

**A.A.A.**

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

**Zwischenbericht zum 30. Juni 2004**

- Wertpapier-Kenn-Nr. 722 800 -

Postfach 11 01 02, 60036 Frankfurt am Main  
Gutleutstraße 175, 60327 Frankfurt am Main  
Internet: [www.aaa-ffm.de](http://www.aaa-ffm.de)

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

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

**Zwischenbericht zum 30. Juni 2004**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gesellschaft informiert Sie mit diesem Zwischenbericht über den Geschäftsablauf der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2004. Für den Vergleich der Zahlen der ersten sechs Monate 2003 mit der aktuellen Entwicklung in 2004 werden neben notwendigen Einzelheiten die nennenswerten Abweichungen kommentiert.

<b>I. Aktiengesellschaft</b>	<b>30.06.2004</b>	<b>30.06.2003</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
1. Erträge		
a) Umsätze (ohne USt.) Gewerbliche Mieten	129	129
b) Sonstige betriebliche Erträge	249	401
c) Beteiligungserträge	697	616
d) Zinserträge	<u>121</u>	<u>174</u>
Gesamterträge	1.196 =====	1.320 =====

Die Umsatzerlöse betreffen das Objekt Reinbek. Diese haben sich auf dem Vorjahresniveau gehalten.

Die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge um rd. 37 % resultiert im Wesentlichen daraus, dass sich die Nebenkostenerträge vermindert haben, da Kosten direkt von den Mietern gezahlt werden und daher eine Weiterbelastung durch die A.A.A. entfällt.

Die Beteiligungserträge haben sich um rd. 16 % erhöht. Hier haben sich die im Vorjahr getroffenen Vereinbarungen über Zinsreduzierungen bei den Beteiligungsgesellschaften positiv ausgewirkt.

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

<b>2. Kostenentwicklung</b>	<b>30.06.2004</b>	<b>30.06.2003</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
a) Personalkosten	309	265
b) Sonstige betriebliche Aufwendungen	307	268
c) Abschreibungen	61	51
d) Zinsaufwendungen	<u>1.094</u>	<u>1.118</u>
Gesamtaufwendungen	1.771 =====	1.702 =====

Die Personalkosten haben sich um rd. 16 % erhöht. Es wurden zusätzliche Mitarbeiter für Hausmeistertätigkeiten eingestellt, um die Betreuung der Liegenschaften zu optimieren. Zusätzlich wurden die Personalkosten durch höhere Pensionsrückstellungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen belastet.

Die Aufwendungen haben sich durch zusätzliche Beratungskosten erhöht.

Die höheren Abschreibungen sind durch Beendigung der Investitionen in Reinbek bedingt.

Die Zinsaufwendungen haben sich wiederum reduziert. Dies ist auf die im Vorjahr erfolgte Umfinanzierung langfristiger Bankverbindlichkeiten zu günstigeren Konditionen sowie Tilgungen zurückzuführen.

3.	Ergebnis vor Ertragsteuern	<b>30.06.2004</b> T€	<b>30.06.2003</b> T€
		- 575	- 382
		=====	=====

Das Ergebnis hat sich durch die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge und der Zinserträge sowie der Erhöhung der Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen gemindert, so dass für das erste Halbjahr 2004 ein Verlust von 575 T€ ausgewiesen werden musste.

4.	Belegschaftsentwicklung (Personal), durchschnittlich	<b>30.06.2004</b>	<b>30.06.2003</b>
		11	9
	(siehe Erläuterungen zu Punkt 2)	=====	=====

5.	Investitionen	<b>30.06.2004</b> T€	<b>30.06.2003</b> T€
		32	36
		=====	=====

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. Zur Beurteilung des Konzerns sind die Umsatzentwicklung und die Investitionen von Bedeutung.

Diese haben sich wie folgt entwickelt:

1.	Umsätze (Konzern)	<b>30.06.2004</b> T€	<b>30.06.2003</b> T€
		2.435	2.400
		=====	=====

Die Umsätze haben sich trotz Verkauf der Liegenschaft in Nürnberg und damit Wegfall der Mieten um 1,5 % erhöht.

2.	Investitionen (Konzern)	<b>30.06.2004</b> T€	<b>30.06.2003</b> T€
		252	592
		=====	=====

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 Liegenschaften der GbR Gutleutstraße 163-167 in Frankfurt am Main und GbR Potsdamer Straße 90 in Berlin.

3.	Abschreibungen (Konzern)	<b>30.06.2004</b> T€	<b>30.06.2003</b> T€
		707	812
		=====	=====

## III. Gegenwärtige bzw. laufende Aktivitäten:

Vorrangig arbeiten wir weiterhin an der Reduzierung der Leerstände und Verbesserung der Objekte. Aufgrund der schwachen Konjunktur und des stagnierenden Marktes ist mit einer grundlegenden Wende nicht zu rechnen. Durch die getätigten Investitionen sehen wir jedoch gute Chancen, die derzeitigen Leerstände von ca. 12 % weiter zu reduzieren.

Weiterhin sind wir bestrebt, das Grundstück der Julius Kleemann Handel GmbH in München sowie die Liegenschaften der GbR Kelkheim-Fischbach, Sodener Str. 47a, zu verkaufen. Die daraus resultierende Schuldentilgung wird zu einer Verbesserung der Rendite führen.

**Im einzelnen:**

**a) GbR Gutleutstraße 163-167, Frankfurt am Main**

Die Leerstände von rd. 18 % konnten zum 01.07.2004 langfristig zu günstigen Konditionen vermietet werden. Hierfür wurden Investitionen von rd. 250.000,00 € getätigt.

Das Gebäude ist voll vermietet. Das Ergebnis wird sich daher bis zum Jahresende wesentlich verbessern.

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

Der Leerstand im gewerblichen Bereich von rd. 8 % konnte trotz Vermietungsanstrengungen noch nicht am Markt untergebracht werden. Wir werden weiter intensiv bemüht sein, eine Vollvermietung zu erzielen.

Aufgrund von Änderungen für die Vorjahre ergibt sich in 2004 eine einmalige Reduzierung der Abschreibung, die das Ergebnis positiv beeinflusst.

**c) GbR Sodener Str. 47 a, Kelkheim-Fischbach**

Die Verhandlungen mit Investoren sind abgeschlossen. Es wurden die Grundstücke für den ersten Bauabschnitt verkauft. Die Realisierung erfolgt bis Ende des Jahres 2004. Es wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

**d) GbR Virchowstraße 17-19, Hamburg**

Die Mieteinnahmen haben sich aufgrund Insolvenz eines Mieters erheblich vermindert. Die dadurch entstandenen Leerflächen konnten trotz intensiver Bemühungen nur zum Teil wieder vermietet werden. Eine weitere Fläche konnte zum 3. Quartal dieses Jahres am Markt untergebracht werden.

Durch Auszug eines weiteren Mieters zur Jahresmitte besteht derzeit ein Leerstand von rd. 43 %. Wir sind bemüht, die Leerflächen bis zum Jahresende zu reduzieren.

**e) GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Frankfurt am Main**

Die Mieteinnahmen haben sich aufgrund der Vermietung der Eventhalle für eine längerfristige Ausstellung um rd. 33 % gesteigert. Ab 01.10.2004 ist die Veranstaltungshalle langfristige zu guten Konditionen an einen potenten Mieter vermietet.

Für die zusätzlichen Grundstücksflächen von ca. 28.000 qm laufen derzeit Planungen für die künftige Nutzung.

**f) GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH**

Das Gebäude ist voll vermietet. Es laufen derzeit Verhandlungen, um die zusätzliche Grundstücksfläche langfristig zu vermarkten.

**g) Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH**

Die Mieteinnahmen blieben auf Vorjahresniveau. Insgesamt ist das Objekt zu 95 % vermietet. Nach rückläufigen Zinsen und geringeren Instandhaltungsaufwendungen wird mit einem höheren Jahresüberschuss gerechnet.

**h) GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH**

Im ersten Halbjahr 2004 ist der Mieter wegen Insolvenz ausgefallen. Wir sind derzeit in intensiven Verhandlungen mit einem Interessenten für eine langfristige Anmietung des Objektes.

**IV. Zu erwartende Entwicklung im 2. Halbjahr 2004**

**Aus heutiger Sicht gehen wir von einer Verbesserung des Ergebnisses im zweiten Halbjahr aus.**

Frankfurt am Main, im August 2004

**Der Vorstand**