Halbjahresbericht 2009

der

ARISTON REAL ESTATE AG

Kurzporträt der ARISTON Real Estate AG

Immobilien-Holding 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 Immobilienportfolios. Dies besteht aus ausgesuchten Gewerbeobjekten, welche vorzugsweise an Mieter mit hoher Bonität vermietet sind, darunter das Bundesinnenministerium und die Deutsche Rentenversicherung.
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, Logistik- und Lagerimmobilien vorzugsweise in deutschen Groß- und mittelgroßen Städten bzw. Ballungszentren. Gemäß den Investitionskriterien sind die Immobilien bei Erwerb in der Regel möglichst vollständig und mittel- bis langfristig vermietet. Zudem trägt eine räumliche und sektorale Diversifikation zu einem ausgewogenen Immobilienbestand bei.
Cash Flow- und renditeorientiertes Geschäftsmodell	ARISTON konzentriert sich auf bundesdeutsche Gewerbeimmobilien und verfolgt dabei eine opportunistische Kauf- und Verkaufsstrategie. Über das Erwirtschaften von Mietrenditen hinaus realisiert die Gesellschaft im Rahmen einer antizyklischen Kauf- und Verkaufsstrategie stille Reserven aus dem Verkauf einzelner Objekte.
Nischenpositionierung durch Investitionsvolumina zwischen 5 Mio. Euro und 25 Mio. Euro	Das typische Investitionsvolumen der ARISTON Real Estate AG beträgt ca. 5 bis 25 Mio. Euro. Durch den Einsatz von rund 20% Eigenkapital pro Investition verfolgt die Gesellschaft eine ausgewogene Finanzierungsstrategie.

ARISTON auf einen Blick

Vorstand	Dipl. Wirtschaftsingenieur Hans-Dieter Lorenz (Vorsitzender) Dr. Stefan Heß
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	€ 9.230.000,– (per 30.06.2009)
Einteilung	9.230.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (per 30.06.2009)
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie

Konzernergebnisse im Überblick

Konzernkennzahlen (IFRS) in TEUR	1.1. 2008-30.6.2008	1.1.2009-30.6.2009
Umsatzerlöse	6.071	6.082
Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge	7.387	6.146
EBIT	5.540	-5.571
EBT	2.605	-8.638
Periodenergebnis	2.167	-7.428
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,23	-0,72
Operativer Cash Flow FFO	1.586	1.408
Bilanzsumme	166.954	144.148
Eigenkapital	42.520	18.933
Eigenkapitalquote in %	25,5	13,1
Immobilienvermögen	148.365	128.564

Angaben zur Aktie

WKN	A0F5XM
ISIN	DE000A0F5XM5
Börsenkürzel	A3E
Börsenplätze	Regulierter Markt in Frankfurt (General Standard); Freiverkehr in Berlin, Bremen, München, Stuttgart, Düsseldorf, Hamburg
Indizes	CDAX, DIMAX
Geschäftsjahr	Rumpfgeschäftsjahr 1.7.2006 bis 31.12.2006 Ab 1.1.2007 entspricht das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr

1. An die Aktionäre

a. Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das laufende Geschäftsjahr steht aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ganz im Zeichen der Pflege unseres Immobilienbestandes und der Verbesserung der Kredit- und Finanzierungsrahmen. Die Sicherung der vorhandenen Liquidität hatte hier Vorrang vor neuen Immobilieninvestments insbesondere im Hinblick auf tendenziell weiter steigenden Gewerbeimmobilienrenditen und damit einhergehenden sinkenden Kaufpreisen auf den Immobilienmärkten. Rückwirkend hat sich diese Entscheidung nunmehr als richtig und erfolgreich erwiesen.

Vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Gesamtlage und der derzeitigen Nachfragesituation nach Logistik- und Lagerflächen, musste die Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, eine 92 %ige Tochtergesellschaft der Ariston Real Estate AG, ihre Mietpreisvorstellung für ihre Logistikimmobilie in Bremen erheblich nach unten korrigieren, um eine rasche Nachvermietung der leerstehenden Immobilie zu ermöglichen.
Infolge dieses stark reduzierten Mietpreisansatzes ist die Ariston Real Estate AG im Rahmen der Erstellung des Halbjahresabschlussess 2009 gezwungen unterjährig eine nicht zahlungswirksame Wertberichtigung in Höhe von 10 Mio. EUR nach IAS 40 auf diese Logistikimmobilie vorzunehmen, welche in gleicher Höhe unser Konzernvorsteuerergebnis per 30.6.2009 belastet.
Für den Jahresabschluss 2009 wird der Immobilienansatz für die Logistikimmobilie in Bremen und alle anderen Immobilienansätze der Ariston Real Estate AG von einem externen Immobiliensachverständigen überprüft. Derzeit läuft für den zu beauftragenden Sachverständigen der Auswahlprozess.

Mit der operativen Entwicklung im ersten Halbjahr 2009 sind wir im Übrigen zufrieden, die Umsatz- / und Mieterlöse unserer Bestandsimmobilien im Konzern haben sich wie geplant entwickelt. Die Mieterträge der ersten 6 Monate sind nahezu konstant geblieben und beliefen sich auf insgesamt rund 6,1 Mio. EUR (Vorjahr 6,1 Mio. EUR).
Die ARISTON Real Estate AG konnte an den operativen, um Bewertungskorrekturen bereinigten Ertragszahlen der Vorjahresperiode anknüpfen und erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2009 ein operatives Ergebnis nach FFO (funds from operations) in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,6 Mio. EUR). Damit konnte die Ariston Gruppe in einem schwierigen Marktumfeld ein solides operatives Ergebnis erwirtschaften.

Weniger zufrieden sind wir hingegen bei der Entwicklung unserer Aktie. Die Kursentwicklung der Ariston-Aktien stand auch in 2009 ganz im Zeichen der Wirtschaftskrise. In den ersten 3 Monaten des laufenden Geschäftsjahres verlor die Ariston-Aktie rund 30 % an Wert. Sollte sich die konjunkturelle Lage wieder verbessern, wie es sich zurzeit mit zarten Hinweisen andeutet, so könnten hiervon insbesondere die Gewerbeimmobilienunternehmen wie die Ariston profitieren und das Anlegervertrauen in die Immobilienaktie wieder zurückkehren.

Die jüngste Erholung an den Kapitalmärkten könnte ein Anzeichen dafür sein, dass sich die Börsen weiter stabilisieren. Der Vorstand wird die sich zukünftig ergebenden Chancen für weiteres Wachstum im Interesse des Unternehmens und seiner Aktionäre nutzen. In Verbindung mit einem dann möglicherweise wieder positiveren Marktumfeld sind wir zuversichtlich, die Attraktivität der Ariston Gruppe am Kapitalmarkt langfristig wieder zu steigern.

München, im September 2009

Hans-Dieter Lorenz
Der Vorstandsvorsitzende

b. die Aktie der Ariston Real Estate AG

Kursentwicklung 2.1.2008 bis 30.6.2008

In den ersten drei Monaten verlor die Ariston-Aktie im Zuge der allgemeinen Wirtschaftslage rund 30 % ihres Wertes. Zwischen März und Juni 2009 stabilisierte sich der Kurs in einem Bereich um ca. € 2,20 bis € 2,40 pro Aktie und notierte am 30.6.2009 bei rund € 2,25.

Performancevergleich ARISTON-Aktie / DIMAX

Seit Börsengang der Ariston AG im Februar 2007 hat die Ariston-Aktie im Vergleich zum DIMAX* regelmäßig besser abgeschnitten, seit April 2009 bewegt sich der Ariston-Kurs auf dem Wertniveau des Dimax.

** Der DIMAX ist der Deutsche Immobilienaktienindex, der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger konzipiert wurde. In ihm sind die Aktien von etwa 70 börsennotierten, deutschen Immobiliengesellschaften registriert, deren Haupterträge sich aus der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien ergeben.*

Stammdaten:

Wertpapierkennnummer	A0F5XM
ISIN	DE000A0F5XM5
Börsenkürzel	A3E
Reuterskürzel	A3EG.DE
Bloombergkürzel	A3E:GR
Handelssegment	Regulierter Markt (General Standard)
Branche	Immobilien
Art der Aktien	Auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Anzahl der Aktien	9.230.000 Stück
Streubesitz	*ca.* 35,00 %
Börsenplätze	Frankfurt, Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München, Stuttgart
Erstnotierung	14. Februar 2007
Emissionspreis	7,50 €

Aktionärsstruktur:

Zum Stichtag 30.6.2009 befanden sich im Besitz der Familie Lorenz weiterhin rund 65 % der Anteile, in den verbleibenden rund 35 % befinden sich rund 22 % im Besitz der Firma Levantera Investments Ltd.

Investor Relations

Transparenz und Offenheit sind die Leitlinien der Informationspolitik der ARISTON Real Estate AG. Bereits seit Beginn des Jahres 2007 und damit vor der Börsennotierung am Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse stand die Gesellschaft im regelmäßigen Austausch mit Investoren, Analysten und der Fachpresse. Diese Kommunikationsmaßnahmen wurden mit Aufnahme des Handels weiter intensiviert. Im laufenden Geschäftsjahr wird die ARISTON Real Estate AG den eingeschlagenen Weg fortsetzen und aktiv das Gespräch mit der Financial Community suchen. Zu den geplanten Schritten zählen die Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen, persönliche Kontakte zu institutionellen Investoren im In- und Ausland sowie die Ansprache der interessierten

Öffentlichkeit durch einen offenen Dialog mit der Finanz- und Wirtschaftspresse. Ferner publiziert die Gesellschaft regelmäßig kapitalmarktrelevante Ad hoc- und Pressemeldungen.

Finanzkalender 2009

4. März 2009	4. HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
27. April 2009	7. Münchner Kapitalmarktkonferenz / M:acces Konferenz
15. Mai 2009	1. Zwischenmitteilung Q1 / 2009
16. Juli 2009	8. Bayerischer Mittelstandstag, München
11. August 2009	Hauptversammlung 2009
September 2009	Halbjahresfinanzbericht 2009
November 2009	2. Zwischenmitteilung Q3 / 2009

2. Verkürzter Lagebericht

A. Wirtschaftsbericht

a. Unternehmensstruktur

ARISTON fungiert als Immobilienholding; Akquisition von Immobilien in steuer- und risikooptimierten Objektgesellschaften

Muttergesellschaft des Konzerns ist die ARISTON Real Estate AG. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die ARISTON Real Estate AG selbst direkt keine Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kommanditgesellschaften oder über Beteiligungen an sonstigen Objektgesellschaften, wie zum Beispiel Aktiengesellschaften.
So erwirbt die ARISTON Real Estate AG Anteile an Objektgesellschaften mit Immobilienbesitz. Beteiligungen mit mehr als 50 % Anteilsbesitz werden im Konzern voll konsolidiert. Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios im Rahmen von Dienstleistungsverträgen. Ausgelagert wird, soweit erforderlich, das Facility Management und die klassische Mieterverwaltung. Hierfür stehen externe Dienstleister, die zumeist vor Ort tätig sind, zur Verfügung.

Zum 30. Juni 2009 wies die ARISTON-Gruppe folgende Unternehmensstruktur auf:

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

b. Immobilienportfolio per 30. Juni 2009

In den ersten sechs Monaten 2009 hielt die ARISTON Real Estate AG Anteile an verbundenen Unternehmen, deren Immobilienportfolio bzw. deren Mieter sich in die drei Branchen Logistik, Handel sowie Büro/Dienstleistungen untergliedern:

Logistik: rd. 32 %
Handel: rd. 32 %
Büro: rd. 36 %
(Prozentangaben bezogen aus Nettomieteinahmen)

Im ersten Halbjahr 2009 verzeichneten die verbundenen Unternehmen der ARISTON Real Estate AG eine geringe Leerstandsquote von unter 3 %.
Mit dem Auszug des Mieters der Logistikimmobilie in Bremen erhöhte sich seit 1.7. 2009 der Leerstand auf rund 11 % (bezogen auf Nettomieteinahmen, bzw. bei Leerstand bezogen auf Nettosollmiete).

Die insgesamt 12 Immobilienobjekte an 7 Standorten verfügen über eine vermietbare Fläche von ca. 141.000 m².

Restmietlaufzeiten per 30. Juni 2009

0 bis 2 Jahre:	16 %
2 bis 4 Jahre:	35 %
4 bis 6 Jahre:	7 %
über 6 Jahre:	42 %
---	---
Total	100 %

Restlaufzeit über 10 Jahre: 22 %

Bezogen auf die Nettomieterträge zum 1.7.2009 laufen innerhalb der nächsten 2 Jahre ca. 16 %, innerhalb der nächsten 2-4 Jahre ca. 35 % und innerhalb der nächsten 4-6 Jahre 7% der Mietverträge aus. Der Anteil der Nettomieterträge mit Restlaufzeiten über 6 Jahre beträgt ca. 42 %. Mieter mit Restmietlaufzeiten von über 10 Jahren tragen mit ca. 22 % der Nettomieteinnahmen zu den Gesamtmieteinnahmen bei.

Immobilienportfolio per 30. Juni 2009

Standort Bonn

Objekt:	Büro- und Verwaltungsgebäude
Mietfläche:	ca. 4.700 m^2
Vermietungsstand:	100%
Baujahr/Renovierung:	1967/2005 und 2008

Standort Stadt Brandenburg a. d. Havel

Objekt:	Büro- und Verwaltungsgebäude
Mietfläche:	ca. 7.600 m^2
Vermietungsstand:	100%
Baujahr:	1995-1996

Standort Bremen

Objekt:	Drei Speichergebäude / Logistikimmobilien
NG-Fläche:	ca. 71.300 m^2
Vermietungsstand:	0%
Baujahr:	1967, 1970 und 1972

Standort Krailling / München

Objekt:	Drei Bürogebäude
Mietfläche:	ca. 11.500 m^2
Vermietungsstand:	100%
Baujahr/Renovierung:	1999, 2000, 2002.

Standort Ansbach

Objekt:	Dienstleistungszentrum
Mietfläche:	ca. 10.300 m^2
Vermietungsstand:	über 95%
Baujahr/Renovierung:	2001, 2002

Standort Frankfurt

Objekt:	Büro- und Verwaltungsgebäude
Mietfläche:	ca. 3.800 m^2
Vermietungsstand:	100%
Baujahr/Renovierung:	1989, Erweiterungen 1992, 2001

Standort Freising Objekt Logistikcenter

Objekt:	Logistikcenter
NG-Fläche:	ca. 8.900 m^2
Vermietungsstand:	100%
Baujahr:	1990

Standort Freising Objekt Fachmarktzentrum

Objekt:	Fachmarktzentrum
Mietfläche:	ca. 15.600 m^2
Vermietungsstand:	über 95%
Baujahr:	1995

Standort Freising Objekt Heimwerkermarkt

Objekt:	Heimwerkermarkt
Mietfläche inkl. vermieteter Außenflächen:	ca. 7.200 m^2
Vermietungsstand:	100%
Mieter:	Einzelhandel
Baujahr/Renovierung:	1992

c. Marktumfeld für Gewerbeimmobilien

Als Unternehmen, das ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert, hängt die wirtschaftliche Entwicklung der ARISTON-Gruppe sehr stark von der allgemeinen ökonomischen Situation und Konjunkturlage in Deutschland, insbesondere der Unternehmen aus dem Dienstleistungs-, Produktions- und Verwaltungsbereich ab. So fällt tendenziell durch eine verminderte Geschäftstätigkeit der Unternehmen die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Gleichzeitig kann sich durch eine eingetrübte konjunkturelle Lage auch die Bonität der einzelnen Mieter verschlechtern. Steigende Zinsen können zudem die Kostenbasis der Gesellschaft belasten.

Schwieriges Makroökonomisches Umfeld

Nach der im Herbst vergangenen Jahres begonnenen Talfahrt der ökonomischen Aktivität zeichnet sich zur Jahresmitte eine Stabilisierung ab. Obwohl eine Reihe von Frühindikatoren eine Bodenbildung signalisieren, bleibt die Unsicherheit über die weitere Entwicklung groß. Mehr als eine stagnierende Entwicklung ist für den weiteren Jahresverlauf bei nach wie vor angespannten Kapitalmärkten aber nicht zu erwarten.
Gleichzeitig bewegt sich die Inflationsrate auf sehr niedrigem Niveau. Im Juni sind die Verbraucherpreise im Vergleich zum Jahresbeginn um 0,3 % gestiegen, im Jahresvergleich nur um 0,1 %. Erste Schätzungen für den Juli 2009 ergeben im Jahresvergleich sogar eine Teuerungsrate von -0,6 %. Im Wesentlichen ist dies auf den starken Rückgang der Preise für Heizöl und Kraftstoffe zurückzuführen, die im Juli 2008 ihren letztjährigen Höchststand erreicht hatten.

Negative Konjunkturprognosen für 2009

Für das Jahr 2009 sagen alle führenden Institute und Experten einen historischen Konjunktureinbruch voraus. Erwartet wird ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um etwa vier bis sechs Prozent. Das wäre die schärfste Rezession seit Gründung der Bundesrepublik 1949.

Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland

Auch Deutschlands Immobilienmarkt war und ist von der Finanzkrise betroffen. Trotzdem ist das Preisniveau für deutsche Immobilien im internationalen Vergleich vergleichsweise akzeptabel und durch eine geringere Volatilität gekennzeichnet.
Die Auswirkungen der Finanzkrise haben allerdings den Investmentmarkt in den letzten eineinhalb Jahren fast zum Stillstand kommen lassen. Das stark gesunkene Transaktionsvolumen ist auf momentan kaum vorhandene Finanzierungsmöglichkeiten sowie stark unterschiedliche Preisvorstellungen zwischen Anbietern und Nachfragern zurückzuführen.

Das Vermietungsgeschehen auf den **Bürovermietungsmärkten** ist auch weiterhin von einem Rückgang der Flächenumsätze geprägt. Im weiteren Jahresverlauf wird dieser Trend aufgrund schwacher Flächennachfrage und potenziellen Flächenreduzierungen der Nutzer bei Neuanmietungen weiter ansteigen. In der Folge war im 1. Halbjahr 2009 ein Rückgang sowohl der Spitzen- als auch der Durchschnittsmieten zu verzeichnen. Zusätzlich öffnet sich die Schere zwischen Nominal- und Effektivmieten weiter, die Gewährung von Mietanreizen nimmt zu.

Der **Einzelhandel** erzielte im 1. Halbjahr 2009 leicht rückläufige Umsätze. Auch im Segment der Fachmärkte können aktuell rückläufige Einzelhandelsumsätze verzeichnet werden. In diesem Segment wirkt positiv, dass der Lebensmitteleinzelhandel weniger stark vom Umsatzrückgang betroffen ist als andere Handelssegmente.

Im **Logistiksektor** haben die Produktionseinbrüche im ersten Halbjahr 2009 deutliche Spuren bei der Kapazitäts- und Beschäftigungsplanung der Logistikdienstleister hinterlassen. Diese tragen die Hauptanpassungslast aus der aktuellen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung.

B. Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Auswirkungen der wichtigsten Ergebnisse des Berichtszeitraumes 1.1.09 bis 30.6.09 auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage stellen sich wie folgt dar:

Ertragslage:

Die Umsatzerlöse aus Vermietung sind im Berichtszeitraum addierten sich auf rund 6,1 Mio. EUR und sind damit konstant im Vergleich zum 30.6.2008 geblieben.

Die Gesamtleistung, also die Summe aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen inklusive Erträgen aus Wertanpassungen gem. IAS40 sind von 7,4 Mio. EUR der Vorjahresperiode auf rund 6,1 Mio. EUR zum Stichtag gefallen. Der Grund für diese Entwicklung sind im Wesentlichen auf Erträge aus der Wertanpassung gem. IAS40 der Vorjahresperiode in Höhe von rd. 1,1 Mio. EUR zurückzuführen, welche in 2009 nicht mehr angefallen sind.

Durch den Ansatz von nicht realisierten Verlusten aus der Wertanpassung gem. IAS40 der Logistikimmobilie in Bremen in Höhe von 10 Mio. EUR fiel das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 5,5 Mio. EUR per 30.6.2008 auf nunmehr – 5,6 Mio. EUR ab.

Als Folge dieser Wertanpassung reduzierte sich das Ergebnis nach Steuern (Periodenergebnis per 30.6.2009) auf – 7,4 Mio. EUR (Vorjahr 2,2 Mio. EUR).

Bereinigt um den Sondereffekt aus der Wertkorrektur gem. IAS40 erzielt die ARISTON Real Estate AG im ersten Halbjahr 2009 ein operatives Ergebnis nach FFO (Funds from Operations) in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,6 Mio. EUR).

Vermögens- und Finanzlage:

Die Bilanzsumme verminderte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 166,9 Mio. EUR auf 144,1 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf Wertkorrekturen gem. IAS 40 zurückzuführen ist. So fiel der Wert, der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien um rd. 19,8 Mio. EUR von 148,4 Mio. Euro per 30.6.08 auf nunmehr 128,6 Mio. EUR.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung des Immobilienbestandes fielen leicht von 106,6 Mio. EUR der Vorjahresperiode auf nunmehr 104,6 Mio. EUR. Die Position Sonstige langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von rund 8,3 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen die Marktwerte der zur Zinssicherung der Immobilienfnanzierung abgeschlossenen Swaps. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich dagegen von 5,2 Mio. EUR auf nunmehr 3,4 Mio. EUR.

Der Zahlungsmittelbestand per 30.6. 2009 verminderte sich von 16,7 Mio. EUR zum 30.6.08 um rd. 5,7 Mio. EUR Mio. EUR auf nunmehr 11,0 Mio. EUR per 30.6.08, im Wesentlichen aufgrund der Dividendenzahlung im August 2008, sowie dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen.
Das Konzerneigenkapital reduzierte sich von rd. 42.5 Mio. EUR per 30.6. 2008 auf nunmehr 18,9 Mio. EUR im Wesentlichen als Folge der seit dem Stichtag der Vorjahresperiode getätigten Wertkorrekturen gem. IAS 40 über insgesamt rund 19,8 Mio. EUR.

B. Nachtragsbericht

Die Hauptversammlung der Ariston Real Estate AG, beschloss am 11. August 2009 den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2008 in Höhe von EUR 3.608.496,92 auf neue Rechnung vorzutragen sowie eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln ohne Ausgabe von neuen Aktien durch Umwandlung von Teilen der Kapitalrücklage in Grundkapital von EUR 9.230.000,- um EUR 15.770.000,- auf EUR 25.000.000,-.

Für die seit 1.7.2009 leerstehende Logistikimmobilie in Bremen wurde bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresberichtes noch kein Nachmieter gefunden.
Aktuell befindet sich die besitzende Gesellschaft dieser Immobilie, die Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, eine 92 %ige Tochter der Ariston Real Estate AG in vielversprechenden Verhandlungen mit der finanzierenden Bank der Immobilie. Im Rahmen dieser fortgeschrittenen Gespräche wird eine umfassende Neuregelung der Objektfinanzierung verhandelt.

Sollte nicht während der 2. Hälfte des Geschäftsjahres 2009 eine Anschlussvermietung bzw. eine Neuregelung der Objektfinanzierung erreicht werden können, hätte dies erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, die Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG und die Ariston Real Estate AG. Die Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG und die Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG sind beide 92%-Beteiligungen der Ariston Real Estate AG.

C. Risiko- und Prognosebericht

Risikobericht

Risikomanagement-System

Entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat die ARISTON Real Estate ein Risikomanagementsystem entwickelt und dessen Weiterentwicklung vorgenommen. 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 Unternehmensbestandes bzw. einzelner Tochterunternehmen führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten. Der Vorstandsvorsitzende nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr.

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

Allgemeine Risiken

Unterschiedlichste Faktoren beeinflussen den deutschen Immobilienmarkt und damit die Liquiditäts-, Ertrags- und Vermögenslage der ARISTON-Gruppe. Besonders die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds sowie die Gestaltung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland haben Einfluss auf den Immobilienmarkt. Ferner wirken sich die Investitionstätigkeit von Unternehmen und die allgemeine Werteinschätzung und Wertentwicklung von Immobilien auf die Marktsituation aus. Auch können Umstände, insbesondere die Bonität der Mieter, das Zinsniveau, Ein- und Verkaufsvervielfacher, Renditeerwartungen, gesetzliche Vorschriften (insbesondere Steuern und Abgaben), die Kaufkraft der Bevölkerung oder Energiekosten den Immobilienmarkt und 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 geführt. Auch wenn das Geschäftsmodell der Ariston AG dadurch nur geringfügig betroffen war, haben sich die allgemeinen Finanzmarktrahmenbedingungen – unter anderem auch die der Eigenkapitalmärkte – verschlechtert und könnten damit in Zukunft Auswirkungen auf die ARISTON-Gruppe haben.

Unternehmensspezifische Risiken

Risiko des Mietausfalls

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Die ARISTON Real Estate AG hält selbst keine Immobilien, sofern jedoch die Mieteinnahmen einer Tochter / Zweckgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen der Zweckgesellschaft zu erfüllen, könnte dies zum Verlust der gesamten Zweckgesellschaft und / oder des in dieses Objekt investierten Eigenkapitals führen. Dieses Mietausfallrisiko kann dadurch reduziert werden, dass die Vermietung der Objekte an Unternehmen mit möglichst guter Bonität erfolgt.

Neu- und Nachvermietungsrisiko

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft hängt der wirtschaftliche Erfolg der Tochterunternehmen und damit der ARISTON Real Estate AG auch davon ab, dass eigene Immobilien nach Beendigung oder Ablauf eines Mietvertrages und gleichzeitigem Auszug des Mieters ohne längere Leerstandszeiten vermietet werden können. Dieses Neuvermietungsrisiko wird durch die Analyse von Objekt und Lage sowie Drittverwendungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Chancen für die Anschlussvermietung minimiert. Zudem tragen wir diesem Risiko insofern Rechnung, als dass die Gesellschaft möglichst mittel- bis langfristige Verträge abschließt bzw. nur in solche Mietsituationen investiert.

Zinsänderungsrisiko

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

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

Insgesamt wird ein gemischtes Kreditportfolio als sinnvoll erachtet, sodass nicht alle Finanzierungen zum gleichen Stichtag auslaufen. Auch eine geringe ungesicherte Kreditquote wird angestrebt, um hinsichtlich der etwaiger unterjährigen Verkäufe eine gewisse Flexibilität zu erhalten. Bei Verkäufen kann es zur Übersicherung kommen, wenn z. B. SWAP-Verträge nicht vom Käufer übernommen werden, sondern auf die ARISTON Real Estate AG übertragen werden.
Das Zinsumfeld wird überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Dabei beinhaltet das Risikomanagement eine Überwachung der Fristigkeiten der Zinsbindung, eine Optimierung der Darlehenskonditionen sowie die Sicherung der Zinskosten durch Zinsswaps und andere Finanzinstrumente. Die Auflösung der Absicherung der Kredite durch Zinsswaps kann beim vorzeitigen Verkauf der Objekte zu Verlusten führen. Dieses Risiko kann nicht ausgeschlossen werden, ist vielmehr die Kehrseite der mit den Zinsswaps verbundenen Zinssicherheit.

Instandhaltung und Nebenkosten

Unerwartete Instandhaltungsmaßnahmen sowie die fehlende Umlegbarkeit von Nebenkosten können die Ertragslage der ARISTON-Gruppe negativ beeinflussen. Des Weiteren können Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionsprojekte höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Diese Risiken können dadurch minimiert werden, dass schon in der Erwerbsphase erkennbare Mängel und Risiken durch technische Gutachten erkannt und vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden.

Veräußerungsrisiken

Die ARISTON-Gruppe veräußert nach ihrem Geschäftskonzept Immobilien, die sie über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben hat, nach einer Haltdauer von in der Regel ca. 2 bis 8 Jahren. Die jeweils vorherrschenden Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufes haben hierbei großen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises. Die von der Gesellschaft nicht zu beeinflussenden externen Faktoren, wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung und Zinsniveau, können dazu führen, dass die ARISTON AG nicht in der Lage ist, Veräußerungen von Immobilien gewinnbringend durchzuführen. Dies könnte zum Verlust der Beteiligungs bzw. Objektgesellschaften und/oder des in dieses Objekt investierten Eigenkapitals und/oder zur Verwertung von hierfür von der Ariston Real Estate AG den finanzierenden Banken gegebenen zusätzlichen Sicherheiten führen.

Prognosebericht

Unsichere wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2009

Führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen mit negativen Wachstumsraten für 2009 im Bereich zwischen 3-5 %. In Anbetracht der unsicheren konjunkturellen Entwicklung ist derzeit keine klare Prognose möglich, wann sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder verbessern werden.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Ausgehend von den negativen konjunkturellen Einflüssen erwarten wir keine positiven Impulse am Mietmarkt für Gewerbeimmobilien. Wir rechnen daher mit einem eher sinkenden Mietpreisniveau und tendenziell steigenden Leerstandsquoten sowie bei fallenden Kaufpreisen steigenden Mietrenditen. Die Nachvermietung dürfte sich schwieriger erweisen und es ist mit höheren Leerstandszeiten zu rechnen.

Büro- Handels- und Logistikimmobilien

In diesem und dem nächsten Jahr dürften alle Bürohochburgen von Mietpreisrückgängen in Folge der gesunkenen Büronachfrage betroffen sein. Gleichzeitig rechnen wir mit steigenden Leerstandsquoten.
Die Flächenproduktivität (Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche) der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland dürfte in diesem Jahr ihren Abwärtstrend fortsetzen. In Deutschland erwarten wir 2009 tendenziell sinkende Handelsmieten für auslaufende bzw. neu zu vermietende Flächen.
Bei Logistikimmobilien erwarten wir ebenfalls aufgrund des durch die Rezession gefallenen Güterverkehrsaufkommens fallende Mieten und steigende Renditen.

Investition und Ausblick

Als vorteilhaft hat sich erwiesen, den Portfolioaufbau in 2008 sowie in den ersten 6 Monaten 2009 auszusetzen. Unsere Liquidität wollen wir sehr selektiv und getreu unseren Investitionskriterien in neue Gewerbeimmobilien investieren bzw. das bestehende Portfolio optimieren. Hierbei stehen insbesondere Substanz erhaltende sowie Substanz verbessernde Maßnahmen im Vordergrund der Bemühungen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2009 rechnen wir insgesamt mit einer stagnierenden Entwicklung der ARISTON-Gruppe, welche insbesondere von der Neustrukturierung der Finanzierung und Nachvermietung der Logistikimmobilie in Bremen beeinflusst wird. Aus diesem Grunde sowie vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung der Bundesdeutschen Konjunkturlage kann für das Geschäftsjahr 2009 keine Prognose abgegeben werden.

C. 1. Konzernzwischenabschluss zum 30.6.2009 nach den Vorschriften das IASB

A K T I V A	30.06.2009	30.06.2008
	€	€
A. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
I. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.998.343,42	16.745.805,41
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	590.489,50	424.822,68
2. Ertragsteuerforderungen	380.488,36	427.354,67
3. sonstige Vermögenswerte	1.364.991,53	710.674,23
	2.335.969,39	1.562.851,58
III. Vorräte	35.000,00	0,00
Summe kurzfristige Vermögenswerte	13.369.312,81	18.308.656,99
B. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
I. Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	128.564.497,00	148.365.257,27
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	26.577,48	28.612,62
	128.591.074,48	148.393.869,89
II. Latente Steuern	2.187.095,02	251.160,44
Summe langfristige Vermögenswerte	130.778.169,50	148.645.030,33
	144.147.482,31	166.953.687,32

P A S S I V A	30.06.2009	30.06.2008
	€	€
A. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.507.856,87	2.953.500,14
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	333.681,86	315.579,25
3. Rückstellungen	251.497,52	494.368,28
4. Ertragsteuerverbindlichkeiten	0,00	215.774,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	338.503,33	1.256.317,53
Summe der kurzfristigen Verbindlichkeiten	3.431.539,58	5.235.539,20
B. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
1. langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.548.244,32	106.590.152,80
2. Wandelschuldverschreibung	6.675.006,14	8.030.019,77
3. Rückstellungen	0,00	0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	8.263.960,02	148.302,20
5. Latente Steuern	1.055.710,45	2.784.551,49
Summe der langfristigen Verbindlichkeiten	120.542.920,93	117.553.026,26
C. POTENTIELLER ABFINDUNGSANSPRUCH DER MINDERHEITSGESELLSCHAFTER	1.240.147,34	1.644.754,02
D. EIGENKAPITAL		
1. Gezeichnetes Kapital	9.230.000,00	9.230.000,00
2. Kapitalrücklage	24.671.579,89	24.536.853,33
3. Eigene Anteile	-166.004,83	-166.540,46
4. Gewinnrücklagen	-8.937.382,77	8.592.667,32
5. kumuliertes übriges Eigenkapital	-6.182.337,31	-55.774,52
6. Ergänzungsposten aus Minderheitsanteilen	317.019,48	383.162,17
Summe Eigenkapital	18.932.874,46	42.520.367,84
	144.147.482,31	166.953.687,32

C. 2. Konzerngewinn- und Verlustrechung für die Zeit vom 1.1. –bis 30.6. 2009 nach den Vorschriften das IASB

		01.01.- 30.6.09		01.01.- 30.6.08
1. Umsatzerlöse		6.081.719,20		6.070.629,44
2. sonstige betriebliche Erträge				
betriebliche Erträge aus Wertanpassung IAS 40	0,00		1.114.074,97	
sonstige betriebliche Erträge	64.016,43	64.016,43	202.738,96	1.316.813,93
		6.145.735,63		**7.387.443,37**
3. Personalaufwand	184.250,42		101.113,40	
4. Abschreibungen	6.660,67		6.104,71	
5. sonstige betriebliche Aufwendungen				
nicht realisierte Verluste aus Wertanpassung IAS 40	10.000.000,00		0,00	
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.525.445,31	11.716.356,40	1.740.358,53	1.847.576,64
6. EBIT		**-5.570.620,77**		**5.539.866,73**
7. Finanzergebnis				
Finanzaufwand	3.133.257,49		3.307.389,15	
Aufwendungen/Erträge aus der Veränderung				
des Abfindungsanspruchs der Minderheitsgesellschafter	-58.601,91		-88.957,57	
sonstige Finanzerträge	124.274,16	-3.067.585,24	461.460,71	-2.934.886,01
8. Ergebnis vor Ertragsteuern		**-8.638.206,01**		**2.604.980,72**
9. Ertragsteuern		18.251,80		-0,38
10. Latente Steuern		-1.228.187,01		438.111,71
11. Ergebnis nach Steuern aus fortzuführendem Geschäft		**-7.428.270,80**		**2.166.869,39**
12. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernergebnis		9.499,95		4.624,24
13. Periodenergebnis nach Minderheitenanteilen		**-7.437.770,75**		**2.162.245,15**

Gesamtergebnisrechnung		
Konzernperiodenergebnis	-7.428.270,80	2.166.869
Cash flow Hedges		
im Eigenkapital erfasste Fair-Value-Änderungen	-1.875.784,02	0
in die Gewinn- und Verlustrechnung übernommen	-30.000,00	0
Direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Steuerpositionen	296.842,82	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-1.578.941,20	0
Gesamtergebnis	-9.007.212,00	2.166.869
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-9.010.389,99	2.162.245
Minderheiten	3.177,99	4.624

C. 3. Konzernkapitalflussrechnung für die Zeit vom 1.1. – bis 30.6. 2009 in T€

		01.01.2009- 30.06.2009 T€	01.01.2008- 30.06.2008 T€
	Periodenergebnis	-7.428	2.167
	Berichtigt um:		
	Finanz- und Beteiligungsergebnis	3.068	2.935
	Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	10.000	-1.114
	Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	-1.210	438
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-114	-152
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte	0	0
-/+	Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-262	2.823
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-42	-308
+/-	sonstige zahlungsunwirksame Posten	-12	2
-	gezahlte Ertragsteuern	-79	-119
	Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**3.921**	**6.690**
-	Auszahlungen für den Erwerb von Anlageimmobilien	0	-35
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4	0
-	Auszahlungen für Investitionen in das sonstige Sachanlagevermögen	-5	-2
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1**	**-37**
-	Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	-390	-119
-	Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Wandelschuldverschreibungen	-71	-1.924
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten Finanzverbindlichkeiten	0	1.000
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-948	-1.000
+	erhaltene Zinsen	258	606
-	gezahlte Zinsen	-3.766	-3.527
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-4.917**	**-4.964**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**-997**	**1.689**
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.674	14.994
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**10.677**	**16.683**
	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
	Kassenbestand	2	2
	Guthaben bei Kreditinstituten	10.962	16.744
	Kontokorrentverpflichtungen	-287	-63
		10.677	**16.683**

C. 4. Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1.1. – bis 30.6. 2009

	Anzahl ausgegebener Stückaktien	Nennwert	Kapitalrücklage	kumuliertes übriges Eigenkapital	eigene Anteile	Bilanzergebnis	Minderheits-anteilen zuzurechnen	Summe Konzern-eigenkapital
Stand 31. Dezember 2007	9.230.000	9.230.000,00	24.574.888,16	-55.774,52	-47.385,24	6.430.422,17	378.537,93	40.510.688,50
Erwerb eigene Anteile					-118.619,59			-118.619,59
Anteilsbasierte Vergütung (IFRS 2)			285.000,00					285.000,00
Erwerb Wandelschuldverschreibung/ Zinsverrechnung Eigenkapitalanteil			-195.394,92	180.665,00				-14.729,92
Wertänderung Cash Flow Hedges				-4.817.272,57				-4.817.272,57
Ergebnisneutrale Veränderung Minderheiten				82.664,02			-82.664,02	0,00
Dividendenzahlung						-2.760.804,90		-2.760.804,90
Ergebnis nach Steuern						-5.169.229,29	17.967,58	-5.151.261,71
	9.230.000,00	9.230.000,00	24.664.493,24	-4.609.718,07	-166.004,83	-1.499.612,02	313.841,49	27.932.999,81
Wertänderung Cash Flow Hedges				-1.572.619,24			-6.321,96	-1.578.941,20
Anteilsbasierte Vergütung (IFRS 2)			27.500,00					27.500,00
Erwerb Wandelschuldverschreibung/ Zinsverrechnung Eigenkapitalanteil			-20.413,35					-20.413,35
Ergebnis nach Steuern						-7.437.770,75	9.499,95	-7.428.270,80
Stand 30. Juni 2006	9.230.000,00	9.230.000,00	24.671.579,89	-6.182.337,31	-166.004,83	-8.937.382,77	317.019,48	18.932.874,46

C. 5 Verkürzter Konzernanhang zum 30.06.2009

Rechnungslegung nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

Der vorliegende Quartalsabschluss des Konzerns der ARISTON Real Estate AG zum 30. Juni 2009 ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Interpretationen durch das International Financial Reporting Interpretationscommittee (IFRIC) erstellt.

Darstellungsmethode

Die Erstellung des Quartalsabschlusses erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenberichterstattung).

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Quartalsabschluss werden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008. Eine umfassende Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des IFRS Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2008 veröffentlicht.

Darüber hinaus waren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2009, folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards und Interpretationen verpflichtend anzuwenden:

- IFRS 8: „Geschäftssegmente“
- Änderungen des IAS 1: "Darstellung des Abschlusses"
- Änderungen des IAS 23: "Fremdkapitalkosten" bezüglich der Aufhebung des Wahlrechts zur Aktivierung von Fremdkapitalkosten
- IFRIC 13: "Kundenbindungsprogramme"
- Änderungen des IFRS 2: "Aktienbasierte Vergütungen" bezüglich der Definition von Ausübungsbedingungen und Behandlung von Annullierungen
- Änderungen des IAS 32: "Finanzinstrumente: Darstellung" und Folgeänderung des IAS 1: "Darstellung des Abschlusses" bezüglich kündbarer Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehender Verpflichtungen
- Änderungen des IFRS 1: "Erstmalige Anwendung des IFRS" und des IAS 27: "Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS" hinsichtlich der Bestimmung von Anschaffungskosten einer Beteiligung, eines Gemeinschaftsunternehmens oder eines assoziierten Unternehmens
- Jährliches Verbesserungsprojekt

IFRS 8 ersetzt die bisherigen Vorschriften des IAS 14 zur Segmentberichterstattung. Die wesentliche Änderung beinhaltet, dass der Aufbau der Segmentberichterstattung der von den Entscheidungsträgern intern verwendeten Berichtsstruktur folgt (Management Approach). Zusätzlich werden ausschließlich zum Abschluss eines Geschäftsjahres Angaben zu geographischen Bereichen und wesentlichen Kunden gefordert.

Ebenfalls im vorliegenden Zwischenabschluss umgesetzt wurden die Änderungen des IAS 1 betreffend der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für IFRS Abschlüsse. Dementsprechend wird nun eine Konzern-Gesamtergebnisrechnung dargestellt und die Eigenkapitalveränderungsrechnung als separater Bestandteil des Abschlusses gezeigt. Die Gesamtergebnisrechnung umfasst den Konzerngewinn und -verlust und die sonstigen Ergebnisse, die den direkt im Eigenkapital erfassten Erträgen und Aufwendungen entsprechen.

Aus der verpflichtenden Anwendung aller weiteren angeführten Änderungen bzw. Verbesserungen von Standards und Interpretationen ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Konzerns.

Erläuterungen zur Bilanz

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet. Es werden keine Immobilien im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen gehalten. Im Bestand befinden sich ausschließlich als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, aber weder von der Gruppe selbst genutzte Immobilien noch Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch gutachterlich ermittelte Verkehrswerte der Objekte, verbunden mit der ergänzenden Wertfindung durch das Management, ermittelt.

Im Berichtszeitraum entwickelten sich die Bilanzpositionen wie folgt:

	30.06.2009 T€	30.06.2008 T€
Stand Beginn des Wirtschaftsjahres	138.564	147.216
Zugänge aus Unternehmens-zusammenschlüssen/Erwerbe	0	35
Zu-/Abgänge durch Neubewertung	-10.000	1.114
Stand zum Ende des Wirtschaftsjahres	128.564	148.365

Die Abwertung um T€ 10.000 betrifft das Objekt in Bremen und resultiert aus einer internen Neubewertung unter den Annahme wesentlich reduzierter Mietansätze.

Eigenkapital

Wandelschuldverschreibung

Bis zum Ende des 2. Quartals 2009 hat der Vorstand für die Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen aus der Wandelanleihe mit der ISIN DE000A0KAZ92 aus dem Jahr 2006 im Nennwert von T€ 100 (zu Anschaffungskosten von T€ 71) zurückerworben. Die Verbindlichkeiten wurden durch den Rückkauf um T€ 96 vermindert. Aus dieser Maßnahme resultiert eine nachhaltige Reduzierung der Zinsaufwendungen um T€ 7 pro Jahr.

Segementberichterstattung

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2009 ist IFRS 8 – Geschäftssegmente verpflichtend anzuwenden. Die externe Segmentberichterstattung ist nunmehr an die interne Berichterstattung anzupassen (sog. Management Approach). Die Segmentberichterstattung richtet sich allein nach Finanzinformationen, die von den Entscheidungsträgern des Unternehmens zur internen Steuerung des Unternehmens und zur Entscheidungsfindung über die Allokation von Ressourcen und die Bewertung der Ertragskraft herangezogen werden.

Auf Grund der internen Berichts- und Organisationsstruktur ergibt sich für die Segmentierung der Ariston Real Estate AG kein Unterschied zur bisherigen Berichterstattung. Die wesentlichen Finanzgrößen werden für die 4 Segmente "Büro", "Logistik", "Handel" und "Mischnutzung" ermittelt.

Segmentberichterstattung zum 30.06.2009

	Büro T€	Logistik T€	Handel T€	Misch-nutzung T€	Holding T€	Konzern T€
Umsatzerlöse Erlöse von externen Kunden	1.898	1.895	1.656	633	0	6.082
EBIT	1.586	-8.279	1.170	486	-534	-5.571
Segmentergebnis	692	-9.089	253	168	538	-7.438
Segmentvermögen	44.792	25.505	46.574	16.072	8.638	141.581
Segmentschulden	32.365	31.376	37.901	13.892	7.385	122.919

Segmentberichterstattung zum 30.06.2008

	Büro T€	Logistik T€	Handel T€	Misch-nutzung T€	Holding T€	Konzern T€
Umsatzerlöse Erlöse von externen Kunden	1.866	1.885	1.650	670	0	6.071
EBIT	1.317	2.502	1.251	465	5	5.540
Segmentergebnis	438	1.511	299	107	-99	2.256
Segmentvermögen	46.085	43.268	44.317	17.369	15.237	166.276
Segmentschulden	30.928	30.935	34.790	13.059	10.076	119.788

Erklärung zur Prüfung des Halbjahresfinanzberichts durch einen Wirtschaftsprüfer § 37w Abs. 5 WpHG

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht der ARISTON Real Estate AG wurde weder gemäß § 317 HGB geprüft, noch wurde er einer prüferischen Durchsicht durch einen Wirtschaftsprüfer unterzogen.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter § 37y WpHG i.V.m. § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den abzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

München, im September 2008

Hans-Dieter Lorenz Dr. Stefan Heß

ARISTON Real Estate AG
Maximiliansplatz 12b
80333 München
Zentrale: +49 (0)89 / 599 89 05-0
Fax: +49 (0)89 / 599 89 05-29
E-Mail: info@ariston-ag.de