

Schriftlicher Bericht des Vorstands der L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Leipzig über den Grund für den Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG zu Tagesordnungspunkt 1

L-KONZEPT Holding AG
Der Vorstand

Delitzscher Straße 13, 04105 Leipzig
den 19. Februar 2024

1. Tagesordnungspunkt 1 der außerordentlichen Hauptversammlung der L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Leipzig ("**Gesellschaft**") lautet wie folgt:

Beschlussfassung über eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre sowie entsprechende Änderung der Satzung

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft schlagen vor zu beschließen:

- a) Das Grundkapital der Gesellschaft wird von derzeit EUR 2.000.000,00, eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien, um EUR 4.000.000,00 auf EUR 6.000.000,00 durch Ausgabe von 4.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Stammaktien), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00, gegen Sacheinlagen erhöht (nachfolgend "**Neue Aktien**"). Die Neuen Aktien sind ab Beginn des letzten Geschäftsjahrs, für das noch kein Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde, gewinnberechtigt. Sie werden zum Ausgabebetrag von EUR 2,50 je Aktie, mithin zu einem Gesamtausgabebetrag von EUR 10.000.000,00 ausgegeben.
- b) Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Zur Zeichnung der Neuen Aktien wird die CG Commercial Asset GmbH mit Sitz in Berlin und der Geschäftsanschrift Bismarckstraße 79, 10627 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 210520 B, zugelassen.
- c) Auf die hiernach gezeichneten 4.000.000 Neuen Aktien sind Sacheinlagen dergestalt zu erbringen, dass die CG Commercial Asset GmbH sämtliche zum Zeitpunkt der Zeichnung existierenden Geschäftsanteile an der im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 29534 eingetragenen CG Bürger-Initiativ GmbH mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, (künftig firmierend unter: CG.yield GmbH) auf die Gesellschaft überträgt.

Soweit der Einbringungswert der vorgenannten einzubringenden Geschäftsanteile den Ausgabebetrag der hierfür gewährten Aktien übersteigt, ist die Differenz in die Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB einzustellen.

- d) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, insbesondere die weiteren Bedingungen für die Ausgabe der Aktien festzusetzen.
- e) § 6 Abs. 1 und 2 der Satzung werden in Anpassung an die Kapitalerhöhung wie folgt neu gefasst:

"1. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 6.000.000,00 (in Worten: Euro sechs Millionen).

2. Es ist eingeteilt in 6.000.000 Stückaktien."

Der Vorstand erstattet hiermit der Hauptversammlung gemäß § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG folgenden Bericht über den Grund für den beabsichtigten Bezugsrechtsausschluss im Rahmen der vorgenannten Sachkapitalerhöhung. Für den Bericht werden zunächst unter Ziffer 2.1 die Eckdaten der vorgeschlagenen Kapitalerhöhung und unter Ziffer 2.2 weitere Hintergrundinformationen zu den beteiligten Gesellschaften dargestellt. Dies betrifft insbesondere die Beschreibung der Gesellschaft (Ziffer 2.2.1), der Gröner Group AG (Ziffer 2.2.2), der CG Commercial Asset GmbH (Ziffer 2.2.3), CG.yield GmbH (Ziffer 2.2.4) und der Projektgesellschaften (Ziffer 2.2.5).

In Ziffer 3 wird die sachliche Rechtfertigung des Bezugsrechtsausschlusses im Rahmen der Sachkapitalerhöhung bezogen auf den Zweck der Kapitalmaßnahme sowie unter Ziffer 4 die Angemessenheit des vorgeschlagenen Ausgabebetrags begründet.

Der Bericht ist spätestens vom Tage der Einberufung der Hauptversammlung im Internet unter <https://www.l-konzept.ag>, Unterpunkt "Investor Relations", dort Unterpunkt "Hauptversammlung" (<https://www.l-konzept.ag/investor-relations/hauptversammlung/>) zugänglich und liegt am Tag der Hauptversammlung außerdem zur Einsicht vor Ort aus.

2. Eckdaten und Hintergründe der beabsichtigten Transaktion

2.1. Eckdaten der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen

Zweck der vorgeschlagenen Sachkapitalerhöhung ist der Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 29534 eingetragenen CG Bürger-Initiativ GmbH (künftig firmierend unter: CG.yield GmbH) mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig ("**CG.yield**"). Die CG.yield wiederum wird zum Zeitpunkt der Zeichnung jeweils 89,9 % der Geschäftsanteile an bestimmten Projektgesellschaften (wie in Ziffer 2.2.5 näher beschrieben) halten, die ihrerseits (teils mittelbar) Eigentümer verschiedener Immobilien sind (wie ebenfalls in Ziffer 2.2.5 näher beschrieben).

Das Grundkapital der Gesellschaft soll dazu von derzeit EUR 2.000.000,00 um EUR 4.000.000,00 auf EUR 6.000.000,00 durch Ausgabe von 4.000.000 Neuen Aktien gegen Sacheinlagen erhöht werden ("**Sachkapitalerhöhung**"). Die Neuen Aktien sind ab Beginn des letzten Geschäftsjahrs der Gesellschaft, für das noch kein Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde, gewinnberechtigt und werden zum Ausgabebetrag von EUR 2,50 je Aktie, mithin zu einem Gesamtausgabebetrag von EUR 10.000.000,00 ausgegeben.

Zur Zeichnung der Neuen Aktien soll ausschließlich die CG Commercial Asset GmbH zugelassen werden. Auf die hiernach gezeichneten Neuen Aktien hat die CG Commercial Asset GmbH Sacheinlagen dergestalt zu erbringen, dass sie sämtliche zum Zeitpunkt der Zeichnung existierenden Geschäftsanteile an der CG.yield auf die Gesellschaft überträgt, so dass die Gesellschaft 100 % des Stammkapitals der CG.yield erwerben wird. Soweit der Einbringungswert dieser CG-yield-Geschäftsanteile den Ausgabebetrag der hierfür gewährten Aktien übersteigt, ist die Differenz in die Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB einzustellen.

2.2. Beteiligte Gesellschaften

2.2.1. L-KONZEPT Holding AG

Die L-KONZEPT Holding AG wurde 2007 gegründet, hat ihren Sitz in Leipzig und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34375 eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Delitzscher Straße 13, 04105 Leipzig. Das derzeit im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 2.000.000,00 und ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie (unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Ausgabe, je eine "Aktie", sämtlich die "Aktien"). Die Aktien werden seit 2008 im Freiverkehr der Frankfurter Börse (WKN: A0N3EU; ISIN: DE000A0N3EU3; Börsenkürzel: LKB) gehandelt.

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmungen aller Art. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Sie kann Unternehmen gründen, erwerben oder sie veräußern, sie unter einheitlicher Leitung zusammenfassen, Unternehmensverträge mit ihnen schließen oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken. Sie ist berechtigt, ihren Betrieb ganz oder teilweise in Beteiligungsunternehmen auszugliedern. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung in Anspruch nehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte übernehmen. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Grundeigentum erwerben, belasten, veräußern und verwalten. Der Gegenstand erstreckt sich auch auf die Entwicklung bebauter und unbebauter Grundstücke, die Konzeption, Planung und Realisierung von schlüsselfertigen Neubau- und Sanierungsprojekten, die Bebauung, Bauüberwachung und den Vertrieb von Immobilieneigentum sowie Immobilienteileigentum einschließlich grundstücksgleicher Rechte. Ausgeschlossen ist die Durchführung selbständiger handwerklicher Tätigkeiten.

Größter Aktionär der Gesellschaft ist zum Zeitpunkt dieses Berichts mit einer Beteiligung in Höhe von 55,29 % (1.105.762 Aktien) die CG Fam GmbH (künftig firmierend unter: Trimax Germany GmbH), mit Sitz in Berlin, künftig geschäftsansässig Bismarckstraße 79, 10627 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Berlin unter HRB 223563 ("**Trimax**"). Gesellschafter der Trimax ist Herr Christoph Gröner mit einer Beteiligung in Höhe von 41 %, weitere Gesellschafter halten Geschäftsanteile von jeweils unter 25 %. Die Trimax hat einen Aktienkaufvertrag über weitere 250.700 Aktien der Gesellschaft abgeschlossen. Nach Vollzug dieses weiteren Erwerbs wird die Trimax am derzeitigen Grundkapital der Gesellschaft zu 67,82 % beteiligt sein.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unterhält die Gesellschaft das Bestandsobjekt Hofer Straße 52 in Chemnitz mit zehn Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und sechs Stellplätzen.

Ferner ist die Gesellschaft nach zwischenzeitlichen Umstrukturierungen als Obergesellschaft an folgenden Gesellschaften als Mehrheits- oder Alleingesellschafterin beteiligt (die Gesellschaft und die nachfolgenden Beteiligungen unter 1. bis 4. gemeinsam die "**L-Konzept-Gruppe**"):

1. L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Delitzscher Straße 13, 04105 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33596 ("**L-KONZEPT easyLIVIN'**"): Die Gesellschaft hält 89,9 % der Geschäftsanteile an der L-KONZEPT easyLIVIN'. Die L-KONZEPT easyLIVIN' ist Eigentümerin des Grundstücks Angerstraße 24a, 24b in Leipzig-Lindenau. Das Ensemble besteht aus zwei Neubaugrundstücken und einem denkmalgeschützten Kutscherhaus. Geplant ist eine Mischnutzung von hochwertigen Wohnraum einschließlich einer spektakulären Penthouse-Wohnung, der Herstellung von 27 stylischen Serviced-Apartments für kurz- und mittelfristige Vermietung sowie von zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Zusätzlich werden neun Garagenstellplätze entstehen.
2. LK Verwaltungs GmbH & Co. Gutshof Grebehna KG mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Delitzscher Straße 13, 04105 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18609 ("**Grebehna KG**"): Die Gesellschaft hält 89,9 % der Kommanditanteile der Grebehna KG und sämtliche Geschäftsanteile an deren Komplementärin, der LK Verwaltungs GmbH. Die Grebehna KG ist Eigentümerin des Grundstücks Gutshof Grebehna (Am Rundling 5 in Wiedemar). Das unter Denkmalschutz stehende Landgut aus dem Jahr 1833 ist ein wertvolles Kulturgut und ein imposanter Zeitzeuge bäuerlichen Wohnens und Wirkens. Hier entstehen auf einer Wohnfläche von ca. 2.800 qm 23 technisch und gestalterisch moderne Wohnungen für Kapitalanleger und Eigennutzer im gefragten "gated-community-Konzept".
3. L-KONZEPT ImmoInvest GmbH ("**L-KONZEPT ImmoInvest**") mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Delitzscher Straße 13, 04105 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 36376: Die Gesellschaft hält sämtliche Geschäftsanteile an der L-KONZEPT ImmoInvest. Die L-KONZEPT ImmoInvest hat das Grundstück C.-D.-Stunz-Weg 10, 10a in Bad Karlshafen von der bisherigen Eigentümerin, der LK STRATEGIC FINANCE LTD. & CO Projekt Bad Karlshafen KG mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Delitzscher Straße 13, 04105 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 19245, erworben. Oberhalb des pittoresken Kurstädtchens Bad Karlshafen entstehen in privilegierter Villenlage ca. 25 großzügige Baugrundstücke, teilweise mit weitem Blick über die reizvolle Naturlandschaft und auf den einzigartigen barocken Weserhafen. Bestandteil des Projektes ist eine reizvolle Villa in der Architektur der historischen Seebäder, welche unter Denkmalschutz steht und in ihrer historischen Pracht wieder hergestellt und modernisiert werden wird.
4. CG Wohnen an der Strunde GmbH & Co. KG ("**Strunde KG**") mit Sitz in Köln und der Geschäftsanschrift Deutz-Mülheimer Straße 121, 51063 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRA 35485: Die Gesellschaft hat 89,9 % der Kommanditanteile an der Strunde KG von der bisherigen alleinigen Kommanditistin, der Lebens(t)raum Gesellschaft für modernes Wohnen mbH mit Sitz in Köln und der Geschäftsanschrift Deutz-Mülheimer Straße 121, 51063 Köln, eingetragen im

Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 67722 erworben. Die Strunde KG plant eine Quartiersentwicklung auf dem brachliegenden Gelände einer ehemaligen Papierfabrik nahe des Flusses Strunde mit einer Brutto-Grundfläche von 63.500 m², davon ca. 495 Wohneinheiten und ca. 546 Stellplätze.

Minderheitsbeteiligungen in Höhe von jeweils 10,1 % des jeweiligen Stammkapitals bestehen zum Zeitpunkt dieses Berichts noch an der L-KONZEPT Vierseeneck Markkleeberg GmbH (Projekt "Hauptstraße 347 und 349" in Markkleeberg), der L-KONZEPT Wohnwert GmbH (Objekt "Altes Dorf 11" in Portitz) und der L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH (Projekt Großmühle 2-3 in Grimma).

Ferner hält die Gesellschaft noch Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital mehrerer Gesellschaften der PRIMUS Concept Unternehmensgruppe, die allerdings eine untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung für die Gesellschaft haben.

2.2.2. Gröner Group AG

Die Gröner Group AG mit Sitz in Berlin ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 246636 (nachfolgend "**Gröner Group**"). Die Geschäftsadresse der Gröner Group lautet: Bismarckstraße 79, 10627 Berlin. Der Unternehmensgegenstand der Gröner Group ist der Erwerb und die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Grundbesitz und Unternehmensbeteiligungen, sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und die Geschäftsführung und Vertretung bei Handelsgesellschaften. Erlaubnispflichtige Geschäfte sind ausgeschlossen.

Die Gröner Group entwickelt und realisiert deutschlandweit über diverse Tochterunternehmen 75 Immobilienprojekte, von denen sich aktuell bis zu zehn im Bau befinden. Mit einem Gesamtentwicklungsvolumen von rund fünf Mrd. Euro, acht Niederlassungen in Deutschland und 460 Mitarbeiter:innen in der Gröner Group sowie 80 Mitarbeiter:innen in ihrem Schwesterkonzern ecobuilding AG gehört die Unternehmung zu einem der führenden Immobilienunternehmen im deutschen Raum mit Hauptsitz in Berlin. Die Gröner Group verwirklicht ihre Nachhaltigkeitsziele zusammen mit der ecobuilding AG, die sich in den Bereichen Energiemanagement, Building Information Modelling (BIM) und serielle Vorfertigung von Bauteilen, auch Prefabrication genannt, spezialisiert hat. Mehrheitsaktionär der Gröner Group und Alleingesellschafter der ecobuilding AG sowie jeweils Vorstandsvorsitzender ist Christoph Gröner.

Die Gröner Group ist unter anderem derzeit mittelbare Alleingesellschafterin der CG Commercial Asset GmbH (s. Ziffer 2.2.3), die bei Zeichnung wiederum Alleingesellschafterin der CG.yield (s. Ziffer 2.2.4) sein wird und Allein- oder Mehrheitsgesellschafterin der nachfolgend in Ziffer 2.2.5 aufgeführten Projektgesellschaften ist.

2.2.3. CG Commercial Asset GmbH

Die CG Commercial Asset GmbH mit Sitz in Berlin und der Geschäftsanschrift Bismarckstraße 79, 10627 Berlin ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 210520 eingetragen ("**CG Commercial Asset GmbH**"). Alleinige Gesellschafterin der CG Commercial Asset GmbH ist derzeit die CG Capital GmbH mit Sitz in Berlin und der Geschäftsanschrift Bismarckstraße 79, 10627 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts

Charlottenburg unter HRB 216293, die ihrerseits eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Gröner Group ist. Der Unternehmensgegenstand der CG Commercial Asset GmbH ist der Erwerb, die Verwaltung und die Finanzierung von eigenen Beteiligungen an Gesellschaften jeglicher Art. Alleiniger Geschäftsführer der CG Commercial Asset GmbH ist Christoph Gröner.

Die CG Commercial Asset GmbH ist derzeit unter anderem Mehrheits- bzw. Alleingesellschafterin der nachfolgend in Ziffer 2.2.5 aufgeführten Projektgesellschaften.

2.2.4. CG.yield

Die CG.yield ist (derzeit noch unter ihrer bisherigen Firma CG Bürger-Initiativ GmbH) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 29534. Das Stammkapital der CG.yield beträgt derzeit EUR 25.000,00 und ist in 25.000 Geschäftsanteile im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 mit den laufenden Nummern 1 bis 25.000 eingeteilt. Neben diesen derzeit existierenden Geschäftsanteilen erstreckt sich die Sacheinlage auch auf alle gegebenenfalls im Zusammenhang mit den Umstrukturierungen (wie unter Ziffer 2.3 beschrieben) oder anderweitig neu entstehenden Geschäftsanteile an der CG.yield (sämtliche dieser derzeit bereits existierenden und der künftig bis zur Zeichnung entstehenden Geschäftsanteile gemeinsam die "**CG.yield-Geschäftsanteile**"), so dass in jedem Falle eine 100 %-ige Beteiligung an der CG.yield GmbH einzubringen ist.

In der aktuell im Handelsregister aufgenommenen Gesellschafterliste ist als alleinige Gesellschafterin der CG.yield noch die Gröner Group ausgewiesen. Die Gröner Group hat jedoch bereits sämtliche existierenden CG.yield-Geschäftsanteile auf die CG Commercial Asset GmbH übertragen.

Auf der Grundlage eines ebenfalls bereits beim Handelsregister eingereichten Gesellschafterbeschlusses hat die Gesellschafterin die Umfirmierung der CG.yield von derzeit "CG Bürger-Initiativ GmbH" in "CG.yield GmbH" sowie die Änderung des Unternehmensgegenstands beschlossen. Der Unternehmensgegenstand der CG.yield soll künftig der Erwerb, die Verwaltung und die Finanzierung von eigenen Beteiligungen an Gesellschaften jeglicher Art sein.

Die CG.yield hat zum Zeitpunkt dieses Berichts keine Tochtergesellschaften. Vor Abschluss des Einbringungsvertrags wird die CG.yield jedoch im Rahmen der geplanten Umstrukturierungen jeweils unter anderem eine 89,9 %-ige Beteiligung an den in Ziffer 2.2.5 beschriebenen Projektgesellschaften erwerben (siehe Ziffer 2.3).

2.2.5. Projektgesellschaften

Die Gröner Group ist mittelbar über die CG Commercial Asset GmbH unter anderem an den nachfolgend näher beschriebenen Projektgesellschaften beteiligt (im Falle von Kommanditgesellschaften einschließlich ihrer jeweiligen Komplementärgesellschaft die "**Projektgesellschaften**"):

1. CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG, Leipzig;
2. Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH, Leipzig;
3. Cologneo Estate GmbH, Köln;
4. CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main;

5. CG Dudenstraße 44 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

Teilweise halten auch Dritte Gesellschaftsanteile an diesen Projektgesellschaften. Die Projektgesellschaften (oder im Fall der Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH, deren Tochtergesellschaft Plagwitzer Gewerbepark GmbH & Co. KG) sind jeweils Eigentümer des nachstehend näher beschriebenen Grundbesitzes.

2.2.5.1. CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG

Die CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18419 eingetragen ("**CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG**"). Kommanditisten der CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG sind die CG Commercial Asset GmbH mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 16.800,00 (84 %), Herr Christoph Gröner mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 2.000,00 (10 %) und die Talos Beteiligungen GmbH mit Sitz in Berlin und der Geschäftsanschrift Carmerstraße 13, 10623 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 208602 ("**Talos Beteiligungen GmbH**") mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.200,00 (6 %). Alleinige Komplementärin der CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG ist die Gröner Verwaltungs GmbH mit Sitz in Berlin und der Geschäftsanschrift Bismarckstraße 79, 10627 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 130519 ("**Gröner Verwaltungs GmbH**").

Die CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstücks in der Adenauerallee 3, 04347 Leipzig, Schönefeld (Amtsgericht Leipzig, Grundbuch von Schönefeld, Blatt 4139, lfd. Nr. 1, Flurstück 290/3). Die Immobilie Mariannen-Campus Nord befindet sich im nordöstlichen Leipziger Stadtteil Abtnaundorf, welcher rund 3 km vom Stadtzentrum entfernt ist. Das Büro- und Geschäftsgebäude Mariannen-Campus Nord wurde ehemals als Hauptpostamt genutzt und 2019 bis 2020 umfassend saniert. Die Flächen auf dem Gelände des Alten Leipziger Postbahnhofes sind zu ca. 97 % vermietet. Es entstanden Büroflächen sowie Einheiten für Handel, Lager und Kleinproduktion sowie Kfz-Stellplätze. Im Erdgeschoss sind sechs Gewerbeeinheiten für die Nutzung eines Möbelhauses, der Service Gesellschaften der Deutschen Bahn und weiteren Handwerk- und Industrieunternehmen entstanden. Im 1. Bis 4. OG befinden sich die Büroräume. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 27.314 m². Davon sind 21.314 m² mit dem Gebäude bebaut und 6.000 m² sind Baulandreserve. Die vermietbare Fläche beträgt 10.697 m². Die vermietbare Fläche teilt sich auf in 6.958 m² als Bürofläche, 3.735 m² als Einzelhandelsfläche. Auf dem Mariannen-Campus Nord sind zudem 216 Kfz-Außenparkplätze vorhanden.

2.2.5.2. Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH

Die Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 23031 eingetragen ("**Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH**"). Gesellschafter der Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH sind derzeit die CG Commercial Asset GmbH mit insgesamt 94 % der Geschäftsanteile und die Talos Beteiligungen GmbH mit 6 % der Geschäftsanteile.

Die Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH ist alleinige Kommanditistin der Plagwitzer Gewerbestandort GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin und der Geschäftsanschrift Bismarckstraße 79, 10627 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 60479 mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 100.000,00. Die Plagwitzer Gewerbestandort GmbH & Co. KG ist ihrerseits Eigentümerin der Quartiersentwicklung "Plagwitzer Höfe" im Leipziger Stadtteil Plagwitz (diverse Flurstücke, ausgewiesen im Grundbuch von Plagwitz, Kleinzschocher und Lindenau) mit einer Grundstücksfläche von 121.609 m². Die im Jahr 2008 begonnene Quartiersentwicklung des ehemaligen industriell geprägten Stadtteils in einen modernen Gewerbestandort mit einem interessanten Nutzungsmix ist in den meisten Teilbereichen zwischenzeitlich abgeschlossen. Die historische Industriearchitektur wurde mit neuzeitlicher Architektur kombiniert.

Die vermietbare Fläche hat eine Größe von 96.198 m² und teilt sich auf in ca. 29.950 m² Bürofläche, 4.464 m² Lagerfläche, 15.391 m² Einzelhandel, 15.901 m² Pflege/Sozialfläche, 28.434 m² Gewerbestandort, 3.595 m² Boarding und 3.534 m² Atelier sowie 830 m² Wohnfläche. Zudem befinden sich auf dem Grundstück 700 Kfz-Stellplätze. Die Fertigstellung des gesamten Bauprojektes ist für das zweite Quartal im Jahr 2026 geplant. Hinter dem Baukonzept steckt eine Konversion der ehemaligen Industriebranche zu einem modernen Gewerbestandort mit einer ausgewogenen Nutzungsvielfalt. Die alte Industriearchitektur soll dabei weitestgehend erhalten bleiben und mit modernen Bauten, die den gründerzeitlichen Industriecharme aufgreifen, kombiniert werden. Das Energiekonzept sieht Photovoltaikanlagen und innovative Technologien zur nachhaltigen Reduktion des CO₂ Ausstoßes sowie E-Ladesäulen vor. Die aktuell vermietbare Fläche ist nahezu vollständig vermietet.

2.2.5.3. Cologne Estate GmbH

Die Cologne Estate GmbH mit Sitz in Köln und der Geschäftsanschrift Deutz-Mülheimer Straße 121, 51063 Köln ist im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 102428 eingetragen ("**Cologne Estate GmbH**"). Gesellschafter der Cologne Estate GmbH sind derzeit die CG Commercial Asset GmbH mit insgesamt 94 % der Geschäftsanteile und die GEM Ingenieur GmbH Müller + Partner mit Sitz in Karlsruhe und der Geschäftsanschrift Gritznerstraße 11, 76227 Karlsruhe, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 106581 mit 6 % der Geschäftsanteile.

Die Cologne Estate GmbH ist Eigentümerin eines Teils der Quartiersentwicklung Cologne-Campus in Köln-Mülheim (GE 08, GE 09, GE 10-16-17 (Gewerbehöfe)) unter der Adresse Deutz-Mülheimer Straße 127, Köln (Amtsgericht Köln, Grundbuch von Deutz, Gemarkung Deutz, Blatt 11545, lfd. Nr. 1, Flur 32, Flurstücksnummer 490 und Blatt 11547, lfd. Nr. 1, Flur 32, Flurstücksnummer 488/21).

Es handelt sich um ein Gewerbeareal mit einer Mischnutzung von Büro, Lager und Atelierflächen, bestehend aus mehreren Gebäudekomplexen. Die Anlage ist denkmalgeschützt und wurde (und wird teilweise noch) grundlegend saniert und zum Teil erweitert und aufgestockt. Die Liegenschaft besteht aus drei Gebäudeteilen: Der Gebäudeteil GE10-16-17 wurde ca. 2021 abschließend saniert und ist im Wesentlichen vollständig vermietet. Neu gebaute Bestandteile sind dabei in alte Gebäudeteile integriert worden. Das Gebäude GE08 wird aktuell nur zwischengenutzt und steht für eine Sanierung bereit. Das Gebäude GE09 besteht aus einer Veranstaltungsfläche im EG und aktuell im Bau befindlichen Büroflächen darüber. Der Abschluss der

Baumaßnahmen wird derzeit in ca. zwölf Monaten erwartet. Die vermietbare Fläche hat eine Größe von 8.557 m² und teilt sich auf in 3.789 m² Bürofläche, 3.816 m² Gewerbe-/Industriefläche, 439 m² Freizeit-/Kultur-/Bildungsflächen, 472 m² Lagerfläche sowie 41 m² Sondernutzung mit Fläche.

2.2.5.4. CG Dudenstraße 44 GmbH & Co. KG

Die CG Dudenstraße 44 GmbH & Co. KG mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Bockenheimer Landstraße 94-96, 60323 Frankfurt am Main ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRA 52506 eingetragen ("**CG Dudenstraße 44 GmbH & Co. KG**"). Kommanditisten der CG Dudenstraße 44 GmbH & Co. KG sind die CG Commercial Asset GmbH mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 89.900,00 (89,9 %), und die GEM Ingenieur GmbH Projektmanagement mit Sitz in Karlsruhe und der Geschäftsanschrift Fiduciastraße 2, 76227 Karlsruhe, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 703658 ("**GEM Ingenieur GmbH Projektmanagement**"), mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 10.100,00 (10,1 %). Alleinige Komplementärin der CG Dudenstraße 44 GmbH & Co. KG ist die Gröner Verwaltungs GmbH.

Die CG Dudenstraße 44 GmbH & Co. KG ist Eigentümerin von zwei Flurstücken mit einer Gesamtfläche von 17.777 qm in der Dudenstraße 44 und 57 in 68167 Mannheim-Wohlgelegen (Grundbuch des Amtsgerichts Mannheim, Grundbuch von Mannheim, Gemarkung Mannheim, Blatt 117558, lfd. Nr. 1 und 2, Flur 29, Flurstücksnummern 657 und 658/4). Auf dem 657, Flur 29 mit einer Fläche von 10.612 qm steht ein Bürogebäude und auf dem Flurstück 658/4 mit einer Fläche von 7.165 qm befinden sich dazugehörige Kfz-Stellplätze. Die Kfz-Stellplätze auf Flurstück 658/4 sind durch eine Baulast gesichert.

Das Bauprojekt Dudenstraße befindet sich im Bezirk Neckarstadt-Ost in Mannheim in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum (das größte Krankenhaus Mannheims), zur grünen Oase Herzogenriedpark, zum Olympiastützpunkt sowie zu den Kulturzentren Alte Feuerwache und Capitol. Die Dudenstraße liegt im Stadtteil Wohlgelegen, der sich über die Jahre zum beliebten Technologie-, Produktions- und Forschungsstandort entwickelt hat. Das Gebäude wird hauptsächlich als Büro und Gewerbe genutzt.

Das Gebäude ist ein 6-geschossiges Hochhausgebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss in Nordwest-/Südostausrichtung und zwei 6-geschossigen Seitenflügeln, die über ein zentrales Treppenhaus nebst Aufzugsanlage und Feuerwehraufzug erschlossen werden. Das Gebäude ist durch ein weiteres Untergeschoss vollflächig unterbaut. Im Zuge der Neuvermietung des Gebäudes soll sowohl die äußere als auch die innere Erschließung an die kleinteilige Mietbereichsaufteilung angepasst und darüber hinaus das Gesamterscheinungsbild aufgewertet werden. Das Projekt besticht durch eine geringe CO₂-Bilanz, da es die bestehende Bausubstanz nutzt. Das Gebäude wurde energetisch modernisiert und entspricht den KfW55 Niveau. Die Stadtwerke Mannheim gewährleisten eine Wärmeabdeckung, die über Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Geothermie versorgt wird. Die vermietbare Fläche hat eine Größe von 19.940 m² und teilt sich auf in 17.395 m² Bürofläche, 2.045 m² Lagerfläche, 400 m² Gastronomiefläche sowie 545 oberirdische Stellplätze.

Das Bürogebäude befindet sich derzeit im Umbau (Kernsanierung). Die Gebäudehülle und die zentrale Infrastruktur sollen bis zum 31. Dezember 2024 fertiggestellt werden. Die

Mieterausbauten werden sukzessive entsprechend des Mietbeginns umgesetzt. Der Fertigstellungsgrad liegt bei ca. 60 %. Flächenbezogen wurden bereits ca. 55 % an Mietparteien vermietet.

2.2.5.5. CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG

Die CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Bockenheimer Landstraße 94-96, 60323 Frankfurt am Main ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRA 52503 eingetragen ("**CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG**"). Kommanditisten der CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG sind die CG Commercial Asset GmbH mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 89.900,00 (89,9 %), und die GEM Ingenieur GmbH Projektmanagement mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 10.100,00 (10,1 %). Alleinige Komplementärin der CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG ist die Gröner Verwaltungs GmbH.

Die CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG ist Eigentümerin von zwei Flurstücken mit einer Gesamtfläche von 7.485 qm in der Dudenstraße 46 in Mannheim (Grundbuch des Amtsgerichts Mannheim, Gemarkung Mannheim, Blatt 67649, lfd. Nr. 3, Flur 29, Flurstücksnummer 657/2) und in der Dudenstraße 57a in Mannheim (Grundbuch des Amtsgerichts Mannheim, Gemarkung Mannheim, Blatt 71216, lfd. Nr. 1, Flur 29/8, Flurstücksnummer 658/10). Auf dem Flurstück 657/2, Flur 29 mit einer Fläche von 5.019 m² steht ein Bürogebäude und auf dem Flurstück 658/10, Flur 29/8 mit einer Fläche von 2.466 m² befinden sich dazugehörige Kfz-Stellplätze. Die Kfz-Stellplätze auf Flurstück 658/10 sind durch eine Baulast gesichert.

Das Bürogebäude besteht aus einem Erdgeschoss, Untergeschoss und sechs Obergeschossen. Die Mietflächen erstrecken sich strahlenförmig vom Haupterschließungskern. Dort befindet sich der Zugang zu zwei Treppenhäusern, einem Personenaufzug sowie einem Lastenaufzug. Im Untergeschoss befinden sich Technikflächen sowie Lagerräume. Kfz-Stellplätze bestehen auf dem Grundstück selbst sowie auf dem gegenüberliegenden Grundstück mit der Hausnummer 57a, welche durch eine Baulast gesichert sind.

Das Bürogebäude wurde im Jahr 1992 in Stahlbetonweise errichtet und 2005 bis 2007 modernisiert. Es umfasst eine Gesamtmietfläche von ca. 9.937 m² mit 28 Büroeinheiten, 14 Lagereinheiten, 186 Außenstellplätzen (zuzüglich fünf umgenutzter Stellplätze) und eine Sondernutzungseinheit (Werbefläche). Die Immobilie ist flächenbezogen zu ca. 87 % an zehn Mietparteien vermietet.

2.3. Grundlagenvereinbarung, Umstrukturierungen, Carve-out, Zustimmungen Dritter

2.3.1. Grundlagenvereinbarung

Die Gröner Group und die Gesellschaft haben am 19. Februar 2024 eine Grundlagenvereinbarung geschlossen ("**Grundlagenvereinbarung**"). Nach der Grundlagenvereinbarung plant die Gröner Group über ihre mittelbare Tochtergesellschaft CG Commercial Asset GmbH die mittelbare Einbringung von 89,9 % der Gesellschaftsanteile an den in Ziffer 2.2.5 beschriebenen Projektgesellschaften in die Gesellschaft. Die Einbringung soll erst nach einer vorherigen konzerninternen Umstrukturierung erfolgen, bei der die betreffenden Gesellschaftsanteile an den Projektgesellschaften in der CG.yield gebündelt werden, wie unter Ziffer 2.3.2 näher

beschrieben. Diese konzerninterne Umstrukturierung soll unverzüglich, spätestens bis zur Zeichnung der Neuen Aktien erfolgen. Mit der als Sacheinlage vorgesehenen Einbringung aller Anteile an der CG.yield in die Gesellschaft erwirbt die Gesellschaft somit (mittelbar) eine 89,9 %-ige Beteiligung an den Projektgesellschaften und damit (wirtschaftlich) an dem von diesen jeweils gehaltenen Grundbesitz.

Einzelne der Projektgesellschaften sind ferner Inhaber weiterer Gesellschaftsanteile, die im Rahmen der nachfolgend erläuterten Einbringung außer Betracht bleiben und nicht (mittelbar) auf die Gesellschaft übergehen, sondern vor Umsetzung der Einbringung im Rahmen geeigneter Umstrukturierungsmaßnahmen auf andere verbundene Unternehmen der Gröner Group übertragen werden sollen (Carve-out, hierzu siehe Ziffer 2.3.3).

Nach der Grundlagenvereinbarung sind die Gröner Group und CG Commercial Asset GmbH rechtlich nicht verpflichtet, die Umstrukturierung und den Carve-out durchzuführen oder die Neuen Aktien zu zeichnen. Die Gesellschaft hat nach der Grundlagenvereinbarung demnach keinerlei Ansprüche oder sonstigen Rechte gegen die Gröner Group und die CG Commercial Asset GmbH, wenn die Umstrukturierungen und/oder der Carve-out nicht durchgeführt und/oder die Neuen Aktien nicht gezeichnet werden.

Die Gesellschaft ist nach der Grundlagenvereinbarung ihrerseits nicht verpflichtet, ein Angebot zum Abschluss des Zeichnungsvertrags über die Neuen Aktien anzunehmen und/oder auf sonstige Weise einen Zeichnungsvertrag über die Neuen Aktien und/oder einen Einbringungsvertrag mit CG Commercial Assets GmbH abzuschließen und/oder die Sachkapitalerhöhung durchzuführen, solange die Umstrukturierungen und der Carve-Out nicht tatsächlich durchgeführt worden sind und gegebenenfalls nötige Zustimmungen Dritter vorliegen (siehe Ziffer 2.3.4). Damit wird sichergestellt, dass es zu einer Durchführung der Sachkapitalerhöhung nur kommt, wenn unter anderem die Umstrukturierungen und der Carve-out durchgeführt werden.

2.3.2. Umstrukturierungen

Nach der Grundlagenvereinbarung wird die Gröner Group die erforderlichen Maßnahmen ergreifen wird, damit folgende Gesellschaftsanteile unverzüglich, spätestens bis zur Zeichnung der Neuen Aktien, im Wege der Einzelrechtsnachfolge auf die CG.yield übertragen werden (gemeinsam "**Umstrukturierungen**"):

2.3.2.1. Kommanditanteile an der CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG:

1. Kommanditanteil im Eigentum der CG Commercial Asset GmbH an der CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 16.800,00, der eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 84 % an der CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG vermittelt;
2. Teilkommanditanteile von Minderheitsgesellschaftern an der CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG in Höhe von insgesamt EUR 1.180,00, die eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 5,9 % an der CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG und gemeinsam mit dem zuvor unter Ziffer 1. aufgeführten

Teilkommanditanteil eine Beteiligung in Höhe von 89,9 % an der CG Mariannen-Campus Nord GmbH & Co. KG vermitteln.

- 2.3.2.2. Geschäftsanteile an der Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH: Geschäftsanteile im Eigentum der CG Commercial Asset GmbH an der Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH mit den laufenden Nummern 1.1a im Nennbetrag von EUR 31.550,00 sowie 1.2 im Nennbetrag von EUR 12.450,00 und ein weiterer, durch Teilung noch zu schaffender Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 950,00, die gemeinsam eine Beteiligung in Höhe von 89,9 % an der Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH vermitteln.
- 2.3.2.3. Geschäftsanteile an der Cologneo Estate GmbH: Geschäftsanteile im Eigentum der CG Commercial Asset GmbH an der Cologneo Estate GmbH mit den laufenden Nummern 1 bis 22.475 im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00, die eine Beteiligung in Höhe von 89,9 % an der Cologneo Estate GmbH vermitteln.
- 2.3.2.4. Kommanditanteile an der CG Dudenstraße 44 GmbH & Co. KG: Kommanditanteil im Eigentum der CG Commercial Asset GmbH an der CG Dudenstraße 44 GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 89.900,00, der eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 89,9 % an der CG Dudenstraße 44 GmbH & Co. KG vermittelt.
- 2.3.2.5. Kommanditanteile an der CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG: Kommanditanteil im Eigentum der CG Commercial Asset GmbH an der CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 89.900,00, der eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 89,9 % an der CG Dudenstraße II GmbH & Co. KG vermittelt.

2.3.3. Carve-Out

In der Grundlagenvereinbarung ist auch vorgesehen, dass Gesellschaftsanteile an bestimmten Tochtergesellschaften der Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH im Rahmen eines Carve-out vor Einbringung der CG.yield-Geschäftsanteile in die Gesellschaft an die CG Commercial Asset GmbH veräußert werden, damit die Plagwitzer Immobiliengesellschaften im Wesentlichen den unter 2.2.5.2 genannten Grundbesitz (mittelbar) hält. Hierbei handelt es sich um folgende Gesellschaftsanteile:

3. Sämtliche Kommanditanteile an der CG Klingenstrasse GmbH & Co. KG, mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18811;
4. Sämtliche Kommanditanteile an der CG Mierendorfer Straße GmbH & Co. KG, mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Leipzig unter HRA 18781;
5. Sämtliche Kommanditanteile an der CG Weißenfelser Straße Büro GmbH & Co. KG, mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Leipzig unter HRA 18778;

6. Sämtliche Kommanditanteile an der CG Weißenfelser Straße Parkhaus GmbH & Co. KG, mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18783;
7. Sämtliche Kommanditanteile an der CG Weißenfelser Straße Hotel GmbH & Co. KG, mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18779.

Die CG.yield wird also nicht (mittelbar) Inhaber der vorstehend beschriebenen Gesellschaftsbeteiligungen sein, die mithin auch nicht (mittelbar) auf die Gesellschaft übergehen werden.

Folgende derzeitige Gesellschaften sollen im Rahmen der Umstrukturierungen durch Anwachsung auf die Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH übertragen werden:

1. CG Karl-Heine-Straße GmbH & Co. KG, mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18787;
2. CG Zschochersche Straße GmbH & Co. KG, mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18854;

Folgende derzeitige Minderheitsbeteiligungen verbleiben bei der Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH:

1. Kommanditanteil in Höhe von 10,1 % an der CG Kraftwerk Gewerbe GmbH & Co. KG mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18782;
2. Kommanditanteil in Höhe von 10,1 % an der CG Markranstädter Straße GmbH & Co. KG mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18786;
3. Kommanditanteil in Höhe von 10,1 % an der CG Naumburger Straße GmbH & Co. KG mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Haferkornstraße 7, 04129 Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18806.

Die derzeitige Kommanditbeteiligung (100 %) der Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH an der Plagwitzer HoldCo GmbH & Co. KG, mit Sitz in Berlin und der Geschäftsanschrift Bismarckstraße 79, 10627 Berlin, eingetragen im Handelsregister der Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 60482 B, verbleibt ebenfalls bei der Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH. Diese Gesellschaft hat derzeit allerdings keine nennenswerten Vermögensgegenstände.

In der Grundlagenvereinbarung ist festgehalten, dass die Art und Weise der Durchführung der in Ziffer 2.3.2 genannten Umstrukturierungen, des Carve-out sowie der Anwachsung von der Gröner Group unter Berücksichtigung optimaler rechtlicher, steuerlicher und bilanzieller Anforderungen bestimmt werden und keinen Einfluss auf die Bewertungsgutachten des Sachverständigen haben soll, jedoch der Zustimmung der Gesellschaft bedarf, die diese Zustimmung

nicht unredlich verweigern, verzögern oder bedingen darf. Die Art und Weise dieser Maßnahmen soll insbesondere nicht zu Verbindlichkeiten oder Haftungsrisiken der CG.yield oder der im Rahmen der Einbringung mittelbar mehrheitlich übertragenen Projektgesellschaften führen, die nicht in die Bewertung der CG.yield (dazu siehe Ziffer 4.4) eingeflossen sind, oder einen anderen negativen Einfluss auf die Bewertung der CG.yield haben. Etwaige im Zusammenhang mit den beschriebenen Maßnahmen anfallenden Steuern soll die CG Commercial Asset GmbH tragen.

2.3.4. Zustimmungen Dritter

Im Hinblick auf die CG.yield-Geschäftsanteile bestehen keine Belastungen oder Vorkaufs- oder ähnliche Rechte. Es ist beabsichtigt, dass die Gesellschaft mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung das vollständige und uneingeschränkte Eigentum an den CG.yield-Geschäftsanteilen, frei von Ansprüchen Dritter, erhalten wird. Eine entsprechende Garantie soll in den Einbringungsvertrag aufgenommen werden.

Im Hinblick auf die Projektgesellschaften und die unter Ziffer 2.2.5 genannten Immobilien bestehen unterschiedliche Finanzierungsvereinbarungen mit Dritten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb der betreffenden Immobilien. Nach den bestehenden Finanzierungs- und Sicherheitenvereinbarungen sind für die Umstrukturierung und die Einbringung insbesondere aufgrund von Change-of-Control-Regelungen Zustimmungen oder Verzichtserklärungen der jeweiligen Finanzierungsparteien erforderlich. Die Gröner Group beabsichtigt nach der Grundlagenvereinbarung, diese Zustimmungen und Verzichtserklärungen vor Zeichnung einzuholen.

Für die Durchführung der Umstrukturierung sind ferner Zustimmungen seitens der Mitgeschafter in den Projektgesellschaften notwendig. Die Gröner Group beabsichtigt nach der Grundlagenvereinbarung, diese Zustimmungen und gegebenenfalls weitergehende Verzichte auf Vorkaufs- oder vergleichbare Rechte vor Umsetzung der Umstrukturierung (soweit erforderlich auch im Hinblick auf die mittelbare Einbringung in die Gesellschaft) einzuholen.

2.4. Wirtschaftliche und strategische Vorteile durch die Einbringung

Ein historischer Tiefstand bei der Bewertung von Immobilienunternehmen und deren Bestands- und Entwicklungsprojekten versprechen mit antizyklischen Investitionen zum richtigen Zeitpunkt überproportionale Renditen. Zusammen mit einer bevorstehenden Stabilisierung des Zinsumfeldes und der zukünftigen Visibilität der Gesellschaft durch die Kapitalerhöhung und das Knowhow des zukünftigen Hauptaktionärs, verbunden mit den abrufbaren Dienstleistungen aus dem Gesellschafterkreis wird die Gesellschaft auf das kommende Momentum bestmöglich vorbereitet.

Das bisherige Geschäft der Gesellschaft beschränkte sich im Wesentlichen auf kleine bis mittelkleine MaBV-/Bauträgermaßnahmen mit überwiegendem Fokus auf private Endnutzer. Gestiegene Zinsen, erhöhte Inflation, gestiegene Bau- und Verbrauchskosten schlagen überproportional auf die Vertriebsergebnisse in diesem Kundensegment durch. Mit der sich abzeichnenden Neukalibrierung des Marktes empfiehlt sich eine umfangreiche Anpassung des Geschäftsmodells, um den Aktionären ein erfolgreiches Investment mit ihrer Beteiligung zu sichern.

Die Übernahme der vorgesehenen Projekte, verbunden mit der Kooperation eines weiteren signifikanten Marktteilnehmers, bietet vielfältige Verbundvorteile und Synergien, erhebliches Wachstumspotential, Sichtbarkeit im Markt und die Stärkung von Erfolgsparametern, wie:

- Bundesweite Erweiterung: Die Gesellschaft erhält Zugang zu einem breiten Immobilienportfolio und kann zukünftig überregional wirken.
- Know-how und Dienstleistungen: Die Zusammenarbeit ermöglicht den Zugang zu wertvollem Fachwissen und Ressourcen eines maßgeblichen Marktteilnehmers, das die Effizienz in der Baurechtschaffung, die Möglichkeiten der Finanzierung, die Realisierung der Bauvorhaben und die Qualität der Immobilienbewirtschaftung steigert. Den erhöhten Taxonomianforderungen kann Rechnung getragen werden. In den Bereichen Neubau, Ankauf, Sanierung und den Immobiliendienstleistungen gelten gehobene Nachhaltigkeitskriterien, deren Einhaltung für eine erfolgreiche Platzierung der Produkte zwingend erforderlich sind.
- Die Umfirmierung und die Skalierung der Geschäftstätigkeit verbessern die Wahrnehmung der Gesellschaft am Kapitalmarkt und erleichtern somit den Zugang zu Fremd- und Eigenkapital für weiteres Wachstum. Die Finanzkennzahlen führen so zu einer stärkeren Position im Wettbewerbsumfeld.
- Die deutliche Steigerung der Projekte in Anzahl und Größe auf Anhieb verschafft der Gesellschaft einen Wettbewerbsvorteil. Größere Projekte bedeuten eine stärkere Positionierung und Wahrnehmung in allen Marktsegmenten. Der über eine Fremdfinanzierung derzeit nicht mögliche Erwerb der Projektgesellschaften hat als Auswirkung eine sofortige Erweiterung des Immobilienportfolios. Ein umfangreicher Immobilienbestand des Hauptaktionärs kann bei Bedarf zu einer laufenden Projektversorgung genutzt werden, ohne eigene Vorhaltekosten einer Immobilienpipeline.
- Ertrag aus laufenden Projekten: Der Erwerb schafft neben dem Ertrag aus zukünftigen Platzierungen der Projekte bereits laufend Erträge aus Vermietungserfolgen. Dafür hatte die Gesellschaft bislang keine Möglichkeit.

Der Geschäftsbetrieb wird sich also verbreitern, beschleunigen, den veränderten Bedürfnissen und Vorgaben anpassen und geeignet sein, eine investmentfähige Position im Immobilienmarkt zu erreichen.

Mit der Einbringung der neuen Zwischenholding CG.yield GmbH, in der die neu eingebrachten Projekte zusammengefasst werden, ist im Ergebnis eine nennenswerte Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft verbunden. Die Einbringung eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, das bisher klein bis mittelklein betriebene Bauträgergeschäft hin zu einem größervolumigen Geschäftsfeld mit perspektivischem Zugang zum Marktsegment für institutionelle Kapitalverwaltungsgesellschaften zu verbreitern.

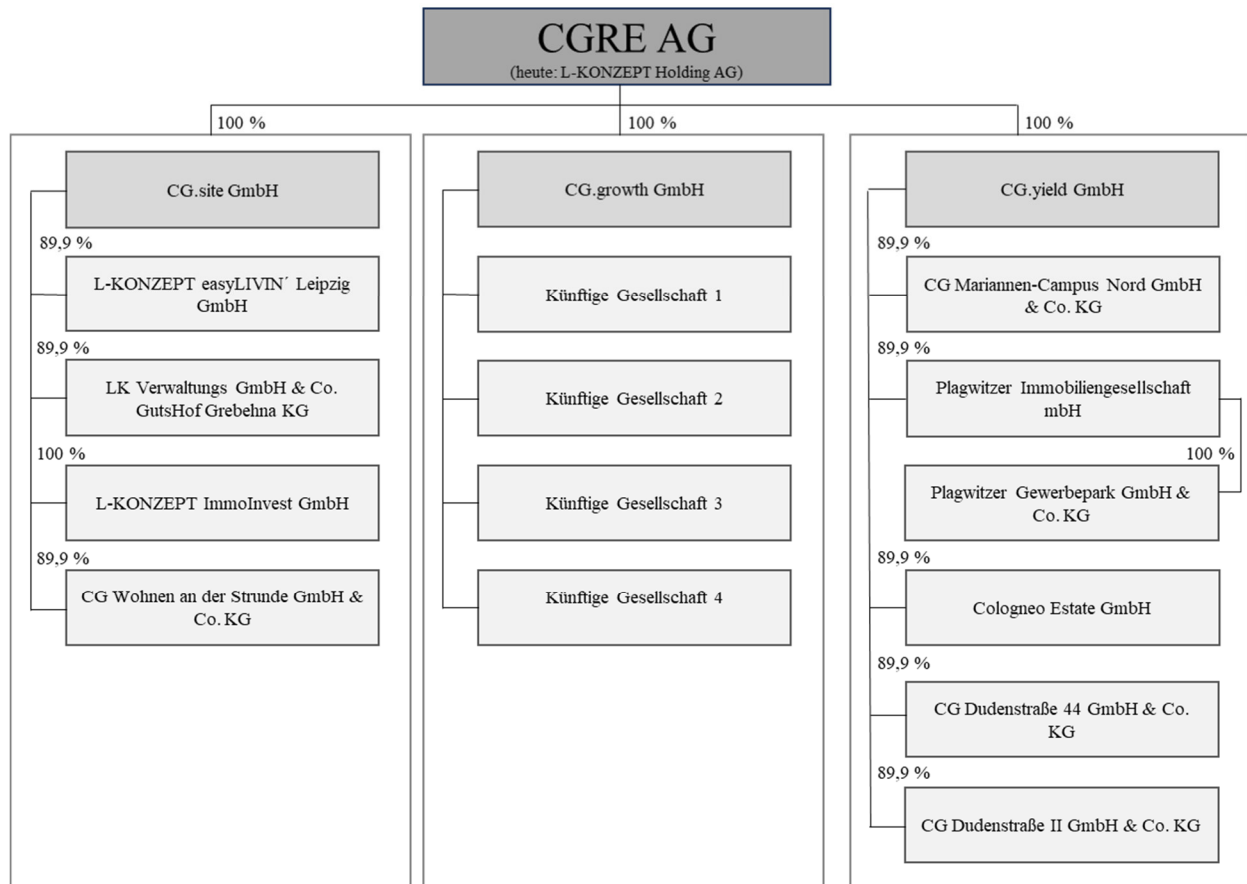
Die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft wird durch die Erweiterung mit entsprechend erfahrenen Organmitgliedern, der Möglichkeit des Zugriffs auf das jahrzehntelange Knowhow des neuen Aktionärs sowie zu dessen Plattformen hinsichtlich Planung, Bauausführung und Landbanking unterstützt.

Durch die Einbringung erhält die Gesellschaft ein höheres Gewicht am Aktienmarkt und damit einen verbesserten Zugang zum Kapital- und Anleihemarkt sowie zu sonstigen Finanzierungsinstrumenten und gewinnt insbesondere Attraktivität für private Beteiligungsansätze. Insbesondere Letzteres ist vor dem Hintergrund einer sich in absehbarer Zeit neu kalibrierenden Marktlage und dem Markteinstiegsinteresse von Investoren in ein jetzt günstigeres Akquisitionsumfeld vorteilhaft und in der vorgesehenen Kombination von Aktionären und Aufsichtsorganen eine Investitionsgelegenheit mit Alleinstellungsmerkmal im deutschen Markt.

2.5. Künftige Struktur der L-Konzept-Gruppe

In der Grundlagenvereinbarung haben die Gröner Group und die Gesellschaft die Absicht festgehalten, dass die L-Konzept-Gruppe perspektivisch wie folgt strukturiert werden soll (nachfolgende Übersicht vereinfachend, insbesondere ohne weitere Beteiligungen in Höhe von

10,1 % an weiteren Gesellschaften, und ohne die sonstigen Beteiligungen wie unter Ziffer 2.3.3 aufgeführt):



Neben der Einbringung der CG.yield und der Umfirmierung in "CGRE AG" beabsichtigt die Gesellschaft, zwei neue Zwischenholdinggesellschaften gründen oder erwerben, die künftig unter "CG.site GmbH" bzw. "CG.growth GmbH" firmieren sollen.

Die Gröner Group und die Gesellschaften wollen sich abstimmen, welche der bestehenden Tochtergesellschaften und Projekte der Gesellschaft künftig den jeweiligen Zwischenholdinggesellschaften zugeordnet werden sollen.

Die Gröner Group, deren Konzerntochter CG Elementum AG wie auch der Schwesterkonzern ecobuilding AG beabsichtigen nach der Grundlagenvereinbarung, auf Dienstleistungsbasis zukünftig in den Segmenten Baurechtschaffung, Planungsleistungen, Digitalisierung von Planungs- und Bauprozessen mittels BIM und dem Einsatz von Prefabrication, Projektentwicklung, Finanzierung, Bau, Verwaltung und Vertrieb auf der Grundlage marktüblicher und dem Drittvergleich standhaltenden Konditionen mit der L-Konzept-Gruppe (künftig: CGRE AG-Gruppe) zusammenzuarbeiten.

3. Begründung des beabsichtigten Ausschlusses des Bezugsrechts

Nach Ansicht des Vorstands ist der Bezugsrechtsausschluss unter Abwägung sämtlicher Umstände und Interessen der Beteiligten aus den nachfolgend dargestellten Gründen sachlich gerechtfertigt und gegenüber den Aktionären angemessen.

Angesichts der Erforderlichkeit einer sachlichen Rechtfertigung des Bezugsrechtsausschlusses hat die Gesellschaft sachliche Gründe anzuführen, die in ihrem Interesse einen Eingriff in die Rechtstellung der Aktionäre rechtfertigen. Im Einzelnen muss der Bezugsrechtsausschluss mit hin im Interesse der Gesellschaft liegen (dazu unter Ziffer 3.1), zur Erreichung des im Gesellschaftsinteresse liegenden Zwecks geeignet und erforderlich sein (dazu unter Ziffer 3.2). Insbesondere darf kein milderer, gleich geeignetes Mittel zur Verwirklichung des Zwecks existieren. Die für die Gesellschaft erzielbaren Vorteile müssen schließlich in einem angemessenen Verhältnis zu den Nachteilen der betroffenen Aktionäre stehen (dazu unter Ziffer 3.3). Der Vorstand ist der Auffassung, dass dies der Fall ist.

3.1. Gesellschaftsinteresse

Der Ausschluss des Bezugsrechts bei der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen dient vorliegend dem Zweck, den (mittelbaren – über die CG.yield) Erwerb von Gesellschaftsanteilen an den Projektgesellschaften gegen Gewährung von Aktien zu ermöglichen, indem das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe der Neuen Aktien gegen Einbringung der CG.yield-Geschäftsanteile als Sacheinlage erhöht wird.

Dies ist eine übliche Form der Akquisition. Es genügt hierfür, wenn die an der Beschlussfassung beteiligten Organe aufgrund ihrer Abwägung davon ausgehen dürfen, dass die Sachkapitalerhöhung zum Besten der Gesellschaft und damit letztlich aller Aktionäre ist. In der Praxis ist es häufig der Fall, dass Inhaber attraktiver Akquisitionobjekte als Gegenleistung insbesondere für die Veräußerung ihrer Anteile, eines Unternehmens oder von Immobilien (auch oder ausschließlich) die Verschaffung von Aktien der erwerbenden Gesellschaft verlangen. Zudem wird es der Gesellschaft durch die vorgeschlagene Regelung ermöglicht, die CG.yield-Geschäftsanteile zu erwerben, ohne dabei die eigene Liquidität in Anspruch nehmen zu müssen. Dies ist insofern vorteilhaft, da aufgrund der derzeitigen volkswirtschaftlichen Lage im Allgemeinen und in der immobilienwirtschaftlichen Lage im Besonderen die Finanzierungsmöglichkeiten über Kreditinstitute aktuell noch von erhöhter Zurückhaltung geprägt sind.

Mit der Einbringung der CG.yield-Geschäftsanteile und damit mittelbar der betreffenden Gesellschaftsanteile an den Projektgesellschaften können die bereits im Einzelnen unter Ziffer 2.4 ausgeführten Vorteile (auf die hier verwiesen wird) realisiert werden, die sämtlich im Gesellschaftsinteresse sind.

Insgesamt liegt der Ausschluss des Bezugsrechts deshalb im Gesellschaftsinteresse.

3.2. Geeignetheit und Erforderlichkeit

Der Vorstand hält den Bezugsrechtsausschluss für geeignet und erforderlich, um den im Gesellschaftsinteresse liegenden Zweck zu erreichen. Geeignet ist der Bezugsrechtsausschluss deshalb, weil der Erwerb der CG.yield-Geschäftsanteile and mittelbar der Mehrheitsanteile an den

Projektgesellschaften gegen Schaffung der Neuen Aktien einen Bezugsrechtsausschluss der Aktionäre der Gesellschaft voraussetzt.

Der Bezugsrechtsausschluss ist auch erforderlich, denn die CG Commercial Asset GmbH ist zu einer Einbringung der CG.yield-Geschäftsanteile nur gegen Gewährung von Aktien der Gesellschaft bereit, und zwar auch nur dann, wenn sich hierdurch eine Beteiligung CG Commercial Asset GmbH an der Gesellschaft in Höhe von mindestens 66,67 % ergibt. Schon vor diesem Hintergrund kam beispielsweise eine gemischt Sach- und Barkapitalerhöhung mit gekreuztem Bezugsrechtsausschluss, bei der die übrigen Aktionäre ihre Beteiligungsquote durch Beteiligung an einer parallelen Barkapitalerhöhung hätten wahren können, nicht in Betracht.

Eine Verschmelzung der Projektgesellschaften auf die Gesellschaft kommt ebenfalls nicht in Betracht, da die Projektgesellschaften als selbständige Gesellschaften fortbestehen sollen. Ferner hätte eine Verschmelzung der Projektgesellschaften auf die Gesellschaft unter Zugrundelegung eines angemessenen Verschmelzungsverhältnisses auf Basis der unten beschriebenen Bewertungen mindestens zur gleichen anteilmäßigen Verwässerung außenstehender Aktionäre der Gesellschaft geführt, sodass die Verschmelzung gegenüber einer Sachkapitalerhöhung insoweit also keine zusätzlichen Vorteile begründet. Das gleiche gilt sinngemäß für eine Ausgliederung oder Abspaltung der Vermögensgegenstände der Projektgesellschaften auf die Gesellschaft oder eine Ausgliederung oder Abspaltung der Beteiligungen an den Projektgesellschaften durch die CG Commercial Assets GmbH auf die Gesellschaft.

3.3. Interessenabwägung

Die Durchführung der Sachkapitalerhöhung wird zu einer Änderung der Aktionärsstruktur führen. Die Beteiligung der CG Commercial Asset GmbH an der Gesellschaft beträgt hierdurch 66,67 % des Grundkapitals. Die Sachkapitalerhöhung führt damit zwangsläufig zu einer Verwässerung der Beteiligungsquoten (sogenannte quotale Verwässerung) der Altaktionäre der Gesellschaft auf insgesamt nur noch 33,33 % (dabei wird der Freefloat von derzeit 1,44 % auf 0,48 % quotale verwässert). Da der Ausgabebetrag für die Neuen Aktien angemessen ist und vom Wert der einzubringenden Geschäftsanteile an den Projektgesellschaften mehr als gedeckt wird (dazu unter Ziffer 4) erfolgt aber keine wirtschaftliche Verwässerung zu Lasten der übrigen Aktionäre der Gesellschaft. Da der Wert der einzubringenden CG.yield-Geschäftsanteile um ein Vielfaches über den Ausgabebetrag der Neuen Aktien hinausgeht und der Mehrbetrag in die allen Aktionären zugutekommende Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB einzustellen ist, ergibt sich vielmehr wirtschaftlich eine Erhöhung des inneren Werts der Beteiligung der übrigen Aktionäre, die dadurch wirtschaftlich bessergestellt werden (dazu unter Ziffer 4.).

Folglich sind die außenstehenden Aktionäre in ihrer wirtschaftlichen Position nicht beeinträchtigt. Allein der quotale Anteil am Grundkapital verringert sich. Dies hingegen ist hinzunehmen, da nach Ansicht des Vorstands das wirtschaftliche Potenzial der Einbringung der Geschäftsanteile (über die CG.yield-Geschäftsanteile) an den Projektgesellschaften (dazu unter Ziffer 3.1) den mitgliedschaftlichen Eingriff in Rechte der außenstehenden Aktionäre überwiegt. Nach vernünftigen kaufmännischen Überlegungen spricht im Ergebnis ein erhebliches Interesse für den Erwerb der CG.yield-Geschäftsanteile und damit mittelbar der Geschäftsanteile an den Projektgesellschaften. Es ist zu erwarten, dass der damit angestrebte und allen Aktionären

zugutekommende Wertzuwachs und Nutzen den verhältnismäßigen Beteiligungs- und Stimmrechtsverlust der vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionäre aufwiegen kann.

4. Erläuterung und Begründung des Austauschverhältnisses

4.1. Vorbemerkungen

Die Neuen Aktien werden zum Erwerb der CG.yield-Geschäftsanteile ausgegeben bzw. gewährt.

Grundlage für die Ermittlung der Angemessenheit des Wertes der CG.yield-Geschäftsanteile und des Austauschverhältnisses (Neue Aktien gegen CG.yield-Geschäftsanteile – "**Austauschverhältnis**") bilden Unternehmensbewertungen der CG.yield und der Gesellschaft, die dem Vorstand von der Flick Gocke Schaumburg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorgelegt wurden ("**Unternehmensbewertungen**").

Die Unternehmensbewertungen sowie die ihnen zugrunde liegenden Immobilienwerte hat der Vorstand einer Plausibilitätskontrolle unterzogen. Der Vorstand hat dabei nicht nur geprüft, ob die Sacheinlagen den Ausgabebetrag der Neuen Aktien erreichen, sondern auch, ob die im Rahmen der Sachkapitalerhöhung einzubringenden CG.yield-Geschäftsanteile gemäß dem Austauschverhältnis mindestens dem vollen, inneren Wert der Aktien der Gesellschaft entsprechen. Die Bewertung erfolgte dabei auf den 28. März 2024.

Nach eingehender Überprüfung der Unternehmensbewertungen macht sich der Vorstand die enthaltenen Aussagen zur Bewertungsmethodik und die Immobilienwerte insoweit zu eigen.

Einen Dreimonatsdurchschnittskurs (analog § 255 Abs. 5 AktG i.V.m. § 5 WpÜGAngVO) der Aktien der Gesellschaft hat der Vorstand nicht angesetzt, da die Aktien der Gesellschaft derzeit kaum gehandelt werden und der Kurs aufgrund der damit einhergehenden erheblichen Illiquidität bzw. Marktenge aus Sicht des Vorstands nicht aussagekräftig ist (s. § 255 Abs. 5 Satz 3 Nr. 3 AktG) und im Übrigen die Börsenkurse weit unter dem hier ermittelten inneren Wert der Aktien der Gesellschaft liegen.

Der Vorstand kommt auf Grundlage der vorgenommenen Unternehmensbewertungen zu dem Ergebnis, dass das Austauschverhältnis und damit der Ausgabebetrag in Form des Wertes der CG.yield-Geschäftsanteile für die Neuen Aktien mehr als angemessen ist.

Nachfolgend wird zunächst auf die gewählten Bewertungsmethoden eingegangen (s. Ziffer 4.2, bevor die Ergebnisse der Bewertung der Gesellschaft (s. Ziffer 4.3) und der CG.yield-Geschäftsanteile (s. Ziffer 4.4), jeweils separat, dargestellt werden. Anschließend werden die Feststellungen des Vorstands zur Angemessenheit des Austauschverhältnisses auf Grundlage der ermittelten Werte zusammengefasst (s. Ziffer 4.5).

4.2. Bewertungsmethodik

4.2.1. Anforderungen an die Festlegung des Austauschverhältnisses gemäß § 255 Abs. 2 AktG

Die Festlegung des Preises für die Ausgabe der neu zu schaffenden Aktien darf gemäß § 255 Abs. 2 AktG nicht unangemessen niedrig sein. Dabei hat die Bestimmung der Gegenleistung nach anerkannten Bewertungsmethoden und Wertmaßstäben zu erfolgen. Als Bewertungsmethoden anerkannt und gebräuchlich bei Unternehmen des Immobiliensektors sind insbesondere Unternehmensbewertungen nach (i) der DCF-Methode, (ii) gewichteten Durchschnittskursen, insbesondere gemäß § 255 Abs. 5 AktG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 bis 3 WpÜGAngVO, (iii) Net Asset Value-Bewertungen, (iv) sog. Multiples, (v) anderen kennzahlenbasierten Wertermittlungen und (vi) Marktstudien.

Die Bewertung einer Zielgesellschaft und der für ihren Erwerb zu leistenden Gegenleistung hat nach der herrschenden Meinung in der rechtswissenschaftlichen Literatur und in der Rechtsprechung grundsätzlich nach gleichen oder vergleichbaren Maßstäben zu erfolgen. In der Bewertungspraxis wird bei der Bewertung von Immobiliengesellschaften der Net-Asset-Value (NAV) bevorzugt herangezogen.

4.2.2. Net Asset Value als Maßstab Unternehmensbewertungen

Die Unternehmensbewertungen erfolgten in analoger Anwendung der Grundsätze des IDW Standards S1 "Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen i.d. Fassung 2008" (IDW S 1) zum Stichtag 28. März 2024 (kein vollständiges IDW S1 Gutachten). Der IDW S 1 enthält wesentliche allgemeine Grundsätze, nach denen Wirtschaftsprüfer Unternehmen bewerten. Im IDW S 1 wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jeder Bewertungsfall seine eigene fachgerechte Problemlösung verlangt und die Grundsätze daher nur einen Rahmen festlegen können, innerhalb dessen die fallspezifische eigenverantwortliche Lösung jeweils festzulegen ist. Für Immobiliengesellschaften ist die Bewertung nach dem Net Asset Value ("NAV", Nettovermögenswert) eine in der Rechtsprechung sowie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anerkannte und übliche Bewertungsmethode. Im Kern handelt es sich beim Net Asset Value um einen sog. Einzelbewertungsansatz, bei dem der Unternehmenswert durch gesonderte Einzelbewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden zum Bewertungsstichtag abgeleitet wird. Der Wert von Immobiliengesellschaften wird daher durch Bewertung der einzelnen zum Vermögensbestand gehörenden Objekte zum jeweiligen Verkehrswert ermittelt, die restlichen selbstständig bewertbaren Vermögensgegenstände sowie Schulden werden gesondert (mit Marktwerten) erfasst.

Da bei der Ermittlung des NAV grundsätzlich eine Unternehmensfortführung unterstellt wird, unterbleibt grundsätzlich die Berücksichtigung von Steuern (auf Ebene des Unternehmens), die sich bei einer Veräußerung der Vermögensgegenstände und Rückführung der Verbindlichkeiten auf Basis der aktuellen Verkehrswerte ergeben würden und bei einer Liquidationswertermittlung anzusetzen wären. Unternehmenssteuern können nur insoweit angesetzt werden, wie Planung der zeitnahen Veräußerung vorliegt und sich die entsprechende steuerliche Belastung aus dem Geschäftsmodell ergibt. Sofern demnach eine Veräußerung der Vermögensgegenstände geplant ist, sind die damit verbundenen Steuerbelastungen bei der Bewertung zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzungsabsicht der Immobilien (Bestandshaltung oder geplante Veräußerung) wurden die erwartete Steuerbelastung entsprechend berücksichtigt.

Der Vorstand hat die von der Flick Gocke Schaumburg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Verfügung gestellten Unternehmensbewertungen eingehend untersucht und sich zu eigen gemacht. Insbesondere hat sich der Vorstand mit den Immobiliengutachten, die einen Großteil des Wertes der CG.yield und der Gesellschaft ausmachen, intensiv beschäftigt und diese in die eigene Wertbetrachtungen übernommen.

4.2.3. Börsenkurs

Die Aktien der Gesellschaft sind nicht zum Handel im amtlich regulierten Markt zugelassen oder in ihn einbezogen. Daher ist die Gesellschaft nicht börsennotiert im Sinne von § 3 Abs. 2 AktG und die Vorschrift des § 255 Abs. 5 AktG über die Maßgeblichkeit des Börsenkurses für den Ausgabebetrag nicht anwendbar.

Dennoch hat der Vorstand für die Bewertung der Gesellschaft mit Blick auf die Einbeziehung der Aktie in den Freiverkehr der Börse Frankfurt vorsorglich ebenfalls eine Wertermittlung in Anlehnung an § 255 Abs. 5 AktG vorgenommen und ist aufgrund entsprechender Berechnungen der Überzeugung, dass dieser Wert – soweit überhaupt aussagekräftig – weit unterhalb dem nach der NAV-Methode stichtagsbezogen zu ermittelnden Wert der Aktien der Gesellschaft liegt (siehe näher unter Ziffer 4.3).

Basis dieser Wertermittlung ist in Anlehnung an § 255 Abs. 5 S. 4 AktG der gewichtete durchschnittliche Börsenkurs der letzten drei Monate bis Ablauf des der Entscheidung über die Ausgabe der Neuen Aktien vorausgehenden Tages. Die Entscheidung von Vorstand und Aufsichtsrat über die Durchführung der Sachkapitalerhöhung wurde am 19. Februar 2024 getroffen und mit ad-hoc-Mitteilung vom gleichen Tage publik gemacht. Aufgrund des geringen Handelsvolumens in dem maßgeblichen Referenzzeitraum (nahezu kein Börsenhandel innerhalb der letzten drei Monate vor dem vorgenannten Zeitpunkt) ist der Vorstand in Anlehnung an § 255 Abs. 5 S. 3 Nr. 3 AktG der Überzeugung, dass die Bewertung nach dem Net Asset Value ein besseres Bild über die wirtschaftliche Lage und den Wert der Aktien abbildet und hat daher den nach dem NAV ermittelten Wert zugrunde gelegt.

4.2.4. Maßstab zur Plausibilisierung der Unternehmensbewertungen

Neben den genannten Unternehmenswertkonzepten hat der Vorstand marktbezogene Erkenntnisse wie z. B. Studien über den Immobilienmarkt Deutschland ausgewertet und zur Plausibilisierung herangezogen, ohne daraus jedoch konkrete Wertermittlungen abzuleiten.

4.2.5. Allokation von Synergien

Sämtliche verwendeten Unternehmenswertkonzepte wurden auf der Basis sog. "stand alone"-Betrachtungen, das heißt auf Basis der Unternehmenswerte vor Abschluss der Transaktion, aufgestellt. Mögliche Synergie-Effekte zwischen den betrachteten Unternehmen sind nicht in die Bewertung einbezogen worden.

4.3. L-KONZEPT Holding AG

Wie bereits dargelegt, hat sich für die Bewertung von Immobiliengesellschaften in der Bewertungspraxis der Net Asset Value-Ansatz ("NAV-Ansatz") als Bewertungsverfahren etabliert. Daher erfolgte die Wertermittlung anhand des NAV. Die dem Vorstand vorliegende Unternehmensbewertung der Gesellschaft wurde von der Flick Gocke Schaumburg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt. Der Vorstand hat sich nach Prüfung der Unternehmensbewertung dazu entschlossen, sich diese weitestgehend zu eigen zu machen. Die Bewertung erfolgte in analoger Anwendung der Grundsätze des IDW Standards S1.

Der NAV-Ansatz ist im Grundsatz ein Einzelbewertungsansatz. Der NAV wird als Summe der Marktwerte des Vermögens, v.a. des Immobilienvermögens, unter Abzug der Schulden ermittelt. Der sich daraus ergebende Wert ist dementsprechend dem Reinvermögen einschließlich stiller Reserven gleichzusetzen. Der theoretische Hintergrund dieses Bewertungskonzeptes liegt in der Besonderheit von Immobilienvermögen. Die nachhaltige Ertragskraft des Immobilienvermögens ist der primäre Werttreiber von Unternehmen. Da bei Immobilienunternehmen Synergieeffekte zwischen den einzelnen Vermögensgegenständen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen und immaterielle Vermögenswerte i.d.R. nicht vorliegen, ist eine additive Verknüpfung der einzelnen Marktwerte der Immobilien im Rahmen einer Bewertung des gesamten Unternehmens ein sachgerechter Bewertungsansatz.

Ausgangspunkt der Bewertung ist das bilanzielle Vermögen der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023, das an die Marktwerte angepasst wurde. Das bilanzielle Reinvermögen (Eigenkapital) lag zum 31. Dezember 2023 (Einzelabschluss) bei EUR 1.556.827. Für den Wertansatz der Immobilien hat die Flick Gocke Schaumburg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Immobiliengutachten von Wüest Partner herangezogen. Die sonstigen Vermögensgegenstände und Schulden wurden grundsätzlich mit ihren Buchwerten angesetzt. Sofern Anhaltspunkte vorlagen, dass die Marktwerte von den Buchwerten abweichen, wurden Anpassungen an die Marktwerte vorgenommen. Zwischenzeitliche wesentliche Geschäftsvorfälle nach dem Bilanzstichtag wurden entsprechend berücksichtigt. Auf Basis der nach vorstehender Maßgabe vorgenommenen Bewertung ergibt sich für die Gesellschaft ein Gesamtwert, der zum Bewertungsstichtag 28. März 2024 bei rund EUR 5.007.035 liegt. Dies entspricht einem Wert von EUR 2,50 je Aktie.

Wie bereits dargelegt, hat der Vorstand der Gesellschaft aufgrund der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr der Börse Frankfurt ebenfalls analysiert, welche Gegenleistung sich auf Basis des Börsenkurses in Anlehnung an § 255 Abs. 5 AktG ergeben würde. Der Börsenkurs stellt grundsätzlich eine weithin anerkannte Grundlage für die Ermittlung und Ableitung eines Unternehmenswertes dar. Es handelt sich bei der Gesellschaft zwar nicht um eine börsennotierte Gesellschaft im Sinne von § 3 Abs. 2 AktG, so dass § 255 Abs. 5 AktG nicht anwendbar ist. Der Vorstand hat sich dennoch dazu entschlossen, auch eine Bewertung in Anlehnung an die an sich nur für börsennotierte Gesellschaften geltenden Bewertungsvorschriften des § 255 Abs. 5 AktG vorzunehmen.

In analoger Anwendung von § 255 Abs. 5 AktG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 bis 3 WpÜGAngVO ist als Mindestpreis der Gegenleistung grundsätzlich der gewichtete durchschnittliche, inländische Börsenkurs während der letzten drei Monate vor Ablauf des der Entscheidung über die Ausgabe der Neuen Aktien vorausgehenden Tages anzusetzen. Da es sich

nicht um eine Angebotsunterlage nach dem WpÜG handelt, erfolgte keine Bestimmung des sog. "Drei-Monats-Durchschnittskurses" durch die BaFin, sondern durch die Flick Gocke Schaumburg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Entscheidung von Vorstand und Aufsichtsrat über die Durchführung der Sachkapitalerhöhung wurde am 19. Februar 2024 getroffen und mit ad-hoc-Mitteilung vom gleichen Tage publik gemacht. Als Referenzzeitraum wurde daher der 3-Monats-Zeitraum vom 17. November 2023 bis zum 16. Februar 2024 betrachtet. Da in diesem Zeitraum jedoch nur an einem Tag, und zwar am 16. Februar 2024 ein börslicher Handel der Aktien stattgefunden hat, konnte kein gewichteter Durchschnittskurs ermittelt werden. Der Stichtagskurs am 16. Februar 2024 liegt bei 1,08. Aufgrund der mangelnden Aussagekraft des Börsenkurses hat sich der Vorstand in Anlehnung an § 255 Abs. 5 S. 3 Nr. 3 AktG dazu entschlossen, nur den nach dem NAV ermittelten Anteilswert zur Bestimmung der Angemessenheit der Gegenleistung heranzuziehen, insbesondere weil dieser Wert deutlich höher ist als die vorstehend erwähnten Stichtagskurse.

4.4. CG.yield

Die Bewertung der CG.yield erfolgte ebenfalls auf Basis des Net Asset Value-Ansatzes. Das Vermögen der CG.yield besteht zum 31. Dezember 2023 insbesondere aus liquiden Mitteln und sonstigen Vermögensgegenständen. Die AKTIVA belaufen sich insgesamt auf EUR 37.462. Diesem stehen Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von EUR 117.493 gegenüber. Das bilanzielle Nettovermögen der CG.yield GmbH beträgt zum 31. Dezember 2023 somit insgesamt EUR -80.031.

Mit Grundlagenvereinbarung hat die CG Commercial Asset GmbH ihre Absicht festgehalten, die Einbringung der oben genannten Projektgesellschaften in die CG.yield wie unter Ziffer 2.3 dargestellt vorzunehmen. Die Bewertung der CG.yield erfolgte demnach unter der Prämisse, dass die in der Grundlagenvereinbarung vom vorgesehenen Transaktionsschritte erfolgen (s. Ziffer 2.3.1).

Ausgangspunkt der Bewertung war auch hier das bilanzielle Vermögen der CG.yield und der betreffenden Projektgesellschaften zum 31. Dezember 2023, das an die Marktwerte angepasst wurde. Für den Wertansatz der Immobilien hat die Flick Gocke Schaumburg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ebenfalls die ihr zur Verfügung gestellten Immobiliengutachten herangezogen. Die sonstigen Vermögensgegenstände und Schulden wurden grundsätzlich mit ihren Buchwerten angesetzt. Sofern Anhaltspunkte vorlagen, dass die Marktwerte von den Buchwerten abweichen, wurden auch hier Anpassungen an die Marktwerte vorgenommen. Zudem wurden auch eine Würdigung der Eventualverbindlichkeiten sowie das Risiko der Inanspruchnahme und die daraus resultierenden Werteffekte bei der Unternehmensbewertung berücksichtigt.

Auf Basis der nach vorstehender Maßgabe vorgenommenen Bewertung ergibt sich für die CG.yield GmbH ein Gesamtwert, der zum Bewertungsstichtag 28. März 2024 bei rund EUR 50.000.000,00 liegt.

4.5. Wertrelationen und Austauschverhältnisse Stand Alone

Auf Basis der vorliegenden Unternehmenswertermittlungen ergibt sich für die GC.yield-Geschäftsanteile ein Wert von EUR 50.000.000. Die von der Gesellschaft zu leistende

Gegenleistung besteht aus der Ausgabe von Stück 4.000.000 Neuen Aktien mit einem für die Zwecke der Sachkapitalerhöhung festgesetzten Wert von EUR 2,50 je Aktie, und damit in einem Gesamtwert von EUR 10.000.000.

Der Gesamtwert der CG.yield in Höhe von EUR 50.000.000 überschreitet den Wert der Gegenleistung in Höhe von EUR 10.000.000 damit um ein Vielfaches. Insgesamt hält der Vorstand den ermittelten Wert der CG.yield-Geschäftsanteile sowie den Wert der Gegenleistung und damit das Austauschverhältnis für mehr als angemessen und für die Aktionäre als sehr vorteilhaft.

Leipzig, 19. Februar 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be 'L-KONZEPT'.

L-KONZEPT Holding AG
Der Vorstand