

This report has been prepared for informational purposes only and expresses solely our opinions. It is not a solicitation or an offer to buy or sell any financial instruments or to participate in any particular trading strategy. Red Alpha Research is not registered as an investment advisor in any jurisdiction. Do your own research before making any decision. We may have a short interest in FCR Immobilien AG and therefore stand to gain from a decline in its share price. Please read our full disclaimer on page 16 before reading this report.

## Company Details

<b>Company:</b>	<b>FCR Immobilien AG</b>
<b>Ticker:</b>	FC9:GR
<b>Country:</b>	Germany
<b>Sector:</b>	Real Estate

## Report Details

<b>Date:</b>	29 March 2020
<b>Language:</b>	English & German

## Contents

### [↪ Pages 2-8](#)

- 1. Update on FCR's business activities and latest corporate bond**
- 2. Response to claims made by FCR's legal counsel (Cronemeyer & Grulert)**
  - a) Roles of Andrea Raudies in connection with FCR
  - b) Role of Hans-Ullrich Klappert in connection with FCR
  - c) Private use of FCR property in Kitzbühel by Andrea and Falk Raudies
  - d) Lack of transparency around FCR's project development in Mallorca
  - e) Usage of Falk Raudies' private pictures
- 3. Background on law firm Cronemeyer & Grulert**

## Inhalt

### [↪ Seiten 9-15](#)

- 1. Update zu Geschäftsaktivität und neuer Anleihe von FCR**
- 2. Stellungnahme zu Aussagen der Rechtsanwälte von FCR (Cronemeyer & Grulert)**
  - a) Rollen von Andrea Raudies in Verbindung mit FCR
  - b) Rolle von Hans-Ullrich Klappert in Verbindung mit FCR
  - c) Private Nutzung der FCR-Immobilie in Kitzbühel durch Andrea und Falk Raudies
  - d) Mangelnde Transparenz bzgl. FCR-Projektentwicklung auf Mallorca
  - e) Nutzung privater Bilder von Falk Raudies
- 3. Hintergrund zur Anwaltskanzlei Cronemeyer & Grulert**

## 1. Update on FCR's business activities and latest corporate bond

### Significant impact of COVID-19 on business model and financials

Out of FCR's 64 properties as of 30 June 2019<sup>1</sup>, more than 25% have main tenants that are directly impacted by the COVID-19 crisis and are currently closed until further notice.<sup>2</sup> All six properties that have been newly acquired by FCR in 2020 are facing a similar situation.<sup>3</sup>

Some of the affected tenants – such as C&A, Deichmann, KIK and Takko – have publicly declared to suspend their rent payments.<sup>4</sup> The resulting temporary decrease in rental income might negatively impact FCR's liquidity situation.

### Lack of property sales negatively affecting earnings

According to Falk Raudies, FCR generates 60% of its earnings from trades<sup>5</sup> – however, the company has merely sold one asset in Duisburg since the beginning of this year.<sup>6</sup> Given the adverse market situation, we remain highly skeptical that FCR will be able to complete a meaningful number of (profitable) disposals over the coming months.

### No news flow on latest corporate bond

On 6 March 2020, FCR announced the planned issuance of a new corporate bond (DE000A254TQ9) with a volume of up to €30 million.<sup>7</sup> However, since 11 March – when the company stated that the subscription period would run until 25 March<sup>8</sup> – we have not seen any further status updates from FCR. We would be keen to understand what volume has been subscribed to so far.

## 2. Response to claims made by FCR's legal counsel (Cronemeyer & Grulert)

A few days ago, our web hoster received an e-mail from Sina Furmanski, an attorney at law firm Cronemeyer & Grulert<sup>9</sup> who is acting as legal counsel of FCR Immobilien AG. The e-mail claims that the two reports we have published to date “*contain numerous falsehoods and private pictures*”. Cronemeyer & Grulert also requests our web hoster to “*delete the website <https://www.redalpharesearch.com/> no later than by Friday, 27th March, 2020*”.

We will address all claims made by Cronemeyer & Grulert in detail below, demonstrating that they are without substance and that the law firm has apparently not performed proper due diligence on their own client. Furthermore, we will shed some light on Cronemeyer & Grulert and other activities they have been involved in.

<sup>1</sup> FCR Interim Report 2019, pp. 7-10

<sup>2</sup> Includes properties with main tenants CleverFit, Dän. Bettenlager, Expert, Hammer, Intersport, KIK, Mensing, Roller, Schwager, Takko, and hotels Gummertsbach (main tenant: C&A), Höchststadt (Takko), Landau & Cadolzburg (Dän. Bettenlager), Schwandorf & Strullendorf (Sonderpreis)

<sup>3</sup> Manager Magazin Online dated 28 March 2020; Euro am Sonntag dated 28 March 2020

<sup>4</sup> Immobilien Zeitung dated 18 April 2019

<sup>5</sup> FCR press release dated 16 January 2020

<sup>6</sup> FCR ad-hoc release dated 6 March 2020

<sup>7</sup> FCR press release dated 11 March 2020

<sup>8</sup> <https://www.cronemeyer-grulert.de/das-team-rechtsanwaelte-cronemeyer-grulert/>

We also note that neither Cronemeyer & Grulert nor FCR have responded to various other points stated in our two previous reports (e.g. multiple roles of Falk Raudies' brother Thorsten, questionable background of Frank Fleschenberg, unexplained profit transfer in 2016, rising vacancy in FCR properties, etc.).

### a) Roles of Andrea Raudies in connection with FCR

Cronemeyer & Grulert claims: *“The report, dated March 5th, 2020 states on page 2 that Mrs. Andrea Raudies is and/or was former co-managing director at several FCR property companies. This is incorrect and simply untrue.”*

Response by Red Alpha Research: Through her role as managing director of *CM Center Management GmbH*, Andrea Raudies (née Mühlbauer<sup>10</sup>) is also acting as co-director of *FCR Osterfeld GmbH & Co. KG* (HRA 104659) and *FCR Villingen-Schwenningen GmbH & Co. KG* (HRA 106551).<sup>11</sup> The claim by Cronemeyer & Grulert is hence wrong.



Source: Company House (<https://www.companyhouse.de/Andrea-Muehlbauer-Muenchen>) as of 29 March 2020

Furthermore, Cronemeyer & Grulert claims: *“It is also untrue that Mrs. Raudies is listed as the contact person for all properties that are available for sale. Ms. Raudies is only one of seven sales persons.”*

Response by Red Alpha Research: We never asserted that Andrea Raudies is the sole sales person at FCR. In our report dated 5 March 2020, we stated that Mrs. Raudies is shown as contact person for all properties listed on FCR's own sales portal.<sup>12</sup> This still holds true as of 29 March. The claim by Cronemeyer & Grulert is hence wrong.

We are showing a few exemplary screenshots of the sales portal on the next page<sup>13</sup>:

<sup>10</sup> <https://www.exklusiv-golfen.de/lifestyle/hahnenkamm-2018-opening-party-durch-amateurgolfer-90779>

<sup>11</sup> German Commercial Register; <https://www.companyhouse.de/Andrea-Muehlbauer-Muenchen>

<sup>12</sup> Red Alpha Research report dated 5 March 2020, pp. 2-3

<sup>13</sup> Potentially confidential information has been blurred out given that a registration is required to access the sales portal

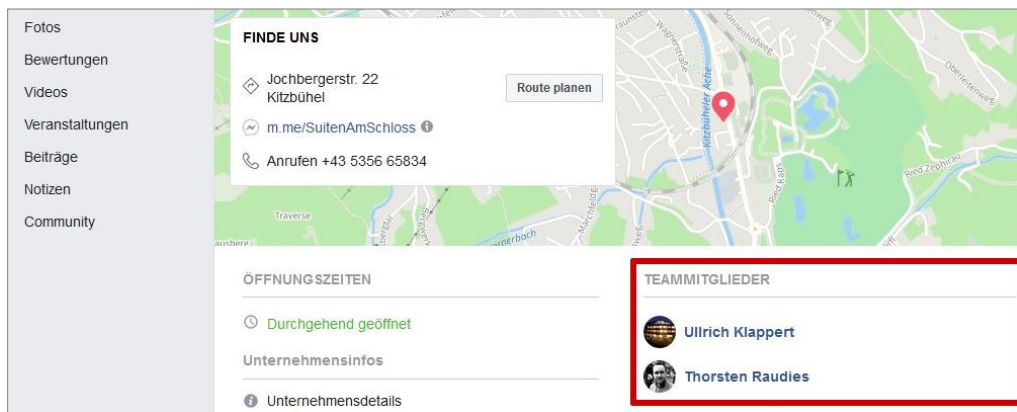
Source: FCR sales portal (<https://verkauf.fcr-immobilien.de/>) as of 29 March 2020

**b) Role of Hans-Ullrich Klappert in connection with FCR**

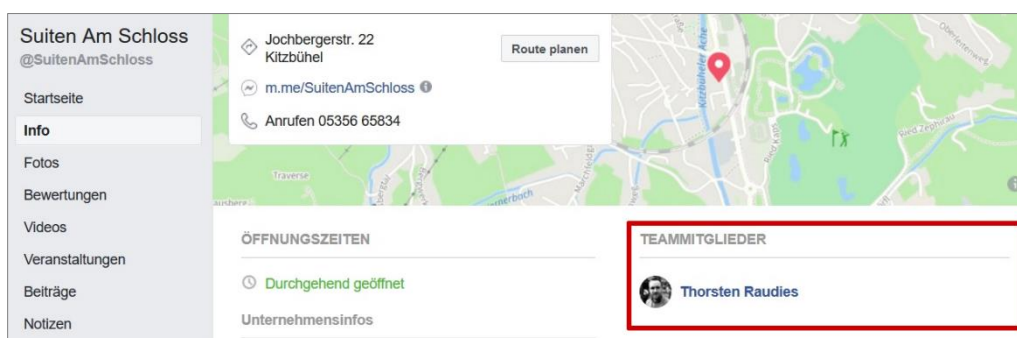
Cronemeyer & Grulert claims: *“In addition, page 2 of the report [dated March 5th, 2020] claims that Mr. Hans-Ulrich [sic] Klappert is a team member at Suiten am Schloss GmbH. This statement is also incorrect. Hans-Ulrich [sic] Klappert is not a team member of the aforementioned company.”*

Response by Red Alpha Research: As of January 2020, Hans-Ullrich Klappert (father-in-law of Falk Raudies<sup>14</sup>) was listed a team member on the Facebook page of FCR’s hotel “Suiten am Schloss”. As evidenced by the following screenshots, he appears to have been recently removed from the page:

<sup>14</sup> Abendzeitung München dated 30 July 2018

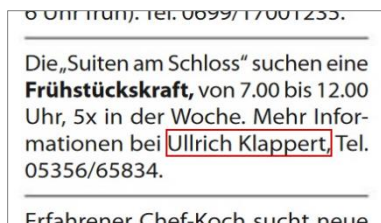


Source: Facebook page of hotel (<https://www.facebook.com/pg/SuitenAmSchloss/about/>) as of 30 January 2020



Source: Facebook page of hotel (<https://www.facebook.com/pg/SuitenAmSchloss/about/>) as of 29 March 2020

Furthermore, in August 2018 Mr. Klappert published a job advertisement in an Austrian newspaper for a position as waiter at the hotel:



Source: Kitzbüheler Anzeiger dated 30 August 2018 ([https://issuu.com/kitzanzeiger/docs/ps\\_kw35\\_18](https://issuu.com/kitzanzeiger/docs/ps_kw35_18))

Given these facts, the claim by Cronemeyer & Grulert is clearly wrong.

### c) Private use of FCR property in Kitzbühel by Andrea and Falk Raudies

Cronemeyer & Grulert claims: "Page 3 [of the report dated March 5th, 2020] states: 'The first private use of the property by Falk and Andrea Raudies followed as part of a New Year's stay in December 2017.' This statement is also incorrect and therefore untrue. The property in question was not used privately at the time mentioned. Instead, an official event organized by a PR agency from Munich was held."

Response by Red Alpha Research: In interviews with the German tabloids BILD and Abendzeitung München, Andrea Raudies (née Mühlbauer<sup>15</sup>) mentioned that she, her husband Falk Raudies and their son Mats will spend the end of the year 2017 in Kitzbühel, and will celebrate New Year's Eve in FCR's hotel "Suiten am Schloss".<sup>16</sup> The story was also picked up by the German lifestyle portal Exklusiv München. An official event is not mentioned.

### Silvester im eigenen Hotel in Kitzbühel

**Immobilienmanager Falk Raudies** und seine Verlobte Andrea Mühlbauer: „Wir sind letztes Jahr zum Jahresende in die Sonne geflüchtet, nach Südafrika. Aber dieses Mal feiern wir Weihnachten in Kitzbühel“, so **Andrea Mühlbauer**. „Für unser Baby Mats wäre es in die Sonne zu weit gewesen. Deshalb geht es nach Österreich – und der Kleine bekommt schon einmal einen Schlitten. Silvester feiern wir dann im Hotel „Suiten am Schloss“ in Kitzbühel, das Falk kürzlich übernommen hat. Es hat eine traumhafte Dachterrasse und dort werden wir den Jahreswechsel verbringen. Und danach geht es dann schon beim **Hahnenkammrennen Mitte Januar** mit unserer **Benefiz-Gala „FCR Eagles Charity Night“** in der Tenne weiter.“

Source: Exklusiv München (<https://www.exklusiv-muenchen.de/prominent/silvester-wo-muenchner-die-korkenknallen-lassen-43996>)

On a side note: in this context Mrs. Raudies claimed that the hotel was acquired by Falk Raudies himself (while in fact it was acquired by FCR Immobilien AG, whose shares are not only held by Falk Raudies, but also by minority investors).

We ultimately leave it to our readers to judge if Falk and Andrea Raudies indeed used FCR's hotel – which is managed by Falk's brother Thorsten<sup>17</sup> – for professional purposes only.

#### d) Lack of transparency around FCR's project development in Mallorca

Cronemeyer & Grulert claims: *“On page 4 [of the report dated March 5th, 2020] the writer says, that a property on Mallorca was purchased in 2018, which our client classifies as a development project. The writer also says, that there are no further details given in the annual reports and, unlike other project developments (e.g. student dormitory Bamberg), the property is not included in the portfolio overview. This is not true. Contrary to the author's assertion, the property referred to is presented in our client's sales portal and thus included in the portfolio.”*

Response by Red Alpha Research: FCR's recent annual reports include a detailed portfolio overview, showing photos and key metrics for the company's properties. However, although the project development in Spain (*FCR Monument Investment S.L.*) was acquired in 2018<sup>18</sup>, it is not included in the portfolio overview as of December 2018. No explanation for this omission is provided, even though other developments such as the student dormitory in Bamberg or the garden center in Frankenberg are shown in the overview.<sup>19</sup>

<sup>15</sup> <https://www.exklusiv-golfen.de/lifestyle/hahnenkamm-2018-opening-party-durch-amateurgolfer-90779>

<sup>16</sup> BILD München dated 23 December 2017; Abendzeitung München dated 4 January 2018

<sup>17</sup> <https://www.amschloss.at/impressum/>

<sup>18</sup> FCR Annual Report 2018, p. 57

<sup>19</sup> FCR Annual Report 2018, pp. 21-27

		
<b>Studentenwohnheim Bamberg</b> (Bayern)	<b>Geschäftshaus Bottrop</b> (Nordrhein-Westfalen)	<b>Supermarkt Brandis</b> (Sachsen)
Baujahr	Projektentwicklung	Baujahr
Nutzfläche (in qm)	4.200	1994
		Nutzfläche (in qm)
		2.220
		Vermietungsstand
		100 %
		Hauptmieter
		Norma
		Mietrendite p. a.
		13,1 %

Source: FCR Annual Report 2018, p. 22

In fact, both the Annual Report 2018 and the Interim Report 2019 do not provide any relevant details on the Spanish project development.<sup>20</sup>

<b>Einkaufszentrum Magdeburg</b> (Sachsen-Anhalt)	1979	2.971	83,3 %	Edeka	18,1 %
<b>Monument</b> (Spanien)	Projektentwicklung	-	-	-	-
<b>Fachmarkt Munster</b> (Niedersachsen)	1976	2.347	100,0 %	Jawoll	11,9 %

Source: FCR Annual Report 2018, p. 60

We would also like to point out that it is irrelevant for investors if the project development might be presented on FCR's sales portal, as they must assume that FCR's financial reports are complete and provide all necessary details on the company's property portfolio. Furthermore, the sales portal is not targeted at shareholders/ bondholders and requires a registration.<sup>21</sup>

### e) Usage of Falk Raudies' private pictures

Cronemeyer & Grulert claims: "Furthermore, the author of the report [dated March 5th, 2020] is using private pictures from our client's Instagram account. The photos used in the website's report show our client's private house and our client himself."

Response by Red Alpha Research: In our report dated 5 March 2020, we had included two screenshots of Falk Raudies' Instagram account, which is publicly accessible.<sup>22</sup> On this account – which has over 4,600 followers – Falk Raudies has made almost 130 postings to date (including pictures and videos of his family) and references FCR in multiple hashtags:

<sup>20</sup> FCR Annual Report 2018, pp. 13, 44, 57-58, 60; FCR Interim Report 2019, pp. 7-11

<sup>21</sup> <https://verkauf.fcr-immobilien.de/>

<sup>22</sup> Red Alpha Research report dated 5 March 2020, p. 5



Source: Instagram account of Falk Raudies ([https://www.instagram.com/falk\\_raudies/](https://www.instagram.com/falk_raudies/)) as of 29 March 2020

Falk and Andrea Raudies are also prominently featured on hundreds of photos online, depicting e.g. their wedding and their attendance of various events.<sup>23</sup>

### 3. Background on law firm Cronemeyer & Grulert

FCR's legal counsel, Cronemeyer & Grulert, is a German law firm with offices in Hamburg and Los Angeles.<sup>24</sup>

The firm's former clients include *Oil & Gas Invest AG (OGI)*<sup>25</sup>, a company with a highly dubious business model that ultimately filed for bankruptcy in 2018.<sup>26</sup> We had already mentioned OGI in our report dated 5 March 2020<sup>27</sup>, given that FCR's current supervisory board member Frank Fleschenberg had acted as chairman of OGI's supervisory board.<sup>28</sup> One of Cronemeyer & Grulert's two partners – Patricia Cronemeyer – is a member of the same golf club as both Frank Fleschenberg (who was previously indicted for embezzlement<sup>29</sup>) and FCR's CEO Falk Raudies.<sup>30</sup>

Another client of Cronemeyer & Grulert is *R&R Consulting GmbH*<sup>31</sup>, a company offering questionable gold savings plans, whose business model has been openly criticized by other law firms.<sup>32</sup>

<sup>23</sup> See e.g. Google Image Search (<https://www.google.com/search?q=%22falk+raudies%22&tbm=isch>)

<sup>24</sup> <https://www.cronemeyer-grulert.de/>

<sup>25</sup> [http://wagentrotz.de/presse/EV\\_GerlachReport.pdf](http://wagentrotz.de/presse/EV_GerlachReport.pdf)

<sup>26</sup> <https://cdr-legal.de/oil-gas-invest-ag-vorlaeufiges-insolvenzverfahren/>

<sup>27</sup> Red Alpha Research report dated 5 March 2020, p. 5

<sup>28</sup> <https://www.scoredex.com/aktuelles/emittenten/ogi-ag-oil-gas-invest-ag-emittenten/>

<sup>29</sup> *Abendzeitung München* dated 25 October 2018

<sup>30</sup> <https://www.eagles-charity.de/mitglied.aspx?m=Dr.-Patricia+Cronemeyer>

<sup>31</sup> <https://investmentcheck.de/news/4642/goldener-schein-verblasst>

<sup>32</sup> <https://akh-h.de/news/gold-direktinvestments-der-kritik-das-geschaeftsmodell-von-aurimentum>



## 1. Update zu Geschäftsaktivität und neuer Anleihe von FCR

### Signifikanter Einfluss von COVID-19 auf Geschäftsmodell und Finanzkennzahlen

Mehr als 25% der insgesamt 64 Objekte im Bestand von FCR per 30. Juni 2019<sup>33</sup> weisen Hauptmieter auf, die unmittelbar durch die COVID-19-Krise betroffen und momentan bis auf weiteres geschlossen sind.<sup>34</sup> Bei allen sechs Immobilien, die seit Jahresbeginn von FCR erworben wurden, liegt eine ähnliche Situation vor.<sup>35</sup>

Einige der betroffenen Mieter – z.B. C&A, Deichmann, KIK und Takko – erklärten öffentlich, ihre Mietzahlungen zeitweise einzustellen.<sup>36</sup> Der daraus resultierende temporäre Rückgang in den Mieteinnahmen könnte die Liquiditätssituation von FCR negativ beeinflussen.

### Ausbleibende Objektverkäufe mit negativer Auswirkung auf Ertragslage

Laut Falk Raudies erzielt FCR 60% der Erträge durch Trades<sup>37</sup> – seit Jahresbeginn wurde allerdings lediglich ein Objekt in Duisburg veräußert.<sup>38</sup> Aufgrund der angespannten Marktlage sind wir sehr skeptisch, dass es FCR gelingen wird, in den nächsten Monaten eine bedeutende Anzahl an Immobilien (mit Gewinn) zu verkaufen.

### Keine Neuigkeiten zu aktueller Anleihe

Am 6. März 2020 kündigte FCR die geplante Emission einer neuen Anleihe (DE000A254TQ9) mit einem Volumen von bis zu €30 Millionen an.<sup>39</sup> Seit 11. März – als das Unternehmen die Zeichnungsfrist bis zum 25. März festsetzte<sup>40</sup> – sind uns allerdings keine weiteren Status-Updates seitens FCR bekannt. Wir würden gerne verstehen, welches Volumen der Anleihe bis dato gezeichnet wurde.

## 2. Stellungnahme zu Aussagen der Rechtsanwälte von FCR (Cronemeyer & Grulert)

Vor einigen Tagen erhielt unser Webhoster eine E-Mail von Sina Furmanski, einer Anwältin der Kanzlei Cronemeyer & Grulert<sup>41</sup>, welche die rechtlichen Interessen von FCR Immobilien AG vertritt. Laut der E-Mail enthalten unsere bisherigen Berichte *“zahlreiche Falschinformationen und private Bilder [Übersetzung durch Red Alpha Research]”*. In dem Schreiben fordert Cronemeyer & Grulert unseren Webhoster zudem auf, *“die Website <https://www.redalpharesearch.com/> bis spätestens Freitag, den 27. März 2020 zu löschen [Übersetzung durch Red Alpha Research]”*.

Im Folgenden gehen wir im Detail auf sämtliche Aussagen von Cronemeyer & Grulert ein und zeigen auf, dass diese substanzlos sind – offensichtlich hatte die Kanzlei keine angemessene Due

<sup>33</sup> FCR-Halbjahresbericht 2019, S. 7-10

<sup>34</sup> Objekte mit den Hauptmietern CleverFit, Dän. Bettenlager, Expert, Hammer, Intersport, KIK, Mensing, Roller, Schwager, Takko, sowie Hotels

<sup>35</sup> Gummersbach (Hauptmieter: C&A), Höchststadt (Takko), Landau & Cadolzburg (Dän. Bettenlager), Schwandorf & Strullendorf (Sonderpreis)

<sup>36</sup> Manager Magazin Online vom 28. März 2020; Euro am Sonntag vom 28. März 2020

<sup>37</sup> Immobilien Zeitung vom 18. April 2019

<sup>38</sup> FCR-Pressemitteilung vom 16. Januar 2020

<sup>39</sup> FCR Ad-hoc-Mitteilung vom 6. März 2020

<sup>40</sup> FCR-Pressemitteilung vom 11. März 2020

<sup>41</sup> <https://www.cronemeyer-grulert.de/das-team-rechtsanwaelte-cronemeyer-grulert/>

Diligence ihrer Mandantin vorgenommen. Zudem werden wir Cronemeyer & Grulert und deren weitere Aktivitäten kritisch beleuchten.

Wir möchten auch darauf hinweisen, dass weder seitens Cronemeyer & Grulert noch seitens FCR eine Stellungnahme zu verschiedenen weiteren Themen erfolgte, die wir in unseren bisherigen Reports aufgegriffen hatten (z.B. zahlreiche Rollen von Thorsten Raudies, fragwürdiger Hintergrund von Frank Fleschenberg, unerklärte Gewinnabführung in 2016, ansteigender Leerstand in FCR-Objekten, etc.).

### a) Rollen von Andrea Raudies in Verbindung mit FCR

Cronemeyer & Grulert behauptet: *“Im Report vom 5. März 2020 wird Frau Andrea Raudies auf Seite 2 als aktuelle/vormalige Co-Geschäftsführerin mehrerer FCR-Objektgesellschaften beschrieben. Dies ist inkorrekt und unwahr. [Übersetzung durch Red Alpha Research]”*

Stellungnahme von Red Alpha Research: Mittels ihrer Rolle als Geschäftsführerin der *CM Center Management GmbH* fungiert Andrea Raudies (geb. Mühlbauer<sup>42</sup>) auch als Co-Geschäftsführerin der *FCR Osterfeld GmbH & Co. KG* (HRA 104659) sowie der der *FCR Villingen-Schwenningen GmbH & Co. KG* (HRA 106551).<sup>43</sup> Die Behauptung von Cronemeyer & Grulert ist somit falsch.



Quelle: Company House (<https://www.companyhouse.de/Andrea-Muehlbauer-Muenchen>) per 29. März 2020

Cronemeyer & Grulert behauptet zudem: *“Es ist auch unwahr, dass Frau Raudies als Kontaktperson für alle zum Verkauf stehenden Immobilien aufgeführt wird. Frau Raudies ist lediglich eine von sieben Personen im Verkauf. [Übersetzung durch Red Alpha Research]”*

Stellungnahme von Red Alpha Research: Wir hatten zu keinem Zeitpunkt behauptet, dass es sich bei Andrea Raudies um die alleinige Verkaufsperson bei FCR handelt. In unserem Bericht vom 5. März 2020 hatten wir erklärt, dass Frau Raudies auf dem FCR-eigenen Verkaufsportale als Ansprechpartnerin für sämtliche zur Veräußerung stehenden Objekte aufgeführt wird.<sup>44</sup> Per 29. März trifft dies nach wie vor zu. Die Behauptung von Cronemeyer & Grulert ist somit falsch.

<sup>42</sup> <https://www.exklusiv-golfen.de/lifestyle/hahnenkamm-2018-opening-party-durch-amateurgolfer-90779>

<sup>43</sup> Handelsregister; <https://www.companyhouse.de/Andrea-Muehlbauer-Muenchen>

<sup>44</sup> Red Alpha Research Report vom 5. März 2020, S. 2-3

Im Folgenden zeigen wir einige beispielhafte Screenshots des FCR-Verkaufsportals<sup>45</sup>:

The image displays four screenshots of the FCR real estate portal. Each screenshot shows a property listing on the left and a 'Transaction Manager' contact card on the right. The contact card for Andrea Raudies is highlighted with a red box in each screenshot. The contact information is as follows:

- Name:** Andrea Raudies
- Address:** Paul-Heyse-Straße 28, 80336 München, Germany
- Actions:**
  - Klicken, um die Telefonnummer anzuzeigen
  - Per E-Mail antworten
  - Anzeige als Favorit gespeichert
  - Diese Anzeige melden

The property listings on the left contain various details such as 'Beschreibung', 'Zu verkaufen', and '2020/03/29 09:00:00'. The descriptions are partially obscured but mention details like 'Das selbständige Geschäftshaus besteht aus 4 Etagen, wobei 3 Etagen großteils als Verkaufsflächen dargestellt sind' and 'Das Objekt wurde auf einem 1.000m² großen Grundstück im Jahr 1975 erbaut'.

Quelle: FCR-Verkaufsportal (<https://verkauf.fcr-immobilien.de/>) per 29. März 2020

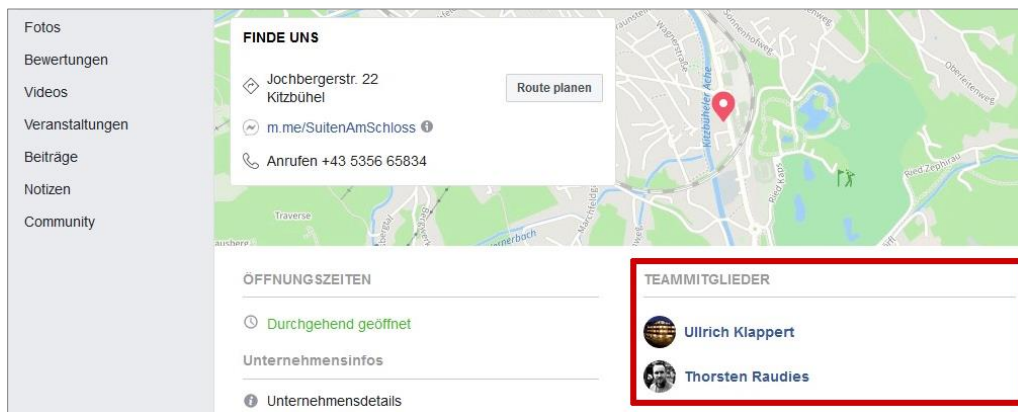
## b) Rolle von Hans-Ullrich Klappert in Verbindung mit FCR

Cronemeyer & Grulert behauptet: *“Auf Seite 2 des Reports [vom 5. März 2020] wird zudem behauptet, dass es sich bei Herrn Hans-Ulrich [sic] Klappert um ein Teammitglied der Suiten am Schloss GmbH handelt. Diese Aussage ist auch inkorrekt. Hans-Ulrich [sic] Klappert ist kein Teammitglied dieses Unternehmens. [Übersetzung durch Red Alpha Research]”*

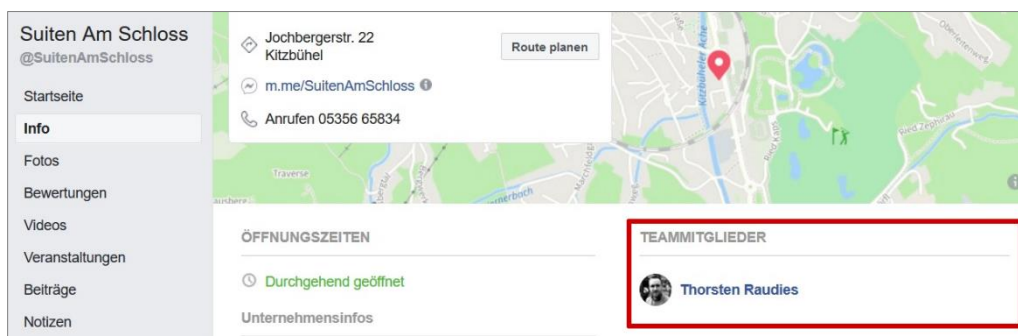
**Stellungnahme von Red Alpha Research:** Per Ende Januar 2020 wurde Hans-Ullrich Klappert (Schwiegervater von Falk Raudies<sup>46</sup>) als Teammitglied auf der Facebook-Seite des FCR-Hotels “Suiten am Schloss” aufgeführt. Wie auf den folgenden Screenshots zu sehen, wurde er anscheinend vor kurzem von der Seite entfernt:

<sup>45</sup> Potentiell vertrauliche Informationen wurden kenntlich gemacht, da eine Registrierung nötig ist, um Zugang zum Verkaufsportal zu erhalten

<sup>46</sup> Abendzeitung München vom 30. Juli 2018

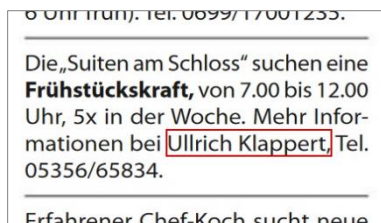


Quelle: Facebook-Seite des Hotels (<https://www.facebook.com/pg/SuitenAmSchloss/about/>) per 30. Januar 2020



Quelle: Facebook-Seite des Hotels (<https://www.facebook.com/pg/SuitenAmSchloss/about/>) per 20. März 2020

Im August 2018 suchte Herr Klappert zudem per Kleinanzeige in einer österreichischen Zeitung eine Frühstückskraft für das Hotel:



Quelle: Kitzbüheler Anzeiger vom 30. August 2018 ([https://issuu.com/kitzjanzeiger/docs/ps\\_kw35\\_18](https://issuu.com/kitzjanzeiger/docs/ps_kw35_18))

Die Behauptung von Cronemeyer & Grulert ist damit widerlegt.

### c) Private Nutzung der FCR-Immobilie in Kitzbühel durch Andrea und Falk Raudies

Cronemeyer & Grulert behauptet: "Auf Seite 3 [des Berichts vom 5. März 2020] wird angeführt: 'Die erste private Nutzung des Objekts durch Falk und Andrea Raudies folgte bereits im Dezember 2017 im Rahmen eines Aufenthalts über Neujahr.' Diese Aussage ist auch inkorrekt und somit unwahr. Die betreffende Immobilie wurde zum genannten Zeitpunkt nicht privat genutzt, sondern war Austragungsort eines offiziellen Events, welches durch eine PR-Agentur aus München organisiert wurde. [Übersetzung durch Red Alpha Research]"

**Stellungnahme von Red Alpha Research:** In Interviews mit den Boulevardblättern BILD und Abendzeitung München erwähnte Andrea Raudies (geb. Mühlbauer<sup>47</sup>) dass sie, ihr Ehemann Frank und ihr Sohn Mats das Jahresende 2017 in Kitzbühel verbringen, und Silvester im FCR-Hotel "Suiten am Schloss" feiern werden.<sup>48</sup> Dies wurde auch in einem Artikel des Lifestyle-Portals Exklusiv München berichtet. Ein Hinweis auf ein offizielles Event lässt sich nicht finden.

### Silvester im eigenen Hotel in Kitzbühel

**Immobilienmanager Falk Raudies** und seine Verlobte Andrea Mühlbauer: „Wir sind letztes Jahr zum Jahresende in die Sonne geflüchtet, nach Südafrika. Aber dieses Mal feiern wir Weihnachten in Kitzbühel“, so **Andrea Mühlbauer**. „Für unser Baby Mats wäre es in die Sonne zu weit gewesen. Deshalb geht es nach Österreich – und der Kleine bekommt schon einmal einen Schlitten. Silvester feiern wir dann im Hotel „Suiten am Schloss“ in Kitzbühel, das Falk kürzlich übernommen hat. Es hat eine traumhafte Dachterrasse und dort werden wir den Jahreswechsel verbringen. Und danach geht es dann schon beim Hahnenkammrennen Mitte Januar mit unserer Benefiz-Gala „FCR Eagles Charity Night“ in der Tenne weiter.“

Quelle: Exklusiv München (<https://www.exklusiv-muenchen.de/prominent/silvester-wo-muenchner-die-korkenknallen-lassen-43996>)

Nebenbei: in diesem Kontext behauptete Frau Raudies, dass das Hotel von Falk Raudies selbst erworben wurde (obwohl der Kauf durch die FCR Immobilien AG erfolgte, deren Aktien nicht nur von Falk Raudies, sondern auch von Minderheitsaktionären gehalten werden).

Wir überlassen es unseren Lesern zu beurteilen, ob das Hotel – welches von Falk Raudies Bruder Thorsten geführt wird<sup>49</sup> – von Familie Raudies in der Tat nur für Geschäftszwecke genutzt wurde.

#### d) Mangelnde Transparenz bzgl. FCR-Projektentwicklung auf Mallorca

Cronemeyer & Grulert behauptet: *“Auf Seite 4 [des Reports vom 5. März 2020] schreibt der Autor, dass in 2018 ein Objekt auf Mallorca erworben wurde, das von FCR als Projektentwicklung klassifiziert wird. Der Autor schreibt zudem, dass in den Geschäftsberichten keine weiteren Details dazu genannt werden, und dass das Objekt – im Gegensatz zu anderen Projektentwicklungen wie das Studentenwohnheim Bamberg – nicht mit in der Portfolioübersicht aufgeführt wird. Dies ist nicht wahr. Entgegen der Behauptung des Autors wird die betreffende Immobilie im Verkaufsportale unserer Mandantin präsentiert und ist daher Teil des Portfolios. [Übersetzung durch Red Alpha Research]”*

**Stellungnahme von Red Alpha Research:** Die letzten Geschäftsberichte von FCR enthalten eine detaillierte Portfolioübersicht mit Fotos und wesentlichen Kennzahlen der Immobilien. Obwohl die Projektentwicklung in Spanien (*FCR Monument Investment S.L.*) in 2018 erworben wurde<sup>50</sup>, wird sie nicht mit in der Portfolioübersicht von Dezember 2018 aufgeführt. Für diese Auslassung wird kein Grund angegeben, obwohl andere Projektentwicklungen wie das Studentenwohnheim in Bamberg oder das Gartencenter in Frankenberg mit in der Übersicht enthalten sind.<sup>51</sup>

<sup>47</sup> <https://www.exklusiv-golfen.de/lifestyle/hahnenkamm-2018-opening-party-durch-amateurgolfer-90779>

<sup>48</sup> BILD München vom 23. Dezember 2017; Abendzeitung München vom 4. Januar 2018

<sup>49</sup> <https://www.amschloss.at/impressum/>

<sup>50</sup> FCR-Geschäftsbericht 2018, S. 57

<sup>51</sup> FCR-Geschäftsbericht 2018, S. 21-27

		
<b>Studentenwohnheim Bamberg</b> (Bayern)	<b>Geschäftshaus Bottrop</b> (Nordrhein-Westfalen)	<b>Supermarkt Brandis</b> (Sachsen)
Baujahr	Projektentwicklung	Baujahr
Nutzfläche (in qm)	4.200	1994
		Nutzfläche (in qm)
		2.220
		Vermietungsstand
		100 %
		Hauptmieter
		Norma
		Mietrendite p. a.
		13,1 %

Quelle: FCR-Geschäftsbericht 2018, S. 22

Sowohl der Geschäftsbericht 2018 als auch der Halbjahresbericht 2019 enthalten keine relevanten Details zur Projektentwicklung in Spanien.<sup>52</sup>

<b>Einkaufszentrum Magdeburg</b> (Sachsen-Anhalt)	1979	2.971	83,3 %	Edeka	18,1 %
<b>Monument</b> (Spanien)	Projektentwicklung	-	-	-	-
<b>Fachmarkt Munster</b> (Niedersachsen)	1976	2.347	100,0 %	Jawoll	11,9 %

Quelle: FCR-Geschäftsbericht 2018, S. 60

Wir möchten an dieser Stelle auch betonen, dass eine Präsentation der Projektentwicklung auf dem FCR-eigenen Verkaufsportale irrelevant ist, da Investoren davon ausgehen müssen, dass die Geschäftsberichte von FCR vollständig sind und alle notwendigen Informationen zum Immobilienportfolio enthalten. Das Verkaufsportale richtet sich zudem nicht an Aktionäre/Obligationäre, und erfordert eine Registrierung.<sup>53</sup>

## e) Nutzung privater Bilder von Falk Raudies

Cronemeyer & Grulert behauptet: *“Der Autor des Berichts [vom 5. März 2020] nutzt zudem private Bilder des Instagram-Accounts unseres Mandanten. Die im Report genutzten Bilder zeigen das Privathaus unseres Mandanten sowie unseren Mandanten selbst. [Übersetzung durch Red Alpha Research]”*

**Stellungnahme von Red Alpha Research:** Unser Report vom 5. März 2020 enthält zwei Screenshots des öffentlich zugänglichen Instagram-Accounts von Falk Raudies.<sup>54</sup> Auf diesem Account – der über mehr als 4.600 Follower verfügt – wurden von Falk Raudies bereits fast 130 Postings veröffentlicht. Zudem nimmt dieser in mehreren Hashtags direkten Bezug auf FCR:

<sup>52</sup> FCR-Geschäftsbericht 2018, S. 13, 44, 57-58, 60; FCR-Halbjahresbericht 2019, S. 7-11

<sup>53</sup> <https://verkauf.fcr-immobilien.de/>

<sup>54</sup> Red Alpha Research Report vom 5. März 2020, S. 5



Quelle: Instagram-Account von Falk Raudies ([https://www.instagram.com/falk\\_raudies/](https://www.instagram.com/falk_raudies/)) per 29. März 2020

Online lassen sich hunderte weitere Fotos von Falk und Andrea Raudies finden, die z.B. deren Hochzeit sowie deren Teilnahme an verschiedenen Events zeigen.<sup>55</sup>

### 3. Hintergrund zur Anwaltskanzlei Cronemeyer & Grulert

Der Rechtsberater von FCR, Cronemeyer & Grulert, ist eine deutsche Kanzlei mit Büros in Hamburg und Los Angeles.<sup>56</sup>

Ehemalige Mandantin der Kanzlei ist u.a. die *Oil & Gas Invest AG (OGI)*<sup>57</sup>, ein Unternehmen mit äußerst dubiosem Geschäftsmodell, das in 2018 Insolvenz anmelden musste.<sup>58</sup> Wir hatten bereits in unserem Report vom 5. März 2020 auf OGI Bezug genommen<sup>59</sup>, da das aktuelle FCR-Aufsichtsratsmitglied Frank Fleschenberg vormals als Aufsichtsratsvorsitzender der OGI fungierte.<sup>60</sup> Einer der beiden Partner von Cronemeyer & Grulert – Patricia Cronemeyer – ist Mitglied im selben Golfclub wie Frank Fleschenberg (der wegen Untreue und Insolvenzverschleppung angeklagt worden war<sup>61</sup>) und dem CEO von FCR, Falk Raudies.<sup>62</sup>

Eine weitere Mandantin von Cronemeyer & Grulert ist die *R&R Consulting GmbH*<sup>63</sup>, ein Anbieter fragwürdiger Goldsparpläne, dessen Geschäftsmodell öffentlich von anderen Rechtsanwaltskanzleien kritisiert wird.<sup>64</sup>

<sup>55</sup> Siehe z.B. Google Image Search (<https://www.google.com/search?q=%22falk+raudies%22&tbm=isch>)

<sup>56</sup> <https://www.cronemeyer-grulert.de/>

<sup>57</sup> [http://wagentrotz.de/presse/EV\\_GerlachReport.pdf](http://wagentrotz.de/presse/EV_GerlachReport.pdf)

<sup>58</sup> <https://cdr-legal.de/oil-gas-invest-ag-vorlaufufiges-insolvenzverfahren/>

<sup>59</sup> Red Alpha Research Report vom 5. März 2020, S. 5

<sup>60</sup> <https://www.scoredex.com/aktuelles/emittenten/ogi-ag-oil-gas-invest-ag-emittenten/>

<sup>61</sup> Abendzeitung München vom 25. Oktober 2018

<sup>62</sup> <https://www.eagles-charity.de/mitglied.aspx?m=Dr.-Patricia+Cronemeyer>

<sup>63</sup> <https://investmentcheck.de/news/4642/goldener-schein-verblasst>

<sup>64</sup> <https://akh-h.de/news/gold-direktinvestments-der-kritik-das-geschaeftsmodell-von-aurimentum>

## Disclaimer

This report has been prepared for informational purposes only and expresses our opinions. Our reports are for distribution only as may be permitted by law. It is not directed to, or intended for distribution to or use by, any person or entity who is a citizen or resident of or located in any locality, state, country or other jurisdiction where such distribution, publication, availability or use would be contrary to law or regulation or would subject Red Alpha Research to any registration or licensing requirement within such jurisdiction. It is published solely for information purposes; it is not an advertisement nor is it a solicitation or an offer to buy or sell any financial instruments or to participate in any particular trading strategy. No representation or warranty, either expressed or implied, is provided in relation to the accuracy, completeness or reliability of the information contained in our reports. Our report is not intended to be a complete statement or summary of the securities, markets or developments referred to in the report. Red Alpha Research does not undertake to update or keep current the report. Any opinions expressed in our reports may change without notice. Any statements contained in this report attributed to a third party represent Red Alpha Research's interpretation of the data, and such use and interpretation have not been reviewed by the third party. To the best of our ability and belief, all information contained herein is accurate and reliable, and has been obtained from public sources we believe to be accurate and reliable, and who are not insiders or connected persons of the stock covered herein or who may otherwise owe any fiduciary duty or duty of confidentiality to the issuer. We have a good-faith belief in everything we write; however, all such information is presented "as is", without warranty of any kind – whether expressed or implied. In no event will we be liable for any direct or indirect trading losses caused by any information available on this report. Think critically about our opinions and do your own research and analysis before making any investment decisions. We are not registered as an investment advisor in any jurisdiction. By downloading, reading or otherwise using this report, you agree to do your own research and due diligence before making any investment decision with respect to securities discussed herein, and by doing so, you represent to us that you have sufficient investment sophistication to critically assess the information, analysis and opinions in this report. You should seek the advice of a security professional regarding your stock transactions. Nothing in our reports constitutes a representation that any investment strategy or recommendation is suitable or appropriate to an investor's individual circumstances or otherwise constitutes a personal recommendation. Investments involve risks, and investors should exercise prudence and their own judgement in making their investment decisions. The financial instruments described in the document may not be eligible for sale in all jurisdictions or to certain categories of investors. Options, derivative products and futures are not suitable for all investors, and trading in these instruments is considered risky. The value of any investment or income may go down as well as up, and investors may not get back the full (or any) amount invested. Past performance is not necessarily a guide to future performance. Neither Red Alpha Research nor any of its principals or agents accept any liability for any loss (including investment loss) or damage arising out of the use of all or any of our reports. You should also assume that as of the publication date of our reports, Red Alpha Research may have an investment position in the stocks (and/or options, swaps, and other derivatives related to the stock) and bonds covered therein (either long or short depending on Red Alpha Research's opinion), and therefore stands to realize significant gains in the event that the price of these instruments changes in conjunction with Red Alpha Research's opinion. Red Alpha Research may continue transacting in the securities of issuers covered in our reports for an indefinite period after the publication date of our reports, and Red Alpha Research may be long, short, or neutral at any time hereafter regardless of the initial opinion stated in our reports. Any prices stated in our reports are for information purposes only. There is no representation that any transaction can or could have been executed at those prices. Our reports are provided to you solely for general background information. Red Alpha Research has no regard to the specific investment objectives, financial situation or particular needs of any specific recipient. In no circumstances may our reports be used for valuation or accounting purposes. By receiving our reports, you will be deemed to represent and warrant to Red Alpha Research that you will not use our reports for any of the above purposes or otherwise rely upon our reports. Research will initiate, update and cease coverage solely at the discretion of Red Alpha Research, which will also have sole discretion on the timing and frequency of any published research product. The analysis contained in our reports is based on numerous assumptions which may not be necessarily realistic. This report should only be considered in its entirety. Each section should be read in the context of the entire report, and no section, paragraph, sentence or phrase is intended to stand alone or to be interpreted in isolation without reference to the rest of the report. The section headings contained in this report are for reference purposes only and may only be considered in conjunction with the detailed statements of opinion in their respective sections.