

**Bericht des Vorstands anlässlich der Hauptversammlung der
a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung am 14. Juli 2025**

Vorab-Veröffentlichung

Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

auch ich begrüße Sie herzlich zur heutigen virtuellen Hauptversammlung der AAA-Aktiengesellschaft. Es ist mir eine besondere Freude, heute erstmals in meiner Funktion als Vorstand der AAA-Aktiengesellschaft zu Ihnen zu sprechen.

I. Kurze Vorstellung des Vorstands

Bevor ich in die inhaltlichen Themen der heutigen Hauptversammlung einsteige, gestatten Sie mir ein paar Worte zu meiner Person: Ich bin mit Wirkung zum 1. Februar 2025 vom Aufsichtsrat der Gesellschaft zum alleinigen Vorstand der AAA-Aktiengesellschaft bestellt worden. Zuvor war ich über 20 Jahre als Leiter der Immobilienabteilung in einem familiengeführten Unternehmen tätig. Insgesamt blicke ich auf mehr als 30 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbranche zurück.

In den vergangenen Monaten habe ich den AAA-Konzern, seine Mitarbeitenden und die operativen Strukturen intensiv kennenlernen dürfen. Ich freue mich sehr auf die vor uns liegenden Aufgaben und darauf, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Zukunft des AAA-Konzern wirtschaftlich erfolgreich weiterzuentwickeln.

II. Überblick über die Rede

Lassen Sie mich nun zum Ablauf meiner heutigen Rede kommen:

Zunächst werde ich auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eingehen, in denen sich die Gesellschaft derzeit bewegt. Im Anschluss daran werde ich über die Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 berichten. Danach gebe ich Ihnen eine Einschätzung sowie einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2025. Abschließend werde ich Ihnen die Tagesordnung der heutigen Hauptversammlung erläutern.

III. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2024 war weiterhin von erheblichen wirtschaftlichen und geopolitischen Herausforderungen geprägt. Im Verlauf des Jahres 2024 setzten sich der Russisch-Ukrainische Krieg und der Krieg in Israel und Gaza fort. In Deutschland führte eine gescheiterte Vertrauensfrage zum Bruch der Regierung von Bundeskanzler Scholz. Hinzu kamen eine hohe Inflation, steigende Zinsen und anhaltende Lieferengpässe, die vor allem die Immobilienbranche stark belasteten.

Auch wenn unsere Liegenschaften insgesamt weitgehend voll vermietet waren, schließen der Einzelabschluss der AAA AG und der Konzernabschluss das Geschäftsjahr 2024 im Unterschied zum Vorjahr mit Jahresfehlbeträgen ab. Dieser ist bezüglich des Einzelabschlusses der AG im Wesentlichen auf die Verschmelzungen der Diskus Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Dietzenbach, der Diskus Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Dietzenbach und der der Diskus-Pittler Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Dietzenbach auf die Grundstücksverwaltung Dietzenbach GmbH & Co. KG zurückzuführen. Da das Eigenkapital der Verschmelzungsgesellschaften niedriger war als die Anschaffungskosten beim übernehmenden Rechtsträger, kam es zur Aufdeckung von Verlusten.

Bezüglich des Konzernabschlusses ist zu berücksichtigen, dass das Vorjahr durch einmalige Veräußerungserlöse aus Immobilienverkäufen positiv beeinflusst war.

IV. Rückblick

Im Folgenden möchte ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, die wesentlichen Entwicklungen des AAA-Konzerns im Geschäftsjahr 2024 näher vorstellen.

1) Ausführungen zum AAA-Konzernabschluss

Seit dem Delisting der AAA-Aktiengesellschaft im Jahr 2022 erfolgt die Rechnungslegung des AAA-Konzerns nicht mehr nach IFRS, sondern nach den Vorschriften des HGB - so also auch im Geschäftsjahr 2024.

a) Besondere Maßnahmen / Transaktionen im Geschäftsjahr 2024

Im Jahr 2024 hat die Gesellschaft wichtige Umstrukturierungen und Investitionen vorgenommen. Hervorheben möchte ich die Folgenden:

Zum einen wurden Anfang des Jahres 2024

- die Verschmelzungen der Gesellschaften (i) Diskus Erste Grundstücksgesellschaft mbH, (ii) Diskus Zweite Grundstücksgesellschaft mbH und (iii) Diskus-Pittler Grundstücksgesellschaft mbH, jeweils als übertragende Rechtsträger auf die Grundstücksverwaltung Dietzenbach Johannes-Gutenberg-Str. 1 GmbH & Co. KG als übernehmender Rechtsträger, beschlossen

Die betreffenden Verschmelzungen wurden im Laufe des Jahres 2024 im Handelsregister eingetragen und sind damit wirksam geworden.

Zum anderen hat die AAA-Aktiengesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2024 beschlossen, über ihre Tochtergesellschaft, die Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG, 80,00 % der Geschäftsanteile der Fröhlich Grundstücksverwaltung GmbH mit Sitz in Kürnbach, zum Kaufpreis von EUR 2.979.000 von der Fritz Werner Werkzeugmaschinen International GmbH mit Sitz Frankfurt am Main, zu erwerben. Der Kauf wurde am Dez. 2024 vollzogen.

b) Konzernumsatz

Die Umsatzerlöse des AAA-Konzerns, also die Mieterlöse und Erlöse aus Mietnebenkosten, lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 4.321 Millionen Euro.

Diese Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr, um einen Betrag von ca. 730 Tausend Euro, also um ca. 14 %, zurückgegangen. Diese Entwicklung begründet sich im Wesentlichen aus der Tatsache, dass die Grundstücke der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH und Grundstücksverwaltung Dietzenbach GmbH & Co. KG veräußert im Jahr 2023 und dadurch im Geschäftsjahr 2024 keine Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen mehr erzielt wurden.

c) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf rund 618 Tausend Euro. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem sie bei etwa 6,595 Millionen Euro lagen, entspricht dies einem Rückgang von rund 90 Prozent. Dieser deutliche Rückgang erklärt sich vor allem dadurch, dass im Geschäftsjahr 2024 – anders als im Vorjahr – keine außergewöhnlich hohen Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen erzielt wurden

c) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 1,800 Millionen Euro. Sie entsprechen damit in etwa dem Vorjahresniveau.

d) Zinsen, Aufwendungen, Steuern

Das Finanzergebnis ist aufgrund eines vereinnahmten Beteiligungsergebnisses mit 272,650 Euro positiv.

Die Steueraufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf ca. 8 Tausend Euro.

e) EBIT

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern für 2024 beträgt insgesamt -633 Tausend Euro.

Das EBIT ist wesentlich beeinflusst durch die im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedrigeren Veräußerungserlöse.

Der Jahresüberschuss hat sich auf Konzernebene von 2,862 Millionen Euro im Vorjahr auf einen Jahresfehlbetrag von 349 Tausend Euro verringert.

f) Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des AAA-Konzerns beträgt per 31. Dezember 2024 95,908 Millionen Euro und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um gerundet 18 Prozent verringert. Dies ist im Wesentlichen auf die Veräußerung von Grundstücken und dadurch erfolgte Tilgung von Verbindlichkeiten aus diesen Veräußerungserlösen zurückzuführen.

g) Eigenkapital

Der AAA-Konzern verfügt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 über Eigenkapital in Höhe von 48.233 Millionen Euro. Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen aufgrund des negativen Jahresergebnisses verringert. Damit hat der Konzern sein Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um 7,6% verringert.

Die Vermögenslage des Konzerns ist trotz des Rückgangs des Jahresüberschusses insgesamt geordnet. Die langfristigen Vermögenswerte sind zu rund 59,7% durch Eigenkapital gedeckt und durch und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

2) Ausführungen zur AAA-Aktiengesellschaft

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

kommen wir nun zum Einzelabschluss der AAA-Aktiengesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die AAA einen Jahresfehlbetrag von rund 3,270 Millionen Euro verzeichnet. Der Bilanzverlust ergibt sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von gut

3,240 Millionen Euro, den Ausschüttungen von rund 3,160 Millionen Euro sowie dem aktuellen Jahresfehlbetrag von 3,352 Millionen Euro.

3) Gesamtaussage und Ausblick

Zusammenfassend konnte sich die AAA-Aktiengesellschaft in der schwierigen Konjunktur- und Branchensituation des Geschäftsjahrs 2024 weiterhin behaupten. Es wurden im Vergleich zum Vorjahr deutlich weniger Transaktionen, d.h. Verkäufe und Ankäufe von Immobilien, durchgeführt.

Wie bereits erwähnt, wurden 80 % der Geschäftsanteile der Fröhlich Grundstücksverwaltung GmbH mit Sitz in Kürnbach, von einer Tochtergesellschaft der AAA-Aktiengesellschaft erwerben. Im Übrigen wurden keine Immobilienkäufe sowie -verkäufe im AAA-Konzerns getätigt.

Die AAA-Aktiengesellschaft blickt mit einer guten Ausgangssituation optimistisch in das Jahr 2025 und 2026. Mit weiteren Kosteneinsparungen durch Reduzierung der gesellschaftsrechtlichen Komplexität, durch Verschmelzung von Gesellschaften und Inanspruchnahme von gesetzlichen Vereinfachungen für kleine Kapitalgesellschaften, wird die Kostenstruktur und die Profitabilität der Gesellschaft weiter verbessert.

4) Erläuterung der Tagesordnung

Zum Abschluss meiner Ausführungen darf ich noch einige Anmerkungen zur heutigen Tagesordnung machen.

Unter Tagesordnungspunkt 1 erfolgt die Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses der AAA-Aktiengesellschaft sowie des Berichts des Aufsichtsrats, jeweils für das Geschäftsjahr 2024.

Unter Tagesordnungspunkt 2 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, dem im Geschäftsjahr 2024 amtierenden Vorstand für diesen Zeitraum Entlastung zu erteilen.

Unter Tagesordnungspunkt 3 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat sodann vor, dem im Geschäftsjahr 2024 amtierenden Mitgliedern des Aufsichtsrats für diesen Zeitraum Entlastung zu erteilen.

Schließlich soll unter Tagesordnungspunkt 4 die Bestätigung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2024 über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen werden. Hintergrund dessen ist, dass im Anschluss an die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023, die am 9. Dezember 2024 stattgefunden hatte, Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Gewinnverwendungsbeschlusses

für das Geschäftsjahr 2023 geäußert worden waren. Um jegliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Ausgangsbeschlusses zu beseitigen, soll die heutige Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss bestätigen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.