

**Warnhinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

Stand: 10.05.2023 – Zahl der Aktualisierungen: 0

## 1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

**Art der Vermögensanlage:** Unbesichertes, festverzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt nach § 1 Absatz 2 Nr. 4 VermAnlG, im Folgenden „Nachrangdarlehen“ genannt, welches über eine Internet-Dienstleistungsplattform im Wege einer Schwarmfinanzierung organisiert wird. Die Begriffe Darlehensnehmer, Darlehensgeber und Darlehensbetrag beziehen sich im Folgenden auf das Nachrangdarlehen.

**Bezeichnung der Vermögensanlage:** Nachrangdarlehen (Schwarmfinanzierung) mit der Bezeichnung „Nino Ranch - Ökolodge“.

## 2. Identität des Anbieters und Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit, Identität der Internet-Dienstleistungsplattform

**Emittent und Anbieter:** Nino Ranch GmbH, Außenliegend 19, 63512 Hainburg, HRB 55078, Amtsgericht Offenbach am Main

**Geschäftstätigkeit:** Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist der Erwerb eines Hotels im Senegal und die Beschaffung einer Finanzierung (SPV) hierfür via Crowdfunding.

**Internet-Dienstleistungsplattform:** Die Internet-Dienstleistungsplattform [www.ecozins.de](http://www.ecozins.de) wird betrieben durch AUDITcapital GmbH, Pilgrimstein 35a, 35037 Marburg, HRB 6799, Amtsgericht Marburg

## 3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte

**Anlagestrategie:** Die Anlagestrategie besteht darin, eine Hotelanlage im Senegal zu betreiben und durch die Vermietung von Zimmern und die angeschlossene Gastronomie Gewinne zu erzielen. Der Emittent verwendet die eingeworbenen Nachrangdarlehen, um den Erwerb und die Erweiterung der bestehenden Hotelanlage zu finanzieren.

**Anlagepolitik:** Die Anlagepolitik der Vermögensanlage besteht darin, Verträge über den Kauf und die Erweiterung einer bestehenden Hotelanlage abzuschließen. Durch die Vermietung der Zimmer und den angeschlossenen Gastronomiebetrieb werden Einnahmen generiert. Der Emittent verwendet diese Einnahmen nebst bestehender Liquidität in Form von Bankguthaben, um seine eigenen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern zu decken.

**Anlageobjekt:** Der Emittent verwendet die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern für die Finanzierung des Erwerbs (75,00%) und die Erweiterung der Hotelanlage (25,00%). Zur Umsetzung des Projekts wird eine bestehende Hotelanlage am Standort Senegal, 47QG+6Q Samba Dia, erworben und durch den Zukauf eines direkt benachbarten Grundstücks erweitert werden. Bei der Erweiterung durch das direkt benachbarte Grundstück handelt es sich um eine reine Erweiterung von Freifläche. Auf dieser Fläche befinden sich derzeit keine Bauten und sind auch nicht geplant. Damit wird durch den Zukauf lediglich die Grundfläche der bestehenden Hotelanlage erweitert. Das Grundstück befindet sich an der gleichen Adresse bzw. dem gleichen Standort wie die bestehende Hotelanlage. Die Größe der bestehenden Hotelanlage beträgt 1.800 Quadratmeter. Die Grundstücksgröße beträgt 16.000 Quadratmeter. Die Größe des direkt benachbarten und zuzukaufenden Grundstücks beträgt 7.500 Quadratmeter. Damit beträgt die finale Grundstücksgröße 23.500 Quadratmeter, wobei das Grundstück zusammenhängend ist. Die Immobilie wurde im Jahr 2009 errichtet. Der Emittent ist nicht im Grundbuch eingetragen, da im Senegal keine Grundbücher existieren. Die letzte Sanierung erfolgte in 2022. Derzeit besteht kein Sanierungsbedarf, sodass die betragsmäßige Höhe des Sanierungsbedarfs 0,00 Euro beträgt. Durch die Vermietung der Zimmer und den angeschlossenen Gastronomiebetrieb werden Einnahmen erzielt. Der Gastronomiebetrieb besteht bereits (Inbetriebnahme in 2022), befindet sich in der bestehenden Hotelanlage und wird durch den Emittenten und das Personal des Hotels selbst betrieben. Im Gastronomiebetrieb wird heimische Küche mit regionalen Produkten aus Eigenanbau sowie eigener Aufzucht angeboten. Einnahmen erzielt der Gastronomiebetrieb durch Verkäufe von Speisen und Getränken. Diese werden Gästen separat in Rechnung gestellt und sind nicht in die Zimmerpreise inkludiert. Der Emittent verwendet die benannten Einnahmen nebst bestehender Liquidität in Form von Bankguthaben, um Zinszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger zu leisten. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Projekts betragen 1.500.000,00 Euro. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern in Höhe von 940.500,00 Euro sind hierfür allein nicht ausreichend. Die Finanzierung erfolgt neben den Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern durch Eigenkapital. Wird das Emissionsvolumen nicht erreicht, wird der Emittent den Differenzbetrag durch zusätzliches Eigenkapital decken und das Vorhaben gleichwohl umsetzen. Der Realisierungsgrad stellt sich wie folgt dar. Der Kaufvertrag über den Kauf der bestehenden Hotelanlage mit den Eigentümern der Familie Nyhuus wurde bereits geschlossen. Für die Erweiterung der Hotelanlage durch den Zukauf des direkt benachbarten Grundstücks haben bereits Vorverhandlungen über den Erwerb stattgefunden. Das Vorhaben kann mit Erhalt der Anlegergelder sofort umgesetzt werden.

## 4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zinszahlungen und Rückzahlungen

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Darlehensgeber individuell mit dem Einzahlungstag des Darlehensbetrages (Tag der Gutschrift des Darlehensbetrags auf dem Konto des Zahlungsdienstleisters) und endet für alle Anleger einheitlich am 31.12.2028.

Der Emittent hat das Recht, den Nachrangdarlehensvertrag ohne Angabe eines Grundes unter Wahrung einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Folgemonats zu kündigen, frühestens jedoch nach 24 Monaten ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In diesem Fall ist der Emittent verpflichtet, den Darlehensbetrag inklusive bereits angefallener Zinsen sowie einer Vorfälligkeitsentschädigung innerhalb von 14 Tagen nach Wirksamwerden der Kündigung an den Anleger zurückzuzahlen. Die Vorfälligkeitsentschädigung besteht in Höhe der Zinsen, die der Darlehensgeber bis zum Ende der Laufzeit erhalten hätte (unter Anrechnung bereits gezahlter Zinsen). Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund durch den Anleger oder den Emittenten bleibt unberührt.

Der Darlehensbetrag wird ab dem Einzahlungstag mit einem Zinssatz von jährlich 6,0% verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig zum 31.12. fällig. Die Zinszahlungen erfolgen jeweils am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 31.12. eines jeden Jahres, erstmals zum dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 31.12.2023. Erfolgt der Vertragsabschluss im Dezember 2023, dann erfolgt die erste Zinszahlung unter entsprechender Verlängerung der ersten Zinsperiode zum dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des

31.12.2024. Sofern der Bemessungszeitraum für die Verzinsung weniger als ein Jahr beträgt, wird die Zinshöhe berechnet nach der Methode act/365 (englische Methode der Zinsberechnung). Die Rückzahlung des Darlehensbetrags erfolgt anteilig über die Laufzeit, jeweils zum dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 31.12. eines jeden Jahres, erstmals zum dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des 31.12.2024. Wird die geplante Investitionsschwelle unter Punkt 6 bis zum 31.01.2024 nicht erreicht, wird der Darlehensbetrag inklusive bereits bis zu diesem Zeitpunkt angefallener Zinsen an den Anleger zurückgezahlt. Die Rückzahlung des Darlehensbetrags und der Zinsen erfolgen in diesem Fall innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf des 31.01.2024.

## **5. Die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken**

**Risikohinweis:** Die nachfolgend genannten Risiken stellen die wesentlichen Risiken der Vermögensanlage dar. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Finanzierung eine mittelfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.

### **5.1. Maximalrisiko**

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzliche Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, seine Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung oder sonstige Verpflichtungen wie Steuern zu bedienen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

### **5.2. Geschäftsrisiko**

Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des Marktes für Tourismus im Senegal. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den Darlehensnehmer haben.

### **5.3. Ausfallrisiko der Gesellschaft**

Der Emittent kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Emittent geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### **5.4. Nachrangrisiko**

Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Die Ansprüche des Anlegers auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Forderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Forderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei qualifiziert nachrangigen Darlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.

## **6. Das Emissionsvolumen, die Art und Anzahl der Anteile**

**Emissionsvolumen:** Das Emissionsvolumen beträgt 1.000.000,00 Euro (Investitionslimit). Die Investitionsschwelle liegt bei 100.000,00 Euro.

**Art der Anteile:** Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein unbesichertes, festverzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt nach § 1 Absatz 2 Nr. 4 VermAnIG.

**Anzahl der Anteile:** Der Mindest-Darlehensbetrag liegt bei 250,00 Euro. Höhere Darlehensbeträge müssen ohne Rest durch 50,00 Euro teilbar sein. Dementsprechend können maximal 4.000 Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.

## **7. Der auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten**

Der Emittent wurde am 12.09.2022 gegründet. Vor diesem Hintergrund wurde noch kein Jahresabschluss aufgestellt, auf dessen Grundlage der Verschuldungsgrad des Emittenten berechnet werden kann.

## **8. Aussichten für die vertragsgemäßen Zinszahlungen und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen**

Diese Finanzierung hat unternehmerischen und mittelfristigen Charakter. Solange nicht die Nachrangklausel eingreift, sind die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen rechtlich gesehen grundsätzlich unabhängig von wechselnden Marktbedingungen. Der für den Emittenten relevante Markt, ist der Markt für Tourismus und die Vermietung von Ferienimmobilien im Senegal. Die Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung hängt maßgeblich von verschiedenen Marktbedingungen dieses Marktes ab. Eine andere Entwicklung dieser Marktbedingungen als prognostiziert (insbesondere eine Änderung der politischen Rahmenbedingungen oder eine Änderung der Preise für die Vermietung von Zimmern), ändert die Erfolgsaussichten des bereits unter Punkt 3 beschriebenen Vorhabens. Bei neutralen Marktbedingungen und einem der Prognose entsprechendem Verlauf des unter Punkt 3 beschriebenen Vorhabens ist der Emittent in der Lage die dem Anleger vertragsgemäß zustehenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen zu leisten. Auch bei einer Verbesserung der Marktbedingungen und einem der Prognose entsprechendem Verlauf des Vorhabens ist der Emittent in der Lage die dem Anleger vertragsgemäß zustehenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen zu leisten. Eine für den Emittenten negative Entwicklung der Marktbedingungen kann zu einer späteren Rückzahlung nach Maßgabe der Nachrangdarlehensbedingungen führen oder die Rückzahlung des Nachrangdarlehens und/oder der Zinszahlungen gefährden oder ganz ausfallen lassen.

## 9. Kosten und Provisionen

Über den Erwerbspreis der Vermögensanlage von mindestens 250,00 Euro hinaus werden vom Anleger keine weiteren Kosten oder Gebühren erhoben. Im Einzelfall können dem Anleger weitere individuelle Kosten entstehen, z. B. bei einer Übertragung der Vermögensanlage sowie Telekommunikations- oder Portokosten.

Die Vergütung für die Vorstellung des Projekts auf der Internet-Dienstleistungsplattform [www.ecozins.de](http://www.ecozins.de) in Höhe von 5,0 % der tatsächlich platzierten Emissionsvolumens („Vermittlungspauschale“) zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer werden vom Emittenten getragen und von den Anlegergeldern gezahlt.

Eine einmalige Setupgebühr in Höhe von 3.000,00 Euro zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer wird vom Emittenten getragen und vom Emittenten gezahlt. Daneben erhält der Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform während der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen jährlich einen Betrag in Höhe von 0,9% des tatsächlich platzierten Emissionsvolumens („Anlegerverwaltungsgebühr“) zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer. Auch diese wird vom Emittenten getragen und vom Emittenten gezahlt.

## 10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen

Es bestehen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen im Sinne von § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt.

## 11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

**Bezeichnung der Anlegergruppe:** Die Vermögensanlage zielt auf Privatkunden im Sinne des § 67 Absatz 3 WpHG ab.

**Beschreibung des Anlagehorizonts:** Die Vermögensanlage wird bis zum 31.12.2028 gehalten. Der Anleger muss demnach über einen mittelfristigen Anlagehorizont verfügen.

**Fähigkeit des Anlegers Verluste zu tragen:** Bei dieser Vermögensanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung, sodass dieses Angebot nur für Anleger geeignet ist, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlustes von 100% des eingesetzten Kapitals finanziell verkraften können. Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Darüber hinaus besteht ein Risiko in der Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz.

**Kenntnisse und Erfahrungen des Anlegers:** Der Anleger muss über Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich von Vermögensanlagen verfügen.

## 12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen

Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche der Nachrangdarlehen.

## 13. Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten 12 Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten

Der Emittent hat im Zeitraum der letzten 12 Monate keine Vermögensanlagen angeboten und verkauft, so dass der Verkaufspreis der in diesem Zeitraum angebotenen und verkauften Vermögensanlagen € 0 beträgt. Im Zeitraum der letzten 12 Monate wurden keine Vermögensanlagen vollständig getilgt.

## 14. Nichtvorliegen von Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Absatz 1 VermAnlG

Eine Nachschusspflicht der Anleger im Sinne von § 5b Absatz 1 VermAnlG besteht nicht.

## 15. Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG einschließlich seiner Geschäftstätigkeit, seiner Vergütung sowie den Umständen oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten

Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG war nicht erforderlich.

## 16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich nicht um ein sogenanntes Blindpool-Modell im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG, bei dem das Anlageobjekt zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlagen-Informationsblatts nicht konkret bestimmt ist.

## 17. Gesetzliche Hinweise:

Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter und Emittenten der Vermögensanlage.

Der Emittent hat noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Die Offenlegung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 wird im Unternehmensregister unter [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de) erfolgen. Die Offenlegung künftiger Jahresabschlüsse erfolgt im Unternehmensregister unter [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de).

Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

## 18. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG wird elektronisch ersetzt und erfolgt gemäß § 15 Absatz 4 VermAnlG in einer der Unterschriftenleistung gleichwertigen Art und Weise vor Vertragsschluss. Zu diesem Zwecke muss der Anleger auf der Internet-Dienstleistungsplattform in der dafür vorhergesehenen Formularmaske die dort abgefragten Angaben eigenständig abgeben.