



Presseinformation - Washington D.C., 13.08.2019

Adrealis Projektentwicklungen Deutschland - Bewertung mit "mangelhaft"

Die vorliegende Emission ist das Produkt aus der Zusammenarbeit verschiedener erfahrener Marktteilnehmer im Bereich geschlossener Fonds. KVG-Dienstleister, Immobilienentwickler und Vertrieb haben augenscheinlich einen an sich reizvollen Fonds konzipiert. Die sehr verschachtelte und komplexe Struktur der eingebundenen Unternehmen läßt die Dienstleister am Ende als die Nutznießer des Konzepts dastehen.

Philip Nerb schreibt in seiner Analyse:

„Anbieterin der vorliegenden Beteiligung ist die Adrealis Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Hamburg. Mutter ist die eigentümergeführte Xolaris Service-Kapitalverwaltungs-AG, München, gegründet 2013. Diese ist Teil des weitmaschigen Xolaris-Firmennetzwerks. Hauptverantwortlicher hinter der Xolaris ist Stefan Klaile, den ich seit 2007 persönlich kenne. Klaile ist ein exzellenter Kenner der Fondsbranche und hat viele unterschiedliche Projekte (in)direkt mitverantwortet. Er kennt sämtliche Usancen der Fondsbranche und verfolgt sehr ambitionierte Ziele, die auch internationale Emissionen in UK und Asien beinhalten. Auch wenn er namentlich nicht direkt in das Fondskonzept eingebunden ist, verantwortet er als Spiritus rector das Konzept und die Unternehmen. Klaile hat, nach vielen Jahren in der Branche, einen facettenreichen Ruf als Dienstleister für Fondsgesellschaften. So finden sich

zahlreiche Berichte im Internet, wonach offensichtlich notleidende Fonds am Leben erhalten werden, um den Dienstleistern ein Einkommen zu beschern, während die Fondsanleger leer ausgehen oder ihre Ausschüttungen zurückzahlen sollen. Auch scheint die Kommunikation von Seiten Klailes gegenüber den Anteilseignern mehr als schwierig zu sein. Auch darf nicht übersehen werden, daß die Xolaris seit Jahren vergeblich versucht, eine Vollizenz als KVG von der BaFin zu erhalten – ein Vorgang, der bei anderen Unternehmen in der Regel zwei Jahre dauert.

Einer der Aufsichtsräte der Anbieterin, Thomas Soltau, ist Vorstandsvorsitzender der Wallstreet:online Capital AG, eines virtuellen Fondsvermittlers mit aktuell über € 750 Mio. unter Verwaltung. Damit wäre in meinen Augen auch die Frage nach dem möglichen erfolgreichen Vertrieb des vorliegenden Erstlingswerks (im Publikumsbereich) geklärt. Ein geplantes Volumen von mindestens € 100 Mio. (bis zu € 150 Mio.) ist sehr ungewöhnlich und sehr ambitioniert für eine derartige Emission. Weitere Verantwortungsträger im Unternehmensgeflecht können ebenfalls eine langjährige Berufserfahrung unter anderem als Vertriebsleiter verschiedener Emittenten vorweisen, damit kann das angestrebte Volumen durchaus plazierbar sein.

In das gesamte Konzept ist eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen eingebunden, die zu einem Großteil der Xolaris-Gruppe zuzuordnen sind. Die Kommanditistin und die Komplementärin werden sämtlich gesellschaftsrechtlich von der Xolaris beherrscht. Interessant – in meinen Augen – ist die Qualität der Geschäftsführer. Qua Vita sind sie sämtlich seit mehreren Jahrzehnten in der Fondsbranche zu Hause und können in jedem Fall in der Vergangenheit leitende Positionen bei anderen Emissionshäusern vorweisen...“

Zur Zielgruppe schreibt er:

„Per definitionem zielen Projektentwicklungskonzepte in aller Regel auf erfahrene Anleger ab, die bei einer überschaubaren Laufzeit eine hohe Risikoprämie erwarten. Das vorliegende Angebot paßt augenscheinlich in dieses Raster, dank einer

hohen möglichen Projektrendite und, auf Grund eines sehr hohen Emissionsvolumens und eines breiten Investmentportefeuilles. Einen Malus stellt die fehlende tiefgehende (und auf mehrere Personen verteilte) Eigenexpertise im Zielsegment Mikroappartements dar. Dessen muß sich der erfahrene Anleger bewußt sein. In keinem Fall sollte eine Beteiligung für unerfahrene Anleger, die die rechtlichen Konsequenzen der äußerst verschachtelten Fondskonstruktion nicht verstehen, in Frage kommen.“

Die zusammenfassende Meinung von Philip Nerb:

Summa summarum halte ich das Angebot „Projektentwicklungen Deutschland“ der Adrealis Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Hamburg, für mangelhaft. Das Konzept ist an sich professionell aufgestellt, die Verantwortlichen beherrschen das Strukturieren, Verwalten und den Vertrieb derartiger Konzepte. Für den Zielmarkt fehlt jedoch eine umfassende Eigenexpertise, hier besteht eine hohe Abhängigkeit von Externen und möglichen Projektpartnern.

In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „mangelhaft“ (4) verdient.

Die vollständige Analyse steht unter <https://www.werteanalysen.de/Analyse/579.html> zum Abruf bereit.

Über Werteanalysen:

Die Marke Werteanalysen ist seit 2004 im deutschsprachigen Bereich als Analysemedium für jegliche Art von Kapitalanlagen etabliert. Der Analyst Philip Nerb erarbeitet mit seinem auf qualitativen Merkmalen basierenden Analysestil eine qualifizierte Meinung zur jeweiligen Emission, die über Werteanalysen oder exklusiv vom jeweiligen Emittenten veröffentlicht wird. Die Analysen erfolgen stets ohne Auftrag, um die Unabhängigkeit von Emittenten zu wahren.