

Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung über die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2024/I unter Ausschluss des Bezugsrechts

Der Vorstand der CGRE AG ("**Gesellschaft**") erstattet der Hauptversammlung folgenden Bericht über den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre im Zusammenhang mit der Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2024/I:

Mit Beschluss vom 28. November 2025 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats von der ihm durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. März 2024 erteilten und am 13. Mai 2024 in das Handelsregister eingetragenen Ermächtigung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. März 2029 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder in Teilbeträgen mehrmals um bis zu insgesamt 3.000.000,00 EUR durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen, vollumfänglich Gebrauch gemacht.

Die Durchführung der Kapitalerhöhung ist zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet. Das Eintragungsverfahren dauert noch an. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wird das Grundkapital der Gesellschaft von 6.000.000,00 EUR um 3.000.000,00 EUR auf 9.000.000,00 EUR durch Ausgabe von 3.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 je Aktie gegen Bareinlagen erhöht. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar des Jahres, in welchem die neuen Aktien wirksam ausgegeben werden, gewinnberechtigt.

Auf Grundlage der in der Satzung der Gesellschaft enthaltenen Ermächtigung des Vorstands wurde das Bezugsrecht der Aktionäre im Rahmen der Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2024/I mit Zustimmung des Aufsichtsrats vollständig ausgeschlossen.

Die 3.000.000 neuen Aktien wurden gemäß des Vorstandsbeschlusses vom 28. November 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausschließlich von der JUSSAK A GmbH mit Sitz in Wien, Österreich, gezeichnet. Der Gesamtausgabebetrag der neuen Aktien belief sich dabei auf 30.600.000,00 EUR (in Worten: dreißig Millionen sechshunderttausend Euro), was einem Ausgabebetrag von 10,20 EUR je neue Aktie entspricht.

Der Ausschluss des Bezugsrechts beruhte im Wesentlichen auf folgenden Erwägungen:

I. Ausgangslage und Zielsetzung der Kapitalmaßnahme

Die CGRE AG befand sich zum Zeitpunkt der Kapitalmaßnahme in einer finanziell angespannten Situation. Mehrere Tochtergesellschaften waren zu diesem Zeitpunkt insolvent oder von Insolvenz bedroht. Zudem bestand angesichts der Entwicklungen im Geschäftsjahr 2025 das Risiko erheblicher Abschreibungen, die zu einer weiteren

Verschlechterung der Eigenkapitalbasis geführt hätten. Eine nachhaltige Stabilisierung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderte kurzfristige Maßnahmen zur Stärkung des Eigenkapitals sowie zur Sicherstellung der operativen Liquidität.

Angesichts der Dringlichkeit des Kapitalbedarfs der Gesellschaft hat der Vorstand daher entschieden, eine kurzfristige Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital durchzuführen, bei der zugleich unbedingt sichergestellt werden kann, dass der gesamte Erhöhungsbetrag gezeichnet wird und der Gesellschaft zufließt, um die finanzielle Handlungsfähigkeit der Gesellschaft unverzüglich sicherzustellen und die Fortführung des Geschäftsbetriebs zu gewährleisten.

II. Gründe für den Ausschluss des Bezugsrechts

Vor dem Hintergrund des kurzfristigen und substanziellen Kapitalbedarfs wurde als Zeichnerin der neuen Aktien ausschließlich ein strategischer Investor zugelassen, der zugleich über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt. Dieser hatte sich bereit erklärt, der Gesellschaft kurzfristig einen erheblichen Eigenkapitalbetrag zur Verfügung zu stellen und darüber hinaus weitere Finanzierungsbeiträge zur Stabilisierung und Sanierung der Gesellschaft zu leisten. Diese Zusagen standen unter dem Vorbehalt, dass der Investor sämtliche neuen Aktien exklusiv erhalten und hierdurch eine Beteiligungsquote von mindestens zwei Dritteln des erhöhten Grundkapitals der CGRE AG erreichen würde.

Eine Kapitalerhöhung unter Einbeziehung aller bestehenden Aktionäre wäre aufgrund des zeitkritischen Finanzierungsbedarfs sowie der Unsicherheit über die vollständige Platzierung der neuen Aktien nicht geeignet gewesen, die notwendigen Finanzierungsmittel rechtzeitig und verlässlich bereitzustellen.

Darüber hinaus unterscheidet sich der Investor zum strategischen Vorteil der Gesellschaft grundlegend von sonstigen Aktionären. Seine Beteiligung ist auf eine langfristige strategische Partnerschaft ausgerichtet und eröffnet der Gesellschaft über die reine Kapitalzufuhr hinaus zusätzliche finanzielle Stabilität, strategische Unterstützung sowie verbesserte Entwicklungs- und Wachstumsperspektiven (einschließlich durch das voraussichtliche Engagement von Personen aus dem Umfeld des Investors im Aufsichtsrat der Gesellschaft).

III. Angemessenheit des Ausgabebetrags

Auf Grundlage der vorstehenden Erwägungen kam der Vorstand zu dem Ergebnis, dass der Ausgabebetrag von 10,20 EUR je Aktie mehr als angemessen war. Die Aktie der Gesellschaft weist nur eine geringe Liquidität auf, weshalb der Börsenkurs kein verlässlicher Indikator für den Unternehmenswert war. Nach der Einschätzung des Vorstands zum Zeitpunkt seiner Entscheidungsfindung lag der innere Wert der Gesellschaft insbesondere aufgrund

der bestehenden Risiken sowie der drohenden Abschreibungen unterhalb des Ausgabebetrags.

Zudem wurden 3.000.000 Aktien bestehender Aktionäre außerhalb der Kapitalmaßnahme zu einem Preis unterhalb von 10,20 EUR übertragen. Durch den Ausgabebetrag wurden die Altaktionäre also nicht benachteiligt, sondern im Ergebnis sogar besser gestellt als die verkaufenden Bestandsaktionäre.

IV. Interessenabwägung

Der Vorstand hat die Interessen der Altaktionäre und der Gesellschaft sorgfältig gegeneinander abgewogen. Zwar führt der Bezugsrechtsausschluss zu einer Verwässerung der Stimmanteile der bestehenden Aktionäre. In der konkreten finanziellen Ausnahmesituation der Gesellschaft musste dieses berechnete Interesse der Altaktionäre am Verwässerungsschutz jedoch hinter dem überragenden Interesse an der Sicherung des Fortbestands und der nachhaltigen Stabilisierung der Gesellschaft zurücktreten. Ohne die exklusive Einbindung des Investors und die damit verbundene sofortige Kapitalmaßnahme hätte das Risiko bestanden, dass sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft erheblich verschlechtert, bis hin zur Gefährdung der Unternehmensfortführung.

V. Schlussbemerkung

Der Vorstand ist zur Überzeugung gelangt, dass die beschriebenen Maßnahmen im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre lagen. Die schnelle und verlässliche Kapitalzufuhr durch den strategischen Investor stellte die einzig realistische Möglichkeit dar, die finanzielle und operative Stabilität der CGRE AG kurzfristig wiederherzustellen.