

**A.A.A.**

**AKTIENGESELLSCHAFT ALLGEMEINE ANLAGEVERWALTUNG  
vorm. Seilwolf AG von 1890  
FRANKFURT AM MAIN**

**Zwischenbericht zum 30. Juni 2003**

- Wertpapier-Kenn-Nr. 722 800 -

**Postfach 11 01 02, 60036 Frankfurt am Main  
Gutleutstraße 175, 60327 Frankfurt am Main**

**Telefon: 069 / 240008-11  
Telefax: 069 / 240008-29**

**A. A. A.**  
**Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung**  
**vorm. Seilwolff AG von 1890**  
**FRANKFURT AM MAIN**

**Zwischenbericht zum 30. Juni 2003**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gesellschaft informiert Sie mit diesem Zwischenbericht über den Geschäftsablauf der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2003. Für den Vergleich der Zahlen der ersten sechs Monate 2002 mit der aktuellen Entwicklung in 2003 werden neben notwendigen Einzelheiten die nennenswerten Abweichungen kommentiert.

<b>I. Aktiengesellschaft</b>	<b>30.06.2003</b>	<b>30.06.2002</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>1. Erträge</b>		
a) Umsätze (ohne USt.) Gewerbliche Mieten	129	113
b) Sonstige betriebliche Erträge	401	212
c) Beteiligungserträge	616	1.534
d) Zinserträge	<u>174</u>	<u>107</u>
Gesamterträge	1.320 =====	1.966 =====

Die Umsatzerlöse betreffen das Objekt Reinbek, die sich durch weitere Vermietungen um rd. 15 % erhöht haben und die Leerstände verringerten.

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Erträge um rd. 90 % resultiert im Wesentlichen aus höheren Nebenkostenerträgen aufgrund Abbau von Leerständen sowie Weiterbelastungen an Mieter und Beteiligungsgesellschaften.

Bei den Beteiligungserträgen fehlt die im Vorjahr ausgewiesene Schadenersatzleistung eines Mieters bei der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft. Weiterhin mussten bei Neuvermietungen Abschlüsse akzeptiert werden, die sich auf die Beteiligungserträge negativ ausgewirkt haben.

Die Zinserträge stammen überwiegend aus der Gewährung von kurzfristigen Darlehen und Deckung von Liquiditätsbedarf bei den Beteiligungsgesellschaften.

<b>2. Kostenentwicklung</b>	<b>30.06.2003</b>	<b>30.06.2002</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
a) Personalkosten	265	250
b) Sonstige betriebliche Aufwendungen	268	241
c) Abschreibungen	51	50
d) Zinsaufwendungen	<u>1.118</u>	<u>1.299</u>
Gesamtaufwendungen	1.702 =====	1.840 =====

Die Personalkosten haben sich geringfügig erhöht, da die Kosten für den Vorstand nicht wie in den Vorjahren in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sondern in dieser Position ausgewiesen werden.

Die Abschreibungen sind nach Beendigung der Investitionen in Reinbek konstant geblieben.

Die Zinsaufwendungen haben sich um rd. 18 % reduziert. Dies resultiert aus Rückführung von Bankdarlehen und Reduzierung der Zinssätze bei Banken und Aktionärsdarlehen.

3. Ergebnis vor Ertragsteuern	<b>30.06.2003</b> T€	<b>30.06.2002</b> T€
	- 382	126
	=====	=====

Das Ergebnis hat sich durch die erhebliche Reduzierung der Beteiligungserträge sowie das Fehlen einer Schadenersatzzahlung eines Mieters (siehe I.1. Abs.3) gemindert, so dass für das erste Halbjahr 2003 ein Verlust von 382 T€ ausgewiesen werden musste.

Da die erzielten Zinsreduzierungen sich erst im zweiten Halbjahr voll auswirken, gehen wir davon aus, zum Jahresende ein besseres Ergebnis zu erzielen.

4. Belegschaftsentwicklung (Personal), durchschnittlich	<b>30.06.2003</b>	<b>30.06.2002</b>
	9	9
	=====	=====

5. Investitionen	<b>30.06.2003</b> T€	<b>30.06.2002</b> T€
	36	201
	=====	=====

Die Investitionen betreffen den Kauf eines Grundstückes in Kelkheim-Fischbach, welches für die weitere Projektentwicklung der GbR Kelkheim-Fischbach, Sodener Str. 47a notwendig ist.

## II. Konzern

Die positiven Ergebnisse der Konzerngesellschaften sind als Beteiligungserträge in das Ergebnis der Aktiengesellschaft eingeflossen. Sie sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der fehlenden Schadenersatzleistung eines Mieters erheblich reduziert. Zur Beurteilung des Konzerns sind die Umsatzentwicklung und die Investitionen von Bedeutung.

Diese haben sich wie folgt entwickelt:

1. Umsätze (Konzern)	<b>30.06.2003</b> T€	<b>30.06.2002</b> T€
	2.400	2.831
	=====	=====

Die Umsätze sind durch den Verkauf der Liegenschaften in Eschwege und Melsungen und damit Wegfall der Mieten gemindert.

2. Investitionen (Konzern)	<b>30.06.2003</b> T€	<b>30.06.2002</b> T€
	592	530
	=====	=====

In den Investitionen im Konzern zeigen sich die Ausgaben, die für den weiteren Abbau der Leerstände über Umbaumaßnahmen und Investitionen für die Verbesserung der Vermietungsfähigkeit notwendig waren. Die Maßnahmen betreffen insbesondere die GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH, GbR Gutleutstraße 163-167 in Frankfurt am Main und GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft.

## III. Gegenwärtige bzw. laufende Aktivitäten:

Vorrangig arbeiten wir an der Reduzierung der Leerstände und Verbesserung der Objekte. Aufgrund der Krise in der Bankenbranche ist auf dem Büromarkt im Raum Frankfurt nicht mit einer grundlegenden Wende zu rechnen. Durch die getätigten Investitionen sehen wir jedoch gute Chancen, die derzeitigen Leerstände von ca. 10 % weiter zu reduzieren.

Weiterhin sind wir bestrebt, das Grundstück der Julius Kleemann Handel GmbH in München zu verkaufen, die daraus resultierende Schuldentilgung führt zu einer Verbesserung der Rendite.

**Im einzelnen:**

a) GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Die in 2002 frei gewordenen Flächen konnten durch intensive Bemühungen zwischenzeitlich zu 75 % langfristig vermietet werden, jedoch zu schlechteren Bedingungen. Die restliche Fläche wird für einzelne Großveranstaltungen vermietet und die erzielten Erträge entsprechen marktüblichen Bedingungen.

Um die zusätzlichen Grundstücksflächen von ca. 28.000 qm vermieten zu können, sind weitere Investitionen erforderlich, die jedoch erst nach Abschluss von Mietverträgen getätigt werden.

b) GbR Heidelberger Straße 9-13, Frankfurt am Main

Die in 2001 frei gewordenen Flächen im gewerblichen Bereich konnten fast vollständig weitervermietet werden. Der Leerstand reduzierte sich von 18 % auf 8 %. Hier haben wir die Vermietungsanstrengungen verstärkt, um die Restflächen auf dem Markt unterzubringen.

c) GbR Gutleutstraße 163-167, Frankfurt am Main

Die im zweiten Halbjahr 2002 frei gewordenen Flächen konnten nur zum Teil neu vermietet werden. Hier haben wir die Vermietungsanstrengungen verstärkt, um die Leerstände von ca. 18 % auf dem Markt unterzubringen.

d) GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH

Das Gebäude ist voll vermietet. Das Ergebnis hat sich daher wesentlich verbessert.

**IV. Zu erwartende Entwicklung im 2. Halbjahr 2003**

**Aus heutiger Sicht gehen wir von einer Verbesserung der Ergebnisse im zweiten Halbjahr aus.**

Frankfurt am Main, im August 2003

**Der Vorstand**