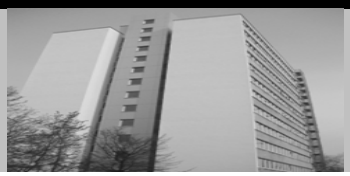
ARISTON Real Estate AG

Konzern-Halbjahresbericht zum 30.6.2012



Inhalt	Seite

A.) Kurzporträt der ARISTON 4

B. Ungeprüfte und freiwillig aufgestellte Konzernfinanzzahlen (IFRS)

B.1. Konzernbilanz 6
B.2. Konzern Gewinn und Verlustrechnung 8
B.3. Konzernkapitalflussrechnung 9
B.4. Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung 10
B.5. Verkürzter Konzernlagebericht 12
B.6. Immobilienportfolio 19

C.) Impressum 22

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, Konzernkapitalflussrechnung sowie einer Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

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

A. 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

1. Konzernbilanz zum 30.6.2012

AKTIVA	30.06.2012	31.12.2011
	€	€
A. Kurzfristige Vermögenswerte		
I. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.061.217,88	1.165.091,05
II. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	722.252,03	1.038.845,68
2. Ertragsteuerforderungen	3.554,12	17.450,68
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	325.195,17	570.377,91
	1.051.001,32	1.626.674,27
III. Vorräte	23.000,00	23.000,00
	3.135.219,20	2.814.765,32
B. Langfristige Vermögenswerte		
I. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	123.550.000,00	123.550.000,00
II. Immaterielle Vermögenswerte	1,00	13,00
III. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.863,00	17.645,00
IV. Latente Steuern	686.941,39	662.948,93
	124.251.805,39	124.230.606,93
	127.387.024,59	127.045.372,25

1. Konzernbilanz zum 30.6.2012

PASSIVA	30.06.2012	31.12.2011
	€	€
A. Kurzfristige Schulden		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.920.427,67	20.455.133,51
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	523.661,54	486.958,78
3. Rückstellungen	306.429,00	297.177,00
4. Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.640,00	1.640,00
5. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	449.462,45	451.583,96
	29.201.620,66	21.692.493,25
B. Langfristige Schulden		
1. Schuldverschreibungen	3.075.000,00	2.904.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.090.578,04	62.103.447,40
3. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	8.471.607,30	8.394.355,25
4. Latente Steuern	1.494.200,67	1.288.668,12
	67.131.386,01	74.690.470,77
C. Potenzielle Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter	235.737,84	265.680,25
	96.568.744,51	96.648.644,27
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	2.420.306,59	1.792.462,85
5. Kumuliertes übriges Eigenkapital	-5.289.337,63	-5.083.045,99
	30.818.280,08	30.396.727,98
	127.387.024,59	127.045.372,25

2. Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 30.06.2012

	(Jan. - Juni) 2012 €	(Jan. - Juni) 2011 €
1 . Umsatzerlöse	4.800.745,36	4.376.424,42
2 . Sonstige betriebliche Erträge		
Nicht realisierte Erträge aus Wertanpassungen IAS 40	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	68.821,29	3.270.580,52
	4.869.566,65	7.647.004,94
3 . Personalaufwand	-113.769,56	-100.536,63
4 . Abschreibungen	-3.734,00	-4.112,15
5 . Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Nicht realisierte Verluste aus Wertanpassungen IAS 40	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.542.621,88	-3.009.885,51
	-1.542.621,88	-3.009.885,51
6 . EBIT	**3.209.441,21**	**4.532.470,65**
7 . Finanzaufwendungen	-2.350.762,41	-2.408.129,77
8 . Aufwendungen/Erträge aus der Veränderung des Abfindungsanspruchs nicht beherrschender Gesellschafter	-31.747,49	-128.245,38
9 . Finanzerträge	18.739,53	6.984,51
10 . Finanzergebnis	-2.363.770,37	-2.529.390,64
11 . Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**845.670,84**	**2.003.080,01**
12 . Ertragsteuern	-217.827,10	-238.869,24
13 . Ergebnis nach Steuern	**627.843,74**	**1.764.210,77**
14 . Anteil anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	0,00	0,00
15 . Periodenergebnis nach Minderheitenanteilen	**627.843,74**	**1.764.210,77**
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,07	0,19
durchschnittlich im Umlauf befindliche Aktien	9.202.683	9.202.683

3. Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1.1. – 30.06.2012

		(Jan. - Juni) 2012 T€	(Jan. - Juni) 2011 T€
	Konzernjahresergebnis vor Minderheiten	628	1.764
+/-	Zinsergebnis	2.332	2.401
+	Abschreibungen auf Sachanlagen	4	4
+/-	Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	218	239
-/+	Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	9	1.044
+/-	Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	370	-1.901
-/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	490	40
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Posten	20	-2.439
-/+	Gezahlte/erhaltene Steuern	0	119
=	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**4.071**	**1.271**
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1	-12
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-1**	**-12**
-	Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	-50	-145
+	Einzahlungen aus der Emission von Schuldverschreibungen	171	2.073
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	1.500
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-1.029	-1.822
+	Erhaltene Zinsen	19	7
-	Gezahlte Zinsen	-2.284	-2.363
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-3.174**	**-750**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	896	509
+	Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahres	1.165	1.368
=	**Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres**	**2.061**	**1.877**

4. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1.1. – 30.06.2012

	Anzahl ausgegebener Stückaktien	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklagen	Rücklage Cashflow Hedges	sonstiges kumuliertes übriges Eigenkapital
		€	€	€	€
Stand 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	1.658.582,75	0,00
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 30.06.2011	**9.230.000**	**25.000.000,00**	**8.853.315,95**	**-4.721.907,44**	**298.380,78**
Stand 31.12.2011 = 01.01.2012	**9.230.000**	**25.000.000,00**	**8.853.315,95**	**-5.381.426,77**	**298.380,78**
Gesamteinkommen	0	0,00	0,00	-206.291,64	0,00
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 30.06.2012	**9.230.000**	**25.000.000,00**	**8.853.315,95**	**-5.587.718,41**	**298.380,78**

4. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1.1. – 30.06.2012

	Eigene Anteile	Gewinn-rücklagen	Summe Gesellschafter des Mutter-unternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Summe Konzern-eigenkapital
	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2011	**-166.004,83**	**335.144,51**	**27.940.346,22**	**0,00**	**27.940.346,22**
Gesamteinkommen	0,00	0,00	1.658.582,75	0,00	1.658.582,75
Periodenergebnis	0,00	1.764.210,77	1.764.210,77	0,00	1.764.210,77
Stand 30.06.2011	**-166.004,83**	**2.099.355,28**	**31.363.139,74**	**0,00**	**31.363.139,74**
Stand 31.12.2011 = 01.01.2012	**-166.004,83**	**1.792.462,85**	**30.396.727,98**	**0,00**	**30.396.727,98**
Gesamteinkommen	0,00	0,00	-206.291,64	0,00	-206.291,64
Periodenergebnis	0,00	627.843,74	627.843,74	0,00	627.843,74
Stand 30.06.2012	**-166.004,83**	**2.420.306,59**	**30.818.280,08**	**0,00**	**30.818.280,08**

B.5. Verkürzter Konzernlagebericht

B.5.a.) Geschäftsmodell

Kerngeschäft: Bestandshaltung im Gewerbeimmobilien-bereich

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

Holdingstruktur:

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

Zum 30. 06. 2012 wies die ARISTON-Gruppe folgende Struktur auf (keine Veränderung zum 31.12.2012)

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.

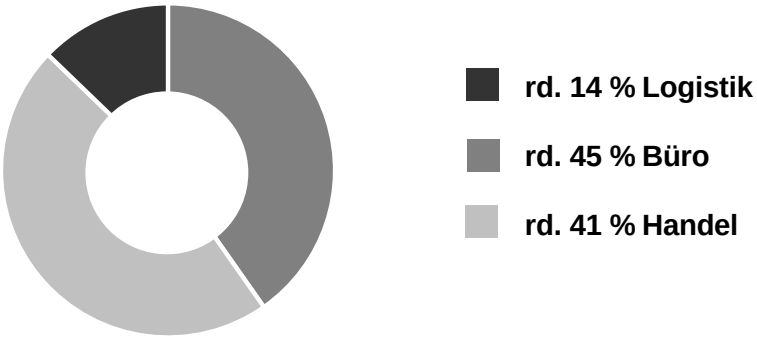
Personal

In der Berichtsperiode ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen im Bereich Personal und Mitarbeiter. Zum Ende der Beirchtsperiode 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.

Zusammensetzung des Immobilienportfolios zum 30.06.2012

Die ARISTON Real Estate AG hält zum Stichtag 30.06.2012 über ihre Beteiligungsgesellschaften insgesamt 9 Immobilienobjekte an 7 Standorten. Die Objekte verfügen über eine vermietbare Fläche von ca. 141.000 m².

Zum Stichtag 30.6.2012 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 30.6.2012 verzeichneten die verbundenen Unternehmen der ARISTON Real Estate AG eine Vermietungsquote - berechnet aus dem Verhältnis von Netto-Istmiete zu Netto-Potentialmiete - von rund 86 %
Hierbei beträgt die Netto-Istmiete zum 31. Dezember 2011 rd. 8,4 Mio. € p.a. sowie die Netto-Potentialmiete rd. 9,8 Mio. € p.a. (Quelle: CBRE-Gutachten zum 31.12.2011).

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. €).
Es wurden entsprechend der Geschäftspolitik keine unterjährigen Wertüberprüfungen per 30.06.2012 vorgenommen. Ergänzend verweisen wir auf die Ausführungen zur Bewertung im Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2011, veröffentlicht im Abschluss 2011 der Ariston Real Estate AG.

Der Fair Value (Bruttokapitalwert) 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. 6,0 Jahre

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

0 Jahre bis unter 2 Jahre: rd. 23%,
2 Jahre bis unter 4 Jahre: rd. 16%,
4 Jahre bis unter 6 Jahre: rd. 21%
über 6 Jahre: rd. 40%.

B.5.b.) Bericht zur Ertrags- Finanz- und Vermögenslage

Die Auswirkungen der wichtigsten Ergebnisse des Berichtszeitraumes 1.1.12 bis 30.6.12 auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage stellen sich wie folgt dar:

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Vermietung sind im Berichtszeitraum addierten sich auf rund 4,8 Mio. EUR und sind damit im direkten Vergleich zu den ersten 6 Monaten 2011 leicht um rd. 0,4 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen in der Neuvermietung der Immobilie in Bonn während des zweiten Halbjahres 2011 begründet.
Darüber hinaus erwirtschaftete die Ariston Gruppe keine nennenswerte sonstigen betrieblichen Erträge. (Die in der Vorjahresvergleichperiode entstandenen rd. 3,3 Mio. EUR sonstige betriebliche Erträge resultierten aus einer Refinanzierung mit einer Bank sowie aufgrund einem Vergleich mit einem ehemaligen Mieter).

Nach Abzug von Personalaufwendungen, Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt rd. 1,7 Mio. EUR (Vorjahr: 3,1 Mio. EUR) erzielte die ARISTON-Gruppe ein positives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von rd. 3,2 Mio. EUR (Vorjahr 4,5 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis verbesserte sich leicht von rd. – 2,5 Mio. EUR auf nunmehr rd. – 2,4 Mio. EUR.

Damit erzielte die ARISTON-Gruppe in der Berichtsperiode ein positives Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von rd. 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: rd. 2,0 Mio. EUR). Der Rückgang erklärt sich im Wesentlichen aus den oben genannten außerordentlichen sonstigen Erträgen im ersten Halbjahr 2011, welche in der aktuellen Berichtsperiode nicht mehr angefallen sind.

Nach Abzug von Steuern und Minderheiten beläuft sich damit der Konzerngewinn für die ersten 6 Monate 2012 auf insgesamt rd. 0,6 Mio. EUR nach einem Vorjahrgewinn zum 30.6.2011 in Höhe von rd. 1,8 Mio. EUR. Dies Entspricht einem unverwässertem Ergebnis je Aktie in Höhe von 0,07 EUR (Vorjahr: 0,19 EUR). Der Rückgang erklärt sich im Wesentlichen aus den oben genannten außerordentlichen sonstigen Erträgen im ersten Halbjahr 2011, welche in der aktuellen Berichtsperiode nicht mehr angefallen sind.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme per 30.6.2012 betrug rd. 127,4 Mio. EUR und erhöhte sich damit leicht im Vergleich zum 31.12.2011.

Die kurzfristigen Vermögenswerte der Ariston Gruppe stiegen hierbei insgesamt von rd. 2,8 Mio. EUR per 30.12.2011 auf nunmehr rd. 2,8 Mio. EUR an. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf einen erhöhten Zahlungsmittelbestand zurückzuführen, welcher sich von 1,2 Mio. EUR zum 30.12.11 auf nunmehr 2,1 Mio. EUR per 30.6.12 erhöhte.

Die langfristigen Vermögenswerte blieben mit rd. 124,2 Mio. EUR zum 30.06.2012 konstant im Vergleich mit dem Stichtag 31.12.2011. Der Wert der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien beträgt nach wie vor rd. 123,5 Mio. EUR.
Die Ariston hat entsprechend ihrer Geschäftspolitik keine unterjährigen Wertanpassungen vorgenommen und den zum 31.12.2011 durch die Immobilliengutachten von CBRE ermittelten Gutachtenwerte / fair value gem. IAS 40 (Bruttokapitalwert) fortgeschrieben.

Die langfristigen Schulden reduzierten sich von rd. 74,7 Mio. EUR zum 31.12.2011 auf rd. 67,1 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund geringerer langfristigen Schulden gegenüber Kreditinstituten, welche von rd. 62,1 Mio. EUR zum 30.12.2011 um rd. 8,0 Mio. EUR auf nunmehr rd. 54,1 Mio. EUR zurückgingen und ist neben Tilgungsleistungen im Wesentlichen der Umgruppierung von langfristigen Bankverbindlichkeiten in kurzfristige Bankverbindlichkeiten zu begründen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen demzufolge von rd. 21,7 Mio. EUR auf nunmehr rd. 29,2 Mio. EUR an, im Wesentlichen aufgrund der zuvor genannten Umgruppierung.

In der Summe erhöhte sich das Konzerneigenkapital leicht von 30,4 Mio. EUR auf nunmehr 30,8 Mio. EUR zum 30.6.2012, die Konzerneigenkapitalquote blieb annähernd gleich und beträgt rd. 24%.

B.5.c.) Nachtragsbericht

Zwischen dem Stichtag 30.06.2012 und der Erstellung dieses Halbjahresberichtes im September 2012 sind keine neue Geschäftsvorfälle oder Erkenntnisse bekannt geworden, die die Ertrags- Finanz und Vermögenslage wesentlich beeinflussen könnten.

B.5.d.) Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist der Ariston Real Estate Konzern diversen Risiken ausgesetzt. Neben konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen:

Vermietungsrisiken,
Kreditprolongationsrisiken,
Mietausfallrisiken,
Zins- und Liquiditätsrisiken.

Das Risikomanagement sowie die Risiken der Gesellschaft sind im Geschäftsbericht 2011 sowie dem testierten Einzelanschluss 2011 der Ariston Real Estate AG ausführlich beschrieben.

Ausdrücklich sei hier auf die Kreditprolongationsrisiken bei Ende 2012 anstehenden Refinanzierungen sowie auf das Nachvermietungsrisiko insbesondere bei der Immobile in Bremen verwiesen. Ergänzend verweisen wir auf die Ausführungen zur Bewertung im Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2011, veröffentlicht im Abschluss 2011 der Ariston Real Estate AG.

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 Regelungen lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Halbjahresberichtes 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.

****

München im September 2012

Der Vorstand
ARISTON Real Estate AG

B.6. Immobilienportfolio per 30.6. 2012

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%
Mietrestlaufzeit	ca. 5,0 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%
Mietrestlaufzeit	ca. 4,5 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%
Mietrestlaufzeit	ca. 4,0 Jahre
Mieter	Gebäudemanagement der Stadt Bonn

Immobilienportfolio per 30.6. 2012

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%
Mietrestlaufzeit	ca. 1,25 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%
Mietrestlaufzeit	ca. 4,75 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 %
Mietrestlaufzeit	ca. 1,0 Jahre
Hauptmieter	n.a.

Immobilienportfolio per 30.6. 2012

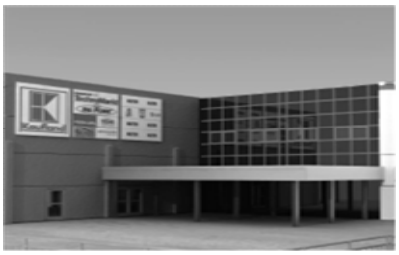
Objekt Krailling / München (HS Grund und Boden GmbH & Co. KG)

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%
Mietrestlaufzeit	ca. 9,5 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%
Mietrestlaufzeit	ca. 3 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 %
Mietrestlaufzeit	ca. 9 Jahre
Hauptmieter	Kaufland

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 Berichtes ist nicht vollständig auszuschliessen, dass in diesem Bericht Übertragungsfehler entstanden sein können.

Dieser Bericht 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 Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, die zukünftige Bonität der Mieter, Kredtivergabeverhalten der Banken, 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