

## Informationen für den Verbraucher

Aufgrund des Art. 246b EGBGB sind für alle Fernabsatzverträge (Verträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. per E-Mail, Fax, Internet) zustande kommen) sowie Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen der Anbieterin/Emittentin geschlossen werden, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Die hier dargestellten Informationen für Verbraucher betreffen das Angebot der Holtz Immobilien GmbH & Co. KG ohne einen Wertpapierprospekt im Wege eines prospektfreien Angebots nach § 3 Nr. 2 Wertpapierprospektgesetz (WpPG), bei dem der Gesamtgegenwert im Europäischen Wirtschaftsraum Euro 100.000,- oder mehr und weniger als Euro 8 Mio. über einen Zeitraum von zwölf Monaten beträgt. Insoweit wurde ein Wertpapier-Informationsblätter (WIB) veröffentlicht; das WIB ist ohne Zugangsbeschränkungen auf der Internetseite der Emittentin unter <https://jh-holding.ag/grubenstrasse-rostock/#kapitalanlage> sowie auf der Internetseite des vertraglich gebundenen Vermittlers wiwin GmbH & Co. KG (im Folgenden auch „WIWIN“) unter <http://www.wiwin.de/produkt/energetisches-wohnen-rostock> ohne Zugangsbeschränkung abrufbar.

## Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin

Holtz Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in Rostock, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin JH Invest Verwaltungsgesellschaft mbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Jonas Holtz.

Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift: Holtz Immobilien GmbH & Co. KG, Rosa-Luxemburg-Straße 25-26, 18055 Rostock

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter der Nr. HRA 3734.

Hauptgeschäftstätigkeit der Holtz Immobilien GmbH & Co. KG ist der Erwerb von Wertgegenständen, insbesondere der Erwerb, die Verwaltung, Vermietung und Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, einschließlich der Errichtung und Veräußerung von Wohn- und Geschäftshäusern und sonstigen Immobilien wie Altenheimen, Seniorenwohn- und pflegeheimen.

Die Holtz Immobilien GmbH & Co. KG unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

## Informationen über das Wertpapier

### Wesentliche Merkmale des Wertpapiers und Zustandekommen des Vertrages

Bei dem angebotenen Wertpapier handelt es sich um unverbriefte, nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „Energetisches Wohnen Rostocker Altstadt“, die von der Emittentin ausgegeben werden und die mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, die in „Euro“ zu erfüllen sind. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche der Anleger gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden nicht in einer Urkunde verbrieft. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung im Nennbetrag von 50 Euro wird ein Token mit der Bezeichnung „Energetisches Wohnen Rostocker Altstadt“ von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welche die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren. Die Emittentin generiert bis zum 31. März 2022 eine der Anzahl der ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Token auf einer Blockchain und diese werden dann in das jeweiligen Wallet der Anleger eingebucht. Die verwendete Blockchain wird spätestens eine Woche vor der Generierung der Token dem Anleger bekannt gemacht. Verfügt der Anleger nicht über ein Wallet, welches der verwendeten Blockchain zugehörig ist, wird ihm kostenfrei ein der verwendeten Blockchain entsprechendes Wallet von der Emittentin zur Verfügung gestellt.

Die Rechte des Anlegers umfassen das Recht auf Zins- und Kapitalrückzahlung sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Eine teilweise Übertragung einer tokenbasierten Schuldverschreibung ist nicht zulässig. Die Übertragung von Bruchteilen eines Tokens ist unzulässig. Die Anleger sind verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen bis zu deren Generierung bis zum 31. März 2022 weder direkt oder indirekt zur Veräußerung anzubieten, noch zu veräußern, noch eine Veräußerung anzukündigen oder sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen. Die Übertragung ist auf Anleger beschränkt, die sich und ihre Wallet-Adresse zuvor im Online-Portal [www.wiwin.de](http://www.wiwin.de) mit den persönlichen Daten einschließlich Kontoverbindung registriert haben und nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes identifiziert wurden.

Gemäß der Anleihebedingungen handelt es sich bei den tokenbasierten Schuldverschreibungen um nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. Der Anleger tritt in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung sowie mit sämtlichen sonstigen Zahlungsansprüchen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Die Forderungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit den Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen sind untereinander gleichrangig.

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zinszahlungen und die Rückzahlung solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Der Ausschluss dieser Ansprüche kann für eine unbegrenzte Zeit wirken.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen weisen eine feste Laufzeit (03. Mai 2021 bis 31. März 2026) und eine Verzinsung auf. Die tokenbasierte Schuldverschreibung „Energetisches Wohnen Rostocker Altstadt“ wird bezogen auf den Gesamtnennbetrag für die Zeit bis einschließlich 31. März 2026 mit 6,00 % p.a. fest verzinst. Weitere Einzelheiten der tokenbasierten Schuldverschreibung (z.B. Fälligkeiten) ergeben sich aus den Anleihebedingungen (Stand: April 2021).

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die Geschäftsführung der Holtz Immobilien GmbH & Co. KG zustande.

### Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistungen

Die angebotenen Kapitalanlagen sind mit speziellen Risiken behaftet. Der Anleger übernimmt mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für ihn bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die Zahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen können aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sein und der Ausschluss dieser

Ansprüche kann dauerhaft und für unbegrenzte Zeit wirken. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Kapitalanlage liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit den Kapitalanlagen das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und (noch) nicht ausgeschütteter Zinsen. Die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge.

Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist.

### **Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen**

Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 03. Mai 2021 und endet am 31. März 2026. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger besteht nicht. Davon unberührt besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Die Emittentin ist berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag zzgl. einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 60 % der ausstehenden Zinszahlungen des Nennbetrags am ersten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

### **Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern**

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Nennbetrag des Anlegers. Bei Erbringung des Mindestnennbetrages beträgt der Erwerbspreis 500 Euro (10 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen zu je 50 Euro). Ein Agio als Ausgabeaufschlag wird nicht erhoben.

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung des Wertpapiers ist von der Umsatzsteuer befreit, die Besteuerung der Erträge aus dem Wertpapier erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz. Die Emittentin/Anbieterin übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

### **Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden.**

Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus der tokenbasierten Schuldverschreibungen sowie die eigenen Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten trägt der Anleger. Für die Verwahrung der Token in den Wallets der Anleger und den Handel der Token an einer Kryptoböse können Gebühren anfallen.

### **Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden**

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

### **Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung**

Die Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung durch die Emittentin ergeben sich aus den Anleihebedingungen der Holtz Immobilien GmbH & Co. KG (Stand: März 2021) sowie dem dazugehörigen Zeichnungsschein.

### **Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Das Unternehmen sowie der Vertrag über das Wertpapier und die Rechte und Pflichten aus dem Wertpapier unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anlegers, Verfahren vor

einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben.

### **Befristung der Informationen**

Die Gültigkeit dieser Informationen ist unbefristet. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 03. Mai 2021 bis zum 31. Dezember 2021 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten. Die Zeichnungsfrist für das Angebot der tokenbasierten Schuldverschreibungen endet mit Vollplatzierung der Angebote.

### **Vertragssprache**

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin/Anbieterin und dem Anleger wird während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen in deutscher Sprache erfolgen.

### **Außergerichtliche Beschwerde - und Rechtsbehelfsverfahren**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 10 06 02, D-60006 Frankfurt am Main; Telefax: 069 709090-9901, Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)) anzurufen.

In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

### **Bestehen eines Garantiefonds bzw. anderer Entschädigungsregelungen**

Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.

### **Mitglied - Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt**

Bundesrepublik Deutschland

## Widerrufsbelehrung

Der Anleger kann seine Zeichnungserklärung widerrufen.

### **Widerrufsbelehrung**

#### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

**Holtz Immobilien GmbH & Co. KG**

**c/o wiwin GmbH & Co. KG**

**Rheinstraße 43-45, 55116 Mainz**

**Telefax: 06131 / 9714 – 100 E-Mail: [info@wiwin.de](mailto:info@wiwin.de)**

#### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ende der Widerrufsbelehrung