

Bericht des Aufsichtsrates der

CGRE AG

über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

1. Einleitung

Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat der CGRE AG legt Ihnen den Bericht über den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 vor. Dieser Bericht bietet einen umfassenden Überblick über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung des Unternehmens, die Prüfung, Billigung und Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2024.

Unser Ziel ist es, Ihnen ein transparentes und detailliertes Bild der Unternehmenssituation zu vermitteln.

2. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Mit der Neuausrichtung der L-KONZEPT Holding AG im ersten Quartal 2024 und ihrer Umfirmierung zur CGRE AG ging eine umfassende Neubesetzung des Aufsichtsrates der Gesellschaft einher. In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 28.03.2024 wurde zudem die Erweiterung des Aufsichtsrates von den drei gesetzlich vorgesehenen Mitgliedern auf insgesamt vier Mitglieder beschlossen. Diese Erweiterung wurde mit der Eintragung der dort entsprechend beschlossenen Satzungsänderung im Handelsregister am 30.04.2024 wirksam.

Insgesamt setzte sich der Aufsichtsrat der CGRE AG im Geschäftsjahr 2024 wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvorsitzende:

Dr. Oliver Krauß

Rechtsanwalt und Partner, BAYER KRAUSS HUEBER Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Mehr als 20 Jahre Erfahrung mit hochkarätigen Unternehmens- und Wertpapierprozessen sowie in der Vertretung von Investoren deutscher Aktiengesellschaften.

- Aufsichtsrats Tätigkeit bis zum 31.10.2024
- Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 19.04.2024
- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender vom 19.04.2024 bis zum 11.06.2024

Günther H. Oettinger

Geschäftsführer, OETTINGER CONSULTING Wirtschafts- und Politikberatung GmbH

Jurist mit 35 Jahren politischer Erfahrung in hochkarätigen Ämtern, von 2005 bis 2010 Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg, von 2010 bis 2019 Mitglied der

Europäischen Kommission, zunächst bis 2014 als Kommissar für Energie, anschließend bis 2016 als Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft und zuletzt ab 2017 Kommissar für Haushalt und Personal.

- Aufsichtsrats Tätigkeit ab dem 28.03.2024
- Aufsichtsratsvorsitzender ab dem 19.04.2024

Weitere Mitglieder des Aufsichtsrates

Fernanda C. Usinger

Verwaltungsangestellte

- Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende bis zum 28.03.2024
- Aufsichtsrats Tätigkeit bis zum 28.03.2024

Christiane Fischer-Schön

Werbekauffrau

- Aufsichtsrats Tätigkeit bis zum 28.03.2024

Prof. Dr. Rüdiger Grube

Geschäftsführer, Rüdiger Grube International Business Leadership

Mehr als 30 Jahre in Spitzenpositionen in deutschen und internationalen Unternehmen tätig, u.a. als Vorstandsvorsitzender der DB AG und als Vorstandsmitglied der Daimler AG.

- Aufsichtsrats Tätigkeit ab dem 28.03.2024 bis zum 31.01.2025

Prof. Christoph Ehrhardt

Selbstständiger Berater, bennix strategic advisors Beteiligungs-GmbH

Diplomarchitekt und Wirtschaftsingenieur mit 40 Jahren Erfahrung in führenden Positionen im Immobilienbereich. Von 2002 bis 2018 Partner bei Ernst & Young.

- Aufsichtsrats Tätigkeit ab dem 30.04.2024
- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ab dem 11.06.2024

Zum Berichtszeitpunkt ist der Aufsichtsrat der CGRE AG wie folgt besetzt:

Aufsichtsratsvorsitzender

Günther H. Oettinger

Geschäftsführer, OETTINGER CONSULTING Wirtschafts- und Politikberatung GmbH

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Prof. Christoph Ehrhardt

Selbstständiger Unternehmensberater, bennix strategic advisors Beteiligungs-GmbH

Mitglied des Aufsichtsrats

Frank Preuss

C-Level Manager und Unternehmer im KMU-Umfeld, AUVIDIS AG

- Aufsichtsrats Tätigkeit ab dem 03.03.2025
- Herr Frank Preuss wurde per Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 03.03.2025 gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats der CGRE AG bis zur Beendigung der nächsten Hauptversammlung bestellt. Dieser Schritt wurde kurzfristig erforderlich, um die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsgremiums wiederherzustellen, nachdem Herr Dr. Oliver Krauss zum 31.10.2024 und Herr Prof. Dr. Grube zum 31.01.2025 ihr Mandat jeweils niedergelegt hatten.

Alle amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrates bringen umfangreiche Erfahrung und Expertise aus verschiedenen Branchen und Fachbereichen mit, wodurch eine umfassende und fundierte Überwachung und Beratung des Vorstands gewährleistet wird.

3. Aufgaben und Tätigkeiten des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungs- und Beratungsfunktionen im Geschäftsjahr 2024 gewissenhaft und umfassend wahrgenommen und trat insgesamt zu vier regulären Sitzungen – am 19.04.2024 (konstituierend), 11.06.2024, 19.09.2024 und 12.12.2024 – sowie zu einer außerordentlichen Sitzung – am 19.07.2024 – zusammen.

Im laufenden Geschäftsjahr 2025 ist der Aufsichtsrat zu vier regulären Sitzungen – am 20.03.2025, 12.06.2025, 18.09.2025 und 11.12.2025 – zu zwei außerordentlichen Sitzung – am 27.11.2025 und 18.12.2025 – sowie zu zwei Abstimmungsterminen mit dem Vorstand – am 18.06.2025 und am 25.06.2025 – zusammengetreten.

In diesen Sitzungen und Terminen wurden neben den regelmäßigen Berichten des Vorstands insbesondere strategische Fragestellungen, Investitionsentscheidungen und die Überwachung der operativen Geschäftsentwicklung intensiv besprochen sowie die Auswirkungen der eröffneten Insolvenzverfahren verschiedener Tochtergesellschaften (Projektgesellschaften) erörtert. Zuletzt wurden nach vorausgehender Beratung die notwendigen Beschlüsse zum Abschluss einer Grundsatzvereinbarung mit einem strategischen Investor gefasst, sowie für die damit einhergehende Ausgabe neuer Aktien im Wege der Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals.

Hervorzuheben ist für das Geschäftsjahr 2024 das Ausscheiden des Herrn Helmut Ulbricht als Vorstand der Gesellschaft mit Wirkung zum 30.04.2024. Zudem wurde durch Beschluss vom 27.02.2024 und mit Wirkung ab dem 01.03.2024 Herr Jürgen Kutz zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 19.07.2024 wurde diese Bestellung bis zum 30.04.2027 verlängert. Ferner

wurde ebenfalls durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 19.07.2024 Herr Ronald Pofalla mit Wirkung ab dem 20.07.2024 für die Dauer bis zum 19.07.2027 zum weiteren Mitglied des Vorstands bestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats begleiteten zudem die Umstrukturierung der L-KONZEPT Holding AG zur CGRE AG während der Vorbereitung, der außerordentlichen Hauptversammlung am 28.03.2024 sowie in der anschließenden Umsetzungsphase der darin gefassten Beschlüsse.

In Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung der CGRE AG am 30.08.2024 fassten die Mitglieder des Aufsichtsrats nach vorherigem Bericht durch den Wirtschaftsprüfer Bernhard Decker Wirtschaftsprüfer - Steuerberater (Leipzig) und anschließender Aussprache am 19.07.2024 den Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023. Zum Jahresabschluss 2023 legte das Gremium auch einen Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung vor. Zudem schlug der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, die Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 zu wählen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitete die ordentliche Hauptversammlung am 30.08.2024, in der alle eingebrachten Beschlussvorlagen – auch die Beschlussfassungen über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 und die Beschlussfassungen über eine Satzungsänderung bezüglich der Aufsichtsratsvergütung sowie zur Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung – mit großer Mehrheit von den Aktionären beschlossen wurden.

Im **laufenden Geschäftsjahr 2025** sind zum Berichtszeitpunkt die folgenden Entscheidungen des Aufsichtsrats hervorzuheben:

In Vorbereitung auf die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 stimmten die Gremienmitglieder am 12.06.2025 per Beschluss dem Vorschlag des Vorstands zu, den Sitz der Gesellschaft von Leipzig nach Berlin zu verlegen und der Hauptversammlung einen entsprechenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten. Vor dem Hintergrund der rechtsanhängigen Beschlussanfechtungsklage gegen den in der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023 vom 30.08.2025 gefassten Beschluss zur Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024, fasste der Aufsichtsrats zudem den Beschluss, der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 vorzuschlagen, den damals gefassten Beschluss über die Bestellung der Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 zu bestätigen, hilfsweise mit gleichem Inhalt neu zu fassen.

Ebenfalls in Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 fassten die Mitglieder des Aufsichtsrats am 11.12.2025 den Beschluss, der Hauptversammlung den Vorschlag zu unterbreiten, Herrn Bernhard Angel als drittes und Herrn Peter Wildauer als viertes festes Mitglied des Aufsichtsrates zu wählen.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 27.11.2025 fasste der Aufsichtsrat der Gesellschaft die notwendigen Beschlüsse für den Einstieg eines strategischen Investors. Dabei stimmten die Gremienmitglieder nach vorausgehender Beratung für den Abschluss einer Grundsatzvereinbarung zwischen, unter anderem, der Gesellschaft und dem Investor. Zudem stimmten sie dem zu diesem Zeitpunkt zu erwartenden Beschluss des Vorstands über die Ausgabe neuer Aktien im Wege der Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu.

4. Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses 2024

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2024 wurde von der Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mit der Geschäftsanschrift: Domstraße 15 in 20095 Hamburg geprüft. Die Prüfung ergab, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Die Prüfung umfasste insbesondere die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie den Anhang zum Jahresabschluss. Einwände wurden nicht erhoben.

Zum Zeitpunkt der Abschlussprüfung war der Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft im Sinne des § 312 AktG noch nicht aufgestellt. Infolgedessen konnten die sich hieran anschließenden Pflichten des Aufsichtsrats nach § 314 AktG, insbesondere die Prüfung des Abhängigkeitsberichts sowie die Berichterstattung hierüber an die Hauptversammlung, noch nicht erfüllt werden.

Der Wirtschaftsprüfer hat dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 vor diesem Hintergrund zunächst einen eingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Vorstand hat gegenüber dem Aufsichtsrat ausgeführt, dass er beabsichtige, den Abhängigkeitsbericht schnellstmöglich zu erstellen und unverzüglich nach Aufstellung vorzulegen, mit dem Ziel, dem Wirtschaftsprüfer und dem Aufsichtsrat die Erfüllung der noch ausstehenden Prüfungs- und Berichtspflichten nach § 314 AktG zu ermöglichen und bis zur ordentlichen Hauptversammlung am 29.01.2026 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers zu erhalten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 eingehend geprüft und in der Aufsichtsratssitzung vom 11.12.2025 und vom 18.12.2025 durch einstimmigen Beschluss vorbehaltlos gebilligt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 ist damit gem. § 172 S. 1 AktG bzw. § 22 Abs. 2 S. 4 der Satzung der Gesellschaft festgestellt.

5. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2024 war für die CGRE AG geprägt von der Neuausrichtung des bisherigen Geschäftsfeldes aus der vorangegangenen Zeit als L-KONZEPT Holding AG. Das wie im vorangegangenen Geschäftsjahr anhaltend anspruchsvolle Marktumfeld wirkte sich dabei stellenweise hemmend auf die Entfaltung des vollen Potenzials der Gesellschaft aus.

Hervorzuheben sind die besonderen Herausforderungen, denen die CGRE AG im Hinblick auf die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sowie den besonderen Verwerfungen im Immobilienmarkt ausgesetzt war. Als wesentliche Faktoren, die schon in den Vorjahren von stark belastendem Einfluss für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft waren sind insbesondere Inflationsfolgen, die Zinspolitik der europäischen Zentralbank, erhebliche Baukosten- und Energiepreisteigerungen, die anhaltende Störung internationaler Lieferketten sowie erhebliche geopolitische Spannungen und Krisen zu nennen.

Mit Blick auf die zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 durchgeführte Umstrukturierung, die dabei und seitdem erfolgten Investitionsmaßnahmen sowie auf das beständige Bestreben, den eigenen

Geschäftsbetrieb zu etablieren, lässt sich die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nachvollziehen. Mit dem Einstieg des Investors hat sich diese Ende 2025 erheblich entspannt. So führte der Abschluss der Grundsatzvereinbarung und der Einstieg des Investors nicht nur zu einer Rückführung fälliger projektbezogener Darlehenspositionen, sondern auch zu einer erheblichen wirtschaftlichen Stärkung der Gesellschaft.

Der Vorstand setzt aus Sicht des Aufsichtsrats alles daran, die Gesellschaft durch zielgerichtete Maßnahmen in der Form zu strukturieren, dass sie die Chancen am Immobilienmarkt gewinnbringend nutzen kann und die zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 angestoßene Neuausrichtung ihre Wirkung voll entfalten kann.

Das erzielte Jahresergebnis eines Fehlbetrages i.H.v. 19.313.731,73 EUR, das unter Berücksichtigung des Verlustvortrags aus dem Vorjahr zu einem Bilanzverlust im Geschäftsjahr 2024 zum Stichtag 31.12.2024 i.H.v. 19.603.974,00 EUR führt, ist insofern nach Einschätzung des Aufsichtsrates angemessen.

Aufgrund des Einstiegs des Investors Ende 2025 teilt der Aufsichtsrat den optimistischen Ausblick des Vorstands auf das kommende Geschäftsjahr. Der strategische Investor ermöglicht es der Gesellschaft, in einem anhaltend schwierigen Marktumfeld die Entwicklung des Kerngeschäfts voranzutreiben und zum Erfolg zu führen. Verzögerungen aufgrund externer Einflüsse sind nur schwer absehbar, die vom Vorstand angestoßenen Maßnahmen sollten jedoch bereits in den kommenden Geschäftsjahren zum Erfolg führen und mittel- bis langfristig die volle Wirkung entfalten.

6. Corporate Governance, Risikomanagement, Compliance, Geldwäschebekämpfung

Die Implementierung und Weiterentwicklung der Corporate Governance-Strukturen der Gesellschaft sind von wesentlicher Bedeutung für die Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse und somit für den Unternehmenserfolg. Die dahingehenden angemessenen Maßnahmen der Geschäftsleitung erfolgen in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und werden von diesem fortlaufend begleitet und überprüft.

Das eingerichtete interne Kontrollsystem, Risikomanagement sowie die aufgestellten Compliance- und Geldwäschebekämpfungs-Richtlinien entsprechen den aktuellen gesetzlichen Anforderungen bzw. den Standards der guten Unternehmensführung und werden, wenn erforderlich, gewissenhaft weiterentwickelt.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen und Ziele erfolgte auch im Geschäftsjahr 2024 weiterhin mittels regelmäßiger Analysen und Auswertungen für den Aufsichtsrat. Die Mitarbeiter der Gesellschaft wurden in Compliance-Fragen geschult und das Whistleblowing-System ist etabliert. Zudem wurden für essenzielle Corporate Governance Bereiche, die nicht selbst von der Gesellschaft abgedeckt werden können, Dritte mittels Dienstleistungsverträgen beauftragt.

Der Aufsichtsrat ist von dem vom Unternehmen im Bereich der Corporate Governance weiter fortgegangenen Weg überzeugt und sieht in allen diesbezüglich ergriffenen Maßnahmen einen entscheidenden Beitrag zu einem weiterhin verlässlichen, transparenten und integren Unternehmen. Auch in Zukunft werden die Gremienmitglieder diesbezügliche Entwicklungen achtsam begleiten und weiterführende Maßnahmen unterstützen.

7. Vergütung des Vorstands und Aufsichtsrates

Die Ausgaben für die Vergütung der Organe der Gesellschaft sind soweit erforderlich im Jahresabschluss offengelegt. Für die weitere Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind die Angaben vor dem Hintergrund der Umstrukturierung und insbesondere Um- bzw. Neubesetzung der Organe der Gesellschaft nur von untergeordneter Bedeutung.

Für eine erfolgreiche Umsetzung der Neuausrichtung des Unternehmens und der Gewährleistung der Angemessenheit der Vergütung i.S.d. §§ 87 Abs. 1 und 113 Abs. 1 S. 3 AktG wurden in der ordentlichen Hauptversammlung am 30.08.2024 Anpassungen am Vergütungsmodell für den Aufsichtsrat vorgenommen. In dieser Hauptversammlung haben die Aktionäre eine Satzungsänderung bezüglich der Aufsichtsratsvergütung sowie die Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung beschlossen.

Die Vergütungsregelungen für die Mitglieder des Vorstands, Herrn Ronald Pofalla und Herrn Jürgen Kutz, entsprechen nach aktueller Auffassung des Aufsichtsrates in angemessener Weise dem marktüblichen, wettbewerbsfähigen Niveau sowie den Qualifikationen und den Aufgaben der Mitglieder des Vorstands im Unternehmen.

8. Entlastung des Vorstands

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 intensiv bewertet und empfiehlt der Hauptversammlung die Entlastung des Vorstands für ihre jeweiligen Amtszeiten im Geschäftsjahr 2024.

Der Vorstand hat die Gesellschaft durch ein äußerst herausforderndes Umfeld geführt und dabei das Erreichen wesentlicher strategischer Ziele mit der Umstrukturierung der Gesellschaft, der Akquisition vielversprechender Projekte, der Zusammenarbeit mit marktetablierten Kooperationspartnern und dem erfolgreich zum Abschluss einer Grundsatzvereinbarung mit einem strategischen Investor sowie der Ausgabe neuer Aktien im Wege der Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals weiter vorangebracht.

9. Empfehlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates in Vorbereitung der Hauptversammlung

Für das laufende bzw. kommende Geschäftsjahr empfiehlt der Aufsichtsrat, die Strategie der Neuausrichtung und die insoweit angestoßenen Maßnahmen weiterzuverfolgen und die durch den Investor gewonnene Stabilität weiter zu stärken.

Im Einzelnen werden bislang folgende Vorschläge bzw. Empfehlungen zur Abstimmung in der Hauptversammlung vorgelegt:

- Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024
- Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024
- Beschlussfassung über die Wahl eines Abschluss- und Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024

- Beschlussfassung über die Wahl eines Abschluss- und Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025
- Beschlussfassung über die Änderung des § 1 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft – Sitzverlegung nach Berlin –
- Beschlussfassung über die Wahl zum Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat den oben genannten Punkten gemäß den in den Sitzung vom 12.06.2025, 18.09.2025, 11.12.2025 und 18.12.2025 getroffenen Beschlüssen einstimmig zugestimmt und empfiehlt deren Umsetzung.

10. Schlussbemerkungen

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die CGRE AG auf dem Weg ist, ihre langfristigen Ziele zu erreichen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand, den Mitarbeitern und den Aktionären für ihr Engagement und ihre Unterstützung im abgelaufenen Geschäftsjahr. Wir blicken optimistisch auf das kommende Jahr und die zukünftigen Entwicklungen.

Mit freundlichen Grüßen,

Günther H. Oettinger

Vorsitzender des Aufsichtsrates

LISTE

der Mitglieder des Aufsichtsrates

der CGRE AG

mit dem Sitz in Leipzig

(Amtsgericht Leipzig, HRB 34375)

Anschrift: Wachsmuthstraße 4, 04229 Leipzig

1. Günther H. Oettinger, Hamburg, Geschäftsführer, Vorsitzender des Aufsichtsrates
2. Prof. Christoph Ehrhardt, Stuttgart, Geschäftsführer
3. Frank Preuss, Köln, Vorstand

10.03.2025



Ronald Pofalla

Vorstand (Sprecher)



Jürgen Kutz

Vorstand