

# Bericht des Aufsichtsrates der

CGRE<sup>AG</sup>

## über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

### 1. Einleitung

Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat der CGRE AG legt Ihnen den Bericht über den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 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 abgelaufenen Geschäftsjahr.

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

### 2. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der CGRE AG setzte sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvorsitzender: **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

Weitere Mitglieder des **Werner Schilcher,**

Aufsichtsrates: Vorstand der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG  
Aufsichtsrats­tätigkeit bis zum 28.02.2023

**Stephan Bonell**, Rechtsanwalt

Aufsichtsratsstätigkeit vom 28.02.2023 bis zum 07.12.2023

**Fernanda C. Usinger**, Verwaltungsangestellte

Aufsichtsratsstätigkeit vom 07.12.2023 bis zum 28.03.2024

**Christiane Fischer-Schön**, Werbekauffrau

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende vom 07.12.2023 bis zum 28.03.2024

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

Aufsichtsratsvorsitzender:

**Günther H. Oettinger**

Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg von 2005 bis 2010 und CDU-Landesvorsitzender von 2005 bis 2009

Ehemaliger EU-Kommissar für verschiedene Aufgabenbereiche

Stellvertretender

**Prof. Christoph Ehrhardt**

Aufsichtsratsvorsitzender:

Diplomarchitekt und Wirtschaftsingenieur

mit 40 Jahren Erfahrung in führenden

Positionen im Immobilienbereich

Von 2002 bis 2018 Partner bei Ernst & Young,

heute selbstständiger Unternehmensberater

Mitglied des Aufsichtsrats:

**Prof. Dr. Rüdiger Grube**

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

Mitglied des Aufsichtsrats:

**Dr. Oliver Krauß**

Rechtsanwalt und Partner, BAYER KRAUSS HUEBER Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Alle 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 2023 gewissenhaft und umfassend wahrgenommen.

Insbesondere hat er in der Sitzung am 27.09.2023 über die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 beraten. Der Jahresabschluss wurde mit einstimmigem Beschluss gebilligt und somit festgestellt.

Hervorzuheben ist für das Geschäftsjahr 2023 zudem die Bestellung des Herrn Helmut Ulbricht zum alleinvertretungsberechtigten Vorstand der Gesellschaft für weitere 2 Jahre bis zum 31.12.2025. Herr Ulbricht ist zwischenzeitlich mit Wirkung zum 30.04.2024 als Vorstand ausgeschieden.

Weitere Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung in der Zuständigkeit des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2023 nicht veranlasst. Im laufenden Geschäftsjahr 2024 ist der Aufsichtsrat bislang zu drei Sitzungen am 19.04.2024, 11.06.2024 und 19.07.2024 zusammengetreten.

In diesen Sitzungen wurden neben den regelmäßigen Berichten des Vorstands insbesondere strategische Fragestellungen, Investitionsentscheidungen und die Überwachung der operativen Geschäftsentwicklung intensiv besprochen.

Bis zum Berichtszeitpunkt sind folgende Entscheidungen des Aufsichtsrates hervorzuheben:

Als weiteres und verbleibendes Mitglied des Vorstands der Gesellschaft wurde durch Beschluss vom 27.02.2024 und mit Wirkung ab dem 01.03.2024 Herr Jürgen Kutz bestellt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 19.07.2024 wurde die Bestellung von Herrn Kutz bis zum 30.04.2027 verlängert.

Ferner wurde inzwischen 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.

#### **4. Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss sowie der Lagebericht wurden vom Wirtschaftsprüfer Bernhard Decker, Emil-Fuchs-Str. 4 in 04105 Leipzig geprüft. Die Prüfung ergab, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermitteln.

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

Der Wirtschaftsprüfer hat dem Jahresabschluss einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss eingehend geprüft und in der Aufsichtsratssitzung vom 19.07.2024 durch einstimmigen Beschluss vorbehaltlos gebilligt.

Der Jahresabschluss ist damit gem. § 172 AktG zum 31.12.2023 festgestellt.

#### **5. Prüfung Lagebericht des Vorstands**

Der Lagebericht des Vorstands wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen und insbesondere auf seine Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss hin überprüft.

Besondere Schwerpunkte lagen auf der Bewertung der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft und der Risikoberichte, der Darstellung der identifizierten Chancen sowie den Prognosen für die zukünftige Geschäftsentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich umgesetzten Maßnahmen zur Umstrukturierung der ehemaligen L-KONZEPT Holding AG zur CGRE AG (Kapitalerhöhung, Neubesetzung des Aufsichtsrates, Neubesetzung des Vorstandes, Akquisition vielversprechender Projekte, Erhöhung Free Float Quote) .

Der Lagebericht gibt einen umfassenden Überblick über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die wichtigsten Geschäftsbereiche und die bestehenden Risiken wieder.

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 und ist. 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 Baukostensteigerungen, die Energiepreiskrise, Störungen internationaler Lieferketten sowie erhebliche geopolitische Spannungen und Krisen zu nennen.

Der Aufsichtsrat bestätigt, dass der Lagebericht ein zutreffendes Bild der Lage der Gesellschaft als solche und insbesondere im aktuellen Marktumfeld vermittelt und alle wesentlichen Risiken und Chancen adäquat darstellt.

## **6. Wirtschaftliche Lage und Entwicklung des Unternehmens**

Das Geschäftsjahr 2023 war für die CGRE AG von einer Vielzahl von strukturellen Veränderungen geprägt, mit denen das Unternehmen im aktuell herausfordernden Marktumfeld neu ausgerichtet werden soll.

Angesichts der getroffenen und veranlassten Umstrukturierungs- und Investitionsmaßnahmen und deren Stand der Umsetzung ist die Entwicklung der finanziellen Situation der Gesellschaft nachvollziehbar. Der Aufsichtsrat erkennt das Engagement des Vorstands, die Gesellschaft durch die Maßnahmen in die Lage zu versetzen, die mittel- bis langfristig prognostizierten Marktchancen tatsächlich auch nutzen zu können.

Das erzielte Jahresergebnis eines Fehlbetrages i.H.v. 447.018,02 EUR, das unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr zu einem Bilanzverlust im Geschäftsjahr 2023 i.H.v. 290.242,27 EUR führt, ist insofern nach Einschätzung des Aufsichtsrates angemessen.

Der Aufsichtsrat teilt den optimistischen Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr, wenngleich das Marktumfeld, in dem die Gesellschaft operiert, weiter sehr herausfordernd bleiben wird und die Maßnahmen zur Neuausrichtung sich teilweise noch im Umsetzungsstadium befinden bzw. erst mittel- bis langfristig (Erwartung: ab dem Geschäftsjahr 2025) ihre Wirkung entfalten werden.

## **7. Corporate Governance, Risikomanagement, Compliance**

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.

Hervorzuheben ist die Einrichtung eines internen Kontrollsystems, Risikomanagements und die Aufstellung von Compliance-Richtlinien sowie deren beständige Weiterentwicklung, Überprüfung und Anpassung entsprechend den aktuellen gesetzlichen Anforderungen bzw. den Standards guter Unternehmensführung.

Zweckmäßige Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele umfassen regelmäßige Analysen, Berichte an den Aufsichtsrat, Mitarbeiterschulungen sowie die Implementierung eines Whistleblowing-Systems.

Der Aufsichtsrat ist von dem insoweit eingeschlagenen Weg des Unternehmens überzeugt und sieht in den getroffenen Maßnahmen einen entscheidenden Beitrag zur Gewährleistung der Integrität und Transparenz im Unternehmen. Er wird die Fortsetzung dieses Prozesses weiterhin aufmerksam begleiten und fördern.

## **8. 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 AktG sind Anpassungen der Vergütungsmodelle für Vorstand und Aufsichtsrat vorzunehmen.

Mit dem Abschluss der Vorstandsverträge mit den Herren Jürgen Kutz und Ronald Pofalla auf der Grundlage der dahingehenden Beschlüsse des Aufsichtsrates in der Sitzung vom 19.07.2024 wurde die Vergütung nach Auffassung des Aufsichtsrates in angemessener Weise an das marktübliche und den Qualifikationen und den Aufgaben der Mitglieder des Vorstands im Unternehmen entsprechende, wettbewerbsfähige Niveau angepasst.

Die Erläuterung des Vorstandes hinsichtlich der beabsichtigten Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates sowie eine entsprechende Beschlussvorlage zur erforderlichen Satzungsänderung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 19.07.2024 zur Kenntnis genommen. Aufgrund der eigenen Betroffenheit enthält sich der Aufsichtsrat insoweit einer allgemeinen Bewertung.

## **9. Entlastung des Vorstands**

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 intensiv bewertet und empfiehlt der Hauptversammlung die Entlastung des Vorstands.

Der Vorstand hat die Gesellschaft erfolgreich durch ein herausforderndes Umfeld geführt und dabei mit der Umstrukturierung der Gesellschaft, der Akquisition vielversprechender Projekte sowie der Zusammenarbeit mit marktetablierten Kooperationspartnern wesentliche strategische Ziele erreicht bzw. vorangebracht.

## **10. 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 bzw. diese fortzusetzen.

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

- Verwendung des Jahresergebnisses

Das festgestellte Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2023 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

- Wahl des Prüfers für den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024
- Zum Prüfer für den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 soll die Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft durch die Hauptversammlung gewählt und durch den Aufsichtsrat bestellt werden.

Der Aufsichtsrat hat gemäß den in der Sitzung vom 19.07.2024 getroffenen Beschlüssen den Vorschlägen des Vorstands einstimmig zugestimmt und empfiehlt deren Umsetzung.

## **11. 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