

A.A.A.

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

Zwischenbericht zum 30. Juni 2002

- Wertpapier-Kenn-Nr. 722 800 -

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

**Tel. 069-279970211, Fax 069-239163
Tel. 069-24000840, Fax 069-24000849**

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

Zwischenbericht zum 30. Juni 2002

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gesellschaft informiert Sie mit diesem Zwischenbericht über den Geschäftsablauf der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2002. Für den Vergleich der Zahlen 2001 mit der aktuellen Entwicklung in 2002 werden neben notwendigen Einzelheiten die nennenswerten Abweichungen kommentiert.

I. Aktiengesellschaft	30.06.2002	30.06.2001
	T€	T€
1. Erträge		
a) Umsätze (ohne USt.) Gewerbliche Mieten	113	107
b) Sonstige betriebliche Erträge	212	1.685
c) Beteiligungserträge	1.534	1.088
d) Zinserträge	<u>107</u>	<u>218</u>
Gesamterträge	1.966 =====	3.098 =====

Die Umsatzerlöse betreffen das Objekt Reinbek. Diese haben sich durch Abbau der Leerstände leicht erhöht. Aufgrund von abgeschlossenen Neuvermietungen, die erst im 2. Halbjahr wirksam werden, werden sich die Mieterlöse zum Jahresende erheblich steigern. Aufgrund der durchgeführten Umbaumaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen hat sich die Qualität des Objektes wesentlich verbessert.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen fehlt der Überschuss aus der Abwicklung für einen Teil der seinerzeit übernommenen Verpflichtung beim Erwerb der Beteiligung an der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Naxos Union GbR.

Die Beteiligungserträge sind erheblich gestiegen. Hier wirkt sich die Erhöhung der laufenden Mieteinnahmen durch den Abbau von Leerständen mittels Vermietungen aus. Weiter ist hier ein Teil der Schadenersatzleistung eines Mieters bei der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Naxos Union GbR ausgewiesen.

Die Zinserträge stammen überwiegend aus der Gewährung von kurzfristigen Darlehen und der Deckung von kurzfristigem Liquiditätsbedarf bei den Beteiligungsgesellschaften. Durch die Anpassung des Verrechnungszinses an den Marktzins haben sich die Zinserträge reduziert.

	30.06.2002	30.06.2001
	T€	T€
2. Kostenentwicklung		
a) Personalkosten	250	307
b) Sonstige betriebliche Aufwendungen	241	237
c) Abschreibungen	50	33
d) Zinsaufwendungen	<u>1.299</u>	<u>1.456</u>
Gesamtaufwendungen	1.840 =====	2.033 =====

Die Personalkosten haben sich erheblich reduziert, da die Betreuung der Liegenschaften teilweise nicht mehr von eigenem Personal durchgeführt wird, sondern an Fremdfirmen vergeben wurde. Weiterhin wurde ein Arbeitsplatz derzeit noch nicht wieder besetzt.

Die Abschreibungen haben sich aufgrund der Investitionen in die Liegenschaft Reinbek erhöht.

Die Zinsaufwendungen haben sich aufgrund von intensiven Verhandlungen mit den Banken und Anpassung des Verrechnungszinses im Konzern an den Marktzins reduziert.

	30.06.2002	30.06.2001
	T€	T€
3. Ergebnis vor Ertragsteuern	126	1.065
	=====	=====

Das Ergebnis vor Ertragsteuern hat sich durch die Reduzierung der Beteiligungserträge – die Gründe wurden schon genannt – vermindert.

	30.06.2002	30.06.2001
4. Belegschaftsentwicklung (Personal)	9	12
	=====	=====

Die Reduzierung der Mitarbeiteranzahl ist durch teilweise Vergabe der Liegenschaftsbetreuung an Fremdfirmen und eine Arbeitsstelle, die noch nicht wieder besetzt werden konnte, bedingt.

	30.06.2002	30.06.2001
	T€	T€
5. Investitionen	201	75
	=====	=====

Die Investitionen betreffen Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit bei dem Grundstück in Reinbek. Diese haben zu einer Verbesserung der Substanz des Vermietungsobjektes geführt.

II. Konzern

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

Diese haben sich wie folgt entwickelt:

	30.06.2002	30.06.2001
	T€	T€
1. Umsätze (Konzern)	2.831	2.670
	=====	=====

Die Umsätze sind durch den Abbau der Leerstände gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres gestiegen. Hier wirken sich die Vermietungsanstrengungen des vergangenen Wirtschaftsjahres positiv aus.

	30.06.2002	30.06.2001
	T€	T€
2. Investitionen (Konzern)	530	1.573
	=====	=====

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 und die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Naxos Union GbR.

III. Gegenwärtige bzw. laufende Aktivitäten:

Vorrangig arbeiten wir weiterhin an der Reduzierung der Leerstände und Verbesserung der Objekte. Das auf den Märkten kühler gewordene Wirtschaftsklima wird sich bei Neuvermietungen zum Teil auswirken. Die bisher erzielten Mieten werden sich nicht immer durchsetzen lassen. Mit den bereits aktuell bestehenden Mietverträgen und unter der Voraussetzung, dass wir bei Mieterwechsel keine Leerstände hinnehmen müssen, erwarten wir für das Jahr 2002 aus dem Vermietungsbereich ein positives Ergebnis.

Weiter sind wir bestrebt, die Grundstücke der Julius Kleemann Handel GmbH in München sowie der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Peter-Henlein-Str. 51 mbH in Nürnberg zu verkaufen. Durch die daraus resultierende Schuldentilgung und Reduzierung der Verbindlichkeiten erwarten wir eine Verbesserung der Rendite, die bei den genannten Immobilien nicht oder nur zum Teil vorhanden ist.

Im einzelnen:

a) GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Der im Vorjahr abgeschlossene Mietvertrag mit einem Mieter des Telekommunikationsbereiches musste aufgrund organisatorischer Umstrukturierung des Mieters vorzeitig Mitte dieses Jahres aufgelöst werden. Schadenersatzleistungen des Mieters wurden gezahlt. Die frei gewordenen Flächen konnten durch intensive Bemühungen zwischenzeitlich wieder vermietet werden. Es waren jedoch Abschläge bei den Mieten hinzunehmen. Um diese Flächen weiter zu vermieten, sind noch Investitionen notwendig, die derzeit durchgeführt werden. Es wird für das Geschäftsjahr 2002 mit einem positiven Ergebnis aus Vermietung gerechnet, das sich aufgrund der Schadenersatzleistung des Mieters wesentlich erhöht. Um die zusätzlichen Grundstücksflächen von ca. 28.000 qm mit den darauf stehenden Gebäuden 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 nicht vollständig weitervermietet werden. Hier haben wir die Vermietungsanstrengungen verstärkt, um die Leerstände von derzeit rd. 18 % auf dem Markt unterzubringen.

c) GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH, Frankfurt am Main

Durch verstärkte Vermietungsanstrengungen sind heute rd. 95 % der Flächen vermietet. Hierfür waren umfangreiche Investitionen notwendig. Da die gewährten Mietfreiheiten zwischenzeitlich abgelaufen sind, rechnen wir in diesem Jahre mit einer deutlichen Verbesserung des Ergebnisses.

d) Julius Kleemann Handel GmbH, Frankfurt am Main

Aufgrund des beabsichtigten Verkaufs des Grundstücks wurden die Wohnungen nach Mieterauszug nicht wieder belegt. Dies hat zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen geführt.

e) Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH, Frankfurt am Main

Das Gebäude ist bis auf wenige Quadratmeter voll vermietet. Wir sehen gute Chancen, diese Räumlichkeiten möglichst noch in diesem Jahr unterzubringen.

f) GbR Gutleutstraße 163-167, Frankfurt am Main

Das Gebäude ist fast voll vermietet. Da gewährte Mietfreiheiten zwischenzeitlich abgelaufen sind, und auch die Vereinbarungen mit Staffelmieten greifen, haben sich die Mieterlöse erheblich gesteigert.

IV. Zu erwartende Entwicklung im 2. Halbjahr 2002

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

Frankfurt am Main, im August 2002

Der Vorstand