

Fonterelli GmbH & Co. KGaA

Hauptversammlung

13.3.2025

Kurzüberblick: Geschäftsjahr 2023/24



- > Hohe Inflation & hohe Zinsen, Kaufzurückhaltung der Konsumenten, Immobilien-Markt in Krisenstimmung, schlechter Nebenwerte-Markt
- > Eintrübung aller Geschäftsbereiche
- > Pleite-Welle von Beteiligungen & Vorsorge bei Immobilien-Anleihen
- > Umsatz: 542 TEUR (VJ 1.019 TEUR)
- > EBITDA: 50 TEUR (VJ 501 TEUR)
- > Abschreibungen: 1.952 TEUR (VJ 335 TEUR)
- > Jahresergebnis: - 1.902 TEUR (VJ 170 TEUR)
- > Entnahme aus Rücklage: 1.668 TEUR
- > Bilanzgewinn: 0 TEUR
- > Eigenkapital: 3.260 TEUR (VJ 5.245 TEUR)
- > Eigenkapital pro Aktie zum Bilanzstichtag: 1,95 € (VJ 3,14 €)

Drei Schwerpunkte

- > **Wie kam es zu den hohen Verlusten?**
- > **Wie ist der Stand der Immobilien-Anleihen?**
- > **Zukunftsaussichten**



Übersicht Abschreibungen (ca. Angaben)



- > **1. Anleihen:**
- > **Abschreibung (inkl. Abwertung Zinsen): 910 TEUR**

- > **2. Firmen:**
- > **US-Wundversorger (Co-Investment): 330 TEUR**
- > **eCommerce-Holding (Buy & Build Brands): 230 TEUR**
- > **LED Kamera Hersteller (Start-Up): 215 TEUR**
- > **Zizoo (Pre-IPO, Start-Up): 102 TEUR**
- > **Mobile Marketing Technik Anbieter (Co-Investment): 100 TEUR**
- > **Börsennotierte Aktien: Exasol 13 TEUR, Delignit 7 TEUR, sdm 3 TEUR**
- > **fünf bittere Firmenabschreibungen**
- > **bei zehn Beteiligungen: keine Abschreibungen**

Tätigkeiten im Berichtsjahr



- > **Mini-SPACs:**
Restverkauf Viromed Medical AG (Gewinn 140 TEUR)
Sachkapitalerhöhung Fonterelli SPAC 3 AG (kein Verkauf)
- > **Buy & Build:**
Anzahl unverändert
kein Exit, Ausfall: eCommerce Holding (Konsolidierer von Brands)
- > **Pre-IPO & Start-Ups:**
sdm SE nahezu komplett verkauft (Gewinn 25 TEUR)
Pre-IPO Zizoo (weltweit führende Buchungsplattform für Boote und Yachten) insolvent
- > **Sonstige Co-Investments:**
plus 2 Investments: Aus. Infrastrukturanbieter 200 TEUR und Mini-Investment im Bereich Bienen (NEM und Kosmetik)
Ausfall US-Wundversorger (siehe Adhoc vom 31.3.2024)

Anleihen-Portfolio



- > **30 Anleihen zwischen 10 und 125 TEUR Nominalwert (Median 35 TEUR)**
- > **Projekte in Berlin, Hamburg, München, Wien**
- > **Nur 2 Anleihen mit laufender Zinszahlung**
- > **Wertberichtigung auf 50% des Einstandswerts**
- > **Ausbuchung von Zinsforderungen des Vorjahrs**
- > **keine Zinsforderungen für Berichtsjahr**
- > **Buchwert 800 TEUR**

Immobilienmarkt 2022-24



- In Höhe und Geschwindigkeit Zinserhöhungen durch die EZB 2022/23 so heftig wie nie zuvor > ca. 3% (im Vergl. Finanzkrise 2009: ca. 1%)

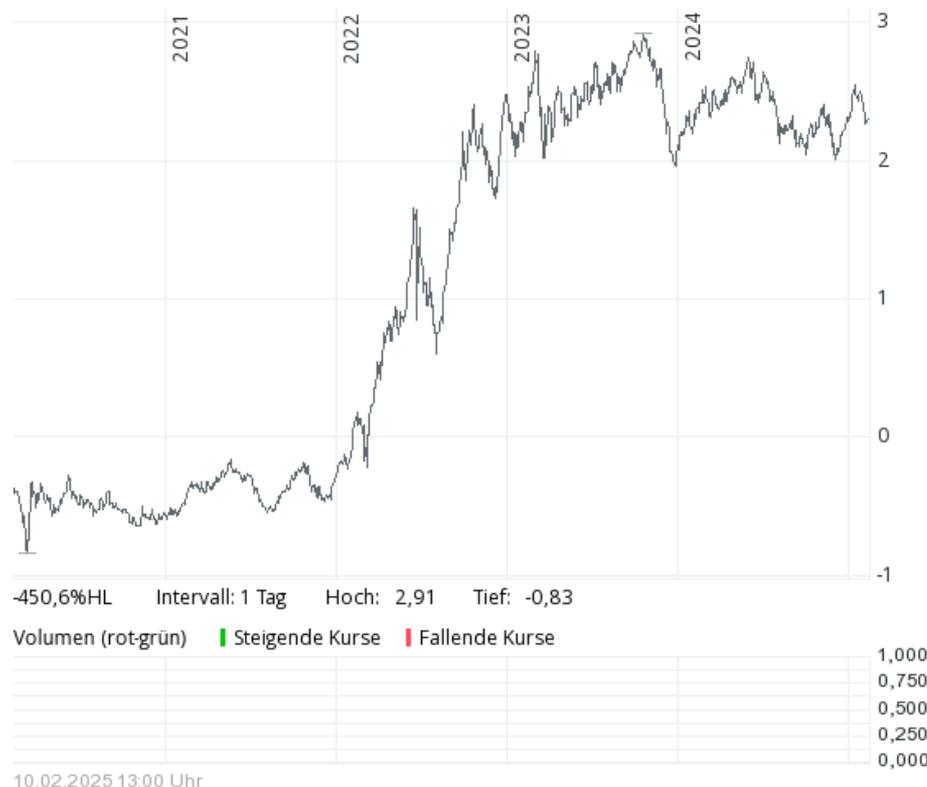


Chart Umlaufrendite

Baumarkt in der Krise



- **Ab 2023 Krise im Immobiliensektor**
- **> 1.000 Bauträger insolvent**
- **2024: 180.000 fertiggestellte Wohnungen meist vor 2022 begonnen**
- **Kaum neue Bauanträge**
- **Preise für Grundstücke und unfertige Bauten ./. 30-70%**
- **Verteuerung des Baus durch Inflation**
- **Verzögerungen bei Finanzierungszusagen, Bauanträgen, Baustart, ...**
- **Kein Geschäft mehr für Mezzanine-Finanzierungsanbieter, u.a. Crowd-Anbieter**

Immobilienmarkt 2024: Probleme der Finanzierung



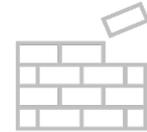
- **Bei 30-40% Vorverkaufsquote kann Bauträger (normalerweise) Finanzierung der Bank abrufen.**
- **Aber: Infolge der Insolvenzen sind Käufer vorsichtig und wollen keine unfertigen Objekte kaufen ...**
- **>> Bauträger: Kein Abruf der Finanzierung möglich, Kapitaldienst läuft weiter**
- **Gefahr für Bauträger, aber auch für Bank**
- **Daher kaum neue Projekte**
- **Vorteil: Altprojekte treffen auf gute Nachfrage**
- **Seit Mitte 2024 leichte Belebung der Baunachfrage**

Strategie bei den bestehenden Projekten



- **Insolvenz kontraproduktiv:**
 - Bei Insolvenz Verkauf der Objekte in unfertigem Zustand
 - Notverkauf führt zu massivem Preisabschlag
 - Sicherheiten auch nicht werthaltig
- **Fokus ist auf Fertigstellung der Projekte**
- **Problem: Projekte müssen nachfinanziert werden. Wie?**
 - 1.) **Stundung Zins bis Objektverkauf und Verlängerung Rückzahlung**
 - 2.) **Neues Kapital**
 - a) **Sicherheitsleistung für Bank, damit diese auf Vorverkaufsquote verzichtet**
 - b) **Fertigstellung Objekt bzw. zumindest Rohbau**

Übersicht Club-Deals



- > **Buy & Builds:**
Derzeit drei Beteiligungen im Bestand:
 - Kälte, Klima, Lüftung (2021)
 - Labordiagnostik Lebensmittel (2021)
 - Brandschutz (2023)

- > **Club-Deals:**
Derzeit drei Beteiligungen im Bestand:
 - Merchandising (2021)
 - HV-Dienstleister (2023)
 - Aus. Infrastruktur (2024)

- > **„Spray & Pray“:**
Kleinere Investments (bis 100 TEUR):
 - Nahrungsergänzung (2023)
 - NEM und Kosmetik-Bienenprodukte (2024)

Fonterelli SPAC 3 AG



- > Maffei & Co > Impact-Investor (Park Your Truck, Payment, Reisen, ...)
- > Kurswert 18,5 m €
Fonterelli hält 4% (= 200.000 Aktien)
stille Reserve: 2,7 € / Aktie (Kurs minus 1 €)
- > Story und Kurs müssen sich noch entwickeln.



Fine Art



- > Keine Erlöse
- > Stille Reserven im Bestand vorhanden
- > Ab 2025 MwSt-Senkung auf 7% > vorsichtig positiv



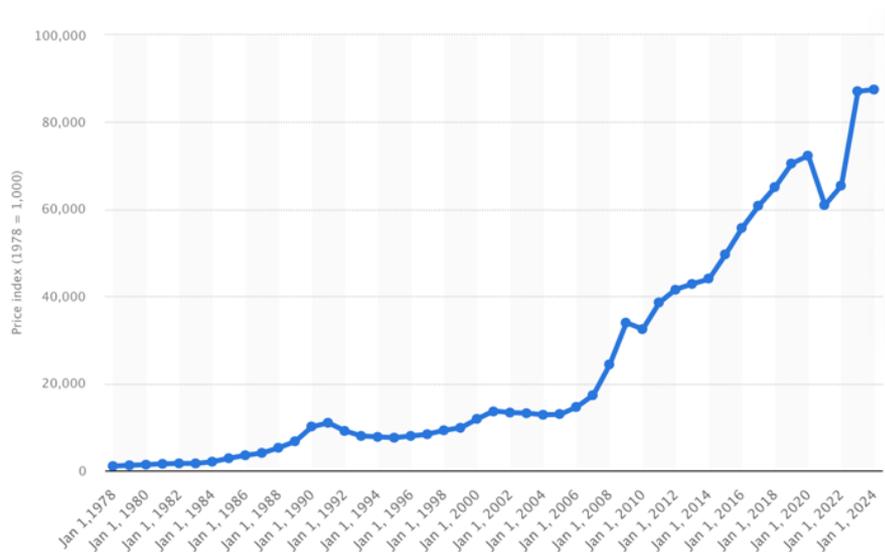
Jeff Koons
Diamond (Blue), 2023
Signed and numbered
Limoges porcelain with chromatic
metalized coating
39.2 x 32.4 cm
Edition of 599 (#128/599)
HS Code 9703 0000 000



Fine Art



> Langfristige Perspektive



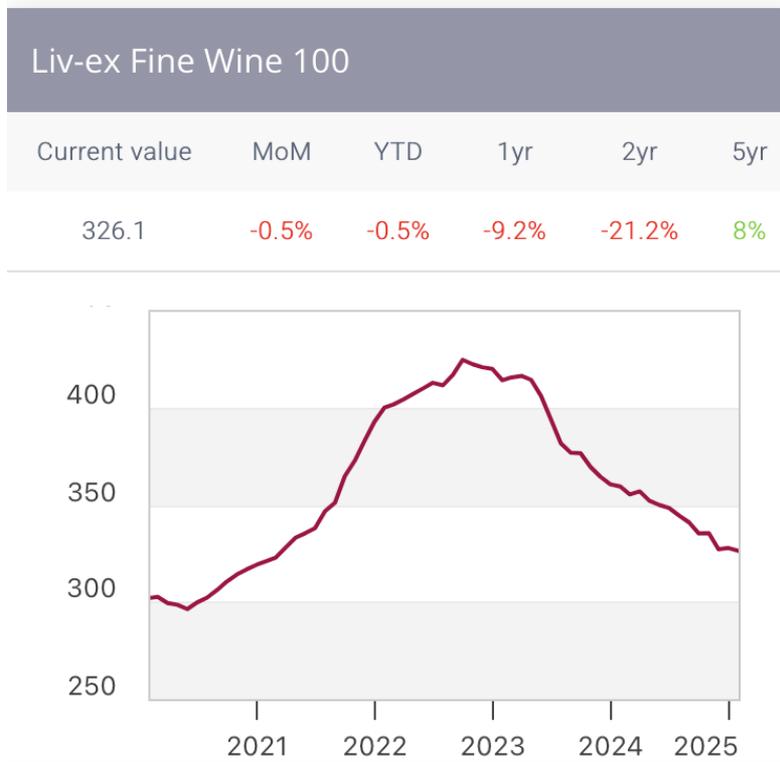
Index für alle Kunstwerke, die weltweit auf Auktionen von 1978 bis 2024 verkauft wurden.

Quelle: Statista

Fine Wine



- > Kaum Aktivität im Berichtsjahr, Preise weiter rückläufig
- > Trendwende nicht vor 2026



Unsere Aktie



> 3-Jahres-Kursentwicklung im Vergleich zu anderen Unternehmen



- Hawesko Holding AG I..
- Eigenheim Union 1898..
- Weng Fine Art AG Nam..
- GIEAG IMMOBILIEN AG ..

Dividendenpolitik



- > **Vergangenes Geschäftsjahr 23/24 führt zu Dividendenausfall (Bilanzgewinn Null)**
- > **Dividendenzahlung, wenn EK bei > 5 Mio. €**
- > **Seit 2019 Dividendenausschüttungen kumuliert 0,62 € / Aktie davon 0,45 € steuerfrei**

Ausblick



- > **Laufendes Geschäftsjahr:**
 - Stabilisierung, Firmenabschreibungen unwahrscheinlich
 - Erholung im Nebenwerte-Markt (SPACs, Aktienpositionen)
 - keine Verschlechterungen im Anleihen-Portfolio
 - Kein Investment in Start-Ups

- > **Nächstes Geschäftsjahr:**
 - Exits aus Buy & Builds
 - Erholung der Bauprojekte (abhängig vom Zinsniveau und Vertrauen der Käufer)
 - mehr Warenverkäufe

- > **Planung 3-5 Jahre**

Ausblick



> **Exit-Planung 3 bzw. 5 Jahre Zeitraum mit bestehenden Investments**

In TEUR	Erlöse (1-3 J)	Erlöse (4-5 J)
B&B (2 Beteiligungen)	225 (mind. 1,5x)	
B&B (1 Beteiligung)		200 (mind. 2,x)
HV-DL	150 (mind. 2,5x)	
UK-Merchandising	100 (1,5x)	
Aus. Infrastruktur		200 (mind 2,x)
SPACs	600	
	Mind. 1.075	Mind. 400

> **Angabe von Multiples in Klammer (1,5x bedeutet: 1,5-fach = 50% Rendite)**

Bewertung aktuelles Firmenportfolio



> Geschätzte stille Reserven

In TEUR	Buchwert	stille Reserven
B&B	667	200
HV-DL	100	100
UK-Merchandising	100	0
Aus. Infrastruktur	200	0
SPAC 3	200	400 (= Kurs 3,0 €)
		700

> Stille Reserve pro Aktie ca. 0,42 €

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wir freuen uns auf Ihre Fragen

