierungsstrategie

Büroimmobilie Bonn
Vollvermietet ab Q3 2011

ARISTON auf einen Blick

Vorstand:	Dipl. Wirtschaftsing. Hans-Dieter Lorenz
Aufsichtsrat:	Dr. Hermann Orth (Vorsitzender) Josef Gelb (stellvertretender Vorsitzender) Dipl. Kfm. Stefan Pfender
Sitz der Gesellschaft:	Maximiliansplatz 12b, 80333 München HRB München 158297
Website	www.ariston-ag.de
Gezeichnetes Kapital:	€ 25.000.000,- (per 31.12.2011)
Einteilung:	9.230.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (per 31.12.2011)
Stimmrecht:	1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

WKN:	A0F5XM
ISIN:	DE000A0F5XM5
Börsenkürzel:	A3E
Börsenplätze:	Freiverkehr in München (m:access), Frankfurt, Berlin, Stuttgart, Hamburg
Geschäftsjahr:	Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr

Inhalt	Seite

Kurzporträt 2
ARISTON auf einen Blick 3

A. An die Aktionäre
1. Vorwort des Vorstandes 5
2. Bericht des Aufsichtsrates 8
3. Informationen zur Aktie 9

B. Ungeprüfte und freiwillig aufgestellte Konzernfinanzzahlen (IFRS) 11

C. Einzelabschluss der ARISTON REAL ESTATE AG vom 22.6.2012
1. Bilanz 20
2. Gewinn und Verlustrechnung 22
3. Lagebericht 23
4. Anhang 65

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 77

1. Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner,

das Jahr 2011 war gesamtwirtschaftlich gesehen ein sehr schwieriges Jahr. Die Finanzprobleme rund um den Euro, die Verunsicherung vieler Wirtschaftsteilnehmer im In- und Ausland und die darauf äußerst volatil reagierenden Aktienmärkte prägten das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 und diese Stimmungslage setzte sich auch in den ersten Monaten des laufenden Jahres fort.

Die Bilanz, die wir für die Entwicklung der ARISTON ziehen können, stellt sich dabei gemischt dar:

Operative Entwicklung

So konnten wir auf operativer Ebene einige sehr wichtige und erfolgreiche Maßnahmen durchführen:

Nach umfassenden Renovierungsarbeiten im Sommer 2011 konnte unsere Büroimmobilie in Bonn im Herbst 2011 an den neuen Nachmieter (Gebäudemanagement Stadt Bonn) auf Grundlage eines langfristigen Mietvertrages übergeben werden. Bei einer ganzen Reihe von Objekten konnten wir zudem Mietvertragverlängerungen erzielen, so wurde z.B. bei unserem Baumarkt in Freising der Mietvertrag mit dem Alleinmieter Praktiker um weitere 5 Jahre verlängert, mit dem Hauptmieter unserer Immobilie in Ansbach wurde der Mietvertrag bis Ende 2018 verlängert. Darüberhinaus konnten wir im Rahmen eines Vergleiches mit der finanzierenden Bank unseres Objektes in Bonn ein positiven Ertragseffekt für die ARISTON-Gruppe von rd. 2,6 Mio. € erzielt werden.

Nicht gelungen ist uns hingegen immer noch nicht, die bestehende Vermietungsquote von rd. 14% in Bremen zu erhöhen - Die Nachvermietung des Objektes Bremen stellt seit dem Auszug des bisherigen Mieters im Jahr 2009 einer der Hauptschwerpunkte der Asset Management Tätigkeiten dar. Die besonderen Spezifikationen dieser Logistikimmobilie und der eingeschränkte Kreis der potentiellen Mietinteressenten haben bisher eine Neuvermietung verhindert.

Geschäftszahlen

Ein ähnlich gemischtes Bild ergibt die Analyse der Konzernfinanzahlen bzw. die des handelsrechtlichen Einzelabschlusses:

So konnten wir auf Grundlage von freiwillig aufgestellten und ungeprüften Konzernfinanzzahlen nach IFRS im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsätze aus der Vermietung unseres Immobilienportfolios in Höhe von 9,1 Mio. EUR erzielt und damit ein Gewinn vor Steuern in Höhe von 1,6 Mio. EUR ausgeweisen.
Demgegenüber erwirtschaftete die ARISTON Real Estate AG im abgelaufenen Geschäftsjahr gemäß HGB Rechnungslegung des Einzelabschlusses Umsatzerlöse in Höhe von 1,06 Mio. EUR bei einem Jahresfehlbetrag in Höhe von ca. -5,23 Mio. EUR, welcher im Wesentlichen aus Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von insgesamt rd. 7,8 Mio. EUR geschuldet ist. Diese Abschreibungen auf Forderungen gegenüber einzelnen Töchtergesellschaften waren vor dem Hintergrund gesunkener Ergebnisse aus der DCF-Berechnung der Unternehmenswerte im Rahmen von Impairmenttests notwendig geworden.

Aktienkursentwicklung

Auch die Analyse der Aktienkursentwicklung ergibt ein gemischtes Bild:

So konnte die ARISTON Aktie im Jahr 2011 und weit in das Jahr 2012 sich gut am Markt behaupten, am 4. Januar 2011 startete unsere Aktie mit rund 1,48 Euro in den Handel, am Jahresende waren es rund 1,81 Euro, ein plus von rd. 22 %. Im weiteren Verlauf 2012 fiel unsere Aktie leider wieder auf Kurse um rd. 1,50 Euro ab und musste Ende Juli eine Einbruch um rd. 30 % auf Notierungen um die Ein-Euro Marke bei extrem geringen Umsätzen hinnehmen. Wir sind mit dieser Entwicklung sehr unzufrieden und hoffen in der zweiten Jahreshälfte den Kurs wieder positive Impulse geben zu können.

.

Ausblick

Auch 2012 ist wieder ein Jahr mit großen Herausforderungen. Neben unseren kontinuierlichen Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes und der Verbesserung des Cashflows, gilt es insbesondere für das Logistikobjekt in Bremen den Leerstand weiter abzubauen.

Ein zweiter Schwerpunkt bildet die Refinanzierung/ Prolongation bestehender Bankkredite. Bei den Immobilien-Objektgesellschaften Brandenburg, Logistikimmobilie Freising sowie Baumarkt Freising laufen im Dezember 2012 die Darlehensverträge mit der finanzierenden Bank aus. Die Valuta der Darlehen beträgt zum Stichtag insgesamt rd. 26,6 Mio. EUR. Die angelaufenen Verhandlungen und Gespräche über Darlehensprolongationen bzw. eine Ablösung der Darlehen über neue Kreditinstitute befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

Auch in 2012 werden wir in unserem Kosten-, Kapital-, und Liquiditätsmanagement sehr diszipliniert vorgehen und halten dies auch bei den angespannten Finanzmärkten für unerlässlich.

Wir bedanken uns bei allen Mitarbeitern, Geschäftspartner und dem Aufsichtsrat für die stets vertrauensvolle und konstruktive Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüßen
München im September 2012

Hans-Dieter Lorenz
Vorstand

2. Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2011 sind - nach Wiederwahl - in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats - und beim Vorstand - keine Änderungen eingetreten. Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft weiter aus drei Mitgliedern besteht, sind keine Ausschüsse gebildet worden. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

Sitzungen und Tätigkeitsschwerpunkte

Auch im abgelaufenen Berichtszeitraum hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben gemäß Gesetz und Satzung wahrgenommen, insbesondere den Vorstand bei der Führung des Unternehmens laufend überwacht und beraten. Der Aufsichtsrat befasste sich außerdem insbesondere mit Vermietungen, Verkäufen und der Finanzierung der Immobilienobjekte sowie der Ausgabe einer Teilschuldverschreibung, dem Wechsel der Notierung der Aktien und dem Erwerb einer Entwicklungs-Immobilie. Es fanden fünf Aufsichtsratssitzungen und weitere Beschlussfassungen durch telefonische Beschlussfassung bzw. im Umlaufverfahren statt. Hierdurch und durch weitere mündliche Berichte wurde der Aufsichtsrat umfassend über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft informiert und hat nach eingehender Beratung und Prüfung an den notwendigen Beschlussfassungen gemäß Satzung und Aktiengesetz mitgewirkt. Die Effizienz der eigenen Arbeit wurde vom Aufsichtsrat auch in 2011 überprüft; Interessenskonflikte sind nicht aufgetreten.

Jahresabschluss

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der ARISTON Real Estate AG einschließlich Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 sind von dem in der Hauptversammlung vom 20.09.2011 gewählten Abschlussprüfer geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand sowie dem Abschlussprüfer eingehend die Unterlagen zu dem Jahresabschluss und den Berichten beraten und erörtert. Es bestanden keine Einwendungen von Seiten des Aufsichtsrates. Der Jahresabschluss, den der Abschlussprüfer uneingeschränkt testiert hat, wurde mit Beschluss vom 24.07.2012 vom Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit ordnungsgemäß festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands (Vortrag des Verlusts auf neue Rechnung) schloss sich der Aufsichtsrat an.
Für den hohen Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern seinen Dank aus!

München, im Juli 2012

Dr. Hermann Orth
Vorsitzender des Aufsichtsrats

3. Informationen zur Aktie

3.1. Aktie im Überblick

Wertpapierkennnummer	AOF5XM
ISIN	DE000A0F5XM5
Börsenkürzel	A3E
Reuterskürzel	A3EG.DE
Bloombergkürzel	A3E:GR
Handelssegment	Freiverkehr (Börse München / m:access)
Branche	Immobilien
Art der Aktien	Auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Zugelassene Aktien	9.230.000 Stückaktien
Streubesitz	rund 35 %
Börsenplätze	Freiverkehr: München, Frankfurt, Berlin, Stuttgart, Hamburg
Erstnotierung	14. Februar 2007

3.2 Konzernergebnisse im Überblick

Konzernkennzahlen (IFRS) in T €	**GJ 2011**	GJ 2010	GJ 2009
Umsatzerlöse	**9.136**	10.109	10.867
EBIT	**6.863**	7.384	6.011
EBT	**1.576**	2.286	-40
Ergebnis nach Steuern	**1.457**	2.054	-81
unverwässertes Ergebnis je Aktie	**0,16**	0,22	0
Bilanzsumme	**127.045**	129.822	136.515
Eigenkapital	**30.397**	27.940	26.564
Eigenkapitalquote in %	**24 %**	21 %	19 %

GJ 2011: ungeprüfte, freiwillig aufgestellte Konzernfinanzahlen

3.3 Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur zum 31.Dezember 2011

3.4 Finanz- und IR Kalender 2012

Juni 2012	Veröffentlichung Einzelabschluss 2011 freiwillig aufgestellte Konzernfinanzahlen 2011
Sept. 2012	Geschäftsbericht 2011
Sept. 2012	Halbjahresbericht 2012
Okt. 2012	Hauptversammlung 2011, München

Vorbemerkung:

Mit dem Wechsel in den Freiverkehr der Börse München unterliegen wir den Zulassung- und Folgepflichten der Börse München aus dieser Notierung im Marktsegment m:access. Diese umfassen im Wesentlichen:

- Veröffentlichung des geprüften Jahresabschlusses der Gesellschaft (Einzelabschluss nach HGB)
- Veröffentlichung eines Unternehmensberichtes (Halbjahresbericht, Geschäftsbericht)
- Veröffentlichung wichtiger Unternehmensnachrichten (Pressemitteilungen, IR-Mitteilungen)
- Veröffentlichung eines Unternehmenskalenders
- die jährliche Teilnahme an einer Analystenkonferenz

Über diese Transparenzanforderungen hinausgehend veröffentlichen wir ungeprüfte und freiwillig aufgestellte Konzernfinanzzahlen nach IFRS, bestehend aus einer Konzernbilanz, Konzern GuV Rechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung sowie einer Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mit der Veröffentlichung dieser ungeprüften Konzernfinanzzahlen auf den folgenden Seiten bieten wir einen zusätzlichen Informationsservice unseren Aktionären an.

1. Konzernbilanz zum 31.12.2011

AKTIVA	31.12.2011 €	31.12.2010 €
A. Kurzfristige Vermögenswerte		
I. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.165.091,05	1.368.056,16
II. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.038.845,68	863.982,45
2. Ertragsteuerforderungen	17.450,68	271.042,13
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	570.377,91	657.420,32
	1.626.674,27	1.792.444,90
III. Vorräte	23.000,00	41.600,00
	2.814.765,32	3.202.101,06
B. Langfristige Vermögenswerte		
I. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	123.550.000,00	126.500.000,00
II. Immaterielle Vermögenswerte	13,00	99,00
III. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.645,00	24.770,00
IV. Latente Steuern	662.948,93	95.124,77
	124.230.606,93	126.619.993,77
	127.045.372,25	129.822.094,83

PASSIVA	31.12.2011 €	31.12.2010 €
A. Kurzfristige Schulden		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.455.133,51	22.124.699,53
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	486.958,78	312.050,80
3. Rückstellungen	297.177,00	449.959,47
4. Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.640,00	0,00
5. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	451.583,96	553.269,02
	21.692.493,25	23.439.978,82
B. Langfristige Schulden		
1. Schuldverschreibungen	2.904.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.103.447,40	68.334.531,51
3. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	8.394.355,25	8.277.318,63
- davon Zinsswapverbindlichkeiten	*8.244.355,25*	*8.077.318,63*
4. Latente Steuern	1.288.668,12	409.895,49
	74.690.470,77	77.021.745,63
C. Potenzielle Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter	265.680,25	1.420.024,16
	96.648.644,27	101.881.748,61
D. Eigenkapital		
1. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00
2. Kapitalrücklage	8.853.315,95	8.853.315,95
3. Eigene Anteile	-166.004,83	-166.004,83
4. Gewinnrücklagen	1.792.462,85	335.144,51
5. Kumuliertes übriges Eigenkapital	-5.083.045,99	-6.082.109,41
	30.396.727,98	27.940.346,22
	127.045.372,25	129.822.094,83

2. Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2011

		(Jan. - Dez.) 2011 €	(Jan. - Dez.) 2010 €
1 .	**Umsatzerlöse**	**9.136.321,28**	**10.109.044,37**
2 .	Sonstige betriebliche Erträge		
	Nicht realisierte Erträge aus Wertanpassungen IAS 40	2.250.000,00	2.390.000,00
	Sonstige betriebliche Erträge	5.893.232,99	327.056,06
		17.279.554,27	12.826.100,43
3 .	Personalaufwand	-207.681,69	-257.694,95
4 .	Abschreibungen	-8.195,85	-13.605,28
5 .	Sonstige betriebliche Aufwendungen		
	Nicht realisierte Verluste aus Wertanpassungen IAS 40	-5.200.000,00	-1.480.000,00
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.001.142,66	-3.690.591,68
		-10.201.142,66	-5.170.591,68
6 .	**EBIT**	**6.862.534,07**	**7.384.208,52**
7 .	Finanzaufwendungen	-6.316.777,26	-5.288.781,45
8 .	Aufwendungen/Erträge aus der Veränderung des Abfindungsanspruchs nicht beherrschender Gesellschafter	1.015.589,41	137.366,48
9 .	Finanzerträge	15.058,38	52.978,55
10 .	Finanzergebnis	-5.286.129,47	-5.098.436,42
11 .	**Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)**	**1.576.404,60**	**2.285.772,10**
12 .	Ertragsteuern	-119.086,26	-231.970,04
13 .	**Ergebnis nach Steuern**	**1.457.318,34**	**2.053.802,06**
14 .	Anteil anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	0,00	0,00
15 .	**Periodenergebnis nach Minderheitenanteilen**	**1.457.318,34**	**2.053.802,06**

Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,16	0,22
durchschnittlich im Umlauf befindliche Aktien	9.202.683	9.202.683

ungeprüfte, freiwillig aufgestellte Konzernfinanzahlen

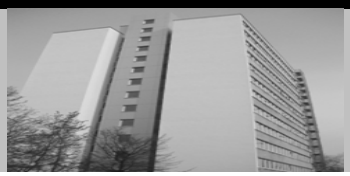
3. Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2011

		(Jan. - Dez.) 2011 €	(Jan. - Dez.) 2010 €
1 .	Periodenergebnis	1.457.318,34	2.053.802,06
2 .	Ergebnisneutrale Wertänderungen aus der Absicherung von Cash Flows (Cashflow Hedges)	1.186.888,55	-293.186,66
	abzüglich erfolgswirksame Umgliederungen	-1.240.132,18	0,00
3 .	Ertragsteuereffekte hierauf	-187.825,13	56.370,07
	abzüglich erfolgswirksame Umgliederungen	196.250,92	0,00
		-44.817,84	-236.816,59
4 .	Anpassung des Eigenkapitalanteils von Wandelschuldverschreibungen	0,00	68.677,29
5 .	**Gesamtergebnis nach Steuern**	**1.412.500,50**	**1.885.662,76**
	davon entfallen auf:		
	Anteilseigner des Mutterunternehmen	1.412.500,50	1.885.662,76
	Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0,00	0,00

4. Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2011

		(Jan. - Dez.) 2011 T€	(Jan. - Dez.) 2010 T€
	Konzernjahresergebnis vor Minderheiten	1.457	2.054
+/-	Zinsergebnis	6.302	5.236
+/-	Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	2.950	-910
+	Abschreibungen auf Sachanlagen	8	14
+/-	Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	119	232
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0
-/+	Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-153	166
+/-	Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-694	1.874
-/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	792	-1.090
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Posten	-5.985	-133
-/+	Gezahlte/erhaltene Steuern	4	-5
=	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**4.800**	**7.438**
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1	-2
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-1**	**-2**
-	Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	-145	-329
-	Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Wandelschuldverschreibungen	0	-5.300
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	0	-1.416
+	Einzahlungen aus der Emission von Schuldverschreibungen	2.904	0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.620	161
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-4.970	-1.299
+	Erhaltene Zinsen	15	86
-	Gezahlte Zinsen	-5.426	-4.852
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-5.002**	**-12.949**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-203	-5.513
+	Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahres	1.368	6.881
=	**Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres**	**1.165**	**1.368**

ungeprüfte, freiwillig aufgestellte Konzernfinanzahlen



5. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2011

	Anzahl ausgegebener Stückaktien	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklagen	Rücklage Cashflow Hedges	sonstiges kumuliertes übriges Eigenkapital
		€	€	€	€
Stand 01.01.2010	**9.230.000**	**25.000.000,00**	**8.921.993,24**	**-6.143.673,60**	**229.703,49**
Erwerb Wandelschuldverschreib.	0	0,00	-68.677,29	0,00	68.677,29
Veränderungen infolge rechtlicher Umstrukturierungen von Konzern-gesellschaften	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamteinkommen	0	0,00	0,00	-236.816,59	0,00
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2010 = 01.01.2011	**9.230.000**	**25.000.000,00**	**8.853.315,95**	**-6.380.490,19**	**298.380,78**
Gesamteinkommen	0	0,00	0,00	999.063,42	0,00
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2011	**9.230.000**	**25.000.000,00**	**8.853.315,95**	**-5.381.426,77**	**298.380,78**

	Eigene Anteile	Gewinn-rücklagen	Summe Gesellschafter des Mutter-unternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Summe Konzern-eigenkapital
	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2010	**-166.004,83**	**-1.667.528,19**	**26.174.490,11**	**389.643,88**	**26.564.133,99**
Erwerb Wandelschuldverschreib.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen infolge rechtlicher Umstrukturierungen von Konzern-gesellschaften	0,00	-51.129,36	-51.129,36	-389.643,88	-440.773,24
					0,00
Gesamteinkommen	0,00	0,00	-236.816,59	0,00	-236.816,59
Periodenergebnis	0,00	2.053.802,06	2.053.802,06	0,00	2.053.802,06
Stand 31.12.2010 = 01.01.2011	**-166.004,83**	**335.144,51**	**27.940.346,22**	**0,00**	**27.940.346,22**
Gesamteinkommen	0,00	0,00	999.063,42	0,00	999.063,42
Periodenergebnis	0,00	1.457.318,34	1.457.318,34	0,00	1.457.318,34
Stand 31.12.2011	**-166.004,83**	**1.792.462,85**	**30.396.727,98**	**0,00**	**30.396.727,98**

Einzelabschluss der
ARISTON REAL ESTATE AG
2011 vom 22.06 2012

1. Bilanz der ARISTON REAL ESTATE AG (Einzelabschluss) zum 31.12.2011

AKTIVA	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13,00	99,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.756,00	22.695,00
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.569.206,95	13.549.496,23
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.861.676,30	30.279.841,92
2. sonstige Vermögensgegenstände	305.834,09	345.670,18
	29.167.510,39	30.625.512,10
II. Kassenbestand, Bundesbank-guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	555.355,64	113.339,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten	9.178,48	8.439,39
	43.318.020,46	44.319.580,90

PASSIVA	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00		25.000.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-74.029,07		-74.029,07
			24.925.970,93
II. Kapitalrücklage		10.323.744,85	10.323.744,85
III. Bilanzverlust/-gewinn		-660.638,17	4.570.554,31
		34.589.077,61	39.820.270,09
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		132.600,00	298.650,63
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		2.904.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		133.771,18	72.073,09
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		5.019.773,03	3.510.251,58
4. sonstige Verbindlichkeiten		538.798,64	618.335,51
		8.596.342,85	4.200.660,18
		43.318.020,46	44.319.580,90

2. Gewinn und Verlustrechnung der ARISTON AG (Einzelabschluss) für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	1.064.450,00	1.076.395,00
2. sonstige betriebliche Erträge	473.644,88	32.711,04
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-192.001,52	-245.832,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alteversorgung und für Unterstützung	-15.680,17	-11.862,95
	-207.681,69	-257.694,95
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.677,92	-6.861,28
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-7.769.000,00	-1.000.000,00
	-7.775.677,92	-1.006.861,28
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.386.688,86	-1.091.536,51
6. Erträge aus Beteiligungen	2.488.827,28	1.547.309,69
-davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.488.827,28 (EUR 1.547.309,69)		
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	588.383,08	619.207,19
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 581.610,66 (EUR 567.448,17)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-480.294,52	-574.975,60
- davon an verbundene Unternehmen EUR -320.423,73 (EUR -307.143,02)		
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.235.037,75	344.554,58
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.901,12	-4.416,82
11. sonstige Steuern	-55,85	-27,87
12. Jahresfehlbetrag (Vj. -überschuss)	-5.231.192,48	340.109,89
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.570.554,31	4.230.444,42
14. Bilanzverlust (Vj. -gewinn)	-660.638,17	4.570.554,31

1. Wirtschaftsbericht 2011 und Lage der Gesellschaft

1.1 Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzte sich auch im Geschäftsjahr 2011 weiter fort, wobei einem sehr dynamischen Wachstum in der ersten Jahreshälfte eine deutlich weniger dynamische Entwicklung im zweiten Halbjahr gegenüber stand.

Im vierten Quartal 2011 ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,2% zurück; verglichen mit den entsprechenden Vorjahresquartalen fiel das BIP-Wachstum 2011 jedoch in allen vier Quartalen höher aus. Für das Gesamtjahr 2011 ergab sich saison- und kalenderbereinigt ein Anstieg des BIP um 3,0% (Vorjahr: + 3,7%). Damit hat das preisbereinigte BIP inzwischen auch das vor der Finanzkrise erreichte Niveau überschritten.

Für 2012 erwarten führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute ebenso wie die Bundesregierung, eine weltweite Abschwächung der Konjunktur, die sich auch auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auswirken wird. Insbesondere die anhaltende Staatsschuldenkrise belastet die Konjunkturperspektiven in Europa. Vor diesem Hintergrund bewegen sich die Prognosen für das BIP-Wachstum in Deutschland 2012 zwischen 0,4% und 0,7%. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2011 für Deutschland, Januar 2012)

Makroökonomisches Umfeld in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft zeigte sich im Jahr 2011 insgesamt in einer sehr robusten Verfassung. Das **Bruttoinlandsprodukt** als umfassender Indikator für die gesamtwirtschaftliche Leistung ist gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 3,0 % gestiegen. Damit hat sich der konjunkturelle Aufholprozess im zweiten Jahr nach der großen Finanz- und Wirtschaftskrise weiter fortgesetzt. Nachdem im Jahr 2010 bereits ein Wirtschaftswachstum von 3,7% erzielt worden war, wurde im Jahresverlauf 2011 auch das Vorkrisenniveau wieder überschritten. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2011 für Deutschland, Januar 2012)

Die **Verbraucherpreise** zogen im Jahresdurchschnitt 2011 um 2,3% gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg fiel damit wesentlich deutlicher aus als in den Jahren 2009 und 2010 (+ 0,4% bzw. + 1,1%). Ausschlaggebend für diese Entwicklung war vor allem die deutliche Verteuerung von Energie (+ 10%). Ohne Berücksichtigung der Energiepreissteigerungen hätte die Jahresteuerungsrate 1,3% betragen.

Der **Leitzins** der Europäischen Zentralbank (EZB) änderte sich im Geschäftsjahr 2011 insgesamt viermal. Nachdem er bereits seit Mai 2009 unverändert bei 1,0% gelegen hatte, erhöhte ihn die EZB im April und im Juli 2011 jeweils um 25 Basispunkte bis auf 1,5%. Im November und im Dezember 2011 wurde der Leitzins jedoch wieder um jeweils 25 Basispunkte reduziert, so dass er Ende 2011 erneut auf dem historischen Tiefstand von 1,0% lag.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2011 von 41,09 Millionen **Erwerbstätigen** mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 541 000 Personen oder 1,3% mehr als ein Jahr zuvor. Mit dem erstmaligen Überschreiten der 41-Millionen-Marke im Jahr 2011 wurde der bisherige Höchststand der Erwerbstätigkeit aus dem Vorjahr nochmals deutlich übertroffen. Diese positive Entwicklung ist vor dem Hintergrund des seit zwei Jahren anhaltenden konjunkturellen Aufschwungs zu sehen.

Im Jahresdurchschnitt 2011 betrug die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten **Arbeitslosen** nach Definition des Sozialgesetzbuches (SGB) rund 2,98 Millionen. Das waren 263 000 registrierte Arbeitslose weniger als im Jahr 2010 (-8,1%). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen sank von 7,7% im Jahr 2010 auf 7,1% im Jahr 2011. (Quellen: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2011 für Deutschland, Januar 2012).

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Das robuste Wirtschaftswachstum in Deutschland hielt auch im Jahr 2011 an, wenngleich die Wachstumsdynamik in der zweiten Jahreshälfte nachließ. Die gute Konjunkturentwicklung wirkte sich weiterhin positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt aus. An den Gewerbeimmobilienmärkten kam es zu einer Belebung, die die Entwicklung im Jahresverlauf sowohl am Investmentmarkt als auch an den Vermietungsmärkten prägte. (Quellen im folgenden: Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate).

Entwicklung auf dem Investmentmärkten

Auf dem deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt hielt die positive Entwicklung auch 2011 weiter an. Sowohl die Transaktionsvolumina als auch die Kapitalwerte stiegen. Das insgesamt registrierte Transaktionsvolumen lag mit 23,5 Mrd. Euro um 20% über dem Vorjahreswert (2010: 19,6 Mrd. Euro).

Die Investoren fokussierten sich dabei vor allem auf Einzelhandelsimmobilien, die mit insgesamt 10,7 Mrd. Euro einen Anteil von 45% (2010: 39%) am gesamten Transaktionsvolumen hatten. Für 2012 wird mit einem Transaktionsvolumen in ähnlicher Höhe wie 2011 gerechnet.

Die Nachfrage am Investmentmarkt wurde 2011 erneut vor allem von eigenkapitalstarken Investoren getragen, die ihre Immobilienportfolios weiter ergänzten. Besonders aktiv waren Versicherungen und Pensionsfonds aus dem In- und Ausland, die teils direkt und teils indirekt über Spezialfonds investierten.

Im Bereich der Transaktionen in Volumina von bis zu 10 Mio. Euro spielten auch Privatanleger eine wesentliche Rolle. Gefragt waren weiterhin vor allem „Core"-Immobilien mit hoher Lage- und Objektqualität. Die Immobilien der ARISTON-Gruppe konnten allerdings aufgrund ihrer Spezifität und Lage hiervon nicht profitieren.

Die zeitweise zunehmende Risikobereitschaft einiger Investoren, die sich im ersten Halbjahr 2011 zum Teil noch abgezeichnet hatte, war nach Einschätzung von Marktbeobachtern im zweiten Halbjahr 2011 angesichts der Staatsschuldenkrise in Europa wieder spürbar zurückgegangen (Quelle BNP Paribas Real Estate „Investmentmarkt Deutschland 2012).

Entwicklung auf den Vermietungsmärkten

Büroflächen

Auf den Bürovermietungsmärkten der sieben großen deutschen Büroimmobilienstandorte kam es im Jahr 2011 zu einer deutlichen Belebung. Der Vermietungsumsatz summierte sich im Jahresverlauf auf 3,4 Mio. m², was im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg um 18% entspricht. Wesentliche Impulse dafür kamen von der weiterhin positiven Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage nach Büroflächen. Die zunehmende Nachfrage spiegelt sich auch in der Entwicklung der Spitzenmieten wider, die an fünf der sieben großen Bürostandorte stiegen. An den übrigen beiden Standorten blieben die Spitzenmieten stabil. Im Durchschnitt erhöhten sich die Spitzenmieten 2011 um knapp 3% und damit deutlich stärker als 2010 (unter + 1%). Die Büroimmobilien der ARISTON-Gruppe konnten allerdings aufgrund ihres Standortes in 2a- bzw. 2b-Lagen nicht hiervon profitieren.

Einzelhandelsflächen

Die Stimmung der Verbraucher hat sich im vierten Quartal 2011 trotz eingetrübter Konjunkturerwartungen zum Jahresende wieder etwas verbessert. Die Vermietungen am Einzelhandelsimmobilienmarkt stiegen im Jahr 2011 um rund 88% auf 686.000 m² und erreichten damit einen neuen Rekordwert. Die Zahl der Vermietungen erhöhte sich um etwa 37% auf 981 Abschlüsse. Aus dem deutlich stärkeren Anstieg des Flächenumsatzes im Vergleich zur Zahl der Abschlüsse ist eine Zunahme der durchschnittlich angemieteten Flächen ersichtlich, die von 510 m² auf 700 m² anstieg. Ungeachtet der Anzeichen für eine Konjunktureintrübung seit dem Spätsommer 2011 blieb die Abschlussbereitschaft der Einzelhandelsmieter stabil, und die Vermietungsumsätze lagen im zweiten Halbjahr 2011 sogar etwas höher als im ersten Halbjahr. Allerdings wird der bestehende Margendruck des Einzelhandels auf die Vermieter weitergegeben.

Logistikflächen

Nach den Rekordvermietungsjahren 2010 und 2011 mit Volumina von über 10 Mio. m² (4,3 Mio. und 5,85 Mio.) ist das Angebot verfügbarer Bestandsobjekte zur Anmietung in den meisten Logistikregionen sehr knapp geworden. Insbesondere für zusammenhängende Flächen über 10.000 m², die verstärkt gesucht werden, findet der Nutzer oft nur weniger als eine Handvoll verfügbarer Objekte in den einzelnen Regionen (Quelle: Logistikimmobilienreport 2012 Jones Lang Lasalle). Die Logistikimmobilie der ARISTON-Gruppe in Bremen konnte allerdings aufgrund ihrer Spezifität nicht hiervon profitieren.

1.2 Geschäftstätigkeit

Geschäftsmodell

Kerngeschäft: Bestandshaltung im Gewerbeimmobilienbereich:

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

Opportunistische Immobilieninvestments:

Derzeit fokussiert sich die Gesellschaft auf die reine Bestandshaltung von Immobilien. Bei Verbesserung der Situation auf den Kapitalmärkten sowie Eröffnung neuer Finanzierungsmöglichkeiten könnten sich auch wieder Investitionsmöglichkeiten in neue Immobilienengagements ergeben, 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 Development-Maßnahmen). Vorausetzung für die Umsetzung wäre jedoch eine signifikante Verbesserung der Liquiditätsausstattung der ARISTON-Gruppe.

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 der ARISTON-Gruppe, da i.d.R. keine Gewerbesteuer anfällt. Die Investitionen in die Immobilienobjekte wurden üblicherweise zu etwa 20% Eigenkapital bzw. 80% Fremdkapital finanziert. Im Hinblick auf eine Reduzierung der Anschaffungsnebenkosten erfolgt der Erwerb bevorzugt auch über sog. Share Deals, d.h. es werden mehrheitlich Gesellschaftsanteile übernommen.

Geschäftsmodel „klassische Bestandshaltung“:

Bei der Auswahl geeigneter Immobilienobjekte 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 Unternehmen eine „opportunistische“ Buy, Hold & Sell-Strategie. Am Investmentmarkt ist ARISTON grundsätzlich 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 Development-Maßnahmen.

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.

Vorrausetzung für die Umsetzung wäre jedoch eine signifikante Verbesserung der Liquiditätsausstattung der ARISTON-Gruppe. Derzeit sind aufgrund bestehender Liquiditätsrestriktionen keine Aktivitäten geplant. Aufgrund der hohen negativen Swap-Werte von insgesamt -8,2 Mio. € ist auch ein Verkauf von Immobilienobjekten derzeit nicht bzw. nur schwierig zu realisieren.

Ertragsmodell

Zusammengefasst erzielt die ARISTON-Gruppe derzeit insbesondere Einnahmen aus der Verwaltung der Immobilien ihrer Tochtergesellschaften (Umsatzerlöse aus Asset und Property Management). Die Einnahmen können - abhängig von den jeweiligen Markt-/Objektsituationen - durch entsprechende 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) ergänzt werden.

Dabei verfügt die ARISTON Real Estate AG im HGB-Einzelabschluss der AG über ein handelsrechtliches Eigenkapital von rd. 34,6 Mio. € (Vj. 39,8 Mio. €), was einer Eigenkapitalquote von rd. 79,9% entspricht. Das Immobilienvermögen der Tochtergesellschaften beläuft sich insgesamt auf rd. 123,5 Mio. € (gemäß Gutachten der CBRE zum 31.12.2011).

1.2.1 Unternehmenstruktur

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 (GmbHs). Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios im Rahmen von Dienstleistungsverträgen.

Zum 31. Dezember 2011 wies die ARISTON-Gruppe folgende Struktur auf:

Gesellschaft	Anteil 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 AG)	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 (vorm. Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG)	92,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	100,0

Segmentwechsel

Auf Antrag der Gesellschaft wurde mit Bescheid vom 2.9.2011 der Frankfurter Wertpapierbörse die Zulassung der Aktie der ARISTON Real Estate AG zum regulierten Markt (General Standard) aufgehoben (mit Wirksamkeit zum Ablauf des 2.9.2011). Mit Veröffentlichung vom 17.11.2011 hat der Vorstand der ARISTON Real Estate AG bekanntgegeben, dass die Geschäftsführung der Börse München dem Antrag auf Wechsel der Notierung der Aktie der Gesellschaft vom regulierten Markt in den Freiverkehr der Börse München unter Beibehaltung der Notiz im Marktsegment m:access der Börse München stattgegeben hat.

Der Wechsel der Notierung in den Freiverkehr der Börse München wurde mit Ablauf des 15.12.2011 wirksam. Ab dem 16.12.2011 sind die Aktien im Marktsegment m:access innerhalb des Freiverkehrs der Börse München notiert. Davon unberührt bleibt der fortlaufende Handel der Aktien der ARISTON Real Estate AG auf der Handelsplattform XETRA der Frankfurter Wertpapierbörse.

1.2.2 Entwicklung des Immobilienportfolios in 2011

Die ARISTON-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2011 keine Immobilienkäufe oder –verkäufe vorgenommen. Der Bestand der Immobilien ist insofern im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

Die ARISTON-Gruppe hat sich auf das operative Geschäft sowie die Pflege des eigenen Portfolios und der Bestandsmieter konzentriert: Die Schwerpunkte lagen in der Optimierung der Mietvertragslaufzeiten, der Suche nach neuen Mietern für die Logistikimmobilie in Bremen, der Refinanzierung und Nachvermietung der Büroimmobilie in Bonn sowie in laufenden Refinanzierungsgesprächen für verschiedene Immobilienobjektgesellschaften:

Schwerpunkte im Bereich Asset- und Property Management 2011:

Beim 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 14.5 Mio. € auf 2,5 Mio. € reduziert und der Restsaldo im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 vollständig abgelöst. Der anteilige auf Basis einer sukzessiven Neuvermietung ermittelte Wert der Gesellschaft (Fair Value) am Gesamtportfolio des Konzerns beläuft sich auf rd. 8,8% (Wert lt. CBRE-Gutachten zum 31.12.2011 ca. 10,8 Mio. €).

Die Nachvermietung des Objektes Bremen stellt seit dem Auszug des bisherigen Mieters im Jahr 2009 einer der Hauptschwerpunkte der Asset Management Tätigkeiten dar. Die besonderen Spezifikationen der Logistikimmobilie Bremen und der eingeschränkte Kreis der potentiellen Mietinteressenten haben bisher eine Neuvermietung gehindert. Das CBRE-Gutachten zum 31.12.2011 geht derzeit aufgrund der vorliegenden lokalen Markt-/Branchenauswertungen weiterhin davon aus, dass eine Vermietung möglich ist und kein struktureller Leerstand vorliegt. Im Rahmen des externen Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine Verringerung des Leerstands bis Ende 2013 sukzessive möglich ist und ab dem Jahr 2014 auf geringem Mietniveau eine vollständige Vermietung realisiert werden kann.

Das Gesamtengagement der ARISTON AG bei der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG beträgt zum Bilanzstichtag rd. 10,8 Mio. €. Bei der Beurteilung des Gesamtengagements wurden - neben dem Beteiligungsbuchwert von 6,3 Mio. € sowie den aufgelaufenen Forderungen von 15,0 Mio. € – die bereits vollzogenen Wertberichtigungen von -6,2 Mio. € und weitere gegenläufige Forderungen der Bremer-Objektgesellschaft an die Bonner-Objektgesellschaft von -4,2 Mio. € berücksichtigt.

Sollten im Rahmen der weiteren Vermarktung/Vermietung des Objektes Bremen wesentliche zeitliche Verzögerungen oder Hindernisse/Risiken auftreten, sind auch zukünftig weitere Wertberichtigungen auf das derzeit noch verbleibende Beteiligungsengagement nicht ausgeschlossen.

Bei der Tochtergesellschaft ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, (Inhaber der Einzelhandelsimmobilie in Freising) konnte der Mietvertrag am 25./26.1.2011 mit dem Alleinnutzer Praktiker um weitere 5 Jahre verlängert werden. Dessen Anteil am Gesamtmietaufkommen des Immobilienportfolios beträgt rd. 6,5%. Des Weiteren konnte die Bankfinanzierung dieses Objektes bis Ende 2012 zwischenzeitlich verlängert werden. In diesem Zusammenhang wurde auch die Restlaufzeit des Bankdarlehens der Logistikimmobilie in Freising (ARISTON Zweite Grundbesitz GmbH) ebenfalls bis Ende 2012 verlängert. Betreffend der notwendigen Refinanzierungsmaßnahmen wird auf die nachfolgenden Erläuterungen verwiesen.

Bei der Tochtergesellschaft ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG und ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, welche gemeinsam die Eigentümergesellschaften der Freisinger Marktzentrums (FMZ) bilden, wurden eine Reihe von Mietverträgen mit kleineren Mietern verlängert.

Bei den Tochtergesellschaften AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, konnte der Mietvertrag mit dem Hauptmieter BKK Schwenninger am 4.8./25.8.2011 bis Ende 2018 verlängert werden. Dessen Anteil am Gesamtmietaufkommen dieses Objektes beträgt rd. 24%.

Im 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 im Rahmen eines Vergleiches mit der finanzierenden Bank ein Verzicht und damit ein positiver Ertragseffekt für die ARISTON-Gruppe von rd. 2,6 Mio. € erzielt werden konnte. Nach umfassenden Renovierungsarbeiten im Sommer 2011 konnte diese Büroimmobilie im Herbst 2011 an den neuen Nachmieter (Gebäudemanagement Stadt Bonn) auf Grundlage eines langfristigen Mietvertrages übergeben werden.

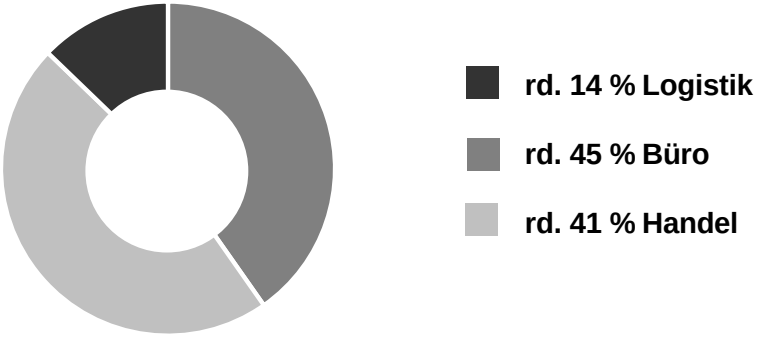
Bei der BBG Beteiligungs- GmbH & Co. Büropark KG, Inhaberin der Büroimmobilie in Brandenburg, wurde der Mietvertrag mit dem Alleinmieter um ein weiteres Jahr bis Ende 2013 verlängert. Betreffend des darüber hinausgehenden Vermietungszeitraums befindet sich die Gesellschaft derzeit in Gesprächen mit dem Alleinmieter. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung lag noch kein abschließendes Ergebnis vor.

1.2.3 Personal

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen im Bereich Personal und Mitarbeiter. Zum Geschäftsjahresende 2011 beschäftigte die ARISTON Real Estate AG insgesamt sieben freie und festangestellte Mitarbeiter. Die Gesellschaft wird auch in Zukunft an ihrer sehr schlanken Verwaltungs- und Organisationsstruktur festhalten.

1.2.4 Zusammensetzung des Immobilienportfolios zum 31.12.11

Zum Stichtag 31. Dezember 2011 hielt die ARISTON Real Estate AG Anteile an verbundenen Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften, deren Immobilienportfolio bzw. deren Mieter sich in die drei Branchen aufteilen.



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 86 % (Vorjahr 80%). Hierbei beträgt die Netto-Istmiete zum 31. Dezember 2011 rd. 8,4 Mio. € (Vorjahr 9,8 Mio. €) sowie die Nettopotentialmiete rd. 9,8 Mio. € (Vorjahr 7,8 Mio. €) (Quelle: CBRE-Gutachten zum 31.12.2011).

Die ARISTON Real Estate AG hält zum Stichtag 31. Dezember 2011 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 31. Dezember 2011 beträgt der Fair Value (Bruttokapitalwert) der Immobilien der Tochtergesellschaften der ARISTON Real Estate AG rd. 123,5 Mio. € (Vorjahr 126,5 Mio. €) und teilt sich wie folgt auf:

Standort	Anteil am Fair Value
Ansbach	**12,3%**
Bonn	**6,7%**
Brandenburg	**7,6%**
Bremen	**8,8%**
Frankfurt	**4,1%**
Freising FMZ	**29,4%**
Freising Praktiker	**5,8%**
Freising Logistik	**10,6%**
Krailling	**14,7%**
	100,0%

Restmietlaufzeiten

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit des Immobilienportfolios beträgt zum Stichtag ca. 6,5 Jahre (Vorjahr: 7,3 Jahre).

Die laufenden Mietzahlungen - bezogen auf die Nettomieterträge - sind vertraglich vereinbart für:

0 Jahre bis unter 2 Jahre: 14,50%, 2 Jahre bis unter 4 Jahre: 27,62%, 4 Jahre bis unter 6 Jahre: 18,10% und über 6 Jahre: 39,79%.

Immobilienportfolio per 31.12. 2011

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	5,3%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	5,6 Jahre
Hauptmieter	Schwenninger BKK

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

Nutzungsart	Baumarkt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	14.424 m²
Baujahr	1991
Mietfläche	ca. 7.200 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	5,1 Jahre
Mieter	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 letzten Modernisierung	2011
Nutzfläche	ca. 4.700 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	5,0 Jahre
Mieter	Gebäudemanagement der Stadt Bonn

Immobilienportfolio per 31.12. 2011

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

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,0%)
Grundstücksfläche	7.205 m²
Baujahr	1995 bis 1996
Nutzfläche	ca. 7.500 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	2,0 Jahre
Mieter	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. Mietrestlaufzeit	1,2 Jahre
Mieter	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	84,4 %
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	1,5 Jahre
Hauptmieter	n.a.

Immobilienportfolio per 31.12. 2011

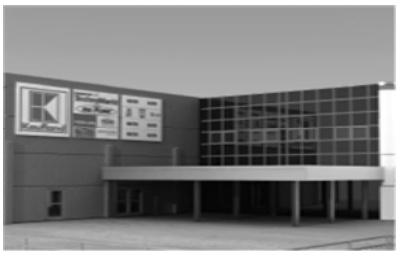
Objekt Krailling / München (HS Grund und Boden GmbH & Co. KG)

Nutzungsart	Verwaltungs-, Labor-, Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,9%)
Grundstücksfläche	10.267 m²
Baujahr	1999 bis 2002
Nutzfläche	ca. 11.360 m²
Leerstandsquote	0,5%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	10,2 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. 8.900 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	3,7 Jahre
Mieter	Trans-o-flex Schnell-Lieferdienst

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



Nutzungsart	Einzelhandel
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	20.680 m²
Baujahr	1995
Gesamtmietfläche	ca. 15.600 m²
Leerstandsquote	5,1 %
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	9,8 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 cashflow-orientierten Geschäftsmodell. Operative Zielsetzung ist, dauerhafte nachhaltige Mietrenditen bzw. Cash-flows durch die Vermietung gewerblicher Immobilien zu erzielen. Die ARISTON AG übernimmt dabei das Asset und Property Management für die Tochterunternehmen.

Opportunistische Immobilieninvestments:

Bei Verbesserung der Situation auf den Kapitalmärkten sowie Eröffnung neuer Finanzierungsmöglichkeiten, könnten sich auch neue Investitionsmöglichkeiten in neue Immobilienengagements ergeben, 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 Development-Maßnahmen). Voraussetzung für die Umsetzung wäre jedoch eine signifikante Verbesserung der Liquiditätsausstattung der ARISTON-Gruppe.

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 sowie unter Berücksichtigung der konkreten Markt-/Finanzsituation, plant die Gesellschaft Verkäufe von Immobilien und die Reininvestition in neue Objekte.

Die ARISTON Real Estate AG will auch zukünftig – unter Berücksichtigung bestehender Kapitalmarkt-/Finanzrestriktionen - als Bestandshalter für gewerbliche Immobilien in Deutschland auftreten bzw. expandieren. Zur Eigenkapital-Finanzierung des Geschäftsmodells bedient sich die ARISTON Real Estate AG grundsätzlich – je nach Marktlage - eigener Finanzmittel bzw. Finanzmittel aus dem Cashflow, der Vermietung oder der Veräußerung von Immobilien, sowie Finanzmittel aus der Begebung von neuen Aktien und/oder Anleihen/Schuldverschreibungen.

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 grundsätzlich 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-Gruppe (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 2011 betrug der Jahresfehlbetrag ca. -5,23 Mio. € (Vorjahr: Jahresüberschuss +0,34 Mio. €). Der Rückgang des Jahresergebnisses resultiert i. W. aus Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von insgesamt 7,769 Mio. €. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr (+4,57 Mio. €) ergibt sich zum 31. Dezember 2011 ein Bilanzverlust von -0,66 Mio. € (Vj. Bilanzgewinn +4,57 Mio. €).

Im Jahresvergleich verringerte sich damit das Eigenkapital um rd. 5,23 Mio. € auf nunmehr 34,59 Mio. € (Vorjahr: 39,82 Mio. €). Die Eigenkapitalquote fiel entsprechend auf nunmehr 79,8% (Vorjahr 89,8%). Bei der Beurteilung der Eigenkapitalquote ist zu berücksichtigen, dass sich die Immobilien-Finanzierungen typischerweise in den Objektgesellschaften befinden und dementsprechend im Jahresabschluss der ARISTON AG nicht als Fremdkapital ausgewiesen werden

1.3.1 Ertragslage der ARISTON Real Estate AG

Die Erträge der Gesellschaft haben sich wie folgt entwickelt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind leicht von 1,08 Mio. € der vorangegangenen Berichtsperiode auf nunmehr 1,06 Mio. € in 2011 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 erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr auf T€ 474 (Vorjahr: T€ 33), im Wesentlichen aufgrund von Erträgen in Höhe von rd. T€ 463 aus der Herabsetzung von in der Vergangenheit vorgenommenen Einzelwertberichtigungen auf ein Beteiligungsengagement.

Personalaufwand

Gegenüber dem Vorjahr fielen die Personalaufwendungen leicht auf 0,21 Mio. € (Vorjahr: 0,26 Mio. €).

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen über insgesamt -7,77 Mio. € (Vorjahr: -1,0 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus der Neubewertung der Forderungen gegen die Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG (Objekt Bremen) in Höhe von rd. -5,27 Mio. €, gegen die ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 2. und 4 Beteiligungs KG (FMZ) in Höhe von rd. -2,1 Mio. € sowie gegen die AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG in Höhe von rd. -0,3 Mio. €.

Durch die teilweise Auflösung der in der Vergangenheit vorgenommenen Einzelwertberichtigungen gegenüber der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG (0,463 Mio. €) ergeben sich somit saldierte Veränderungen bei den Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt -7,31 Mio. €.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 1,09 Mio. € im vorangegangenen Geschäftsjahr auf nunmehr 1,39 Mio. € gestiegen und umfassen insbesondere Vermittlungsprovisionen, Rechts- und Beratungskosten (inkl. Kosten für die Ausgabe der Teilschuldverschreibung) sowie lfd. Verwaltungs- und Werbekosten.

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen sind insgesamt von rund 1,55 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 2,49 Mio. € gestiegen. Hintergrund der Erhöhung um rd. 0,94 Mio. € sind höhere anteilige Beteiligungserträge aus den Tochtergesellschaften. Der Ausweis des Geschäftsjahres 2011 betrifft mit rd. 0,38 Mio. € die HS Grund und Boden GmbH & Co. KG (Objekt Krailling) und mit rd. 2,10 Mio. € die Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG (Objekt Bremen).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betrugen nahezu unverändert rund 0,59 Mio. € (Vorjahr 0,62 Mio. €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich in 2011 um rd. 0,09 Mio. € auf rd. 0,48 Mio. € reduziert (Vorjahr 0,57 Mio. €). Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen den anteiligen Zinsaufwand für die im Geschäftsjahr 2011 ausgegebene Inhaber-Teilschuldverschreibung sowie Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Jahresergebnis und Bilanzgewinn/-verlust der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2011 betrug das Jahresergebnis rund -5,23 Mio. € (Vorjahr +0,34 Mio. €). Der Rückgang des Jahresergebnisses resultiert – wie bereits vorstehend angeführt – aus Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr (+4,57 Mio. €) ergibt sich zum 31. Dezember 2011 ein Bilanzverlust in Höhe von -0,66 Mio. €.

1.3.2 Vermögenslage der Gesellschaft

Die Bilanzsumme reduzierte sich um 1,00 Mio. € von rd. 44,32 Mio. € per 31. Dezember 2010 auf rund 43,32 Mio. € zum 31. Dezember 2011. Dies resultiert nahezu vollständig aus geringeren Forderungen gegen verbundene Unternehmen bzw. den bereits vorstehend aufgeführten Wertberichtigungen.

a.) Anlagevermögen

Das langfristige Vermögen blieb mit rd. 13,59 Mio. € (Vj. 13,57 Mio. €) nahezu konstant und beinhaltet insbesondere die Beteiligungsbuchwerte an den verbundenen Unternehmen.

Finanzanlagen

Die Anteile an den verbundenen Unternehmen betrugen zum 31. Dezember 2011 13,57 Mio. € (Vj. 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 GmbH & Co. KG (Objekt Krailling), weitere 1,70 Mio. € auf die AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG sowie 0,51 Mio. € auf die BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG.

b.) Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2011 reduzierte sich das Umlaufvermögen von 30,74 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 29,72 Mio. € aufgrund geringerer Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich um 1,42 Mio. € auf 28,86 Mio. € verringert (Vorjahr 30,28 Mio. €). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den erhöhten Einzelwertberichtigungen auf die Forderungen gegenüber einzelnen Objektgesellschaften, welche bereits vorstehend erläutert wurden. Der Ausweis beinhaltet zudem Forderungen aus Beteiligungserträgen gegenüber einzelnen Objektgesellschaften sowie Darlehen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit verbundenen Unternehmen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich leicht gegenüber dem Vorjahr von 0,34 Mio. € auf 0,30 Mio. € reduziert. Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen aus einem Verrechnungskonto in Höhe von 0,28 Mio. € gegenüber Nahestehenden (AIG Grundbesitz KG), welches mittlerweile ausgeglichen wurde.

c.) Eigenkapital

Im Jahresvergleich reduzierte sich das Eigenkapital aufgrund des negativen Jahresergebnisses von 39,82 Mio. € auf nunmehr 34,59 Mio. €. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich bei annähernd gleicher Bilanzsumme dementsprechend auf nunmehr 79,8 % (Vorjahr 89,8%).

Eigene Anteile

Die Gesellschaft hat in Vorjahren (2007 / 2008) auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 insgesamt 27.317 Stück eigene Aktien erworben. In 2011 erfolgten keine Zu- oder Abgänge. Auf die eigenen Aktien entfällt ein rechnerischer Anteil am Grundkapital in Höhe von T€ 74.

d.) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten der Gesellschaft stiegen im Jahresvergleich von ca. 4,50 Mio. € um rd. 4,23 Mio. € auf nunmehr rund 8,73 Mio. €. Die Erhöhung ist insbesondere der Emission einer Inhaber-Teilschuldverschreibung sowie höheren Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zuzuschreiben. Die Teilschuldverschreibung wurde mit einem Volumen von max. 25 Mio. € und einer Verzinsung von 7,25% aufgelegt. Bis zum Bilanzstichtag wurden nur 2,9 Mio. € gezeichnet. Bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung bzw. bis zum Auslaufen der Zeichnungsfrist stieg das gezeichnete Volumen noch auf 3,1 Mio. € und blieb damit wesentlich hinter den ursprünglichen Erwartungen zurück.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beliefen sich zum 31.12.2011 auf 5,02 Mio. € (Vorjahr 3,51 Mio. €). Der Ausweis enthält insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber der HS Grund und Boden GmbH & Co. KG, Krailling. Die sonstigen Verbindlichkeiten blieben mit 0,54 Mio. € nahezu unverändert und betreffen mit rd. 0,2 Mio. € Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden sowie mit rd. 0,17 Mio. € zum Stichtag anteilige Zinsverbindlichkeiten aus der Inhaber-Teilschuldverschreibung.

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 beträgt zum Bilanzstichtag ca. 0,55 Mio. € (Vj. 0,11 Mio. €). Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2011 jederzeit gesichert.

Zum Bilanzstichtag waren bei der ARISTON-Gruppe Barmittel in Höhe von rd. 0,27 Mio. € verpfändet. Zum Bilanzstichtag standen der Ariston-Gruppe noch nicht abgerufene Finanzmittel von rd. 2,9 Mio. € aus einem Bankkredit einer Tochtergesellschaft zur Verfügung.

Bis Juni 2012 stieg die gesperrte Liquidität auf insgesamt 1,4 Mio. €. Der Vorstand hat daher einen besonderen Fokus auf die Sicherstellung/Erhaltung der Liquidität. Betreffend der gegen Ende des Geschäftsjahres 2012 notwendigen Refinanzierungsmaßnahmen und den hieraus resultierenden Risiken wird auf die nachfolgenden Erläuterungen verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2012 sind bei den Objektgesellschaften - außer lfd. kleinere Instandhaltungsmaßnahmen - keine wesentlichen Investitionen bzw. Revitalisierungsmaßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend stellt der Vorstand fest, dass das Geschäftsjahr 2011 durch wesentliche negative Sondereffekte in den Verbundbeziehungen zu den Immobilien-Objektgesellschaften geprägt war (Abwertungen Forderungen). Die laufende Tätigkeit in den Bereichen Vermietung und Asset-Management verlief stabil bzw. zufriedenstellend. Der Fokus liegt zukünftig insbesondere in der Absicherung der laufenden Liquidität, den anstehenden Refinanzierungsmaßnahmen sowie der Reduzierung/Beseitigung des Leerstands bei der Logistikimmobilie Bremen.

2. Nachtragsbericht

Anleiheemission 2011/2016

Die Zeichnungsfrist des von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen gebilligten und am 10. März 2011 auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ARISTON-ag.de) veröffentlichten Prospektes, lief am 16. März 2012 ab. Im Anschluss an das Ende der Zeichnungsfrist wurde die Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf unter der WKN A1H3Q8 vorgenommen. Im Rahmen der Anleiheemission wurden insgesamt 3,075 Mio. € gezeichnet. Die Anleihe wird ab dem 14. März 2011 mit 7,25 % p.a. verzinst. Die erste Zinszahlung wurde am 14. März 2012 durch die ARISTON geleistet.

Mietvertragsverlängerungen

Mit dem Mieter der Büroimmobilie in Frankfurt wurde eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung um 5 Jahre bis zum 31. März 2018 vereinbart. Die Büroimmobilie wird von der ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der ARISTON Real Estate AG, gehalten.

Kreditprolongations-gespräche

Bei den Immobilien-Objektgesellschaften BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG (Büroimmobilie Brandenburg), ARISTON Zweite Grundbesitz GmbH (Logistikimmobilie Freising) sowie ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG (Baumarkt Freising) laufen im Dezember 2012 die Darlehensverträge mit der finanzierenden Bank (Deutsche Pfandbriefbank) aus. Die Valuta der Darlehen beträgt zum Stichtag insgesamt rd. 26,6 Mio. EUR. Mit den Finanzierungen sind für die drei Objektfinanzierungen Swap-Geschäfte aus Zinssicherungsgeschäften verbunden, welche zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert von -1,7 Mio. € ausweisen.

Die angelaufenen Verhandlungen und Gespräche über Darlehensprolongationen bzw. eine Ablösung der Darlehen über neue Kreditinstitute gestalten sich derzeit sehr schwierig. Zudem hält die derzeit finanzierende Bank - wie bereits vorstehend angeführt - Barliquidität der ARISTON-Gruppe in Höhe von rd. 1,4 Mio. EUR (Stand: Mitte Juni 2012) zurück.

Die ARISTON Real Estate AG strebt eine einvernehmliche Lösung mit der finanzierenden Bank im weiteren Verlauf 2012 an. Parallel hierzu wird auch mit neuen Kreditinstituten verhandelt. Für das Darlehen des Objekts Freising Baumarkt besteht daneben ein Haftungsverbund mit dem Objekt Freising Fachmarktzentrum in Höhe von rd. 1,5 Mio. EUR. Die Darlehen für das Fachmarktzentrum Freising wurden ebenfalls von der Deutschen Pfandbriefbank gestellt und valutieren zum Bilanzstichtag über 27,1 Mio. € (Laufzeit bis 30.9.2015). Hiermit verbunden sind zum Stichtag Swapwerte für Zinssicherungsgeschäfte mit negativen Marktwerten von ca. -3,2 Mio. €.

Sollten die Refinanzierungsgespräche erfolglos verlaufen, sind wesentliche negative Effekte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ARISTON AG nicht auszuschließen. Weiterhin könnte die finanzierende Bank diese Objekte im Rahmen der Verpfändung von Geschäftsanteilen in die Eigenverwaltung übernehmen. Es wird auf die weiteren Erläuterungen im Risikobericht (Abschnitt 3.1.) verwiesen.

Darüber hinaus sind für den Zeitraum vom Bilanzstichtag zum 31.12.2011 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 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das Überwachungssystem einbezogen.

Das Risikomanagementsystem ist im Hinblick auf die Rechnungslegung darauf ausgerichtet, Risiken fehlerhafter Buchführung, Rechnungslegung und Berichterstattung rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu kommunizieren. Daneben verfügt der Konzern insbesondere über ein Finanzplanungsinstrumentarium zur Überwachung und Steuerung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätssituation.

Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Ausgangspunkt ist ein 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, des Kapitalmarktumfelds 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, Entwicklungen der Vervielfacher für den Ein- und Verkauf, 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 erhebliche Auswirkungen auf die ARISTON-Gruppe haben.

Unternehmensspezifische Risiken

Risiko des Mietausfalles

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 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 beeinflusst werden. Im Laufe der Haltedauer einer Immobilie können sich jedoch bei den Drittverwendungsmöglichkeiten Veränderungen ergeben.

Für das Objekt Bremen, welches von der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG gehalten wird, laufen weiterhin intensive Bemühungen in Bezug auf die notwendige Nachver-mietung. Die Logistikimmobilie hat derzeit eine Leerstandsquote von ca. 85%. Der derzeitige Mieter zahlt weiterhin nur schleppend, mit der Folge, dass die Mietforderungen mit höheren Risiken /Wertberichtigungen behaftet sind. Aufgrund der Spezifität der Logistikimmobilie gestalten sich die Vermietungsbemühungen, welche seit Ende 2009 laufen, als sehr schwierig. Durch die in den letzten beiden Jahren erfolgreich durchgeführten Refinanzierungsmaßnahmen bestehen allerdings bei der Objektgesellschaft Bremen aktuell keine Kredit- oder Bankverbindlichkeiten mehr.

Das Gesamtengagement der ARISTON AG bei der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG beträgt zum Bilanzstichtag rd. 10,8 Mio. EUR. Bei der Beurteilung des Gesamtengagements wurden - neben dem Beteiligungsbuchwert von 6,3 Mio. € sowie den aufgelaufenen Forderungen von 15,0 Mio. € – die bereits vollzogenen Wertberichtigungen von -6,2 Mio. € und weitere gegenläufige Forderungen der Bremer-Objektgesellschaft an die Bonner-Objektgesellschaft von -4,2 Mio. € berücksichtigt. Die Gesellschaft bzw. externe Sachverständige (CBRE) gehen derzeit weiterhin von einer Vermietbarkeit der Logistikimmobilie und nicht von einem strukturellen Leerstand aus. Bis Ende des Jahres 2013 soll die Leerstandsquote sukzessive beseitigt werden, um spätestens ab dem Jahr 2014 eine Vollvermietung auf niedrigem Mietniveau zu realisieren. Sollten im Rahmen der weiteren Vermarktung/Vermietung des Objektes Bremen wesentliche zeitliche Verzögerungen oder Hindernisse/Risiken auftreten, sind auch zukünftig weitere Wertberichtigungen auf das derzeit noch verbleibende Beteiligungsengagement nicht ausgeschlossen.

Bei der BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG, Inhaberin der Büroimmobilie in Brandenburg läuft der Mietvertrag mit dem Alleinmieter Ende 2013 aus. Aktuell laufen Gespräche zur Verlängerung des bestehenden Mietvertragsverhältnisses. Es ist derzeit noch nicht absehbar, ob diese Gespräche erfolgreich zum Abschluss gebracht werden können. Dies hängt insbesondere davon ab, ob die Vermieterin, die BBG Beteiligungs- GmbH & Co. Büropark KG, bestimmte Anforderungen des aktuellen Mieters erfüllen kann. Entsprechende Vorplanungen wurden bereits erstellt und dem Mieter vorgestellt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung liegen hierzu noch keine abschließenden Erkenntnisse vor. Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses könnten bei der Objektgesellschaft Brandenburg sowie der ARISTON AG entsprechende Vermietungs- und Werthaltigkeitsrisiken entstehen. Das Engagement der ARISTON AG in die Objektgesellschaft beläuft sich zum Stichtag auf 2,3 Mio. €. Für die Objektgesellschaft BBG Beteiligungs- GmbH & Co. Büropark KG hat die ARISTON AG weiterhin eine bis zum 31. Dezember 2012 befristete Patronatserklärung abgegeben, welche sich nur auf die Zins- und Tilgungsleistungen bis zu diesem Zeitpunkt bezieht.

Zinsänderungsrisiko
Prolongationsrisiko

Die von der ARISTON-Gruppe gehaltenen Immobilien sind - mit Ausnahme des Objektes in Bremen - zu einem wesentlichen Teil durch Bankdarlehen fremdfinanziert, wobei als Kreditnehmer nicht die ARISTON Real Estate AG, sondern die jeweilige Immobilien-Objektgesellschaft auftritt. Die Zinsaufwendungen beeinflussen insofern maßgeblich das Ergebnis der Immobilienobjektgesellschaften.

Das Zinsniveau ist derzeit in Deutschland - gemessen am langfristigen Durchschnitt - relativ niedrig. Sollte die europäische Zentralbank Zinserhöhungen einleiten, besteht auch für die ARISTON-Gruppe ein entsprechendes 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 Swaps) begegnet.

Im Falle von gemäß Darlehensvertrag vereinbarten variablen Darlehenszinsen (z.B. in Abhängigkeit des 3M-EURIBOR) wird auf Ebene der Objektgesellschaften in der Regel 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 jedoch nicht auszuschließen, dass eine spätere Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann.

Bei den Immobilien-Objektgesellschaften BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG (Büroimmobilie Brandenburg), ARISTON Zweite Grundbesitz GmbH (Logistikimmobilie Freising) sowie ARISTON Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG (Baumarkt Freising) laufen im Dezember 2012 die Darlehensverträge mit der finanzierenden Bank (Deutsche Pfandbriefbank) aus. Die Valuta der Darlehen betragen zum Stichtag insgesamt rd. 26,6 Mio. EUR. Mit den Finanzierungen sind für die drei Objektfinanzierungen Swap-Geschäfte aus Zinssicherungsgeschäften verbunden, welche zum Bilanzstichtag mit negativen Marktwerten von -1,7 Mio. € valutieren.

Die angelaufenen Verhandlungen und Gespräche über eine Prolongation der Finanzierungen bzw. Ablösung der Darlehen über neue Kreditinstitute gestalten sich derzeit sehr schwierig. Zudem hält die derzeit finanzierende Bank – wie bereits vorstehend angeführt - Barliquidität der ARISTON-Gruppe in Höhe von rd. 1,4 Mio. EUR per Mitte Juni 2012 zurück. Die ARISTON Real Estate AG strebt eine einvernehmliche Lösung mit der finanzierenden Bank im weiteren Verlauf 2012 an. Parallel hierzu wird auch mit neuen Kreditinstituten verhandelt. Für das Darlehen des Objektes Freising Baumarkt besteht daneben ein Haftungsverbund mit dem Objekt Freising Fachmarktzentrum in Höhe von rd. 1,5 Mio. EUR. Die Darlehen für das Fachmarktzentrum Freising wurden ebenfalls von der Deutschen Pfandbriefbank gestellt und valutieren zum Bilanzstichtag über 27,1 Mio. € (Laufzeit bis zum 30.9.2015). Hiermit verbunden sind zum Stichtag Zinssicherungsgeschäfte, welche zum Bilanzstichtag negative Marktwerte von ca. -3,2 Mio. € aufweisen. Sollten die Gespräche erfolglos verlaufen, sind wesentliche negative Effekte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ARISTON AG nicht auszuschließen. Weiterhin könnte die finanzierende Bank diese Objekte im Rahmen der Verpfändung von Geschäftsanteilen in die Eigenverwaltung übernehmen.

Sämtliche Zinssicherungsgeschäfte wurden auf der Ebene der Immobilien-Objektgesellschaften abgeschlossen. Marktwertveränderungen betreffen daher den Einzelabschluss der ARISTON Real Estate AG nicht direkt. Aufgrund der Struktur dieser Zinssicherungsgeschäfte bilden diese grundsätzlich eine Bewertungseinheit mit den zugrundeliegenden Darlehensverträgen zur Finanzierung der Immobilien der Tochtergesellschaften. Durch die Zinssenkungen in den Vorjahren haben sich bis zum 31. Dezember 2011 negative Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte von insgesamt -8,2 Mio. € ergeben. Diese negativen Marktwerte könnten im Falle einer vorzeitigen Auflösung der Zinssicherungsgeschäfte oder im Falle der Veräußerung der Immobilien-Objektgesellschaften zu einem entsprechenden Aufwand bei der betroffenen Tochtergesellschaft führen.

Beim Objekt ARISTON Zweite Grundbesitz GmbH (Logistikimmobilie Freising) musste zum Bilanzstichtag aufgrund der Beendigung der Bewertungseinheit aus zugrundeliegendem Darlehensvertrag und Zinssicherungsgeschäft eine Drohverlustrückstellung in Höhe des negativen Marktwertes des Zinsswaps mit rd. 1,36 Mio. € gebildet werden, welche das Ergebnis der Gesellschaft entsprechend belastete.

Insgesamt wird ein gemischtes Kreditportfolio als sinnvoll erachtet, sodass nicht sämtliche Finanzierungen zum gleichen Stichtag auslaufen. Bei Verkäufen von Immobilienobjekten kann die nachteilige Situation eintreten, dass die Finanzierungen sowie die Swap-Verträge nicht vom Käufer übernommen werden. Dementsprechend besteht das Risiko, dass die negativen Swapwerte der finanzierenden Bank ausgeglichen und bezahlt werden müssen.

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

Instandhaltung und Nebenkosten

Unerwartete Instandhaltungsmaßnahmen sowie die fehlende Umlegbarkeit von Nebenkosten können die Ertragslage der ARISTON Real Estate AG bzw. deren Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften negativ beeinflussen. Des Weiteren können Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionskosten höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Hieraus resultierende Risiken 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, grundsätzlich nach einer Haltedauer von in der Regel ca. 2 bis 8 Jahren. Die jeweils vorherrschenden Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufes haben hierbei großen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises. Die von der Gesellschaft nicht zu beeinflussenden externen Faktoren, wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung, 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 2011 eine Liquidität von rd. 0,5 Mio. € (Vorjahr 0,1 Mio. €) aus. Die ARISTON-Gruppe weist zum Stichtag eine Liquidität von rd. 1,2 Mio. € (Vorjahr 1,4 Mio. €) aus (davon gesperrt 0,27 Mio. €). Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, die Liquidität des Unternehmens zu sichern und diese gruppenweit effizient zu steuern. Darüber hinaus besteht aktuell eine noch nicht in Anspruch genommene Kreditlinie in Höhe von rd. 3,0 Mio. € aus der Nachfinanzierung einer Tochtergesellschaft.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung geht der Vorstand, auch unter Berücksichtigung der verpfändeten Guthaben und der damit nicht verfügbaren Liquidität auf Mieterkonten der Freisinger Immobilien, davon aus, dass Investitionen aktuell nicht möglich sind und zukünftig ein entsprechender Fokus auf die Sicherstellung bzw. Erhaltung der lfd. Liquidität liegen muss. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Ende 2012 anstehenden Refinanzierungen für drei Objektgesellschaften für die weitere Bestandssicherung der ARISTON-Gruppe extrem bedeutsam. Zur Sicherung der Finanzierung ist die Gesellschaft auf die Aufrechterhaltung der bestehenden Kredite bzw. auf alternative Finanzierungen angewiesen. Hierzu wurden Gespräche mit verschiedenen Banken aufgenommen. Verbindliche Zusagen lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht vor. Sofern die Kreditverhältnisse nicht aufrechterhalten werden, hätte dies erhebliche Auswirkungen auf die Immobilien-Objektgesellschaften sowie die Beteiligungsengagements der ARISTON AG. Der Vorstand geht derzeit davon aus, dass die Gespräche konstruktiv verlaufen und in Verbindung mit ggfs. weiteren Maßnahmen die Finanzierungen über die nächsten zwölf Monate hinaus gesichert werden können. Der Vorstand geht derzeit davon aus, dass der Fortbestand der ARISTON AG gesichert ist.

Alternative Eigenkapitalmaßnahmen sind derzeit nur bei einer wesentlichen Verbesserung des Kapitalmarktumfeldes realisierbar. Angedachte Veräußerungen von einzelnen Objekten oder Anteilen von Objektgesellschaften sind derzeit unter Berücksichtigung der negativen Marktwerte für die Zinssicherungsgeschäfte nur eingeschränkt möglich.

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 2012 wird – trotz des weiterhin unsicheren Kapital-/ Finanzmarktumfeldes – mit einer weitgehend konstanten konjunkturellen Entwicklung gerechnet.

Dennoch ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich 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

Für 2012 gehen die Prognosen der Maklerhäuser von einer stagnierenden Situation aus. Dabei wird auf die relative Attraktivität von Immobilien gesetzt, 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 leicht 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 Wert der Immobilien/-Objektgesellschaften bzw. den Wert der ARISTON-Gruppe insgesamt auswirken könnten.

3.3 Prognose und Chancen

Geschäfts- und Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Nach aktuellen Prognosen wird das Wirtschaftswachstum in Deutschland in 2012 im Vergleich zu den beiden Vorjahren deutlich zurückgehen. Sofern die Staatsschuldenkrise sukzessive gelöst werden kann, dürfte es sich dabei jedoch nur um eine vorübergehende Abkühlung, aber nicht um eine Rezession handeln. Die Entwicklung an den Büromärkten dürfte daher weniger dynamisch als 2011, aber dennoch positiv verlaufen. Auch an den Einzelhandelsmärkten wird mit einer relativ stabilen Entwicklung gerechnet. Am Investmentmarkt dürfte Deutschland weiterhin von seinem Ruf als vergleichsweise sicheres Investitionsland profitieren.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Makroökonomisches Umfeld

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft 2011 noch relativ robust entwickelt hatte, geht der Internationale Währungsfonds (IWF) für 2012 nur noch von einem Wachstum um 0,3% aus, das sich 2013 voraussichtlich wieder auf 1,5% erhöhen wird. Wenngleich dies eine deutliche Abkühlung im Vergleich zum Jahr 2011 signalisiert, steht Deutschland damit dennoch in positivem Gegensatz zum Euroraum insgesamt, wo der IWF 2012 einen Rückgang um 0,5% und für 2013 nur ein Wachstum um 0,8% erwartet. Als Gründe für seine Einschätzung nennt der IWF u.a. zunehmende Spannungen in der Euro-Zone, schwierigere Finanzierungsbedingungen, höhere finanzielle Risiken und ein langsameres globales Wachstum.

Die Bundesregierung sieht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht ebenfalls eine Verschärfung der Krise in Europa als Hauptrisiko für die wirtschaftliche Entwicklung 2012. Gleichwohl rechnet sie damit, dass sich der Arbeitsmarkt in Deutschland weiterhin positiv entwickeln und die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2012 erneut deutlich steigen wird. Auch die Deutsche Bundesbank teilt die Einschätzung, dass der deutsche Arbeitsmarkt weiter auf Expansionskurs sei und geht davon aus, dass der Wachstumsprozess der deutschen Wirtschaft relativ zügig wieder aufgenommen werde. Wichtige Impulse dürften dabei vor allem von der Baunachfrage und vom privaten Konsum kommen.

Vermietungsmärkte

Am Bürovermietungsmarkt dürften die Vermietungsumsätze nach Einschätzung von Marktbeobachtern 2012 vor allem in der zweiten Jahreshälfte zurückgehen, allerdings nicht unter den Durchschnitt der zurückliegenden Jahre seit 2007. Da das erwartete Neubauvolumen nur zu gut einem Drittel tatsächlich am Markt angeboten werden wird, könnten die Leerstände weiter zurückgehen. Die Büro-Spitzenmieten werden in zentralen Lagen und bei hochwertigen Objekten voraussichtlich weiter steigen, jedoch nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Bei den Handelsimmobilien ist im Jahresverlauf 2012 nicht mit einem Einbruch zu rechnen, jedoch dürfte sich im Vergleich zum dynamischen Wachstum der Vorjahre eher eine Stabilisierung abzeichnen. Die erwartete robuste Entwicklung der Binnennachfrage und des privaten Konsums, basierend auf höheren verfügbaren Einkommen und einer weiterhin positiven Stimmungslage der Verbraucher, bietet dem deutschen Einzelhandel eine positive Perspektive.

Investmentmärkte

Sowohl am Büro- als auch am Einzelhandelsimmobilienmarkt in Deutschland dürften die Investmentaktivitäten im Jahr 2012 kaum wesentlich zurückgehen und vielmehr ein ähnliches Niveau wie im Vorjahr erreichen. Eine restriktivere Kreditvergabepraxis von Banken sowie eine Verteuerung von Krediten könnten allerdings einen limitierenden Einfluss entfalten. Im Vergleich zu anderen Märkten dürfte Deutschland jedoch weiterhin von seinem Ruf als „Core-Land“ und einem daraus resultierenden Zustrom ausländischen Investitionskapitals profitieren. Während im Core-Bereich angesichts der begrenzten Zahl verfügbarer Objekte und der hohen Investorennachfrage anhaltende Nachfrageüberhänge zu erwarten sind, muss außerhalb dieses Segments auch damit gerechnet werden, dass das Angebot die Nachfrage übersteigen kann. Angesichts der starken Fokussierung auf das Core-Segment, die sich inzwischen auch belastend auf die Entwicklung der Anfangsrenditen auswirkt, dürften Investoren jedoch zunehmend auch Investmentalternativen an Sekundärstandorten prüfen. Dies dürfte sich mittelfristig auch in einer entsprechenden Nachfrage nach hochwertigen Objekten in guten Lagen dieser Standorte widerspiegeln.

Finanzierung

Die ARISTON Real Estate AG verfügte im Geschäftsjahr 2011 über eine ausreichende Liquidität um ihren Verpflichtungen nachzukommen. In Bezug auf die seit März 2012 abgelaufene Zeichnungsfrist der Inhaber-Teilschuldverschreibung, die Möglichkeit zur Ausnutzung einer weiteren Bank-Finanzierung in einem Volumen von rd. 3,0 Mio. €, die derzeit gesperrten Liquiditätsbeträge sowie die anstehenden Refinanzierungen wird auf die vorstehenden Erläuterungen verwiesen.

Der Vorstand geht derzeit davon aus, dass die weiteren Gespräche konstruktiv verlaufen und die Finanzierung auch über die nächsten zwölf Monate hinaus gesichert werden kann. Es wird auf die ergänzenden Erläuterungen im Rahmen der Risikoberichterstattung verwiesen.

Darüber hinaus stehen insbesondere substanzerhaltende und substanzverbessernde Maßnahmen sowie die Vermietung des Objektes in Bremen im Vordergrund. Parallel hierzu wird bei den übrigen Objekten gezielt an der weiteren Optimierung des Mieterbestands gearbeitet.

Ausblick

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 hoffen wir auf eine weitere Reduzierung des Leerstands bei der Logistik-Immobilie Bremen. Für den Fall der erfolgreichen Vermietung und unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit vollzogenen Abwertungen und Reduzierungen der Finanzlasten könnten sich werterhöhende Umstände ergeben. Sollten sich in diesem Zusammenhang allerdings wesentliche zeitliche Verschiebungen sowie weiterhin hohe Leerstände entwickeln, besteht ein erhebliches Risiko für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ARISTON Real Estate AG und die Objektgesellschaften.

Für die Jahre 2012/2013 geht der Vorstand von einer weitgehend gleichbleibenden Entwicklung sowie einer Umsetzung der geplanten Refinanzierungsmaßnahmen aus. Grundsätzlich sieht die Gesellschaft jedoch auch das Risiko weiterer Abwertungen des Immobilienbestandes, da wertverbessernde Marktparameter wie Inflation, steigende Nachfrage nach Mietflächen von Gewerbeimmobilien, überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum derzeit fehlen und sich auch für die nächsten zwei Jahre nicht abzeichnen.

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 2011) € 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: 33,54% 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. Derzeit besteht keine Befugnis zum Rückkauf eigener Aktien.

Die Hauptversammlung vom 18. September 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 17. September 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.000.000 Aktien der Gesellschaft einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.000.000,00 geschaffen, das in 1.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/ I). Das bedingte Kapital 2006/I beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 insgesamt EUR 2.708.559,05. Bis zum Bilanzstichtag ist dieses bedingte Kapital zeitlich abgelaufen.

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). Das bedingte Kapital 2006/II beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 insgesamt EUR 4.041.170,10. Bis zum Bilanzstichtag ist auch dieses bedingte Kapital zeitlich abgelaufen.

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). Das bedingte Kapital 2006/III beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 insgesamt EUR 1.687.432,29. Bis zum Bilanzstichtag ist auch dieses bedingte Kapital zeitlich abgelaufen.

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. Bis zum Bilanzstichtag ist dieses genehmigte Kapital zeitlich abgelaufen.

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 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). Das bedingte Kapital 2008 beträgt auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 insgesamt EUR 4.062.838,57.

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. Diese Ermächtigung ist zeitlich abgelaufen.

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 erfolgte ohne Ausgabe von Aktien.

Die weiteren Einzelheiten der vorstehenden Ermächtigungen ergeben sich aus dem Lagebericht, aus den Protokollen der genannten Hauptversammlungen, die gemäß § 130 Abs. 5 AktG bei dem für die Gesellschaft zuständigen Registergericht eingereicht worden sind, sowie aus den entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister.

4.8 Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels

Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots sind von der Gesellschaft nicht getroffen worden.

4.9 Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots hat die Gesellschaft weder mit Mitgliedern des Vorstands noch mit Arbeitnehmern getroffen.

5. Vergütungsbericht

Vergütung der Vorstände

Die Gesamtvergütung des Vorstandes umfasst nur fixe und keine variablen Bestandteile. Die Vergütungen des Vorstandes sind im Anhang zum Jahresabschluss dargestellt.

Vergütung des Aufsichtsrates

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.

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. Aufgrund des Segmentwechsels im Geschäftsjahr 2011 in den Freiverkehr der Börse München gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften (§ 267 HGB). 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 dauernd 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 oder dem am Bilanzstichtag beizulegenden Wert angesetzt. Den erkennbaren Risiken im Forderungsbestand wird durch die Bildung von Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen.

Liquide Mittel werden zum Nennbetrag 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 offen abgesetzt. In der Bilanz wurde auch der Vorjahresausweis entsprechend einer offenen Absetzung der Eigenen Anteile vom gezeichneten Kapital angepasst.

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

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

Die **Ermittlung der latenten Steuern** erfolgt aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge unter Berücksichtigung der unternehmensindividuellen Steuersätze im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen. Die ermittelten Beträge werden nicht abgezinst. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts (§ 274 HGB).

Die **Bewertungsgrundsätze** blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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	47.880,69	94	-728.484,44
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München	51.129,18	92	2.978.278,63
HS Grund und Boden GmbH & Co. KG, Krailling (vormals: HS Grund und Boden AG, Krailling)	56.270,22	94,9	401.001,99
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	-853.398,45	94,8	61.205,48
Ariston Grundbesitz GmbH, München	36.819,80	100	26.745,04
Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München	-2.236.345,57	100	-1.562.877,82
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100	-25.503,84
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100	-417.467,44
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	-686.024,47	100	-773.292,48
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	1.000,00	100	-366.571,94
Ariston Grundbesitz GmbH. & Co. 5. Beteiligungs KG, München	1.000,00	92	-976.245,89
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	-4.122,90	100	-4.155,73
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	-4.122,90	100	-4.219,66

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. - 31.12.2011

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2011 €	Zugang 2011 €	Abgang 2011 €	Stand 31.12.2011 €
ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	257,40	0,00	0,00	257,40
II. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.674,20	652,92	0,00	39.327,12
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.549.496,23	19.710,72	0,00	13.569.206,95
	13.588.427,83	20.363,64	0,00	13.608.791,47

	kumulierte Abschreibungen						
	Stand 01.01.2011 €	Zugang 2011 €	Abgang 2011 €	Stand 31.12.2011 €	Buchwert 31.12.2011 €	Buchwert 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
ANLAGEVERMÖGEN							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	158,40	86,00	0,00	244,40	13,00	99,00	86,00
II. Sachanlagen							
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.979,20	6.591,92	0,00	22.571,12	16.756,00	22.695,00	6.591,92
III. Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	13.569.206,95	13.549.496,23	0,00
	16.137,60	6.677,92	0,00	22.815,52	13.585.975,95	13.572.290,23	6.677,92

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind Forderungen in Höhe von T€ 22.555 (Vj. T€ 24.224) enthalten, die ausgehend vom Zeitpunkt des voraussichtlichen Eingangs eine Restlaufzeit von über einem Jahr haben.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus sonstigen Forderungen in Höhe von T€ 28.194. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Umfang von T€ 10.806 (Vj. T€ 3.500) einzelwertberichtigt.

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 aufgrund 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 aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 11. August 2009 nunmehr € 2.708.559,05.

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

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

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

b) Eigene Anteile € -74.029,07 (Vorjahr: -74.029,07)

Zum 31.12.2011 besaß die Gesellschaft 27.317 eigene Aktien mit Anschaffungskosten in Höhe von € 166.540,46.

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

Die Kapitalrücklage ist unverändert zum Vorjahr

d) Bilanzverlust/-gewinn

Der Bilanzgewinn bzw. -verlust entwickelte sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt:

Stand zum 01.01.2011	**€**	**4.570.554,31**
Jahresfehlbetrag 2011	**€**	**-5.231.192,48**
Stand zum 31.12.2011	**€**	**-660.638,17**

Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 Wertpapierhandelsgesetz

Folgende Mitteilungen nach § 21 WpHG, die gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG anzugeben sind, wurden im Jahresverlauf 2011 veröffentlicht, konnten jedoch von der Gesellschaft nicht auf ihre Richtigkeit überprüft werden:

- Stefan Hilmarsson (Island), hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.03.2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwellen 20%, 15%, 10%, 5% und 3%, der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

- Levantera Investments Ltd. (Nicosia, Zypern) hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.03.2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwellen 20%, 15%, 10%, 5% und 3%, der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

4. Rückstellungen

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

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2011

	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. Anleihen	0,00	2.904.000,00	0,00	2.904.000,00	-	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.771,18	0,00	0,00	133.771,18	-	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.000,00	0,00	5.017.773,03	5.019.773,03	-	
4. sonstige Verbindlichkeiten * davon aus Steuern: € 140.282,83 * davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 895,50	388.798,64	150.000,00	0,00	538.798,64	-	
Gesamtsumme	524.569,82	3.054.000,00	5.017.773,03	8.596.342,85	-	

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. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen hatten im Vorjahr in Höhe von T€ 3.508 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, welche in Höhe von T€ 5.018 eine erwartete bzw. im Konzernverbund vereinbarte Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren haben.

6. Latente Steuern

Aus den Finanzanlagen resultieren aufgrund von 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 aufgrund 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:

	31.12.2011	31.12.2010
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	**T€ 898**	**T€ 138**

davon gegenüber verbundenen Unternehmen: T€ 898 (Vj. T€ 138)

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€ 543 zum Bilanzstichtag verpfändet.

Als Sicherheit wurden gegenüber einem Kreditinstitut eine Patronatserklärung für Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehen einer Tochtergesellschaft abgegeben. Diese ist bis zum 31.12.2012 befristet. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus diesem Darlehen belaufen sich auf T€ 330. Nach aktueller Einschätzung des Vorstands droht keine Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung.

An sonstigen finanziellen Verpflichtungen von Bedeutung sind zu nennen:

	31.12.2011	31.12.2010
Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen	**T€ 99**	**T€ 47**

2. Geschäftsführung

Vorstand

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

Herr Lorenz hat im Geschäftsjahr 2011 erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von T€ 120 (Vj. T€ 82) und eine Verzinsung einer Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€ 11 (Vj. T€ 6) und einen Beitrag zur D&O-Versicherung in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) bezogen.

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 2011 betrugen T€ 45 (Vj. T€ 45) zzgl. Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€ 6 (Vj. T€ 6).

Nahestehende Personen

Innerhalb der sonstigen Vermögensgegenstände wird ein verzinsliches Verrechnungskonto gegenüber der AIG GmbH & Co. Grundbesitz KG über T€ 284 ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um Verrechnungen von Leistungen gegenüber der AIG GmbH & Co. Grundbesitz KG welche sich zu 77 % im Besitz der Innomotive AG und zu 23% im Besitz von Frau Dr. Löscher-Lorenz, der Ehefrau von Herrn Hans Dieter Lorenz, befindet. Herr Lorenz ist Vorstand der Innomotive AG. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Abschlusses war dieses Verrechnungskonto vollständig ausgeglichen.

Unter der Position „sonstige Verbindlichkeiten“ werden Verbindlichkeiten gegenüber Herrn Hans Dieter Lorenz (T€ 197) und Herrn Alexander Lorenz (T€ 36) ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten haben mit T€ 150 eine Laufzeit zwischen einem und fünf Jahren und werden mit 0% verzinst.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers umfasst in 2011 T€ 28 (Vj. T€ 65) für Abschlussprüfungsleistungen der Ariston Real Estate AG. Darüber hinaus erhielt der Abschlussprüfer im Vorjahr T€ 8 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 22. Juni 2012
Ariston Real Estate AG
Der Vorstand

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 01.01.2011 bis zum 31.12.2011 geprüft. Die Buch führung 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 durch geführten 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 durch zu führen, 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 um fasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter so wie 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 zu künftigen Entwicklung zutreffend dar. Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht der Gesellschaft hin. Dort ist ausgeführt, dass die Werthaltigkeit des Engagements von EUR 10,8 Mio. in die Logistik-Immobilie Bremen (Objektgesellschaft „Grundstücksgesellschaft HAG GmbH & Co. KG“), dem Risiko des Nichteintretens der Planungsprämissen unterliegt. Als wesentlicher Bewertungsfaktor ist hier insbesondere die geplante sukzessive Vermietung des Objektes bis Ende 2013 zu sehen, welche aufgrund des bereits länger bestehenden Leerstands mit höheren Risiken versehen ist. Weiterhin wird im Lagebericht darauf hin gewiesen, dass bis Ende 2012 für drei Objektgesellschaften Refinanzierungsmaßnahmen in einem Volumen von ca. EUR 26 Mio. realisiert werden müssen.

Bestätigungsvermerk

Zur Vermeidung negativer Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie zur Sicherung der zukünftigen Finanzierung und Unternehmensfortführung ist die Gesellschaft auf die Aufrechterhaltung der bestehenden Kredite bzw. auf neue Finanzierungen angewiesen. Sofern die Kreditverhältnisse nicht aufrechterhalten werden oder neue Bankenfinanzierungen nicht realisiert werden können, hätte dies erhebliche Auswirkungen auf die Immobilien-Objektgesellschaften so wie die Beteiligungsegagements der Gesellschaft.

München, den 22. Juni 2012

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Georg Komm
Wirtschaftsprüfer

ppa. Ilona Grees
Wirtschaftsprüferin

Werden der Jahresabschluss und der Lagebericht in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form veröffentlicht, vervielfältigt oder an Dritte weitergeleitet und wird dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen, so ist zuvor eine erneute Stellungnahme durch uns erforderlich. Dies gilt auch für die Übersetzung des Jahresabschlusses in andere Sprachen. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Impressum und Herausgeber

Impressum

Ariston Real Estate AG
Maximiliansplatz 12b
80333 München
Deutschland

Tel: 089 – 599 89 05-0
Fax: 089 – 599 89 05-29

Vorstand: Hans-Dieter Lorenz
Registergericht München
Registernummer: HRB 158297

Fotos:
ARISTON Real Estate AG

Disclaimer

Trotz sorgfältiger Bearbeitung dieses Geschäftsberichtes ist nicht vollständig auszuschließen, dass bei der Übertragung des testierten Originalabschlusses in diesen Geschäftsbericht Übertragungsfehler entstanden sein können. Im Zweifel gilt der testierte Original-abschluss, welcher ebenfalls dauerhaft auf der website der ARISTON Real Estate AG zugänglich gemacht worden ist

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der ARISTON Real Estate AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z.B.: die Entwicklung des Immobilien-marktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen oder regulatorische Maßnahmen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der ARISTON Real Estate AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

ARISTON Real Estate AG

ARISTON Real Estate AG

Maximiliansplatz 12b
80333 München
Tel.: +49 (0)89 599 89 05-0
Fax: +49 (0)89 599 89 05-29
E-Mail: info@ariston-ag.de