

FCR Immobilien: Im Einkauf liegt der Gewinn

Seit letzter Woche ist der Kurszettel um einen spannenden Immobilienwert reicher. Erstnotiz 18 Euro. Aktuell 18,60 Euro. Sie können praktisch von Anfang an teilnehmen an einer vielversprechenden Börsenkarriere. Denn **FCR Immobilien** wächst rasant. Wir sprechen mit Alleinvorstand und Mehrheitsaktionär (80%) **Falk Raudies**. Die Münchener haben sich auf Einkaufs- und Fachmarktzentren spezialisiert, die vorzugsweise aus *Sondersituationen* stammen und daher häufig mit Abschlägen von 20 bis 30% gegenüber den Verkehrswerten gehandelt werden. Immobilienunternehmer Raudies und sein Team bringen „vernachlässigte Objekte“ auf Vordermann. In der Folge steigen die Mieteinnahmen und damit der Wert der Immobilien. Nach durchschnittlich ein und drei Jahren Haltedauer

werden die technisch und betriebswirtschaftlich optimierten Objekte gewinnbringend versilbert. FCR tummelt sich an „aussichtsreichen Sekundärstandorten“, also in wenig glamourösen Städten wie Zeulenroda oder Oer-Erkenschwick. Hier ist der Wettbewerb nicht so groß wie in den begehrten Metropolen, die Renditen daher höher. Die Mieter sind aber meist erste Sahne wie **Edeka**, **Rewe** oder **Aldi**. Für 2018 stellt Raudies eine Verdoppelung des Umsatzes auf 34 Millionen in Aussicht, der Vorsteuergewinn soll sogar um 223% auf 4,2 Millionen explodieren. Seit 2014 verzehnfachten sich die Erlöse, der Gewinn legte um mehr als den Faktor 5 zu. Im Portfolio befinden sich 44 Objekte mit einem Verkehrswert von zusammen mehr als 250 Millionen. Raudies sieht FCR als Kombination aus

Bestandhalter, Entwickler und Verkäufer. Investoren profitieren von stabilen Mieteinnahmen und „Extragewinnen“ aus der Sanierung und dem anschließenden Exit. Aktueller Börsenwert 78 Millionen. Das entspricht nahezu exakt dem inneren Wert (NAV) von 18,50 Euro je Aktie. Die Münchener sind schon länger am Kapitalmarkt unterwegs mit drei Mittelstandsanleihen, ausgestattet mit Kupons zwischen 6 und 8%. Kurse um die 100% und darüber. Um das erfolgreiche Geschäftsmodell zu skalieren, schließt Raudies eine Kapitalerhöhung im kommenden Jahr nicht aus. Wenn es die allgemeine Börsenlage erlaubt, sicherlich zu höheren Kursen als heute. **Fazit:** Laut aktueller Unternehmenspräsentation möchte FCR „schnell und nachhaltig profitabel wachsen“. Seien Sie dabei!

Prior Rating: * * * * von maximal fünf