

Öffentliches Kaufangebot

von

Kolumbus Group AG, Ittigen, Schweiz

Für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 5.00, für alle sich im Publikum befindenden Inhaber-Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 5.00 sowie für alle nicht von der Anbieterin gehaltenen nicht kotierten Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.50.

der

Swiss Estates AG, Freienbach, Schweiz

Angebotspreis:	Kolumbus Group AG (« Anbieterin » oder « Kolumbus ») bietet CHF 3.00 netto in bar für jede vollständig liberierte im Publikum gehaltene Namenaktie der Swiss Estates AG (« Zielgesellschaft » oder « Swiss Estates ») mit einem Nennwert von je CHF 5.00 (« Stammaktien », je eine « Stammaktie »), CHF 3.00 netto in bar für jeden im Publikum gehaltenen Inhaber-Partizipationsschein der Swiss Estates mit einem Nennwert von je CHF 5.00 (« Partizipationsscheine », je ein « Partizipationsschein ») und CHF 0.30 netto in bar für jede vollständig liberierte nicht kotierte Namenaktie der Swiss Estates AG mit einem Nennwert von je CHF 0.50 (« Stimmrechtsaktien », je eine « Stimmrechtsaktie »).
Angebotsfrist:	Der Angebotspreis wird um den Bruttobetrag jeglicher Verwässerungseffekte in Bezug auf die Stammaktien und Partizipationsscheine vor dem Vollzug (" Vollzug ", und das Datum, an dem der Vollzug stattfindet, das " Vollzugsdatum ") des in diesem Angebotsprospekt beschriebenen öffentlichen Kaufangebots (das " Angebot ") reduziert, wie in Abschnitt 2.3 (Angebotspreis) dargelegt. 6. August 2026 bis 2. September 2026

Offer Manager: Burkhalter Rechtsanwälte AG

Beteiligungspapiere der Swiss Estates AG

Namenaktien:

Valorennummer:	ISIN:	Tickersymbol:
2392655	CH0023926550	SEAN

Partizipationsscheine BX Swiss:

Valorennummer:	ISIN:	Tickersymbol:
1930453	CH0019304531	SEAP

Partizipationsscheine Börse Düsseldorf:

WKN:	ISIN:	Tickersymbol:
A0MJ3Y	CH0019304531	WAG

Stimmrechtsaktien:

Keine Börsenkotierung.

Angebotsprospekt vom 22. Juli 2026 («Angebotsprospekt»)

Angebotsrestriktionen

Das öffentliche Kaufangebot, welches in diesem Angebotsprospekt beschrieben wird ("**Angebot**"), wird weder direkt noch indirekt in solchen Staaten oder Rechtsordnungen gemacht oder gemacht werden, und Aktien und Partizipationsscheine werden nicht zum Kauf angenommen von oder im Namen von Personen in Staaten oder Rechtsordnungen, in denen die Unterbreitung oder die Annahme eines solchen Angebots widerrechtlich wäre oder in denen das Angebot in anderer Weise anwendbares Recht oder Regulierungen verletzen würde oder in denen es einer Registrierung, einer Genehmigung oder anderer Massnahmen einer Aufsichtsbehörde bedürfte, die in diesem Angebotsprospekt nicht ausdrücklich vorgesehen sind oder in denen die Anbieterin oder eine der von ihm kontrollierten Gesellschaften verpflichtet wäre, irgendwelche Änderungen der Bestimmungen oder Bedingungen des Angebots, ein zusätzliches Gesuch bei staatlichen, regulatorischen oder anderen Behörden oder zusätzliche Handlungen in Bezug auf das Angebot vorzunehmen. Es ist nicht beabsichtigt, das Angebot auf einen solchen Staat oder eine solche Rechtsordnung zu erstrecken. Personen, die diesen Angebotsprospekt erhalten und/oder in dessen Besitz gelangen, sind verpflichtet, alle derartigen Beschränkungen zu beachten und die erforderlichen Genehmigungen, Zulassungen oder Zustimmungen einzuholen. Dokumente, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen, dürfen weder in solchen Staaten oder Rechtsordnungen verteilt, noch in solche Staaten oder Rechtsordnungen versandt werden. Solche Dokumente dürfen von niemandem zum Zweck der Werbung für Käufe von Beteiligungsrechten der Zielgesellschaft durch Personen oder Rechtseinheiten verwendet werden, die in solchen Staaten oder Rechtsordnungen ansässig oder inkorporiert sind. Jede Person (einschliesslich Depotbanken, Nominees und Treuhänder), die beabsichtigt, diesen Angebotsprospekt oder ein damit zusammenhängendes Dokument in eine Rechtsordnung ausserhalb der Schweiz zu übermitteln, sollte diesen Abschnitt "Angebotsrestriktionen" sorgfältig lesen, bevor sie eine Handlung vornimmt. Die Verbreitung dieses Angebotsprospekts in anderen Rechtsordnungen als der Schweiz kann gesetzlich eingeschränkt sein und daher sollten sich Personen, die in den Besitz dieses Angebotsprospekts gelangen, über solche Restriktionen informieren und diese beachten. Die Nichteinhaltung solcher Beschränkungen kann eine Verletzung der Wertpapiergesetze einer solchen Rechtsordnung darstellen. Jede Annahme des Angebots aufgrund von aktivem Werben in Verletzung oder aufgrund sonstiger Verletzung der vorstehenden Restriktionen wird nicht akzeptiert. Gemäss Schweizer Recht können Aktien und Partizipationsscheine, die im Rahmen des Angebots angedient wurden, nach einer Andienung grundsätzlich nicht zurückgezogen werden, ausser unter gewissen Umständen, namentlich wenn ein konkurrierendes Angebot für die Aktien und Partizipationsscheine lanciert wird. Dieser Angebotsprospekt wurde in Übereinstimmung mit schweizerischem Recht erstellt und die darin enthaltenen Informationen stimmen möglicherweise nicht mit denen überein, die veröffentlicht worden wären, wenn dieser Angebotsprospekt in Übereinstimmung mit den Gesetzen von Staaten ausserhalb der Schweiz erstellt worden wäre. Die Annahme des Angebots durch Personen, welche in einem anderen Staat als der Schweiz ansässig sind, kann

spezifischen Verpflichtungen und Einschränkungen unterliegen. Es liegt in der alleinigen Verantwortung der Adressaten des Angebots, diese Regeln einzuhalten und vor der Annahme des Angebots ihr Vorliegen und ihre Anwendbarkeit entsprechend der Empfehlung ihrer eigenen Berater zu überprüfen. Soweit nicht gesetzlich vorgeschrieben, wird dieser Angebotsprospekt weder durch von der Gesellschaft nach dem Datum dieses Angebotsprospekts veröffentlichte Jahresabschlüsse, Zwischenberichte, Halbjahresberichte oder sonstige Börsenmitteilungen ergänzt oder aktualisiert, noch wird der Anbieter auf andere Weise gesondert über die Veröffentlichung solcher Jahresabschlüsse, Zwischenberichte, Halbjahresberichte oder sonstiger Börsenmitteilungen der Gesellschaft informieren. Alle in diesem Angebotsprospekt dargestellten Finanz- und sonstigen Informationen über die Gesellschaft wurden öffentlich zugänglichen Informationen entnommen und ausschliesslich auf der Grundlage von öffentlich zugänglichen Informationen erstellt, einschliesslich des Geschäftsberichts für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr, des Halbjahresberichts per 30. Juni 2025 sowie sonstiger von der Gesellschaft veröffentlichter Börsenmitteilungen und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen. Der Anbieter übernimmt folglich keine Verantwortung für diese Informationen, ausser für die korrekte Wiedergabe dieser Informationen in diesem Dokument.

Notice to U.S. Holders

The Offer is being made for certain registered shares of Swiss Estates AG, a Swiss stock corporation (Aktiengesellschaft) whose shares are listed on the BX Swiss Exchange, and is subject to Swiss disclosure and procedural requirements, which are different from those of the United States of America (the "U.S."). The Offer is subject to the requirements of Section 14(e) of, and Regulation 14E under, the U.S. Securities Exchange Act of 1934, as amended (the "U.S. Exchange Act"), including amendments to the terms and conditions of the Offer, extensions of the Offer, purchases outside of the Offer and minimum Offer Period, and is otherwise being made in accordance with the requirements of Swiss law. Accordingly, the Offer is subject to disclosure and other procedural requirements, including with respect to withdrawal rights, settlement procedures and timing of payments that are different from those applicable under U.S. tender offer procedures and laws. Holders of Swiss Estates Shares resident in the U.S. (each a "U.S. Holder") are urged to read this Offer Prospectus which is available at <https://www.takeover.ch/> and consult with their own legal, financial and tax advisors regarding the Offer.

It may be difficult for U.S. Holders to enforce their rights and any claim arising out of U.S. securities laws, since the Offeror and the Company are located in a non-U.S. jurisdiction, and some or all of their officers and directors may be residents of a non-U.S. jurisdiction. U.S. Holders may not be able to sue a non-U.S. company or its officers or directors in a U.S. or non-U.S. court for violations of U.S. securities laws. Further, it may be difficult to compel a non-U.S. company and its affiliates to subject themselves to a U.S. court's judgment.

The receipt of cash pursuant to the Offer by a U.S. Holder may be a taxable transaction for U.S. federal income tax purposes and under applicable U.S. state and local laws, as well as foreign and other tax laws. Each U.S. Holder is urged to consult his or her independent professional advisor immediately regarding the U.S. tax consequences of an acceptance of the Offer.

The information contained in this Offer Prospectus has not been reviewed or authorized by the U.S. Securities and Exchange Commission (the "SEC"). Neither the SEC nor any securities commission of any State of the U.S. has (a) approved or disapproved of the Offer; (b) passed upon the merits or fairness of the Offer; or (c) passed upon the adequacy or accuracy of the disclosure in this Offer Prospectus. Any representation to the contrary is a criminal offence in the U.S.

United Kingdom

The communication of this Offer Prospectus is not being made, and has not been approved, by an authorised person for the purposes of Section 21 of the Financial Services and Markets Act 2000. The offer documents in connection with the Offer are not for distribution to persons whose place of residence, seat or usual place of residence is in the United Kingdom. In the United Kingdom, this communication and any other documents relating to this Offer is/will be directed only at persons (i) who have professional experience in matters relating to investments falling within Article 19(5) of The Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 in the United Kingdom (as amended, the "Order"), (ii) falling within article 49(2)(a) to (d) ("high net worth companies, unincorporated associations, etc.") of the Order or (iii) to whom it may otherwise lawfully be communicated (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). No communication in respect of this Offer must be acted on or relied on by persons whose place of residence, seat or usual place of residence is in the United Kingdom and who are not Relevant Persons. This Offer, any investment or investment activity to which this communication relates is/will be available only in the United Kingdom to Relevant Persons and will be engaged in only with Relevant Persons.

Australia, Canada, Japan and South Africa

This Offer is not being made or addressed to shareholders of the Company whose place of residence, seat or habitual abode is in Australia, Canada, Japan or South Africa, and such shareholders may not accept this Offer. This Offer Prospectus and any and all materials related thereto should not be sent in

or into Australia, Canada, Japan or South Africa, (including by use of, or by any means or instrumentality, for example, e-mail, post, facsimile transmission, telephone or internet, of interstate or foreign commerce, or any facilities of a national securities exchange), and the Offer Prospectus cannot be accepted directly or indirectly or by any such use, means, or instrumentality, in or from within Australia, Canada, Japan or South Africa. Accordingly, copies of this Offer Prospectus and any related materials are not being, and must not be, mailed, forwarded, transmitted or otherwise distributed or sent in or into or from Australia, Canada, Japan or South Africa, or, in their capacities as such, to custodians, trustees, agents or nominees holding Swiss Estates Shares for Australian, Canadian, Japanese or South African persons, and persons receiving any such documents (including custodians, nominees and trustees) must not distribute, forward, mail, transmit or send them in, into or from Australia, Canada, Japan or South Africa. Any person accepting the Offer Prospectus shall be deemed to represent to the Offeror such person's compliance with these restrictions and any purported acceptance of the Offer that is a direct or indirect consequence of a breach or violation of these restrictions shall be null and void. Shareholders of the Company wishing to accept the Offer must not use the mailing system of Australia, Canada, Japan or South Africa for any purpose directly or indirectly related to the acceptance of the Offer. Envelopes containing acceptances must not be post marked in Australia, Canada, Japan or South Africa. When completing the acceptance, shareholders wishing to accept the Offer must provide an address that is not located in Australia, Canada, Japan or South Africa. Shareholders will be deemed to have declined the Offer if they (i) submit an envelope postmarked in Australia, Canada, Japan or South Africa or (ii) provide an address located in Australia, Canada, Japan or South Africa. Shareholders will be deemed to have declined the Offer if they do not make the representations and warranties set out in the acceptance.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Angebotsprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen oder Aussagen, die als solche betrachtet werden können. Grundsätzlich kennzeichnen Worte wie "können", "sollten", "könnten", "anstreben", "werden", "würden", "erwarten", "beabsichtigen", "schätzen", "vorhersehen", "glauben", "planen", "ins Auge fassen", "fortfahren" oder ähnliche Ausdrücke zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen unterliegen Risiken, Ungewissheiten, Annahmen und anderen wichtigen Faktoren, von denen viele ausserhalb der Kontrolle des Anbieters liegen und die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen ausgedrückten oder implizierten Ergebnissen abweichen. Daher kann keine Zusicherung gegeben werden, dass solche Aussagen erfüllt werden oder sich als richtig erweisen, und es werden keine Zusicherungen hinsichtlich der zukünftigen Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Aussagen gemacht. Die Anbieterin übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder zu revidieren, sei es aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder aus anderen Gründen, es sei denn, dies wird von den anwendbaren Gesetzen oder einer zuständigen Aufsichtsbehörde verlangt.

ÖFFENTLICHES KAUFANGEBOT DER ANBIETERIN FÜR SWISS ESTATES AG («ANGEBOT» ODER «ÖFFENTLICHES ANGEBOT»)

1 Hintergrund und Zweck des Angebots

Swiss Estates AG («**Zielgesellschaft**» oder «**Swiss Estates**») ist eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Freienbach, Schweiz. Die Zielgesellschaft hat ein Aktienkapital von CHF 53'790'725.00, eingeteilt in 1'618'095 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 5.00 («**Stammaktien**») sowie 91'400'500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.50 («**Stimmrechtsaktien**»). Die Zielgesellschaft verfügt zudem über ein Partizipationskapital von CHF 14'311'050.00, eingeteilt in 2'862'210 Inhaber-Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 5.00 («**Partizipationsscheine**»). Die Stammaktien sind seit 4. Dezember 2006 an der BX Swiss kotiert (Valorennummer: 2392655; ISIN: CH0023926550; Valorensymbol: SEAN). Die Partizipationsscheine sind ebenfalls seit 4. Dezember 2006 an der BX Swiss (Valorennummer: 1930453; ISIN: CH0019304531; Valorensymbol: SEAP) sowie seit 12. Dezember 2018 an der Börse Düsseldorf (Primärmarkt; WKN: A0MJ3Y; ISIN: CH0019304531; Tickersymbol: WAG) kotiert. Die Zielgesellschaft ist ein ausschliesslich in der Schweiz tätiges Unternehmen im Bereich Immobilien.

Kolumbus Group AG ist Hauptaktionärin der Zielgesellschaft. Gegenwärtig (Stichtag: 9. Juni 2026) hält Kolumbus Group AG 89'650'500 Stimmrechtsaktien, was einer Beteiligung von 83.33% des Aktienkapitals und 96.38% der Stimmrechte entspricht. Demnach handelt die Zielgesellschaft in gemeinsamer Absprache mit der Anbieterin in Bezug auf das Angebot. Die Gesellschaft hält 279'050 eigene Stammaktien, entsprechend 2.6% des Aktienkapitals bzw. 0.3% der Stimmrechte. Ebenfalls in gemeinsamer Absprache mit der Anbieterin handeln deren Hauptaktionäre Adrian Ubersax, Petar Rados und Sanjeevan Sathasivam. Diese verfügen gemeinsam über 97.6% des Aktienkapitals bzw. der Stimmrechte der Kolumbus Group AG.

Das Aktionariat der Zielgesellschaft hat sich dahingehend verändert, dass kaum mehr ein Free Float vorhanden ist, der für eine kotierte Gesellschaft sinnvoll ist. Die Anbieterin verfügt nun über mehr als 96% der Stimmen, womit die Gesellschaft kaum mehr als kapitalmarktfähig erachtet wird. Nicht zuletzt deshalb werden die Stammaktien und Partizipationsscheine sowohl an der BX Swiss als auch an der Börse Düsseldorf kaum noch gehandelt. Es ist der Zielgesellschaft unter diesen Umständen auch nicht möglich, die Vorteile der Kotierung zu nutzen. Die Anbieterin ist überzeugt, dass die Zielgesellschaft nach einer Dekotierung bessere Entwicklungsmöglichkeiten hat, weshalb sie diese anlässlich ihrer Generalversammlung vom 12. Juni 2026 traktandiert hat. Die Generalversammlung der Swiss Estates hat dabei die Dekotierung beschlossen. Die Anbieterin hat entschieden, vor der Durchführung der Generalversammlung sowie vor Durchführung einer Dekotierung (damals unter Vorbehalt der Annahme durch die Generalversammlung) eine Voranmeldung zu veröffentlichen, um die Willensbildung der stimmberechtigten Aktionäre hinsichtlich des Antrags auf Dekotierung zu ermöglichen und den Aktionären und Inhabern von

Partizipationsscheinen einen Markt bzw. eine Möglichkeit zum Verkauf ihrer Wertpapiere zu geben, bevor diese dekotiert würden.

Dieses Angebot ist ein freiwilliges Angebot, denn die Anbieterin hält mit 89'650'500 Stimmrechtsaktien, entsprechend 96.38% der Stimmrechte, bereits mehr als 33 1/3% der Zielgesellschaft. Gemäss Art. 3 der Statuten sind Erwerber von Aktien der Gesellschaft zudem nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraG, SR 958.1) verpflichtet («**opting-out**»).

2 Das Kaufangebot

2.1 Voranmeldung

Das Angebot wurde mittels Voranmeldung gemäss Art. 5 ff. der Verordnung der Übernahmekommission über öffentliche Kaufangebote vom 21. August 2008 (Übernahmeverordnung, SR 954.195.1, «**UEV**») angekündigt (die «**Voranmeldung**»). Die Voranmeldung wurde am 10. Juni 2026 vor Handelsbeginn an der BX Swiss in Deutsch und Französisch auf der Website der Übernahmekommission («**UEK**») (<https://www.takeover.ch/>) und auf der Website <https://www.kolumbus.ag/investieren/> publiziert.

2.2 Gegenstand des Angebots

Ausser wie nachstehend ausgeführt und unter Vorbehalt der oben aufgeführten Angebotsrestriktionen erstreckt sich das Angebot auf alle ausgegebenen und sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Angebotsprospektes im Publikum befindenden Aktien (Stammaktien) und Partizipationsscheine. Seit der Voranmeldung vom 10. Juni 2026 wurde seitens der Anbieterin entschieden, das Kaufangebot auch auf die Partizipationsscheine, die durch Wandlung einer ausstehenden Wandelobligationenanleihe ausgegeben werden könnten und entsprechend noch nicht im Handelsregister des Kantons Schwyz eingetragen sind, zu erweitern. Ebenfalls bezieht es sich neu auf die nicht kotierten Stimmrechtsaktien der Swiss Estates.

Das Angebot erstreckt sich weder auf Aktien oder Partizipationsscheine, die von Swiss Estates als eigene Aktien oder Partizipationsscheine gehalten werden, noch auf Aktien oder Partizipationsscheine, die von der Anbieterin selbst gehalten werden.

Entsprechend bezieht sich das Angebot auf maximal 1'339'045 Stammaktien, deren Anzahl per 9. Juni 2026 wie folgt berechnet wurde:

	Stammaktien Swiss Estates
Anzahl kotierte Aktien (gemäss der Anzahl der im Handelsregister per 9. Juni 2026 eingetragenen Stammaktien)	1'618'095
– Abzüglich der Aktien, die von der Zielgesellschaft gehalten werden	279'050
– Abzüglich der Aktien, die von der Anbieterin und nicht verkaufenden Aktionären gehalten werden	0
Anzahl Stammaktien, auf die sich das Angebot bezieht	1'339'045

Das Angebot bezieht sich ferner auf maximal 2'893'166 Partizipationsscheine, deren Anzahl per 9. Juni 2026 wie folgt berechnet wurde:

	Partizipationsscheine Swiss Estates
Anzahl kotierte Partizipationsscheine (gemäss der Anzahl der im Handelsregister per 9. Juni 2026 eingetragenen Partizipationsscheine)	2'862'210
Anzahl Partizipationsscheine, die durch Wandlung einer ausstehenden Wandelobligationenanleihe ausgegeben werden könnten (inkl. Zins)	479'040 (Nominalwert) +51'197 (Zins)*
– Abzüglich der Partizipationsscheine, die von der Zielgesellschaft gehalten werden	499'281
– Abzüglich der Partizipationsscheine, die von der Anbieterin und nicht verkaufenden Partizipanten gehalten werden	0
Anzahl Partizipationsscheine, auf die sich das Angebot bezieht	2'893'166

*Die Wandelanleihe mit einem Nominalwert von CHF 2'395'200.00 ist zu pari in Partizipationsscheine wandelbar, was 479'040 Partizipationsscheinen entspricht. Zusätzlich ist ein Zins von 2.25% p.a. geschuldet, der ebenfalls in Partizipationsscheinen ausbezahlt wird. Unter der Annahme, dass die Anleihe, die per 1. Januar 2022 begründet wurde, per 30. September 2026 gewandelt wird, resultiert (bei Anwendung der 30/360 Methode) entsprechend ein Zins von CHF 255'987.00, ausmachend 51'197 Partizipationsscheine.

Das Angebot bezieht sich ebenfalls auf maximal 1'750'000 nicht kotierte Stimmrechtsaktien, deren Anzahl per 21. Juli 2026 wie folgt berechnet wurde:

	Stimmrechtsaktien Swiss Estates
Anzahl Stimmrechtsaktien (gemäss Handelsregister per 21. Juli 2026)	91'400'500
– Abzüglich der Aktien, die von der Zielgesellschaft gehalten werden	0
– Abzüglich der Aktien, die von der Anbieterin und nicht verkaufenden Aktionären gehalten werden	89'650'500
Anzahl Stimmrechtsaktien, auf die sich das Angebot bezieht	1'750'000

2.3 Angebotspreis

Der Angebotspreis je vollständig liberierter Namenaktie (Stammaktie) der Zielgesellschaft, die Gegenstand des Angebots ist, beträgt CHF 3.00 in bar; der Angebotspreis je vollständig liberiertem Partizipationsschein der Zielgesellschaft, der Gegenstand des Angebots ist, beträgt CHF 3.00 in bar; der Angebotspreis je vollständig liberierter Namenaktie (Stimmrechtsaktie) der Zielgesellschaft, die Gegenstand des Angebots ist, beträgt CHF 0.30 in bar (**«Angebotspreis»**).

Der Angebotspreis wurde insbesondere auf der Basis der langfristigen Marktdaten (s. Tabellen hiernach) bestimmt. Historisch wurden die Partizipationsscheine lange deutlich tiefer gehandelt als die Stammaktien. Der Unterschied im volumengewichteten Durchschnittskurs der börslichen Abschlüsse an der BX der letzten 60 Börsentage (je ein **«Börsentag»**) ist inzwischen signifikant kleiner und die beiden Titel haben sich preislich angenähert. Beide Kursdifferenzen wurden bei der Preisbildung berücksichtigt. Aufgrund dessen sowie der Umwandlungen von Stammaktien und Partizipationsscheinen durch die Anbieterin zum Nennwert gestützt auf den Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2026, wird dieses Verhältnis von Partizipationsscheinen zu Stammaktien beibehalten. Zusätzlich wurde die Stimmkraft der Stammaktien berücksichtigt, welche deren Preis im Vergleich zu den Partizipationsscheinen ebenfalls leicht erhöhen. Die Stammaktien und Stimmrechtsaktien werden vor diesem Hintergrund als gleichwertig betrachtet. Der Angebotspreis der Stammaktie wurde daher als Basis genommen für den Angebotspreis der Stimmrechtsaktien und nennwertadjustiert.

Der Angebotspreis wird um den Bruttobetrag allfälliger vor dem Vollzug des Angebots auftretender Verwässerungseffekte hinsichtlich der Aktien und Partizipationsscheine reduziert. Als Verwässerungseffekte gelten unter anderem Dividendenzahlungen und andere Ausschüttungen jeglicher Art, Aufspaltungen und Abspaltungen, Unternehmenszusammenschlüsse und ähnliche Transaktionen, die Veräusserung von

Vermögenswerten unter oder der Erwerb von Vermögenswerten über ihrem Marktwert, Kapitalerhöhungen und der Verkauf eigener Aktien bzw. Partizipationsscheine zu einem Ausgabe- oder Verkaufspreis pro Aktie bzw. Partizipationsscheine unter dem Angebotspreis, der Kauf von eigenen Aktien bzw. Partizipationsscheinen durch die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften zu einem Kaufpreis über dem Angebotspreis, die Ausgabe durch die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften von Optionen, Optionsscheinen (Warrants), Wandelrechten oder anderen Rechten zum Erwerb von Aktien, Partizipationsscheinen oder anderen Beteiligungsrechten der Zielgesellschaft sowie Kapitalrückzahlungen jeglicher Form.

Die Kursentwicklung der Swiss Estates-Stammaktie an der BX seit 2022 präsentiert sich wie folgt:

Swiss Estates Stammaktie	2022	2023	2024	2025	2026**
Tief*	2.12	2.00	1.26	1.00	0.51
Hoch*	5.10	5.18	3.00	3.96	5.24
* Kurs in CHF					
** 1. Januar 2026 bis 9. Juni 2026 (letzter Börsentag vor Voranmeldung des Angebots)					
Quelle: BX Swiss					

Der Angebotspreis für die Swiss Estates-Stammaktien impliziert eine Prämie von 36.7% gegenüber dem volumengewichteten Durchschnittskurs der börslichen Abschlüsse an der BX der letzten 60 Börsentage vor der Veröffentlichung der Voranmeldung. Dieser beträgt CHF 2.19, wenn die letzten 60 Börsentage berücksichtigt werden, an denen die Stammaktien effektiv im Handel waren (also unter Berücksichtigung der Aussetzung des Handels vom 30. Dezember 2025 bis zum 14. April 2026 und entsprechender Verlängerung).

Die Kursentwicklung des Swiss Estates-Partizipationsscheins an der BX seit 2022 präsentiert sich wie folgt:

Swiss Estates Partizipationsschein	2022	2023	2024	2025	2026**
Tief*	1.00	1.61	1.13	0.56	1.02
Hoch*	2.50	2.99	2.59	2.39	2.44
* Kurs in CHF					
** 1. Januar 2026 bis 9. Juni 2026 (letzter Börsentag vor Voranmeldung des Angebots)					
Quelle: BX Swiss					

Der Angebotspreis für die Swiss Estates-Partizipationsscheine an der BX Swiss impliziert eine Prämie von 40.85% gegenüber dem volumengewichteten Durchschnittskurs der börslichen Abschlüsse an der BX der letzten 60 Börsentage vor der Veröffentlichung der Voranmeldung. Dieser beträgt CHF 2.13, wenn die letzten 60 Börsentage berücksichtigt werden, an denen die Partizipationsscheine effektiv im

Handel waren (also unter Berücksichtigung der Aussetzung des Handels vom 30. Dezember 2025 bis zum 14. April 2026 und entsprechender Verlängerung).

Die Kursentwicklung des Swiss Estates-Partizipationsscheins an der Börse Düsseldorf seit 2022 präsentiert sich wie folgt:

Swiss Estates Partizipationsschein	2022	2023	2024	2025	2026**
Tief*	1.34	1.35	0.89	1.40	1.20
Hoch*	2.00	3.60	3.38	3.34	2.02
* Kurs in EUR					
** 1. Januar 2026 bis 9. Juni 2026 (letzter Börsentag vor Voranmeldung des Angebots)					
Quelle: Börse Düsseldorf					

Der Angebotspreis für die Swiss Estates-Partizipationsscheine an der Börse Düsseldorf impliziert eine Prämie von 94.81% gegenüber dem volumengewichteten Durchschnittskurs der börslichen Abschlüsse an der Börse Düsseldorf (Primärmarkt) der letzten 60 Börsentage vor der Veröffentlichung der Voranmeldung. Dieser beträgt EUR 1.66 bzw. CHF 1.54 (Euro/Franken Tageskurs am 9. Juni 2026 gemäss Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit BAZG: CHF 0.92935).

Die kotierten Aktien und Partizipationsscheine gelten als illiquide Beteiligungspapiere für die Zwecke der Anwendung der Mindestpreisregel gemäss Art. 135 Abs. 2 lit. a FinfraG. Allerdings handelt es sich vorliegend um ein freiwilliges Angebot, das zudem kein sogenanntes Kontrollwechsel-Angebot darstellt, so dass die Mindestpreisregel gemäss Art. 9 Abs. 6 UEV nicht zur Anwendung gelangt.

2.4 Karenzfrist

Die Karenzfrist dauert, unter Vorbehalt einer Verlängerung durch die UEK, zehn (10) Börsentage ab Veröffentlichung des Angebotsprospekts (die "**Karenzfrist**"), d.h. vom 23. Juli 2026 bis zum 5. August 2026. Das Angebot kann erst nach Ablauf der Karenzfrist angenommen werden.

2.5 Angebotsfrist

Sofern die Karenzfrist nicht durch die UEK verlängert wird, wird die Angebotsfrist voraussichtlich am 6. August 2026 beginnen und am 2. September 2026 (nach 20 Börsentagen), um 16.00 Uhr (MESZ) enden ("**Angebotsfrist**").

2.6 Nachfrist

Nach Ablauf der Angebotsfrist, und sofern das Angebot zustande gekommen ist (vorbehaltlich der hiernach definierten Angebotsbedingungen, die über den Ablauf der Angebotsfrist hinaus in Kraft bleiben), wird eine Nachfrist von zehn (10) Börsentagen zur nachträglichen Annahme des Angebots eingeräumt ("**Nachfrist**"). Die Nachfrist beginnt voraussichtlich am 8. September 2026 und endet voraussichtlich am 21. September 2026, 16.00 Uhr (MESZ).

2.7 Angebotsbedingungen

Das Angebot unterstand gemäss Voranmeldung vom 10. Juni 2026 den nachfolgend aufgeführten Bedingungen (gemeinsam die **«Angebotsbedingungen»**, je eine **«Angebotsbedingung»** oder **«Bedingung»**):

a) Genehmigung der Dekotierung:

Eine ordnungsgemäss einberufene Generalversammlung der Zielgesellschaft hat die Dekotierung der Stammaktien von der BX Swiss sowie der Partizipationsscheine von der BX Swiss und der Börse Düsseldorf genehmigt und den Verwaltungsrat der Zielgesellschaft beauftragt, den Beschluss der Generalversammlung umzusetzen, um die Dekotierung zu erwirken.

b) Keine Untersagung oder Verbot:

Bis zum Vollzug des Angebots wurde kein Urteil, kein Schiedsspruch, kein Entscheid, keine Verfügung oder keine andere hoheitliche Massnahme erlassen, welche das Angebot, dessen Annahme, den Vollzug oder den Erwerb der angedienten Beteiligungspapiere durch den Anbieter vorübergehend oder dauerhaft, ganz oder teilweise, verhindert, untersagt oder für rechtswidrig erklärt.

Mit Gutheissung des Antrags auf Dekotierung der an der BX Swiss sowie der Börse Düsseldorf kotierten Wertpapiere durch die Generalversammlung der Swiss Estates AG vom 12. Juni 2026 ist die Bedingung a) zum Zeitpunkt dieses Angebots bereits erfüllt. Auf diese Angebotsbedingung wird daher verzichtet (vgl. Ziff. 2.8 hiernach).

2.8 Verzicht auf Angebotsbedingungen

Die Anbieterin behält sich das Recht vor, ganz oder teilweise auf eine oder mehrere Angebotsbedingungen zu verzichten, soweit dies nach anwendbarem Recht zulässig ist.

2.9 Dauer der Angebotsbedingungen und Aufschub des Vollzugs

Die Angebotsbedingungen bleiben bis zum Vollzug in Kraft.

Sofern die Bedingung (b) bis zum voraussichtlichen Vollzugsdatum weder erfüllt ist noch auf ihre Erfüllung verzichtet worden ist, ist die Anbieterin verpflichtet, den Vollzug um bis zu vier (4) Monate nach Ablauf der Nachfrist hinaus aufzuschieben (der **"Aufschub"**). Das Angebot steht während des Aufschubs weiterhin unter der Bedingung (b), solange und soweit diese Bedingung nicht erfüllt ist und auf ihre Erfüllung nicht verzichtet wird. Sofern die Anbieterin keine weitere Verschiebung des Vollzugs des Angebots beantragt oder die UEK diese weitere Verschiebung nicht genehmigt, wird die Anbieterin das Angebot als nicht zustande gekommen erklären, falls die Bedingungen innerhalb des Aufschubs weder erfüllt sind noch auf ihre Erfüllung verzichtet wird.

3 Angaben zur Anbieterin

3.1 Firma, Sitz, Kapital und hauptsächliche Geschäftstätigkeit

Die Anbieterin ist eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Ittigen, Kanton Bern, Schweiz. Die Anbieterin ist im Handelsregister des Kantons Bern unter der Firmennummer CHE-263.601.353 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich am Talweg 17, Schlössli Ittigen, 3063 Ittigen, Kanton Bern, Schweiz.

Die Anbieterin verfügt über ein Aktienkapital in Höhe von CHF 102'455, aufgeteilt in 1'024'550 Aktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 0.10.

Ihr Zweck ist das Halten von Beteiligung von Unternehmen, welche in der Planung, Projektierung und Ausführung von Bauten aller Art, dem Anbieten und Erbringen von Dienstleistungen rund um den Liegenschaftserwerb und den Liegenschaftsverkauf, einschliesslich Liegenschaftsvermittlung und Immobilienverwaltung tätig sind oder solche Leistungen auch als Generalunternehmung und via Internet anbieten und vertreiben sowie an Unternehmen, welche Handel mit Gütern aller Art betreiben. Die Gesellschaft kann alle weiteren Tätigkeiten ausüben, die direkt oder indirekt die oben genannten Zwecke fördern.

3.2 Aktionariat

Die folgenden Aktionäre verfügen über mehr als 3% der Stimmrechte der Anbieterin:

- Adrian Uebersax (46.85%)
- Petar Rados (31.23%)
- Sanjeevan Sathasivam (19.52%)

Die genannten Aktionäre sind zugleich wirtschaftlich berechtigt.

Die übrigen 2.4% der Stimmrechte sind auf verschiedene Aktionäre verteilt.

3.3 Personen, die mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handeln

Für die Zwecke des vorliegenden Angebots betrachtet die Übernahmekommission die unter Ziff. 3.2 hiervoor genannten Aktionäre der Anbieterin und alle von ihnen direkt oder indirekt beherrschten Gesellschaften sowie die Zielgesellschaft und alle direkt oder indirekt von dieser beherrschten Gesellschaften als in gemeinsamer Absprache mit der Anbieterin handelnd. Dabei ist zu beachten, dass die Übernahmekommission diese Auffassung unabhängig davon vertritt, ob tatsächlich eine Absprache im Hinblick auf die Abgabe des Angebots getroffen wurde oder nicht. Keine natürliche oder juristische Person besitzt oder kontrolliert – weder direkt noch indirekt noch in gemeinsamer Absprache – mehr als 50% des Kapitals oder der Stimmrechte an der Anbieterin.

3.4 Jahresrechnung

Die Jahresabschlüsse der Anbieterin für das am 31.12.2025 endende Geschäftsjahr können kostenlos am Sitz der Anbieterin bezogen werden.

3.5 Beteiligungen der Anbieterin an der Swiss Estates

Am Datum dieses Prospekts hält die Anbieterin 89'650'500 Stimmrechtsaktien der Swiss Estates, was einer Beteiligung von 83.33% des Aktienkapitals und 96.38% der Stimmrechte entspricht.

3.6 Erwerb von Beteiligungspapieren und Beteiligungsderivaten an Swiss Estates

In den zwölf (12) Monaten vor dem Datum der Voranmeldung haben weder die Anbieterin noch die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen Beteiligungspapiere der Swiss Estates erworben.

Seit dem Datum der Voranmeldung bis zum 21. Juli 2026 haben die Anbieterin und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen keine Beteiligungspapiere der Swiss Estates erworben.

Die Anbieterin hat jedoch in den zwölf Monaten vor der Voranmeldung wie folgt Aktien und Partizipationsscheine liberiert:

1. Im Rahmen einer Kapitalerhöhung durch Sacheinlagevertrag zwischen der Anbieterin und der Zielgesellschaft 717'204 Stammaktien sowie 1'793'010 Stimmrechtsaktien durch die Anbieterin liberiert (Verwaltungsratsbeschluss vom 25. November 2025).
2. Mit ausserordentlicher Generalversammlung der Swiss Estates vom 7. Januar 2026 wurden Erhöhungen des Aktien- und Partizipationskapitals beschlossen. Die Anbieterin liberierte daraufhin 6'588'545 Stammaktien sowie 1'480'000 Partizipationsscheine jeweils zum Nennwert, der deutlich über dem damaligen Börsenkurs lag (Verwaltungsratsbeschluss vom 4. Februar 2026).
3. Diese neu geschaffenen Titel wurden mit Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2026 in total 89'650'500 Stimmrechtsaktien umgewandelt, um den damals suspendierten Handel der Wertpapiere der Swiss Estates an der BX Swiss wiederaufnehmen zu können.
4. Seither wurden durch die Anbieterin keine weiteren Beteiligungspapiere der Swiss Estates erworben.

4 Finanzierung des Angebots

Die Anbieterin wird das Angebot mit Fremdmitteln, die auf einem Escrow-Konto verfügbar sind, finanzieren. Diese Mittel werden bis zum Vollzug einzig zum Zwecke der Durchführung dieses Angebots verfügbar sein. Wie in Abschnitt 7 (Bericht der Prüfstelle nach Art. 128 FinfraG) dargelegt, bestätigt die Prüfstelle, dass die Anbieterin die erforderlichen Massnahmen ergriffen hat, um sicherzustellen, dass die notwendigen finanziellen Mittel zum Abwicklungsdatum verfügbar sind.

5 Informationen zu Swiss Estates

5.1 Firma, Sitz, Kapital und hauptsächliche Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft ist eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Freienbach, Kanton Schwyz, Schweiz. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Kantons Schwyz unter der Firmennummer CHE-103.619.076 eingetragen. Die Domiziladresse der Gesellschaft befindet sich im Zentrum Staldenbach 3, 8808 Pfäffikon, Kanton Schwyz, Schweiz.

Die konsolidierten Finanzabschlüsse der Swiss Estates für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2025 können auf der Website von Swiss Estates unter <https://www.swiss-estates.ch/downloads/finanzberichte> eingesehen werden.

Die konsolidierten Halbjahresabschlüsse der Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. Juni 2025 können auf der Website von Swiss Estates unter <https://www.swiss-estates.ch/downloads/finanzberichte> eingesehen werden.

Die konsolidierten Halbjahresabschlüsse der Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. Juni 2026 werden voraussichtlich bis Ende Juli auf der Website von Swiss Estates unter <https://www.swiss-estates.ch/downloads/finanzberichte> aufgeschaltet.

Swiss Estates investiert nach klaren Anlagekriterien in Immobilien ausschliesslich in der Schweiz. Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien, Swiss Estates verzichtet in der Regel auf Investitionen in reine Gewerbeobjekte, ausser für Umnutzungsprojekte. Swiss Estates fokussiert sich auf Wohnbauten in den städtischen Gebieten – inklusive Agglomerationen. Es werden Wohnimmobilien ab 20+ Mieteinheiten auf opportunistischer Basis erworben ("Undermanaged Assets" oder "Assets mit Repositionierungspotenzial"). Es gilt hierbei die Maxime "Buy and Develop", d.h. erworbene Renditeimmobilien werden langfristig gehalten und weiterentwickelt; Verkäufe sind nur in Sondersituationen vorgesehen. Swiss Estates ist eine operative Gesellschaft und daher nicht mit einem Investmentfonds oder einer dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) unterstellten kollektiven Kapitalanlage zu vergleichen. Die operative Tätigkeit besteht im Erwerb, in der Verwaltung und in der Weiterentwicklung von Anlageimmobilien. In diesem Zusammenhang wurden und werden Bestandes- und neu akquirierte Immobilien im Rahmen von Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen neu positioniert; teilweise werden auch Neubauten erstellt. Die Verwaltung der Liegenschaften wird teilweise durch eigenes Personal bewerkstelligt.

5.2 Absichten der Anbieterin betreffend die Zielgesellschaft

Die Swiss Estates hat die Dekotierung von der BX Swiss und der Düsseldorfer Börse gemäss den anwendbaren Bestimmungen und Reglementen dieser Börsen beschlossen und in die Wege geleitet. Mit dem Angebot beabsichtigt die Anbieterin, den Kleinaktionären der Zielgesellschaft die Möglichkeit zu geben, sich vor der geplanten und von der Generalversammlung der Zielgesellschaft beschlossenen

Dekotierung der Stammaktien und Partizipationsscheine von der BX Swiss sowie von der Börse Düsseldorf von ihrem Investment zu lösen.

Die Anbieterin beabsichtigt, mit diesem Angebot sämtliche Anteile an der Zielgesellschaft zu erwerben und plant gegebenenfalls, nach Vollzug des Angebots eine Kraftloserklärung der nicht angedienten Titel gemäss Art. 137 Abs. 1 FinfraG zu beantragen.

Die Anbieterin beabsichtigt, die derzeitigen Geschäftsaktivitäten der Zielgesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften aufrechtzuerhalten und weiter zu fördern. Es ist derzeit nicht beabsichtigt, die Art der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nach der geplanten Dekotierung wesentlich zu ändern, jedoch soll durch das Angebot die Organisationsstruktur der Anbieterin vereinfacht werden.

5.3 Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und der Zielgesellschaft, deren Organen und Aktionären

Es bestehen keine Vereinbarungen zwischen der Anbieterin, den mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen und ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften einerseits und der Zielgesellschaft, ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften sowie deren Verwaltungsräten, Geschäftsleitungsmitgliedern und Aktionären andererseits.

5.4 Vertrauliche Informationen

Die Anbieterin bestätigt, dass sie weder direkt noch indirekt von der Zielgesellschaft oder einer ihrer direkten oder indirekten Tochtergesellschaften vertrauliche Informationen erhalten hat, die einen massgeblichen Einfluss auf die Entscheidung der Empfänger des Angebots haben könnten, mit Ausnahme der Informationen, die in diesem Angebotsprospekt offengelegt wurden oder werden.

6 Publikationen

Dieser Angebotsprospekt sowie alle weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Veröffentlichungen der Anbieterin im Zusammenhang mit dem Angebot werden auf <https://www.takeover.ch> und veröffentlicht, in elektronischer Form an die wichtigsten Schweizer Medien, die bedeutenden Nachrichtenagenturen in der Schweiz, die wichtigsten elektronischen Medien, die Börseninformationen verbreiten (gemäss UEK-Rundschreiben Nr. 4: Zustellung an die bedeutenden Medien) sowie an die UEK übermittelt. Dieser Angebotsprospekt wird am 22. Juli 2026 vor Handelsbeginn an der BX Swiss veröffentlicht.

Dieser Angebotsprospekt kann unverzüglich und kostenlos in deutscher und französischer Sprache bei Burkhalter Rechtsanwälte, Elfenstrasse 19, Postfach 1010, 3000 Bern 6, bezogen werden (per E-Mail an office@drpb.ch oder telefonisch unter +41 31 350 03 03).

7 Bericht der Prüfstelle

Als gemäss FinfraG anerkannte Prüfstelle für die Prüfung von öffentlichen Kaufangeboten haben wir den Angebotsprospekt der Kolumbus Group AG, Ittigen, Schweiz (die "Anbieterin") geprüft. Der Bericht des Verwaltungsrates der Zielgesellschaft und die Fairness Opinion der Oaklins Switzerland AG waren nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Für die Erstellung des Angebotsprospektes ist die Anbieterin verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, den Angebotsprospekt zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die übernahmerechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 880, wonach eine Prüfung nach Art. 128 FinfraG so zu planen und durchzuführen ist, dass die formelle Vollständigkeit des Angebotsprospektes gemäss FinfraG und dessen Verordnungen festgestellt sowie wesentliche falsche Angaben im Angebotsprospekt als Folge von Verstössen oder Irrtümern erkannt werden, wenn auch bei nachstehenden Ziffern 3 bis 6 nicht mit derselben Sicherheit wie bei den Ziffern 1 und 2. Wir prüften die Angaben im Angebotsprospekt mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Einhaltung des FinfraG und dessen Verordnungen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unsere Aussage bildet.

Nach unserer Beurteilung

1. hat die Anbieterin die erforderlichen Massnahmen getroffen, damit am Vollzugstag die notwendigen Finanzmittel zur Verfügung stehen;
2. ist die Best-Price-Rule bis zur Veröffentlichung des Angebotsprospekts eingehalten.

Ausserdem sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass:

3. die Empfänger des Angebots nicht gleich behandelt werden;
4. der Angebotsprospekt nicht vollständig und wahr ist;
5. der Angebotsprospekt nicht dem FinfraG und dessen Verordnungen entspricht;
6. die Bestimmungen über die Wirkungen der Voranmeldung des Angebots nicht eingehalten sind.

Dieser Bericht ist weder eine Empfehlung zur Annahme oder Ablehnung des Angebots noch eine Bestätigung (Fairness Opinion) hinsichtlich der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises.

Zürich, 21. Juli 2026

BDO AG

Marcel Jans

Partner

Klaus Krohmann

Partner

8 Bericht des Verwaltungsrats der Swiss Estates

Der Bericht des Verwaltungsrates der Swiss Estates wird innert maximal 15 Börsentagen nach Veröffentlichung dieses Angebots veröffentlicht.

Bei den aktuellen Verwaltungsratsmitgliedern der Swiss Estates bestehen Interessenbindungen mit der Anbieterin. Um jegliche möglichen Interessenkonflikte in Bezug auf den Bericht des Verwaltungsrats zu diesem Angebot auszuschliessen und grösstmögliche Transparenz zu bieten, wurde zudem eine «Fairness Opinion» in Auftrag gegeben, deren Anforderungen durch die UEK festgelegt wurden. Die Fairness Opinion ist Bestandteil des Berichts des Verwaltungsrates der Swiss Estates und wird mit diesem veröffentlicht.

9 Verfügung der Übernahmekommission

Am 21. Juli 2026 hat die UEK folgende Verfügung erlassen:

1. Das öffentliche Kaufangebot von Kolumbus Group AG an die Aktionäre von Swiss Estates AG entspricht den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraG) und den ausführenden Verordnungen.
2. Diese Verfügung wird nach der Publikation ihres Dispositivs im Angebotsprospekt durch Kolumbus Group AG auf der Website der Übernahmekommission veröffentlicht.
3. Swiss Estates AG hat den Bericht ihres Verwaltungsrats zum Angebot spätestens am 15. Börsentag nach der Veröffentlichung des Angebotsprospekts zu veröffentlichen.
4. Die Gebühr zu Lasten von Kolumbus Group AG beträgt CHF 50'000.

10 Rechte der Aktionäre der Zielgesellschaft

10.1 Antrag um Erhalt von Parteistellung

Aktionäre der Swiss Estates, die nachweisen können, dass sie seit dem 10. Juni 2026 mindestens 3% der Stimmrechte an der Swiss Estates, ob ausübbar oder nicht (eine **"Qualifizierte Beteiligung"**) halten (jeweils ein **"Qualifizierter Aktionär"**), erhalten

Parteistellung, wenn sie einen entsprechenden Antrag bei der UEK stellen. Der Antrag eines Qualifizierten Aktionärs muss bei der UEK (Stockerstrasse 54, 8002 Zurich; info@takeover.ch) innerhalb von fünf (5) Börsentagen nach dem Datum der Publikation des Angebotsprospekts eingehen. Der erste Börsentag nach der Veröffentlichung der UEK-Entscheidung auf der UEK-Website ist der erste Tag der Einreichungsfrist. Zusammen mit dem Antrag muss der Antragsteller den Nachweis seiner Qualifizierten Beteiligung erbringen. Die UEK kann jederzeit einen Nachweis über die Aufrechterhaltung der Qualifizierten Beteiligung des Qualifizierten Aktionärs verlangen. Die Parteistellung eines Qualifizierten Aktionärs wird für jede weitere Entscheidung der UEK in Bezug auf das Angebot aufrechterhalten, vorausgesetzt, dass der Qualifizierte Aktionär weiterhin eine Qualifizierte Beteiligung hält.

10.2 Einsprache

Ein qualifizierter Aktionär, der am Verfahren bisher nicht teilgenommen hat, kann bei der Übernahmekommission Einsprache erheben. Die Einsprache muss bei der UEK (Stockerstrasse 54, 8002 Zürich; info@takeover.ch) innerhalb von fünf (5) Börsentagen nach dem Datum der Veröffentlichung der Verfügung der UEK eingereicht werden. Der erste Börsentag nach der Veröffentlichung der UEK-Entscheidung auf der UEK-Website ist der erste Tag der Einreichungsfrist. Die Einsprache muss einen Antrag, eine summarische Begründung und den Nachweis der Qualifizierten Beteiligung enthalten.

11 Durchführung des Angebots

11.1 Annahme des Angebots

Aktionäre sowie Inhaber von Partizipationsscheinen der Swiss Estates, die ihre Wertpapiere in einem Depot halten, werden von ihrer Depotbank über das Angebot informiert und werden gebeten, gemäss den Weisungen ihrer Depotbank vorzugehen.

11.2 Offer Manager

Die Anbieterin hat die Burkhalter Rechtsanwälte AG mit Sitz in Bern, Schweiz, mit der Durchführung des Angebots beauftragt. Die Burkhalter Rechtsanwälte AG ist auch Annahmestelle in Bezug auf das Angebot.

11.3 Angediente Aktien und Partizipationsscheine

Stammaktien und Partizipationsscheine, die der Anbieterin angedient wurden, werden von der Depotbank gesperrt und können nicht mehr gehandelt werden.

11.4 Auszahlung des Angebotspreises, Vollzugstag

Der Angebotspreis für die Stammaktien und Partizipationsscheine, die während der Angebotsfrist und der Nachfrist gültig angedient wurden, wird voraussichtlich am Vollzugsdatum gemäss dem indikativen Zeitplan in Abschnitt 12 ausgezahlt. Gemäss indikativem Zeitplan ist das Vollzugsdatum der 2. Oktober 2026. Im Falle einer Verlängerung der Karenzfrist durch die UEK oder einem Aufschub des Vollzugs gemäss Abschnitt 2.9 (Dauer der Angebotsbedingungen und Aufschub des Vollzugs),

wird die Abwicklung entsprechend verschoben, insbesondere wenn Genehmigungen (siehe Angebotsbedingung (b) in Abschnitt 2.7) noch ausstehen oder Wartefristen bis zum Ende der Nachfrist noch nicht abgelaufen sind.

11.5 Dekotierung

Wie hiervor mehrfach beschrieben, hat die Generalversammlung der Zielgesellschaft beschlossen, soweit rechtlich zulässig, sowohl bei der Börse Düsseldorf als auch bei der BX Swiss die Dekotierung der Stammaktien und Partizipationsscheine gemäss den jeweiligen Kotierungsregeln und die Befreiung von bestimmten Publizitätspflichten unter den jeweiligen Kotierungsregeln bis zum Datum der Dekotierung der Stammaktien und Partizipationsscheine zu beantragen. Ein nicht börsenkotiertes Umfeld entspricht möglicherweise nicht den Anlagezielen oder -anforderungen bestimmter Aktionäre.

11.6 Kosten und Abgaben

Die schweizerische Umsatzabgabe sowie Börsengebühren, soweit solche erhoben werden, werden von der Anbieterin getragen. Die Anbieterin entschädigt annehmende Aktionäre nicht für ihnen von ihren Banken in Rechnung gestellte Gebühren und Kommissionen und zahlt den Depotbanken der annehmenden Aktionäre keine Entschädigung.

11.7 Mögliche Steuerfolgen

Allen Inhabern von Stammaktien oder Partizipationsscheine und den wirtschaftlich Berechtigten an Stammaktien oder Partizipationsscheinen wird ausdrücklich empfohlen, die steuerlichen Auswirkungen des Angebots und seiner Annahme bzw. Nichtannahme in der Schweiz und im Ausland durch eigene Steuerberater beurteilen zu lassen.

Im Allgemeinen ergeben sich für die Inhaber von Stammaktien oder Partizipationsscheinen, die ihre Aktien oder Partizipationsscheine in das Angebot andienen, voraussichtlich die folgenden Steuerfolgen:

Auf den Verkauf von Stammaktien oder Partizipationsscheinen im Rahmen dieses Angebots wird keine schweizerische Verrechnungssteuer erhoben.

Für andienende Inhaber von Stammaktien oder Partizipationsscheinen mit steuerlicher Ansässigkeit in der Schweiz zieht die Annahme des Angebots voraussichtlich die folgenden Einkommens- bzw. Gewinnsteuerfolgen nach sich:

- Inhaber von Stammaktien oder Partizipationsscheinen, die ihre Stammaktien oder Partizipationsscheine im Privatvermögen halten und im Rahmen des Angebots andienen, realisieren nach den allgemeinen Grundsätzen des schweizerischen Einkommenssteuerrechts entweder einen steuerfreien privaten Kapitalgewinn oder einen steuerlich nicht abzugsfähigen Kapitalverlust, ausser der Inhaber ist als gewerbsmässiger Wertschriftenhändler zu qualifizieren oder im Falle eines Verkaufs einer

Beteiligung von mindestens 20% des Kapitals der Gesellschaft durch einen oder mehrere gemeinsam handelnde Inhaber (indirekte Teilliquidation). Inhaber von Stammaktien oder Partizipationsscheinen mit einer Beteiligung von weniger als 20% sind im Allgemeinen von dieser Regelung nicht betroffen, wenn sie ihre Stammaktien oder Partizipationsscheine in das Angebot andienen.

- Inhaber von Stammaktien oder Partizipationsscheinen, die ihre Stammaktien oder Partizipationsscheine in das Angebot andienen und diese im Geschäftsvermögen halten oder als gewerbsmässige Wertschriftenhändler zu qualifizieren sind, realisieren nach den allgemeinen Grundsätzen des schweizerischen Einkommens- bzw. Gewinnsteuerrechts entweder einen steuerbaren Kapitalgewinn oder einen steuerlich abzugsfähigen Kapitalverlust, abhängig vom massgeblichen Einkommenssteuerwert ihrer Stammaktien oder Partizipationsscheine. Inhaber von Stammaktien oder Partizipationsscheinen ohne steuerliche Ansässigkeit in der Schweiz unterliegen nicht der schweizerischen Einkommens- bzw. Gewinnsteuer, es sei denn, ihre Stammaktien oder Partizipationsscheine sind einer Betriebsstätte oder einem Geschäftsbetrieb in der Schweiz zuzurechnen. Aktionäre ohne steuerliche Ansässigkeit in der Schweiz müssen prüfen, welche Steuerfolgen sich in ihrem Wohnsitz- oder Sitzstaat ergeben können.

Hinweis: Die vorstehende Beschreibung stellt keine Steuerberatung dar und darf nicht als solche betrachtet werden. Allen Stammaktionären und Inhabern von Partizipationsscheinen und den wirtschaftlich Berechtigten an Stammaktien oder Partizipationsscheinen wird ausdrücklich empfohlen, die steuerlichen Auswirkungen des Angebots und seiner Annahme bzw. Nichtannahme in der Schweiz und im Ausland durch den eigenen Steuerberater beurteilen zu lassen. Die Anbieterin und die von ihr direkt oder indirekt kontrollierten Gesellschaften sowie die mit dem Anbieter verbundenen Unternehmen lehnen jegliche Verantwortung oder Haftung für oder in Bezug auf die vorstehende Beschreibung und etwaige steuerliche Folgen des Angebots ab.

11.8 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das Angebot und alle Rechte und Pflichten, die sich aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot ergeben, unterliegen dem materiellen Schweizer Recht und sind gemäss diesem auszulegen, ohne dass eine Rechtswahl oder eine Kollisionsnorm oder -vorschrift, welche die Anwendung der Gesetze einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zur Folge hätte, wirksam wird. Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot ergeben, ist die Stadt Bern, Schweiz.

12 Indikativer Zeitplan

Voranmeldung des öffentlichen Kaufangebots	10. Juni 2026
Ordentliche Generalversammlung der Swiss Estates	12. Juni 2026
Veröffentlichung des Angebotsprospekts	22. Juli 2026
Beginn der Karenzfrist	23. Juli 2026
Ende der Karenzfrist	5. August 2026
Beginn der Angebotsfrist	6. August 2026
Ende der Angebotsfrist (16:00 Uhr MESZ)	2. September 2026
Publikation der provisorischen Meldung des Zwischenergebnisses	3. September 2026
Publikation definitives Zwischenergebnis	8. September 2026
Beginn der Nachfrist	8. September 2026
Ende der Nachfrist (16:00 Uhr MESZ)	21. September 2026
Publikation provisorisches Endergebnis in den elektronischen Medien	22. September 2026
Publikation definitives Endergebnis	24. September 2026
Vollzug des Angebots	2. Oktober 2026

13 Veröffentlichungen

Dieser Angebotsprospekt kann in deutscher und französischer Sprache kostenlos angefordert werden bei Burkhalter Rechtsanwälte (per E-Mail an office@drpb.ch, telefonisch unter +41 31 350 03 03 oder per Post an Burkhalter Rechtsanwälte, Elfenstrasse 19, Postfach 1010, 3000 Bern 6). Dieser Angebotsprospekt und weitere mit dem Angebot im Zusammenhang stehende Informationen sind zudem unter <https://www.kolumbus.ag/investieren/> elektronisch abrufbar.