

ANLAGEBROSCHÜRE TIMPLA GMBH
FÜR DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT
DER ANBIETERIN UND EMITTENTIN TIMPLA GMBH

SCHULDVERSCHREIBUNG IN FORM EINES
KRYPTOWERTPAPIERS NACH DEM EWPG
“TIMPLA UNTERNEHMENSFINANZIERUNG”

WERBUNG

timpla GmbH
Heinrich-Hertz-Str. 10
16225 Eberswalde



Inhaltsverzeichnis

Hinweise	3
Die Kapitalanlage im Überblick	5
Unternehmen und Vision	7
Nachhaltigkeit bei timpla	8
Produkte/ Dienstleistungen/ Geschäftsmodell	10
Marktentwicklungen	12
Vorstellung Team timpla	14
Finanzplanung und Mittelverwendung	15
Kennzahlenübersicht (Stand 30.01.2024)	16
Mittelverwendung	17
Chancen der Kapitalanlage	18
Risiken der Kapitalanlage	20
Risiken auf Ebene der Emittentin	23
Risiken, die den Garantiegebern eigen sind	26
Risiken auf Ebene des Anlegers	28
Hinweise des Plattformbetreibers WIWIN GmbH, Mainz	29

HINWEISE

Verantwortlichkeitserklärung der Geschäftsführung

Anbieterin und Emittentin der mit dieser Anlagebroschüre angebotenen Schuldverschreibung in Form eines Kryptowertpapiers nach dem eWpG "timpla Unternehmensfinanzierung" ist ausschließlich die timpla GmbH, Heinrich-Hertz-Straße 10, 16225 Eberswalde.

Für den Inhalt dieser Anlagebroschüre sind nur die bis zum Datum der Aufstellung dieser Anlagebroschüre bekannten und erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Eine Haftung für den Eintritt der angestrebten Ergebnisse sowie für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und/oder rechtliche Änderungen wird, soweit gesetzlich zulässig, nicht übernommen.

Von dieser Anlagebroschüre abweichende Angaben sind von dem/r Anleger/in nicht zu beachten, wenn diese nicht von der Emittentin schriftlich bestätigt wurden. Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit. Eine Haftung für Angaben Dritter für von dieser Anlagebroschüre abweichende Aussagen wird von der Emittentin nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Anlagebroschüre.

Sie erklärt, dass die in der Anlagebroschüre gemachten Angaben ihres Wissens richtig sind.

Eberswalde, 29.02.2024

Roland Kühnel
Geschäftsführer

Weitere Hinweise

Es wurde ein Wertpapier-Informationenblatt veröffentlicht. Der/Die Anleger/in kann dieses ohne Zugangsbeschränkungen auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.timpla.eu/crowdinvesting> sowie auf der Internetseite des vertraglich gebundenen Vermittlers wiwin GmbH (im Folgenden auch „WIWIN“) unter <https://wiwin.de/produkt/timpla-unternehmensfinanzierung> einsehen und herunterladen.

Diese Werbeunterlage stellt keinen Prospekt im Sinne der Verordnung (EU) 2017/1129 dar. Schuldverschreibungen „timpla Unternehmensfinanzierung“ (im Folgenden auch „Anleihe“ oder „Schuldverschreibung“) sind gem. § 3 Nr. 2 Wertpapierprospektgesetz von der Prospektpflicht befreit. Bei dieser Kapitalanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung. Dieses Angebot ist nur für Investor/innen geeignet, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlusts finanziell verkraften können.

Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Die Zeichnung der Schuldverschreibungen wird ausschließlich über WIWIN angeboten. WIWIN handelt bei der Anlagevermittlung als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Concedus GmbH, Eckental.

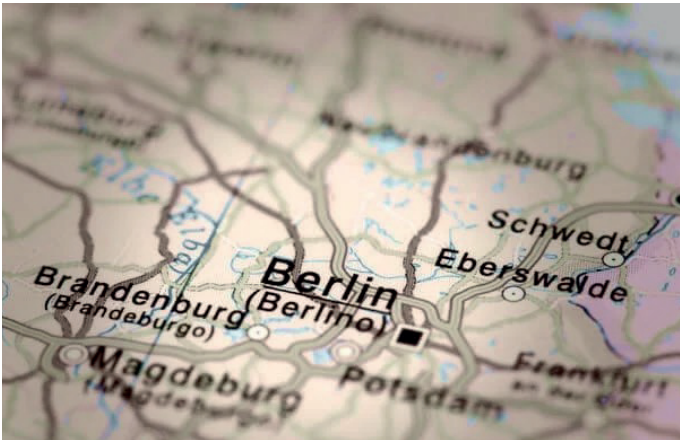
DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK

Anbieterin / Emittentin	Anbieterin und Emittentin der vorliegenden nicht nachrangigen Kapitalanlage ist die timpla GmbH, Heinrich-Hertz-Straße 10, 16225 Eberswalde, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt/Oder unter HRB 20486 FF. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
Gegenstand der Emittentin	Der Gesellschaftszweck der Emittentin ist das Betreiben von Werken für die Produktion von Holzmodulen und Holzelementen, die Geschäftstätigkeit als Entwickler/Architekt/ Planer von Holzbauwerken, die Geschäftstätigkeit als Generalunternehmer und Generalübernehmer sowie das Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von Grundstücken im In- und Ausland. Die Gesellschaft kann Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für sich selbst und Tochtergesellschaften eingehen. Seit März 2022 baut die timpla GmbH im Technologie- und Gewerbepark Eberswalde Deutschlands größtes Holzmodulwerk für den mehrgeschossigen Gebäudebau.
Art der Kapitalanlage	Auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen in Form eines Kryptowertpapiers nach dem eWpG.
Anlagebetrag	Die Mindestzeichnung beträgt 250 Euro, maximal sind pro Person/ Legaleinheit 25.000 Euro möglich. Anlagebeträge müssen durch 50 teilbar sein.
Emissionsvolumen	2.550.000 Euro
Laufzeit	Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01.03.2024 und endet am 31.12.2028.
Kündigung	Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger/innen besteht nicht. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Zinslaufs insgesamt gegenüber den Anlegern vorzeitig zu kündigen und zurückzuzahlen, frühestens jedoch zum 31.12.2026. Das Kündigungsrecht muss also allen Anlegern gegenüber einheitlich ausgeübt werden und steht unter der zusätzlichen Bedingung, dass die Emittentin auch die Schuldverschreibung mit der ISIN DE000A3823P7 ordentlich kündigt. Teilkündigungen sind ausgeschlossen. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt bei einer Kündigung durch die Emittentin zum Nennbetrag zzgl. ausstehender Zinsen und einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 50% der Zinszahlungen, die auf die Schuldverschreibungen bis zum 31. Dezember 2028 noch fällig geworden wären. Rückzahlung, Zinsen und Vorfälligkeitsentschädigung sind am dritten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit (in Folge der Kündigung) fällig.
Feste Verzinsung	Die Anleger/innen der Schuldverschreibungen „timpla Unternehmensfinanzierung“ haben ab dem Beginn der Laufzeit das Recht auf Zahlung von jährlichen Zinsen in Höhe von 7,25% p. a. bis einschließlich 31.12.2028. Die Zinsen werden jährlich nachträglich an jedem Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils der dritte Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufs. Der Zinslauf entspricht einem Kalenderjahr. Zinsen werden ab dem Tag der Einzahlung nach der Methode act/act berechnet.
Rückzahlung und Vorleistungsfrist	Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen in drei Raten wie folgt zurückzahlen: 15% des Nennbetrages zum 31. Dezember 2026, 35% des Nennbetrags zum 31. Dezember 2027 und 50% des Nennbetrags zum 31. Dezember 2028. Die Rückzahlung ist jeweils am dritten Bankarbeitstag nach dem Rückzahlungstag zur Zahlung durch Überweisung auf ein Konto des/r Anleger/in fällig. Die Summe aller zurückgezahlten Teilnennbeträge beträgt 100% des Nennbetrags der Schuldverschreibungen.

Sicherheiten	<p>Die Saxovent Venture Capital GmbH („Garantiegeber 1“) und die MQ Real Estate GmbH („Garantiegeber 2“) möchten durch Garantien die Ansprüche aller Anleger dieser Schuldverschreibung sowie der ebenfalls von der Emittentin begebenen Schuldverschreibung mit der ISIN DE000A3823P7 in Höhe von bis zu 50 % des valuierten Anlagebetrags beider Schuldverschreibungen, maximal aber bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.000.000 absichern. Hierzu stellt jeder Garantiegeber eine Garantie auf erstes Anfordern. Die Garantien besichern alle Ansprüche der einzelnen Inhaber im Zusammenhang mit dieser Schuldverschreibung sowie der ebenfalls von der Emittentin begebenen Schuldverschreibung mit der ISIN DE000A3823P7 (Emissionsvolumen: EUR 2.550.000). Beide vorgenannten Schuldverschreibungen werden im Folgenden gemeinsam als „besicherte Finanzinstrumente“ und die Ansprüche der Inhaber aus beiden Schuldverschreibungen insgesamt als „Hauptschuld“ bezeichnet. Aus den Garantien können Ansprüche geltend gemacht werden, falls die Emittentin ihren bestehenden Verpflichtungen aus einem der besicherten Finanzinstrumente nicht fristgerecht nachgekommen ist. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Garantiegeber 1 und 2 ist ausgeschlossen. Die Haftung aus den Garantien für die Hauptschuld ist in Bezug auf den Garantiegeber 1 begrenzt auf 37,5 % des valuierten Anlagebetrags der besicherten Finanzinstrumente, maximal aber EUR 1.500.000. In Bezug auf den Garantiegeber 2 ist die Haftung begrenzt auf 12,5 % des valuierten Anlagebetrags der besicherten Finanzinstrumente, maximal aber EUR 500.000 (jeweils „Garantiesumme“). Von der jeweiligen Garantiesumme kann der einzelne Anleger auf seinen Anteil an der Hauptschuld nicht mehr verlangen, als die Quote seiner gehaltenen Teilschuldverschreibungen am valuierten Gesamtnennbetrag der besicherten Finanzinstrumente.</p>
Zweck der Kapitalanlage	<p>Die Emittentin wird den Nettoemissionserlös aus der Platzierung der Schuldverschreibung in folgenden Investitionsbereichen verwenden: Modell/Serienentwicklung: Mit der Modulserienentwicklung soll ein standardisiertes Bauprodukt entwickelt werden. In diesem Zusammenhang ist das „Timber Engineering“ zu verstehen, also die technische Verarbeitung von Holz. Durch die hohe Standardisierung sollen verbesserte und kostenoptimierte Planungsprozesse auch mit Blick auf den seriellen Fertigungsprozess erreicht werden. Weiterentwicklung Nachhaltigkeits- und Qualitätsmanagementsystem: Hierbei ist insbesondere die Implementierung unterschiedlicher IT-Softwarelösungen in den Geschäftsprozess geplant, insbesondere eine dynamisch angebundene CO2 Bilanzierungssoftware sowie ein Qualitätsmanagement-Tool. Fertigungskosten: Hierunter sind insbesondere die Kosten für die Optimierung des Fertigungsprozesses sowie des „DFMA-Prozesses“ und für die Erstellung von Planungsrichtlinien für Architekten und Fachplaner zu verstehen. Diese Maßnahmen unterstützen im späteren Betrieb eine effizientere Produktionssteuerung.</p>
Gebühren / Agio	Es wird kein Agio erhoben.
Haftung des Anlegers	Die Haftung des/r Anleger/in ist auf den Anlagebetrag begrenzt. Eine Nachschusspflicht gegenüber der Emittentin besteht nicht.

UNTERNEHMEN UND VISION

Eberswalde ist der place to be für Holzbau. Was mit Walter Gropius vor knapp einhundert Jahren anfang, findet mit timpla by Renggli seine Fortsetzung.



Wir stehen mit jeder Faser unseres Unternehmens für eine neue Art des Bauens: Systematisch, klimaschonend und werthaltig.

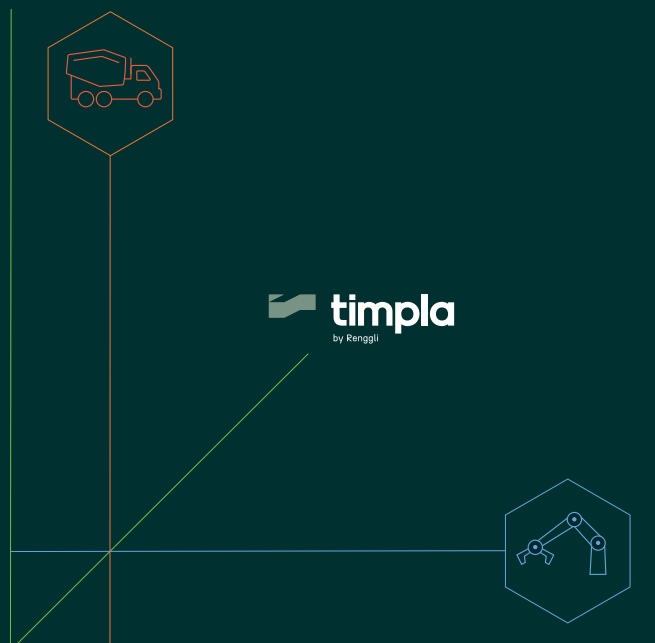
Gemeinsam mit unseren Partnern möchten wir die Baukultur in Deutschland zudem wertschätzender, kooperativer und verantwortungsvoller gestalten. Dafür bauen wir nicht nur Deutschlands größtes Holzmodulwerk auf, sondern gleich ein ganzes Unternehmen. Die Schweizer Holzbau-Expertise von Renggli in fünfter Familiengeneration ist für timpla gleichermaßen Anspruch und Grundlage für unser Holzbau-Verständnis.

Unsere Vision:

FÜR EINE STADT, IN DER NACHHALTIGE IMMOBILIEN LEBENSWERTE WOHN-UND ARBEITSRÄUME FÜR ALLE BIETEN.

Das erreichen wir nur, wenn wir den Holzbau industrialisieren, um ihn als starke Alternative zum mineralischen Bau zu etablieren. Unsere Lösung ist die durchgängige Digitalisierung der Prozesse von der Planung bis in die Fertigung. Wir möchten der flexibelste Serienfertiger in Deutschland sein, um möglichst viele Grundstücke mit unserem Modulsystem bedienen zu können.

Nur wenn nachhaltiges Bauen bezahlbar und performant ist, wird die Bauwende gelingen.



NACHHALTIGKEIT BEI TIMPLA

Das Prinzip der nachhaltigen Entwicklung liegt dem Handeln der timpla GmbH zugrunde. Als Holzmodulbauer betrachten sie das Thema Nachhaltigkeit mit hoher Priorität und streben es in all seinen Facetten an, sowohl in der ökologischen als auch ökonomischen und sozialen Dimension.

Der eingesetzte Werkstoff Holz verursacht in der Herstellung rund 70% weniger Treibhausmissionen als energieintensive Baustoffe wie Stahl oder Beton. Zudem bindet Holz pro Kubikmeter rund eine Tonne CO₂ und speichert es solange es nicht verrottet oder verbrannt wird. Gebäude aus Holzmodulen können damit einerseits CO₂-intensive Baustoffe substituieren und speichern zugleich CO₂. Pro Modul knapp fünf Tonnen. Um das CO₂ möglichst dauerhaft zu binden und Abfälle zu reduzieren, konzipiert timpla die Module und Elemente so, dass Bauteile nach der Nutzungsphase wiederverwendbar sind oder wieder dem Stoffkreislauf zugeführt werden können.

Der Rohstoff kommt hauptsächlich aus dem DACH-Raum und stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft. Dabei gewährleistet das PEFC- oder FSC-Siegel die Einhaltung ökologischer und sozialer Standards.

Das Produktionswerk wird im Energiestandard „Effizienzgebäude 40 – Erneuerbare Energien“ errichtet. Damit verbraucht es nur 40% der Energie eines Referenzgebäudes und verfügt über einen sehr guten Wärmeschutz. Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird im anvisierten 2-Schicht-Betrieb bis zu 70% des Strombedarfs decken. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Holzhackschnitzelheizung. Hierbei werden ausschließlich Holzabfälle aus der eigenen Produktion gesammelt und verwertet.

Dank einer Kooperation mit der Bundesagentur für Arbeit werden 16 von Arbeitslosigkeit betroffene Menschen derzeit weitergebildet und zum Produktionsstart im Sommer 2024 in Vollzeit übernommen.

Impact Scoring und Social Development Goals (SDG)

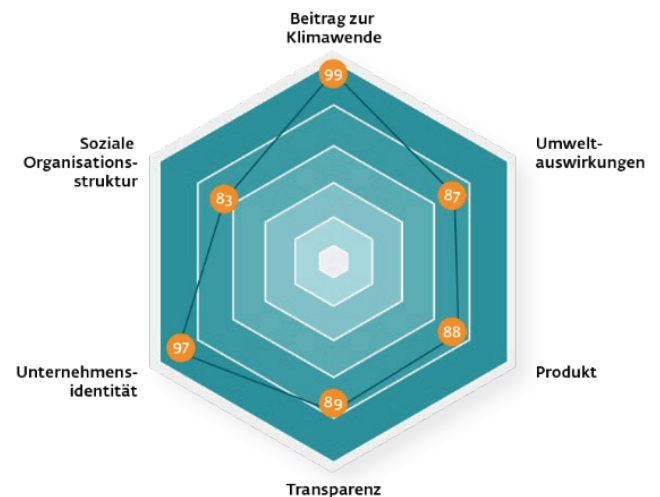
Die insgesamt 17 Ziele dienen der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene.

Die timpla GmbH verfolgt konkret 3 dieser Ziele: Ziel 9, 11 und 12



WIWIN Impact Scoring

Bei WIWIN ist Nachhaltigkeit keine grüne Fassade, sondern die Vision und der Kern des Geschäftsmodells. Das WIWIN Impact Scoring stellt diese Haltung unter Beweis: Mit der Nachhaltigkeitsbewertung schafft WIWIN einen standardisierten Ansatz, um die Nachhaltigkeit der Projekte auf der Plattform zu bewerten und transparent zu dokumentieren – und diese Transparenz so an die Anleger/innen weiterzugeben.



PRODUKTE/ DIENSTLEISTUNGEN/ GESCHÄFTSMODELL

Wir produzieren hoch vorgefertigte und aus-gebaute Raummodule aus Holz in unserem Werk, liefern diese an die Baustelle und montieren dort die Raummodule zu einem fertigen mehrgeschossigen Gebäude. Dabei arbeiten wir mit variierenden Rohbau-Partnern zusammen, welche die Bauleistungen rund um die Fundamente, Unterkellerungen und Erschließungskerne (Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte), also den Beton-Teil, übernehmen. Zusätzlich können wir neben Raummodulen (3D) auch Holzelemente (2D) liefern.

Entscheidender Punkt: Wir bauen mit vorkonstruierten, aber anpassbaren Bauteilen aus unserem digitalen Bauteilkatalog. Maße, Statik, Dämmwerte und Funktionen können einfach digital angepasst werden, ohne dass jedes Bauteil komplett neu konstruiert werden muss. So sparen wir Zeit und Aufwand und stellen gleichzeitig eine sehr hohe Qualität sicher. Da wir hauptsächlich mit unseren System-Bauteilen arbeiten werden, können wir Fehler in der Konstruktion und Fertigung vermeiden. Das hört sich banal an, ist aber beim klassischen Bau ein signifikantes Problem. Der Anteil so genannter „Nacharbeiten“ am Objekt zur Ausbesserung von Qualitätsmängeln ist dort recht hoch.

Unsere Hauptzielgruppen sind Immobilien-Entwickler, Wohnungsbaugesellschaften sowie Kommunen. Diese entwickeln Immobilienprojekte und setzen diese selbst oder mit Hilfe von Dienstleistern bis zum schlüsselfertigen Bau um.

In frühen Projektphasen besprechen wir mit den Bauherren und deren Architekten über Anforderungen des Holzbaus und die Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen der betreffenden Kundenprojekte. Später unterstützen wir unsere Kunden und deren Partner bei den Planungen des Gebäudes inklusive aller Fachplanungen wie Statik, Brandschutz etc. Diese Phase dauert im Holzbau in der Regel



Vorfertigung bei der Renggli AG Schoetz. Einbau einer kompletten Küchenzeile in das Raummodul



Holzmodulbau (3D): Produktion vom Raummodulen im Werk der Renggli AG Schoetz

etwas länger, da das Gebäude erst komplett fertig geplant wird, bevor es gebaut wird. Nach Abschluss der Planungen und entsprechender Genehmigungen sowie der Fertigstellung der Konstruktionspläne durch unser Planungsteam gehen die Raummodule und/oder Holzelemente bei uns in die Produktion. Unser Montage-Team setzt das Gebäude vor Ort zusammen, sodass wir zusammen mit unserem Rohbau-Partner dem Kunden ein schlüsselfertiges Gebäude übergeben können.

Wir bieten unseren Kunden damit Beratungs-, Planungs-, Fertigungs-, und Bauleistungen an. Unsere Kunden können aus mehreren Produktlinien für Hotels, Mehrfamilienhäuser im freien und geförderten Wohnungsbau sowie Studierenden-, Senioren- und Übergangwohnheime wählen. Auch Schulen und Kindertagesstätten können mit unseren Modulen errichtet werden.



Holzelementbau (2D): Montages eines Wandelements aus Massivholz auf der Baustelle

MARKTENTWICKLUNGEN

Holzbau ist aus zwei Gründen ein wichtiger Baustein für die Zukunft des Bauens:

1. Der Baustoff Holz ist in Punkto Nachhaltigkeit fast unschlagbar.
2. Holzbau ist ein Treiber des modernen seriellen Bauens und damit eine große Hoffnung für den überhitzten Wohnungsmarkt.

Holz als nachhaltiger Baustoff

Für die Nachhaltigkeit des Holzbaus sind vor allem zwei Faktoren von Bedeutung: Einerseits stellt vor allem das Kohlenstoff-speicher-Potential des nachwachsenden Baustoffes Holz bei der Erfüllung der immer strenger werdenden ESG-Vorschriften einen großen Vorteil da. Mineralische Baustoffe können erst recht bei Integration der grauen Energie in die Nachhaltigkeitsbetrachtungen der Gebäude nicht ansatzweise vergleichbare Nachhaltigkeitswerte bieten. Diese ganzheitliche Betrachtung fließt auch zunehmend in die Kostenbewertung von Bauprojekten ein.

Hier entwickeln sich jedoch Ansätze, so genannte CO₂-Schattenpreise, die auf Grundlage der aktuell geltenden sowie künftigen offiziellen Preise pro Tonne CO₂ das klimaschädliche Potential eines zu bauenden Gebäudes quantifizieren und vergleichbar machen. Auf diese Art wird sich nicht nur die Wirtschaftlichkeit des Anbieters, sondern zusätzlich die Nachhaltigkeit des Gebäudes auf das Niveau des Preises auswirken. Jüngst haben erst der Zentralverband der deutschen Bauindustrie und die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG ein entsprechendes Konzept vorgestellt, das nun sogar in Baden-Württemberg für öffentliche Bauprojekte verpflichtend ist. Das Prinzip besteht vereinfacht darin, dass entstandene CO₂-Emissionen mit einem Malus auf den Angebotspreis aufgeschlagen werden, wohingegen CO₂-Speicherungen sich durch einen Bonus preismindernd auf das Angebot auswirken. Klassischer Beton macht das Haus also teurer, Holz senkt den Preis. Entscheidungsträger von Bauprojekten bekommen damit ein Werkzeug an die Hand, sich nicht mehr nur für das wirtschaftlich günstigste Angebot entscheiden zu müssen, sondern auch den Grad der Klimaschädigung durch ein Gebäude transparent und vergleichbar in die Bewertung einzubeziehen.

Serieller Holzbau mit Tempo

Andererseits spielt der Holzbau eine wichtige Rolle im seriellen Bauen. Der massive Nachfragedruck am Wohnungsmarkt ist ohne das Tempo des seriellen Bauens im Grunde nicht zu bewältigen.

Im seriellen Bauen spielt Beton im Vergleich zu Holz aktuell noch die größere Rolle. Unternehmen wie Daiwa Modular, die Betonmodulbau in Serie betreiben, oder Goldbeck, ein international agierendes Betonfertigteil-Bauunternehmen, bespielen den Markt in signifikanten Größenordnungen mit Preisdruck. Hier profitieren die Wettbewerber davon, dass die Baustoffe Holz und Beton noch nicht auf Augenhöhe konkurrieren. Die Kosten der Klimaschädigung durch die Herstellung des

Baustoffes Beton werden bislang nicht in die Preise inkludiert, was die Niedrigpreisstrategien der Betonbauer ermöglicht. Hier entwickeln sich jedoch aktuell über die oben genannten CO₂-Schattenpreis-Modelle Möglichkeiten, der direkten Vergleichbarkeit.

Solche Modelle als auch kontinuierliche Anpassungen und Vereinfachungen der Bauordnungen und Regularien können dafür sorgen, dass Holz und Beton in einigen Jahren mit gleichen Voraussetzungen am Markt konkurrieren.

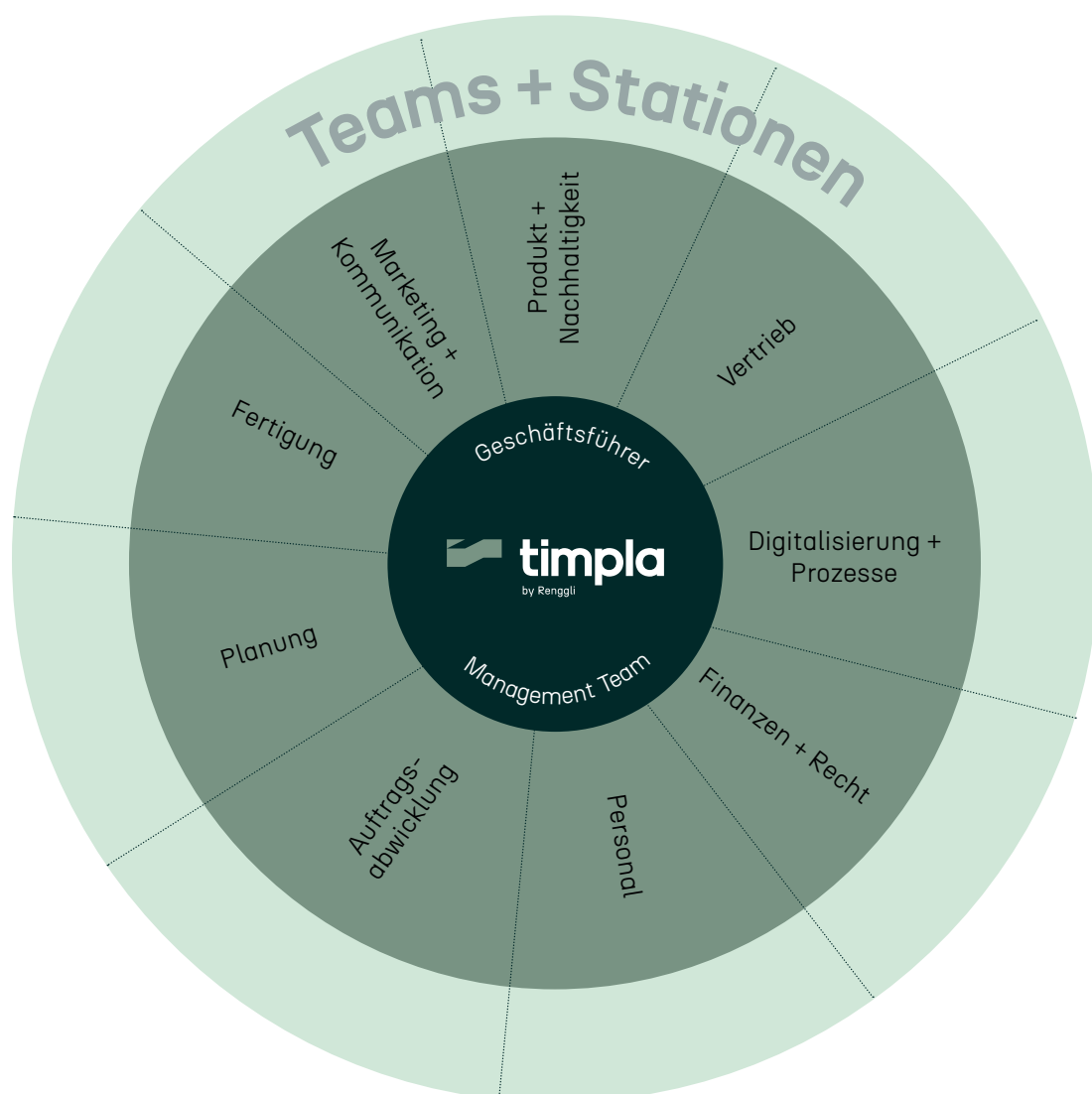
VORSTELLUNG TEAM TIMPLA

Die Geschäftsführung der timpla GmbH liegt bei Roland Kühnel. Neun Abteilungsleiter verantworten die spezifischen Fachbereiche.

- Christoph Radlach, Leiter Finanzen + Recht
- Anja Vater, Leiterin Personal
- Leroy Beyer, Leiter Fertigung
- Florian Eschauer, Leiter Produkt- und Nachhaltigkeitsmanagement
- Philip Ehrenfried, Leiter Planung
- Benjamin Knich, Leiter Auftragsabwicklung
- Martin Lenz, Leiter Digitalisierung + Prozesse
- Sven Schwartz, Leiter Kommunikation + Marketing
- tbd. Leiter Vertrieb (Einstellungsprozess läuft aktuell)

Die einzelnen Abteilungen unterteilen sich weiter in spezialisierte Teams. Diese funktionsorientierte Struktur ist jedoch nur der Schaffung von disziplinarischen Verantwortlichkeiten.

Im Grundsatz nutzt timpla den Ansatz des end-to-end-Prozessmanagements, der nicht der Sicht eines einzelnen Geschäftsbereiches folgt, sondern die Abwicklung von Geschäftsvorfällen über mehrere Geschäftsbereiche hinweg strukturiert.



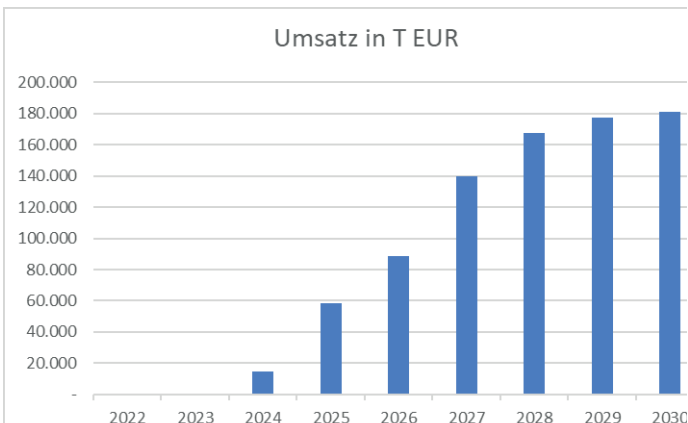
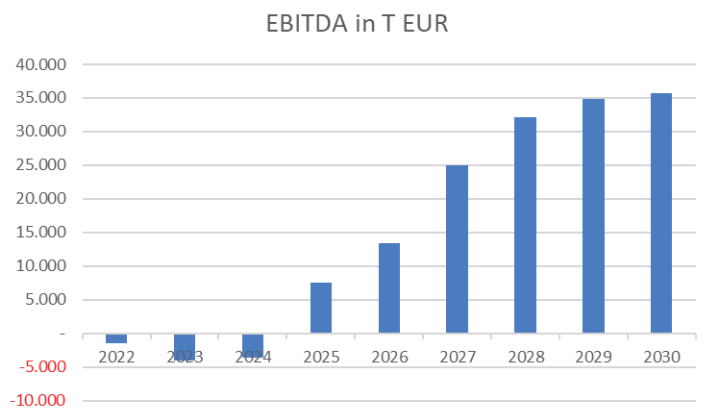
FINANZPLANUNG UND MITTELVVERWENDUNG

Die Finanzplanung unterteilt sich, entsprechend dem Unternehmensaufbau in 3 Phasen:

1. Werksbau:

Die erste Phase umfasst den Aufbau des Werkes inklusive der Maschinen. Hier sind hohe Investitionsausgaben notwendig. Es sind zu dieser Zeit keine bzw. geringe Umsätze zu erwarten, dadurch überwiegen die Ausgaben und führen zu einem negativen Ergebnis. Der Zeitplan dieser Planungsphase umfasst die Jahre 2022 bis 2024.

- Aufbau des Werkes inkl. Maschinen
- CAPEX dominiert
- Keine/ geringe Umsätze
- Negatives Ergebnis
- 2022-2024



2. Ramp-up:

In der anschließenden Phase, die von 2025-2027 angesetzt ist, kann die Produktion hochgefahren werden. In der 1. Schicht umfasst das Produktionsziel 1000 Module, dieser Zustand wird in ca. 1,5 Jahren erreicht. Bei der zweiten Schicht wird ebenfalls mit 1,5 Jahren geplant, bis die Produktion das Niveau von 100% erreicht hat und damit Kapazität für 2000 Module hat. Der Umsatz steigt dementsprechend, am Anfang können die laufenden Kosten noch nicht gedeckt werden, jedoch wird das im weiteren Verlauf des Planungszeitraums erreicht. Analog dazu verhält sich auch das Ergebnis.

- Hochfahren der Produktion
- Zunächst auf 1 Schicht (Dauer ca. 1,5 Jahre bis 100% -> 1.000 Module)
- Anschließend auf 2. Schicht (Dauer ca. 1,5 Jahre bis 100% -> 2.000 Module)
- Umsatz steigend
- Umsatz deckt zu Beginn noch nicht die laufenden Kosten
- Ergebnis steigend (zum Anfang negativ am Ende positiv)
- EBITDA ein Jahr früher positiv
- 2025-2027

3. Regelgeschäft:

Als abschließende Phase soll zielmäßig im Jahr 2028 der Zustand des Regelgeschäftes erreicht werden. Dann bleiben Umsätze und Ergebnisse stabil auf einem hohen Niveau.

- Umsätze und Ergebnisse bleiben stabil auf hohem Niveau
- 2028-2030

KENNZAHLENÜBERSICHT (STAND 30.01.2024)

Angaben zum Darlehensnehmer

Firma:	timpla GmbH
Standort:	Eberswalde
Gründungsjahr:	2021

Wesentliche Kennzahlen	2022*	2023*	2024**	2025**	2026**	2027**	2028**
Anzahl verkaufte Module pro Jahr:	0	0	166	656	986	1.529	1.804
Anzahl Mitarbeitende:	16	41	104	107	185	195	195
Umsatzerlöse (in Tausend €):	515	406	14.585	58.150	88.723	139.711	167.274
Jahresüberschuss /Jahresfehlbetrag (in Tausend €):	-1.896	-5.362	-10.188	-2.631	2.186	12.688	18.109
Bilanzielles Eigenkapital (in Tausend €):	12.078	6.716	3.472	6.104	3.918	8.771	26.880
Bilanzsumme (in Tausend €):	18.679	53.876	80.707	78.311	91.933	90.356	97.966
wirtschaftliches Eigenkapital (in Tausend €)	15.686	46.362	44.933	43.580	46.436	43.066	51.412
Wirtschaftliche-Eigenkapitalquote:	84%	86%	56%	56%	51%	48%	52%
Anlagevermögen (in Tausend €):	11.202	46.257	74.639	67.851	67.608	60.613	53.369
Liquidität	2022*	2023*	2024**	2025**	2026**	2027**	2028**
Anfangsbestand Liquidität (in Tausend €):	605	4.961	4.412	1.075	2.415	9.138	16.862
Zuführung von Eigenkapital (in Tausend €) :	12.038	0	0	0	0	0	0
Erhaltener Zuschuss (in Tausend €):	1.148	6.420	5.928	918	0	0	0
Aufnahme / Tilgung von Gesellschafterdarlehen (in Tausend €):	2.475	31.500	1.000	0	0	-6.995	-6.995
Aufnahme / Tilgung von Bankkredit- en (in Tausend €):	0	0	22.500	-3.034	-3.091	-3.150	-3.211
Aufnahme / Tilgung Inhaber-Schuld- verschreibung (in Tausend €):	0	0	5.100	0	-765	-1.785	-2.550
Betriebliche Einzahlungen (in Tausend €):	247	327	16.713	59.651	90.961	148.414	186.130
Betriebliche Auszahlungen (in Tausend €):	-2.025	-3.533	-22.516	-53.236	-70.599	-116.486	-146.334
Endbestand Liquidität (in Tausend €):	4.961	4.412	1.075	2.415	9.138	16.862	39.311

* Zahlen beziehen sich auf die Vergangenheit. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

MITTELVERWENDUNG

Die Mittelverwendung ist im Wesentlichen für die folgenden Themen eingeplant:

Modell-/Serienentwicklung:

Engineering Aufwand: Die Modulse-
rienenentwicklung hat zum Ziel, ein standard-
isiertes Bauprodukt zu entwickeln. In diesem
Zusammenhang ist das „Timber Engineering“
zu verstehen, also die technische Verarbeitung
von Holz. Dies beginnt mit der Würdigung
des Baustoffes Holz bei Bauteilaufbauten,
umfasst aber ebenso die Detailplanung der
Holzbaukonstruktion inklusive des statischen
Konzeptes sowie die Definierung der Schnitt-
stellen zu den konventionellen Gewerken. Durch
die hohe Standardisierung sollen verbesserte
und kostenoptimierte Planungsprozesse auch
mit Blick auf den seriellen Fertigungsprozess
erreicht werden.

Weiterentwicklung Nachhaltigkeits- und Qual- itätsmanagementsystem:

Hierbei ist insbesondere die Implementierung
unterschiedlicher IT-Softwarelösungen in

den Geschäftsprozess zu nennen. Der gesa-
mte Vorgang beinhaltet im Wesentlichen die
Sondierung verschiedenster IT-Lösungen,
die Prüfung- und die Vorbereitung entspre-
chender Entscheidungsvorlagen sowie die
abschließende Implementierung in den
Geschäftsprozess. Die Softwarelandschaft
umfasst unter anderem eine dynamisch ange-
bundene CO2 Bilanzierungssoftware sowie ein
Qualitätsmanagement-Tool.

Fertigungskosten:

Hierunter sind insbesondere die Kosten für
die Optimierung des Fertigungsprozesses und
für die Erstellung von Planungsrichtlinien für
Architekten und Fachplaner zu verstehen.
Im Einzelnen beinhalten diese Kosten auch
Positionen für die Optimierung des „DF-
MA-Prozesses“ („design for manufacturing
and assembly“, das bedeutet „fertigungs- und
montagegerechte Produktion“), etwa durch
einheitliche Bauteilcodierungen, sowie des
Weiteren Kosten für die Prüfung der jeweiligen
Rüstzeiten. Diese Maßnahmen unterstützen
im späteren Betrieb eine effizientere Produk-
tionssteuerung.

CHANCEN DER KAPITALANLAGE

Keine Nachrangigkeit

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nicht nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

Kein Blind Pool

Der Anleger finanziert über die Schuldverschreibungen ein ihm im Vorfeld bekanntes Unternehmen: timpla. Der Anleger kann sich daher ein besseres Bild von dem zu finanzierenden Unternehmen machen, als wenn dieses zum Zeitpunkt des Angebots nicht feststehen würde (klassischer blind pool). Entsprechende blind pool Risiken können somit ausgeschlossen werden.

Renommierter und finanzstarker institutioneller Gesellschafterkreis

Der Gesellschafterkreis von timpla besteht aus:

- Renggli AG, einem Schweizer Holzbaununternehmen mit 100-jähriger Tradition
- Saxovent Smart Eco Investments, einem Projektentwickler und Bestandshalter von Immobilien und Windparks
- einem Fonds eines deutschen Versorgungswerkes (Sächsische Ärzteversorgung)
- MQ Real Estate, einem Immobilienprojektentwickler

Der Gesellschafterkreis verfügt neben umfangreichen finanziellen Mitteln auch über die entsprechenden Fachabteilungen, um selbst Abnehmer der Module von timpla zu werden. So hat Saxovent über eine Tochtergesellschaft derzeit ein Portfolio von

ca. 110.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) in der Entwicklung und plant, künftig die Holzmodule von timpla zu verwenden. MQ Real Estate ist Immobilienprojektentwickler mit Schwerpunkt auf Hotels und profitiert durch die hohe Standardisierung der Zimmer sowie der seriellen Fertigung.

Antwort auf Baukrise

Serielles und modulares kann einen Beitrag dazu liefern, der derzeitigen Baukrise mit Lösungen zu begegnen. Im Vergleich zu konventionellen Bauweisen, die von der Planung über den Rohbau bis zur Ausführung viel Zeit und Geld benötigen, ist modulares Bauen effizienter und kostengünstiger und kann somit zur schnellen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum beitragen. Daher besteht nach Beobachtung der Gesellschafter von timpla die Chance, dass das Modulwerk durch die mögliche hohe Nachfrage auch eine entsprechend hohe Auslastung erzielt.

Garantien durch Saxovent und MQ Real Estate

Die Saxovent Venture Capital GmbH und MQ Real Estate GmbH, stellen jeweils eine Garantie auf erstes Anfordern hinsichtlich aller Ansprüche der einzelnen Inhaber der Schuldverschreibung aus und im Zusammenhang mit dieser Schuldverschreibung sowie der ebenfalls vom Emittenten begebenen Schuldverschreibung mit der ISIN DE000A3823P7, insbesondere der Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung des ausstehenden Nennbetrags aus der jeweiligen Schuldverschreibung sowie der infolge einer etwaigen Kündigung entstehenden Ansprüche, falls timpla den insoweit bestehenden Verpflichtungen aus der Schuldverschreibung nicht fristgerecht nachgekommen ist. Die Verpflichtung der Garantiegeber besteht gegenüber jedem Anleger nur maximal in Höhe des jeweiligen verhältnismäßigen Anteils des jeweiligen Anlegers an der Hauptschuld.

Stabiler Zinssatz und kein Wertänderungsrisiko

Beim Vergleich mit anderen Strategien von festverzinslichen Wertpapieren, insbesondere bei börsengelisteden Anleihen, können die Anleger bei dem vorliegenden Angebot von einer stabilen Verzinsung und einer Anlage ohne regelmäßige Wertänderungen profitieren. Die Zahlung an die Anleger unterliegt keinem Zinsänderungsrisiko (fixer Zinssatz) und der Wert der investierten Beteiligungssumme unterliegt keiner inflationsabhängigen Änderung, keiner Änderung bedingt durch die Einschätzung durch eine Ratingagentur oder aufgrund anderer Faktoren.

Attraktiver Zinssatz und vergleichsweise lange Laufzeit mit frühzeitiger Tilgung

Im Vergleich zu anderen festverzinslichen Anlagemöglichkeiten bietet das vorliegende Angebot für den Anleger einen attraktiven Zinssatz von 7,25% p.a. Dieser Zins wird für 5 Jahre angeboten. Die Rückzahlung der Investitionssumme erfolgt auch nicht erst am Ende der Laufzeit, sondern beginnt ab dem dritten Jahr, wodurch das Rückzahlungsrisiko des Anlegers teilweise minimiert wird.

RISIKEN DER KAPITALANLAGE

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Angebot von Schuldverschreibungen in Form eines Kryptowertpapiers nach dem eWpG der timpla GmbH. Die Schuldverschreibungen sind langfristige, schuldrechtliche Verträge, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risiko- belehrung vor dem Hintergrund der Angaben in der Anlegerbroschüre aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Kapitalanlage des Anlegers seinen wirtschaft- lichen Verhältnissen entsprechen und seine Investition in die Kapitalanlage sollte nur einen geringen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen.

Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannt- en Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Die Reihenfolge der auf- geführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beein- trächtigung zu. Die einzelnen Risikofaktoren können darüber hinaus themenübergreifende Relevanz haben und/oder sich auf den Eintritt oder die Relevanz anderer Risiken auswirken. Auch Umstände und/oder Ereignisse aus der persönlichen Lebenssituation des einzelnen Anlegers, von denen die Emittentin keine Kenntnis hat, können dazu führen, dass einzelne oder mehrere Risiken ein höheres Gefährdungspotential entwickeln als im Fol- genden dargestellt.

Allgemeine Risiken

Maximales Risiko – Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse der Emittentin haben, die bis zu deren Insolvenz führen könnten. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, etwa wenn der Anleger den Erwerb der Kapitalanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Kapitalanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen. Von einer Fremdfinanzierung der Kapitalanlage (z.B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten.

Die Kapitalanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio und nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihres Anlagebetrages hinnehmen könnten. Diese Kapitalanlage eignet sich nicht für Anleger mit kurzfristigem Liquiditätsbedarf und ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

Risiko eingeschränkter Veräußerbarkeit

Es ist weder eine Einbeziehung der Schuldverschreibungen am organisierten Markt noch im Freiverkehr geplant. Zudem enthalten die Schuldverschreibungen ein Übertragungsverbot (Lock-up) bis zum Ende des ersten Zinslaufs (31. Dezember 2024). Daher ist die Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen eingeschränkt. Bei Anlegern, die während der Laufzeit die Schuldverschreibungen verkaufen möchten, besteht daher das Risiko, dass die Schuldverschreibungen nicht oder zu einem aus Sicht der Anleger nur geringen Marktpreis verkauft werden können.

Fehlende Mitwirkungsrechte

Die Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in der Gesellschaftersammlung der Emittentin. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Geschäftsführer. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Schuldverschreibungen haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust für den Anleger führen kann.

Gläubigerversammlung

In den gesetzlich geregelten Fällen kann eine Versammlung der Anleger einer Schuldverschreibung (Gläubigerversammlung) einberufen werden. Die Gläubigerversammlung ist berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Schuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen.

Verlust des Private Key

Der "timpla Unternehmensfinanzierung" wird ein Token ausgestellt, der die Schuldverschreibung repräsentiert. Die Token werden den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Nach der Ausgabe und Einbuchung in die Wallets sind die Token nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet oder den Wallet Partner zugänglich. Sollte der private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögensstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der Token.

Technologierisiken

Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindung stehenden technologischen Komponenten befinden sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Der Token entsteht, indem die Emittentin die Anzahl der gezeichneten Token auf der Blockchain generiert und dann auf die Wallet Adressen der Anleger überträgt, indem die Token den jeweiligen Adressen der Anleger zugewiesen werden. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die derzeit nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Blockchain kann die Emission der Schuldverschreibung und die Handelbarkeit der Token stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der Token und damit zum Verlust der Schuldverschreibungen führen.

RISIKEN AUF EBENE DER EMITTENTIN

Geschäftsrisiko der Emittentin

Weder der wirtschaftliche Erfolg der allgemeinen Geschäftstätigkeit der Emittentin noch der Erfolg der geplanten Umsetzung des unternehmerischen Vorhabens der Emittentin, das durch die Schuldverschreibung finanziert werden soll, können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Die Emittentin kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von einer erfolgreichen unternehmerischen Tätigkeit der Emittentin. Die erfolgreiche unternehmerische Tätigkeit der Emittentin wiederum ist abhängig von Faktoren, wie der Entwicklung des allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Umfelds, der Entwicklung der rechtlichen, steuerlichen und/oder politischen Rahmenbedingungen (z.B. erleichterte oder erschwerte gesetzliche Anforderungen an die Errichtung von Holzmodulhäusern) und der allgemeinen Entwicklung des Marktes für den Wohnungsbau, im speziellen für Holzmodulbau, sowie von spezifischen Faktoren, die sich nach dem Geschäftsfeld der Emittentin (wie nachfolgend beschrieben) ergeben. Die wesentlichen unternehmerischen Risiken der Emittentin sind nachfolgend dargestellt. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, was den Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers zur Folge haben kann.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit: Produktion von seriellen Holzmodulbauteilen für den Immobilienmarkt

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit auf dem Geschäftsfeld des seriellen Holzmodulbaus ist abhängig von der Menge und vom Preis der zur Verfügung stehenden Rohstoffe, im Besonderen Holz. Außerdem ist das Geschäftsfeld abhängig von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus für den Bereich des Wohnungsbaus. Zusätzlich kann es zu Verzögerungen bei Baugenehmigungen kommen, die dazu führen, dass Bauprojekte sich verzögern oder sogar ganz abgesagt werden müssen. Die Nachfrage nach seriellen Holzbau kann zurückgehen oder alternative Baumethoden entwickelt werden, sodass die Emittentin keine Aufträge mehr erhält.

Risiken aus der Wohnquartiersentwicklung

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit auf dem Geschäftsfeld der Projektentwicklung ist abhängig von der Nachfrage nach seriellen Holzmodulen für die Entwicklung von Wohnquartieren in z.B. Ballungsgebieten. Die Emittentin unterliegt insoweit einem Absatzrisiko ihrer angebotenen Dienstleistung, wenn der Kauf bzw. die Beauftragung solcher Wohnquartiere etwa aufgrund stetig gestiegener Fremdkapital- oder Baukosten finanziell unattraktiv würden.

Errichtungsrisiken des Holzmodulwerks in Eberswalde

Im Rahmen der Errichtung des Holzmodulwerks können sich verschiedene Risiken ergeben. So können z.B. Vertragspartner insolvent werden. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass bestimmte Leistungen nicht erbracht werden und neue Verträge mit anderen Anbietern abgeschlossen werden müssten. Der Abschluss neuer Verträge sowie die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen würden weitere Aufwendungen verursachen. Darüber hinaus wäre die Emittentin möglicherweise gezwungen, höhere Vergütungen an die neuen Vertragspartner zu zahlen. Baukosten des Holzmodulwerks könnten steigen, weil sich der Preis für die hierfür benötigten Baumaterialien erhöht oder die Kapazitäten von Lieferketten sich verknappten und damit die Kosten der Anlieferung der Baumaterialien ansteigen. Für die Errichtung des Holzmodulwerks muss ausreichend qualifiziertes Personal vorhanden sein. Ist dies nicht der Fall, kann es zu Bauverzögerungen kommen, die negativen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzanlage der Emittentin haben.

Betriebsrisiken des Holzmodulwerks

Für den Betrieb des Holzmodulwerks ist die Emittentin darauf angewiesen, eine große Zahl an Fachkräften zu gewinnen und zu halten. Ein möglicher Wegfall solcher Fachkräfte könnte die Leistungsfähigkeit der Emittentin beeinträchtigen und damit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzanlage der Gesellschaft haben. Für den Bau der Holzmodule und Holzelemente benötigt die Emittentin verschiedene Rohstoffe, insbesondere Holz. Sie ist also im starken Maße von den Rohstoffpreisen abhängig. Steigen diese, müsste die Emittentin auch die Preise der Holzmodule und Holzelemente erhöhen. Sollte eine solche Erhöhung von Markt nicht akzeptiert werden, würde dies zu einem Absatzverlust bei der Emittentin führen. Der Erfolg der Geschäftstätigkeit ist maßgeblich von der Vermarktung der Holzmodule und Holzelemente abhängig. Eine geringe Marktakzeptanz oder im Vergleich zu anderen Bauverfahren höhere Kosten können sich nachteilig auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzanlage der Emittentin auswirken.

Risiko aus unregelmäßigen Kapitalzuflüssen

Das Geschäftsmodell der Emittentin beinhaltet unregelmäßige negative und positive Cashflows. So kann es vorkommen, dass in mehreren aufeinander folgenden Perioden überwiegend Finanzmittel für z.B. Materialvorbestellungen abfließen. Folgt darauf nicht zeitnah eine Periode mit höheren Finanzmittelzuflüssen, etwa aus der Bezahlung eines Auftrages, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben. Zusätzlich kann es zu Verschiebungen oder sogar Ausfällen von gesetzten Zahlungszielen durch Auftraggeber kommen, sodass die Emittentin geplante positive Cashflows nicht oder verspätet erhält. Die Emittentin ist für die fristgerechte und vollständige Leistung von Zins und Tilgung an die Anleger darauf angewiesen, dass aus den Verkäufen der Holzmodule entsprechende Liquiditätszuflüsse erfolgen. Ist dies nicht der Fall, können auf Ebene der Emittentin Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu einer möglichen Insolvenz entstehen.

Lieferkettenrisiko

Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht vor, dass die Holzmodule zu ca. 90 % im Werk in Eberswalde gefertigt und dann zur Baustelle versendet werden. Um die termingerechte Produktion der Module aufrechterhalten zu können ist die Emittentin darauf angewiesen, dass alle Materialien, wie z.B. das Holz für den Modulbau, Fliesen für Badezimmer, Dämmmaterialien, Inneneinrichtung u.v.m. immer in ausreichender Menge pünktlich zum Werk geliefert werden oder als Lagerbestand vorhanden sind. Die letzte Pandemie oder auch das zeitweise Verstopfen des Suezkanals durch ein Frachtschiff haben aufgezeigt, wie anfällig solche komplexen Lieferketten sind. Durch den mengenmäßig hohen Materialbedarf aus den verschiedensten Baustoffbereichen kann es bei ähnlichen oder auch anderen Ereignissen zu Störungen in der Lieferkette kommen. Eine solche Störung kann zur Folge haben, dass Module nicht fertiggestellt werden können und somit auch nicht verkauft werden, bis die entsprechenden Baustoffe wieder vorhanden sind. Auch kann die Teilproduktion weiterer Module zum Erliegen kommen, wenn Lagerkapazitäten für die unfertigen Module erschöpft sind. Der Emittenten könnten infolgedessen in Zukunft nicht oder nicht rechtzeitig die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen der Anleger zu erfüllen und das eingesetzte Anleihekaptal zurückzuzahlen.

Ausfallrisiko der Emittentin (Emittentenrisiko)

Die Emittentin kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Emittentin geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust des Anleihebetrages des Anlegers und der Zinsen führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Prognoserisiko

Die Prognosen, auf Grundlage derer die Emittentin die Ausrichtung ihrer Geschäftsstrategie bestimmt, sowie Prognosen hinsichtlich der Kosten für die Umsetzung der unternehmerischen Strategie und der erzielbaren Erträge könnten sich als unzutreffend erweisen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen. In Folge dessen besteht das Risiko, dass der Emittentin in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Schuldverschreibung zurückzuzahlen.

Keine Begrenzung der Aufnahme von Fremdkapital

Die Höhe der Aufnahme von Fremdkapital durch die Emittentin und die Höhe der Schuldinstrumente, welche die Emittentin in Zukunft begeben kann und die mit den Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit der Schuldverschreibung im gleichen Rang stehen, ist nicht begrenzt. Die Emittentin plant auch in Zukunft die Aufnahme weiteren Fremdkapitals zur Finanzierung des Geschäftszweckes. Durch die Aufnahme weiteren Fremdkapitals und/oder die Begebung weiterer Schuldinstrumente können sich die Finanzierungsstruktur der Emittentin und der per 31. Dezember 2022 ermittelte Verschuldungsgrad verschlechtern. Dies kann dazu führen, dass der Emittentin

in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Schuldverschreibung zurückzuzahlen.

Risiken, die den Garantiegebern eigen sind

Sollte die Emittentin nicht in der Lage sein, Zins und Tilgung der Schuldverschreibungen zu leisten, können von den Anlegern die Garantiegeber 1 und Garantiegeber 2 in Anspruch genommen werden. Zahlungen durch Garantiegeber sind stets von der Bonität (Zahlungsfähigkeit) der Garantiegeber abhängig. Sollten diese zahlungsunfähig sein, können Anleger Ansprüche gegen die Garantiegeber nicht durchsetzen.

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (Stichtag zum 31.12.2022) berechnete Verschuldungsgrad des Garantiegeber 1 beträgt 522,78 %. Sollte die Bilanz des Garantiegeber 1 zukünftig einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag ausweisen (bilanzielle Überschuldung) und die Fortführung des Unternehmens nach Einschätzung der Geschäftsleistung des Garantiegeber 1 nicht überwiegend wahrscheinlich sein, würde eine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne und damit ein Insolvenzgrund vorliegen. Der Garantiegeber 1 kann darüber hinaus zahlungsunfähig werden. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Garantiegeber 1 geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat, oder wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Garantiegeber 1 kann dazu führen, dass der Anleger seine Ansprüche auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Anleihebeträge in voller Höhe auch aus der Garantie nicht befriedigen kann. Daneben besteht das Risiko, dass die Garantiegeber ihren Verpflichtungen aus der jeweiligen Garantie nicht nachkommen, sodass der Anleger seine Ansprüche gerichtlich durchsetzen muss, was mit weiteren Risiken und Kosten verbunden wäre. Sollte der Emittent die Zins- und Rückzahlungen aus der Schuldverschreibung an die Anleihegläubiger nicht aus eigener Kraft leisten können, könnte der Eintritt jedes dieser Risiken dazu führen, dass

der Anleger seine Ansprüche auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Anleihebeträge in voller Höhe auch aus der Garantie nicht befriedigen kann.

Risiko aus der Besicherung

Das Wertpapier ist nur zu einem Teil besichert. Die von den Garantiegebern (s. unten) gestellten Sicherheiten für die Inhaberschuldverschreibung erstrecken sich auch auf eine zweite, vom Emittenten begebene Schuldverschreibung mit der ISIN DE000A3823P7, Emissionsvolumen: EUR 2.550.000 („besicherte Finanzinstrumente“); das Gesamtemissionsvolumen beider vom Emittenten angebotenen Finanzinstrumente beträgt somit EUR 5.100.000.

Zusätzlich ist die Haftung der beiden Garantiegeber (s.u.) aus den Garantien für die besicherten Finanzinstrumente beschränkt auf 50 % des valuierten Gesamtnennbetrags der besicherten Finanzinstrumente, maximal jedoch EUR 2.000.000. Im Garantiefall können Anleger daher von den Garantiegebern 1 und 2 (s.u.) gemeinsam nur einen Teil des ausstehenden Nennbetrags der von ihnen gehaltenen Wertpapiere verlangen. Stehen dem Emittenten dauerhaft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung oder gerät dieser in Insolvenz, besteht das Risiko, dass Anleger die nicht durch Garantien abgesicherten Teile ihrer Forderungen aus dem Wertpapier dauerhaft nicht durchsetzen könnten und einen Teilverlust dieses Anleihebetrags und der ausstehenden Zinsansprüche erleiden.

RISIKEN AUF EBENE DES ANLEGERS

Fremdfinanzierungsrisiko

Wenn der Anleger den Anlagebetrag fremdfinanziert, indem er etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers kommen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Kapitalanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen. Die Emittentin rät daher von einer Fremdfinanzierung des Anlagebetrages ab.

Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wertpapiere von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration

Die Investition in die Schuldverschreibung sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ können vermieden werden.

HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, MAINZ

WIWIN GmbH, Gerbach, handelnd als vertraglich gebundener Vermittler der Concedus GmbH, Eckental

Handelnd als vertraglich gebundener Vermittler der Concedus GmbH Eckental

Umfang der Projektprüfung durch den Plattformbetreiber

Der Plattformbetreiber, handelnd als gebundener Vermittler im Namen, für Rechnung und unter Haftung der Concedus GmbH (Haftungsdach), nimmt im Vorfeld des Einstellens eines Projekts auf der Plattform lediglich eine Plausibilitätsprüfung vor. Das Einstellen auf der Plattform stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität der Emittentin und überprüft nicht die von dieser zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

Tätigkeitsprofil des Plattformbetreibers

Der Plattformbetreiber übt keine Beratungstätigkeit aus und erbringt keine Beratungsleistungen. Insbesondere werden keine Finanzierungs- und/oder Anlageberatung sowie keine steuerliche und/oder rechtliche Beratung erbracht. Der Plattformbetreiber gibt Anleger/innen keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf

Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des/r jeweiligen Anleger/in. Die persönlichen Umstände werden nur insoweit erfragt, wie dies im Rahmen der Anlagevermittlung gesetzlich vorgeschrieben ist, und lediglich mit dem Ziel, die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise zu erteilen, nicht aber mit dem Ziel, dem/r Anleger/in eine persönliche Empfehlung zum Erwerb eines bestimmten Finanzinstruments auszusprechen.

Informationsgehalt der Anlagebroschüre

Diese Anlagebroschüre erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der angebotenen Anlage erforderlich sind. Anleger/innen sollten die Möglichkeit nutzen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie die Schuldverschreibungen „timpla Unternehmensfinanzierung“ erwerben wollen. Da jede/r Anleger/in mit dem Erwerb persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen der Emittentin unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.