

Offre publique d'acquisition

de

Kolumbus Group SA, Ittigen, Suisse

pour toutes les actions nominatives en mains du public d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacune, pour tous les bons de participation au porteur en mains du public d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacun ainsi que pour toutes les actions nominatives non cotées d'une valeur nominale de CHF 0.50 chacune qui ne sont pas détenues par l'Offrante

de

Swiss Estates SA, Freienbach, Suisse

Prix de l'offre:	Kolumbus Group SA («Offrante» oder «Kolumbus») offre CHF 3.00 nets en espèces pour chaque action nominative entièrement libérée de Swiss Estates AG (« Société Visée » ou « Swiss Estates ») détenue en mains du public, d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacune (les « Actions Ordinaires », et chacune individuellement une « Action Ordinaire »), CHF 3.00 nets en espèces pour chaque bon de participation au porteur de Swiss Estates détenu en mains du public, d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacun (les « Bons de Participation », et chacun individuellement un « Bon de Participation »), ainsi que CHF 0.30 nets en espèces pour chaque action nominative non cotée entièrement libérée de Swiss Estates AG d'une valeur nominale de CHF 0.50 chacune (les « Actions à Droit de Vote Privilégié », et chacune individuellement une « Action à Droit de Vote Privilégié »). Le Prix de l'Offre sera réduit du montant brut de tout effet dilutif affectant les Actions Ordinaires et les Bons de Participation avant l'Exécution (l'« Exécution », et la date à laquelle l'Exécution aura lieu, la « Date d'Exécution ») de l'offre publique d'acquisition décrite dans le présent Prospectus d'Offre (l'« Offre »), conformément à la Section 2.3 (Prix de l'Offre).
Période de l'offre:	6 aout 2026 au 2 septembre 2026

Offer manager : Burkhalter Avocats SA

Titres de participation de Swiss Estates SA

Actions nominatives:

Numéro de valeur:	ISIN:	Symbole de valeur:
2392655	CH0023926550	SEAN

Bons de participation BX Swiss:

Numéro de valeur:	ISIN:	Symbole de valeur:
1930453	CH0019304531	SEAP

Bons de participation Bourse de Düsseldorf:

WKN:	ISIN:	Symbole de valeur:
A0MJ3Y	CH0019304531	WAG

Actions à droit de vote privilégié ::

Non cotées en bourse.

Prospectus d'Offre du 22 juillet 2026 (le « **Prospectus d'Offre** »)

Restrictions à l'Offre

L'offre publique d'acquisition décrite dans le présent Prospectus d'Offre (l'« **Offre** ») n'est ni ne sera faite, directement ou indirectement, dans des États ou juridictions dans lesquels la présentation ou l'acceptation d'une telle offre serait illicite ou dans lesquels l'Offre violerait d'une autre manière les lois ou réglementations applicables, et les Actions et les Bons de Participation ne seront pas acquis de ou pour le compte de personnes se trouvant dans des États ou juridictions dans lesquels la présentation ou l'acceptation d'une telle offre serait illicite ou dans lesquels l'Offre violerait d'une autre manière les lois ou réglementations applicables, ou dans lesquels l'Offre nécessiterait un enregistrement, une autorisation ou d'autres mesures de la part d'une autorité de surveillance qui ne sont pas expressément prévus dans le présent Prospectus d'Offre, ou dans lesquels l'Offrante ou l'une des sociétés qu'elle contrôle serait tenue de procéder à une quelconque modification des termes ou conditions de l'Offre, de déposer une demande supplémentaire auprès d'autorités gouvernementales, réglementaires ou autres, ou d'accomplir des démarches supplémentaires en relation avec l'Offre. Il n'est pas prévu d'étendre l'Offre à un tel État ou à une telle juridiction. Les personnes qui reçoivent le présent Prospectus d'Offre et/ou qui entrent en sa possession sont tenues de respecter toutes ces restrictions et d'obtenir les autorisations, agréments ou consentements nécessaires. Les documents relatifs à l'Offre ne peuvent être ni distribués ni envoyés dans de tels États ou juridictions. De tels documents ne peuvent être utilisés par quiconque dans le but de promouvoir l'acquisition de titres de participation de la Société Visée par des personnes physiques ou morales domiciliées ou constituées dans de tels États ou juridictions. Toute personne (y compris les banques dépositaires, les nommées et les trustees) qui a l'intention de transmettre le présent Prospectus d'Offre ou un document y afférent dans une juridiction autre que la Suisse devrait lire attentivement la présente section « Restrictions à l'Offre » avant d'entreprendre toute démarche. La diffusion du présent Prospectus d'Offre dans des juridictions autres que la Suisse peut être restreinte par la loi. Les personnes qui entrent en possession du présent Prospectus d'Offre doivent par conséquent s'informer de ces restrictions et les respecter. Le non-respect de telles restrictions peut constituer une violation des lois sur les valeurs mobilières de la juridiction concernée. Toute acceptation de l'Offre résultant d'un démarchage actif effectué en violation des restrictions qui précèdent ou de toute autre violation desdites restrictions ne sera pas acceptée. Conformément au droit suisse, les Actions et les Bons de Participation apportés à l'Offre ne peuvent en principe plus être retirés après leur apport, sauf dans certaines circonstances, notamment lorsqu'une offre concurrente est lancée pour les Actions et les Bons de Participation. Le présent Prospectus d'Offre a été établi conformément au droit suisse et les informations qu'il contient peuvent différer de celles qui auraient été publiées si le présent Prospectus d'Offre avait été établi conformément aux lois d'États autres que la Suisse. L'acceptation de l'Offre par des personnes domiciliées dans un État autre que la Suisse peut être soumise à des obligations et restrictions spécifiques. Il incombe exclusivement aux destinataires de l'Offre de respecter ces règles et de vérifier leur existence et leur applicabilité avant d'accepter l'Offre, conformément aux

recommandations de leurs propres conseillers. Sauf obligation légale, le présent Prospectus d'Offre ne sera ni complété ni mis à jour par les comptes annuels, rapports intermédiaires, rapports semestriels ou autres communiqués boursiers publiés par la Société après la date du présent Prospectus d'Offre, et l'Offrante n'informerait pas non plus séparément de la publication de tels comptes annuels, rapports intermédiaires, rapports semestriels ou autres communiqués boursiers de la Société. Toutes les informations financières et autres informations relatives à la Société figurant dans le présent Prospectus d'Offre proviennent d'informations accessibles au public et ont été établies exclusivement sur la base de telles informations accessibles au public, y compris le rapport annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, le rapport semestriel au 30 juin 2025, ainsi que d'autres communiqués boursiers publiés par la Société et d'autres informations accessibles au public. L'Offrante n'assume dès lors aucune responsabilité à l'égard de ces informations, à l'exception de leur reproduction fidèle dans le présent document.

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.

Déclarations prospectives

Le présent Prospectus d'Offre contient des déclarations prospectives ou des déclarations pouvant être considérées comme telles. En règle générale, les termes tels que « pouvoir », « devoir », « pouvoir », « viser », « être », « serait », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « estimer », « prévoir », « croire », « planifier », « envisager », « continuer » ou des expressions similaires identifient des déclarations prospectives. Ces déclarations sont soumises à des risques, des incertitudes, des hypothèses et d'autres facteurs importants, dont beaucoup échappent au contrôle de l'Offrante, et qui pourraient entraîner des résultats réels sensiblement différents de ceux exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prospectives. Par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la réalisation de ces déclarations ou à leur exactitude, et aucune déclaration n'est faite quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité futures de ces déclarations. L'Offrante n'assume aucune obligation de mettre à jour ou de réviser publiquement les déclarations prospectives, que ce soit à la suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou pour toute autre raison, sauf si les lois applicables ou une autorité de surveillance compétente l'exigent.

OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION DE L'OFFRANTE PORTANT SUR SWISS ESTATES SA (L'« OFFRE » OU L'« OFFRE PUBLIQUE »)

1 Contexte et objectif de l'Offre

Swiss Estates SA (la « **Société Visée** » ou « **Swiss Estates** ») est une société anonyme suisse dont le siège est à Freienbach, Suisse. La Société Visée dispose d'un capital-actions de CHF 53'790'725.00, divisé en 1'618'095 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacune (les « **Actions Ordinaires** ») ainsi qu'en 91'400'500 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 0.50 chacune (les « **Actions à droit de vote privilégié** »). La Société Visée dispose en outre d'un capital-participation de CHF 14'311'050.00, divisé en 2'862'210 bons de participation au porteur d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacun (les « **Bons de Participation** »). Les Actions Ordinaires sont cotées à la BX Swiss depuis le 4 décembre 2006 (numéro de valeur : 2392655 ; ISIN : CH0023926550 ; symbole de valeur : SEAN). Les Bons de Participation sont également cotés à la BX Swiss depuis le 4 décembre 2006 (numéro de valeur : 1930453 ; ISIN : CH0019304531 ; symbole de valeur : SEAP) ainsi qu'à la Bourse de Düsseldorf depuis le 12 décembre 2018 (marché primaire ; WKN : A0MJ3Y ; ISIN : CH0019304531 ; symbole de valeur : WAG). La Société Visée est une entreprise active exclusivement en Suisse dans le secteur de l'immobilier.

Kolumbus Group SA est l'actionnaire principal de la Société Visée. À ce jour (date de référence : 9 juin 2026), Kolumbus Group SA détient 89'650'500 Actions à droit de vote privilégié, ce qui correspond à une participation de 83.33 % du capital-actions et de 96.38 % des droits de vote. Par conséquent, la Société Visée agit de concert avec l'Offrante dans le cadre de l'Offre. La Société détient 279'050 Actions Ordinaires propres, correspondant à 2.6 % du capital-actions, respectivement à 0.3 % des droits de vote. Agissent également de concert avec l'Offrante les principaux actionnaires de cette dernière, Adrian Uebersax, Petar Rados et Sanjeevan Sathasivam. Ceux-ci détiennent ensemble 97.6 % du capital-actions, respectivement des droits de vote, de Kolumbus Group SA.

L'actionnariat de la Société Visée a évolué de telle manière qu'il ne subsiste pratiquement plus de Free Float présentant un intérêt pour une société cotée. L'Offrante dispose désormais de plus de 96 % des droits de vote, de sorte que la Société n'est pratiquement plus considérée comme apte au marché des capitaux. C'est notamment pour cette raison que les Actions Ordinaires et les Bons de Participation ne font pratiquement plus l'objet de transactions, tant auprès de BX Swiss qu'à la Bourse de Düsseldorf. Dans ces circonstances, il n'est pas non plus possible pour la Société Visée de tirer parti des avantages liés à la cotation. L'Offrante est convaincue que la Société Visée disposera de meilleures perspectives de développement après une décotation, raison pour laquelle elle a inscrit celle-ci à l'ordre du jour de son assemblée générale du 12 juin 2026. L'assemblée générale de Swiss Estates a alors décidé la décotation. L'Offrante a décidé de publier une annonce préalable avant la tenue de l'assemblée générale ainsi qu'avant la mise en œuvre d'une décotation, alors encore sous réserve de son approbation par l'assemblée

générale, afin de permettre aux actionnaires disposant du droit de vote de se forger une opinion au sujet de la proposition de décotation et d'offrir aux actionnaires ainsi qu'aux détenteurs de Bons de Participation un marché, respectivement une possibilité de vendre leurs titres avant leur décotation.

La présente Offre est une offre volontaire, dès lors que l'Offrante détient déjà, avec 89'650'500 Actions à droit de vote privilégié, correspondant à 96.38 % des droits de vote, plus de 33 1/3 % de la Société Visée. En outre, conformément à l'art. 3 des statuts, les acquéreurs d'actions de la Société ne sont pas tenus de présenter une offre publique d'acquisition au sens des art. 135 et 163 de la Loi Fédérale sur les infrastructures des marchés financiers et le comportement sur le marché en matière de négociation de valeurs mobilières et de dérivés (LIMF, RS 958.1) (« **opting-out** »).

2 L'Offre

2.1 Annonce préalable

L'Offre a fait l'objet d'une annonce préalable conformément aux art. 5 ss de l'Ordonnance de la Commission des OPA sur les offres publiques d'acquisition du 21 août 2008 (Ordonnance sur les OPA, RS 954.195.1, « **OOPA** ») (l'« **Annonce préalable** »). L'Annonce préalable a été publiée le 10 juin 2026, avant l'ouverture du négoce à la BX Swiss, en allemand et en français, sur le site internet de la Commission des OPA (« **COPA** ») (<https://www.takeover.ch/>) ainsi que sur le site internet <https://www.kolumbus.ag/investieren/>.

2.2 Objet de l'offre

Sous réserve des exceptions exposées ci-après ainsi que des Restrictions à l'Offre mentionnées ci-dessus, l'Offre porte sur toutes les Actions Ordinaires et tous les Bons de Participation émis et détenus en mains du public au moment de la publication du Prospectus d'Offre. Depuis l'Annonce préalable du 10 juin 2026, l'Offrante a décidé d'étendre l'Offre également aux Bons de Participation qui pourraient être émis par conversion d'un emprunt obligataire convertible en circulation et qui, par conséquent, ne sont pas encore inscrits au registre du commerce du canton de Schwytz. L'Offre porte désormais également sur les Actions à droit de vote privilégié non cotées de Swiss Estates.

L'Offre ne porte ni sur les Actions Ordinaires ou les Bons de Participation détenus par Swiss Estates en tant que propres actions ou propres Bons de Participation, ni sur les Actions Ordinaires ou les Bons de Participation détenus par l'Offrante elle-même.

En conséquence, l'Offre porte au maximum sur 1'339'045 Actions Ordinaires, dont le nombre a été calculé au 9 juin 2026 comme suit :

	Actions Ordinaires Swiss Estates
Nombre d'Actions Ordinaires cotées (selon le nombre d'Actions Ordinaires inscrites au registre du commerce au 9 juin 2026)	1'618'095
– Déduction faite des Actions Ordinaires détenues par la Société Visée	279'050
– Déduction faite des Actions Ordinaires détenues par l'Offrante et les actionnaires ne cédant pas leurs titres	0
Nombre d'Actions Ordinaires auxquelles porte l'Offre	1'339'045

L'Offre porte en outre au maximum sur 2'893'166 Bons de Participation, dont le nombre a été calculé au 9 juin 2026 comme suit :

	Bons de Participation Swiss Estates
Nombre de Bons de Participation cotés (selon le nombre de Bons de Participation inscrits au registre du commerce au 9 juin 2026)	2'862'210
Nombre de Bons de Participation pouvant être émis par conversion d'un emprunt obligataire convertible en circulation (intérêts compris)	479'040 (valeur nominale) +51'197 (intérêts)*
– Déduction faite des Bons de Participation détenus par la Société Visée	499'281
– Déduction faite des Bons de Participation détenus par l'Offrante et les détenteurs de Bons de Participation ne cédant pas leurs titres	0
Nombre de Bons de Participation auxquels porte l'Offre	2'893'166

* L'emprunt convertible d'une valeur nominale de CHF 2'395'200.00 est convertible au pair en Bons de Participation, ce qui correspond à 479'040 Bons de Participation. En outre, un intérêt de 2.25 % p.a. est dû, lequel est également versé sous forme de Bons de Participation. En supposant que l'emprunt, émis le 1er janvier 2022, soit converti au 30 septembre 2026, il en résulte (selon la méthode 30/360) un intérêt de CHF 255'987.00, correspondant à 51'197 Bons de Participation.

L'Offre porte également au maximum sur 1'750'000 Actions à droit de vote privilégié non cotées, dont le nombre a été calculé au 21 juillet 2026 comme suit :

	Actions à droit de vote privilégié Swiss Estates
Nombre d'Actions à droit de vote privilégié (selon le registre du commerce au 21 juillet 2026)	91'400'500
– Déduction faite des Actions à droit de vote privilégié détenues par la Société Visée	0
– Déduction faite des Actions à droit de vote privilégié détenues par l'Offrante et les actionnaires ne cédant pas leurs titres	89'650'500
Nombre d'Actions à droit de vote privilégié auxquelles porte l'Offre	1'750'000

2.3 Prix de l'Offre

Le Prix de l'Offre par Action Ordinaire nominative entièrement libérée de la Société Visée faisant l'objet de l'Offre s'élève à CHF 3.00 en espèces ; le Prix de l'Offre par Bon de Participation entièrement libéré de la Société Visée faisant l'objet de l'Offre s'élève à CHF 3.00 en espèces ; le Prix de l'Offre par Action à droit de vote privilégié nominative entièrement libérée de la Société Visée faisant l'objet de l'Offre s'élève à CHF 0.30 en espèces (le « **Prix de l'Offre** »).

Le Prix de l'Offre a notamment été déterminé sur la base des données de marché à long terme (voir les tableaux ci-après). Historiquement, les Bons de Participation ont longtemps été négociés à un prix sensiblement inférieur à celui des Actions Ordinaires. L'écart entre les cours moyens pondérés en fonction du volume des transactions boursières réalisées à la BX Swiss au cours des 60 derniers jours de bourse (chacun étant un « **Jour de bourse** ») s'est entre-temps sensiblement réduit et les prix des deux catégories de titres se sont rapprochés. Ces deux écarts de prix ont été pris en considération dans la détermination du Prix de l'Offre. En raison de ce qui précède, ainsi que des conversions d'Actions Ordinaires et de Bons de Participation effectuées par l'Offrante à la valeur nominale sur la base de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 23 mars 2026, ce rapport entre les Bons de Participation et les Actions Ordinaires est maintenu. En outre, les droits de vote attachés aux Actions Ordinaires ont été pris en considération, ceux-ci augmentant également légèrement leur valeur par rapport aux Bons de Participation. Dans ce contexte, les Actions Ordinaires et les Actions à droit de vote privilégié sont considérées comme étant de valeur équivalente. Le Prix de l'Offre des Actions Ordinaires a dès lors été retenu comme base pour le Prix de l'Offre des Actions à droit de vote privilégié, puis ajusté en fonction de la valeur nominale.

Le Prix de l'Offre sera réduit du montant brut de tout effet dilutif affectant les Actions et les Bons de Participation avant l'Exécution de l'Offre. Sont notamment considérés comme des effets dilutifs les paiements de dividendes et autres distributions de toute nature, les scissions, les séparations d'activités, les regroupements d'entreprises et

autres transactions similaires, la vente d'actifs en dessous de leur valeur de marché ou l'acquisition d'actifs au-dessus de leur valeur de marché, les augmentations de capital ainsi que la vente d'actions propres ou de Bons de Participation propres à un prix d'émission ou de vente par action ou par Bon de Participation inférieur au Prix de l'Offre, le rachat par la Société Visée ou l'une de ses filiales d'actions propres ou de Bons de Participation propres à un prix supérieur au Prix de l'Offre, l'émission par la Société Visée ou l'une de ses filiales d'options, de bons d'option (Warrants), de droits de conversion ou d'autres droits permettant d'acquérir des Actions, des Bons de Participation ou d'autres titres de participation de la Société Visée, ainsi que les remboursements de capital sous quelque forme que ce soit.

L'évolution du cours de l'Action Ordinaire de Swiss Estates à la BX Swiss depuis 2022 se présente comme suit :

Actions ordinaires Swiss Estates	2022	2023	2024	2025	2026**
Bas*	2.12	2.00	1.26	1.00	0.51
Haut*	5.10	5.18	3.00	3.96	5.24
* Cours en CHF					
** Du 1er janvier 2026 au 9 juin 2026 (dernier Jour de bourse précédant l'Annonce préalable de l'Offre)					
Source : BX Swiss					

Le Prix de l'Offre pour les Actions Ordinaires Swiss Estates implique une prime de 36.7% par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume des transactions boursières réalisées à la BX Swiss au cours des 60 derniers Jours de bourse précédant la publication de l'Annonce préalable. Celui-ci s'élève à CHF 2.19 lorsque sont pris en compte les 60 derniers Jours de bourse au cours desquels les Actions Ordinaires ont effectivement été négociées (c'est-à-dire en tenant compte de la suspension du négoce du 30 décembre 2025 au 14 avril 2026 et de la prolongation correspondante).

L'évolution du cours du Bon de Participation Swiss Estates à la BX Swiss depuis 2022 se présente comme suit :

Bon de Participation Swiss Estates	2022	2023	2024	2025	2026**
Bas*	1.00	1.61	1.13	0.56	1.02
Haut*	2.50	2.99	2.59	2.39	2.44
* Cours en CHF					
** Du 1er janvier 2026 au 9 juin 2026 (dernier Jour de bourse précédant l'Annonce préalable de l'Offre)					
Source : BX Swiss					

Le Prix de l'Offre pour les Bons de Participation Swiss Estates à la BX Swiss implique une prime de 40.85 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume des transactions boursières réalisées à la BX Swiss au cours des 60 derniers Jours de bourse précédant la publication de l'Annonce préalable. Celui-ci s'élève à CHF 2.13 lorsque sont pris en compte les 60 derniers Jours de bourse au cours desquels les Bons de Participation ont effectivement été négociés (c'est-à-dire en tenant compte de la suspension du négoce du 30 décembre 2025 au 14 avril 2026 et de la prolongation correspondante).

L'évolution du cours du Bon de Participation Swiss Estates à la Bourse de Düsseldorf depuis 2022 se présente comme suit:

Bon de Participation Swiss Estates	2022	2023	2024	2025	2026**
Bas*	1.34	1.35	0.89	1.40	1.20
Haut*	2.00	3.60	3.38	3.34	2.02
* Cours en EUR					
** Du 1er janvier 2026 au 9 juin 2026 (dernier Jour de bourse précédant l'Annonce préalable de l'Offre)					
Source : Bourse de Düsseldorf					

Le Prix de l'Offre pour les Bons de Participation Swiss Estates à la Bourse de Düsseldorf implique une prime de 94.81 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume des transactions boursières réalisées à la Bourse de Düsseldorf (marché primaire) au cours des 60 derniers Jours de bourse précédant la publication de l'Annonce préalable. Celui-ci s'élève à EUR 1.66, soit CHF 1.54 (cours de change journalier euro/franc au 9 juin 2026 selon l'Office fédéral de la douane et de la sécurité des frontières OFDF : CHF 0.92935).

Les Actions Ordinaires et les Bons de Participation cotés sont considérés comme des titres de participation illiquides aux fins de l'application de la règle du prix minimum conformément à l'art. 135, al. 2, let. a LIMF. En l'espèce, il s'agit toutefois d'une offre volontaire qui, de surcroît, ne constitue pas une offre dite de changement de contrôle, de sorte que la règle du prix minimum prévue à l'art. 9 al. 6 OOPA ne s'applique pas.

2.4 Délai de carence

Le délai de carence est de dix (10) Jours de bourse à compter de la publication du Prospectus d'Offre, sous réserve d'une prolongation par la COPA (le « **Délai de carence** »), soit du 23 juillet 2026 au 5 août 2026. L'Offre ne peut être acceptée qu'à l'expiration du Délai de carence.

2.5 Délai d'Offre

Sous réserve d'une prolongation du Délai de carence par la COPA, le Délai d'Offre devrait débuter le 6 août 2026 et prendre fin le 2 septembre 2026 (après 20 Jours de bourse), à 16h00 (HEEC) (le « **Délai d'Offre** »).

2.6 Délai supplémentaire

À l'expiration du Délai d'Offre, et pour autant que l'Offre ait abouti (sous réserve des Conditions de l'Offre définies ci-après, qui demeurent en vigueur au-delà de l'expiration du Délai d'Offre), un délai supplémentaire de dix (10) Jours de bourse sera accordé pour l'acceptation ultérieure de l'Offre (le « **Délai supplémentaire** »). Le Délai supplémentaire devrait débuter le 8 septembre 2026 et prendre fin le 21 septembre 2026, à 16h00 (HEEC).

2.7 Conditions de l'offre

Conformément à l'Annonce préalable du 10 juin 2026, l'Offre était soumise aux conditions suivantes (ensemble les « **Conditions de l'Offre** », chacune étant une « **Condition de l'Offre** » ou une « **Condition** ») :

a) Approbation de la décotation:

Une assemblée générale de la Société Visée, régulièrement convoquée, a approuvé la décotation des Actions Ordinaires de la BX Swiss ainsi que celle des Bons de Participation de la BX Swiss et de la Bourse de Düsseldorf et a chargé le conseil d'administration de la Société Visée de mettre en œuvre la décision de l'assemblée générale afin d'obtenir cette décotation.

b) Absence d'interdiction ou de prohibition:

Jusqu'à l'Exécution de l'Offre, aucun jugement, aucune sentence arbitrale, aucune décision, aucune ordonnance, ni aucune autre mesure d'une autorité n'a été rendu(e), qui empêche, interdit ou déclare illicite, de manière temporaire ou permanente, en tout ou en partie, l'Offre, son acceptation, son Exécution ou l'acquisition par l'Offrante des titres de participation apportés à l'Offre.

À la suite de l'approbation par l'assemblée générale de Swiss Estates SA du 12 juin 2026 de la proposition de décotation des titres cotés à la BX Swiss ainsi qu'à la Bourse de Düsseldorf, la Condition a) est déjà remplie à la date du présent Prospectus d'Offre. Il est dès lors renoncé à cette Condition de l'Offre (cf. ch. 2.8 ci-après).

2.8 Renonciation aux Conditions de l'Offre

L'Offrante se réserve le droit de renoncer, en tout ou en partie, à une ou plusieurs Conditions de l'Offre, dans la mesure où le droit applicable le permet.

2.9 Durée des Conditions de l'Offre et report de l'Exécution

Les Conditions de l'Offre demeurent en vigueur jusqu'à l'Exécution.

Si la Condition b) n'est ni remplie ni valablement levée à la date prévue pour l'Exécution, l'Offrante est tenue de reporter l'Exécution de l'Offre de quatre (4) mois au plus à compter de l'expiration du Délai supplémentaire (le « **Report** »). Pendant le Report, l'Offre demeure soumise à la Condition b), aussi longtemps et dans la mesure où cette Condition n'est pas remplie et qu'il n'y est pas renoncé. Si l'Offrante ne

demande pas un nouveau report de l'Exécution de l'Offre ou si la COPA n'approuve pas ce nouveau report, l'Offrante déclarera que l'Offre n'a pas abouti si les Conditions ne sont ni remplies ni valablement levées pendant le Report.

3 Informations concernant l'Offrante

3.1 Raison sociale, siège, capital et activité principale

L'Offrante est une société anonyme suisse ayant son siège à Ittigen, dans le canton de Berne, en Suisse. Elle est inscrite au registre du commerce du canton de Berne sous le numéro CHE-263.601.353. Son siège est situé Talweg 17, Schlössli Ittigen, 3063 Ittigen, canton de Berne, Suisse.

L'Offrante dispose d'un capital-actions de CHF 102'455.00, divisé en 1'024'550 actions d'une valeur nominale de CHF 0.10 chacune.

Son but est la détention de participations dans des entreprises actives dans la planification, la conception et la réalisation de constructions de toute nature, dans l'offre et la fourniture de prestations de services liées à l'acquisition et à la vente de biens immobiliers, y compris le courtage immobilier et la gestion immobilière, ou qui offrent et commercialisent de telles prestations en qualité d'entreprise générale et par Internet, ainsi que dans des entreprises exerçant le commerce de biens de toute nature. La Société peut exercer toute autre activité propre à promouvoir directement ou indirectement les buts précités.

3.2 Actionnariat

Les actionnaires suivants détiennent plus de 3 % des droits de vote de l'Offrante :

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

Les actionnaires précités sont également les ayants droit économiques.

Les 2.4 % restants des droits de vote sont répartis entre différents actionnaires.

3.3 Personnes agissant de concert avec l'Offrante

Aux fins de la présente Offre, la Commission des OPA considère que les actionnaires de l'Offrante mentionnés au ch. 3.2 ci-dessus, ainsi que toutes les sociétés qu'ils contrôlent directement ou indirectement, de même que la Société Visée et toutes les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement, agissent de concert avec l'Offrante. Il convient de relever que la Commission des OPA adopte cette position indépendamment de la question de savoir si un accord a effectivement été conclu en vue du lancement de l'Offre. Aucune personne physique ou morale ne détient ou ne contrôle, directement ou indirectement ou de concert, plus de 50 % du capital ou des droits de vote de l'Offrante.

3.4 Comptes annuels

Les comptes annuels de l'Offrante pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 peuvent être obtenus gratuitement au siège de l'Offrante.

3.5 Participations de l'Offrante dans Swiss Estates

À la date du présent Prospectus d'Offre, l'Offrante détient 89'650'500 Actions à droit de vote privilégié de Swiss Estates, ce qui correspond à une participation de 83.33 % du capital-actions et de 96.38 % des droits de vote.

3.5 Acquisition de titres de participation et de dérivés de participation de Swiss Estates

Au cours des douze (12) mois précédant la date de l'Annonce préalable, ni l'Offrante ni les personnes agissant de concert avec elle n'ont acquis de titres de participation de Swiss Estates.

Entre la date de l'Annonce préalable et le 21 juillet 2026, l'Offrante et les personnes agissant de concert avec elle n'ont acquis aucun titre de participation de Swiss Estates.

L'Offrante a toutefois libéré les Actions et les Bons de Participation suivants au cours des douze mois précédant l'Annonce préalable :

1. Dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature conclue entre l'Offrante et la Société Visée, l'Offrante a libéré 717'204 Actions Ordinaires ainsi que 1'793'010 Actions à droit de vote privilégié (décision du conseil d'administration du 25 novembre 2025).
2. Lors de l'assemblée générale extraordinaire de Swiss Estates du 7 janvier 2026, des augmentations du capital-actions et du capital-participation ont été décidées. L'Offrante a ensuite libéré 6'588'545 Actions Ordinaires ainsi que 1'480'000 Bons de Participation, chacun à la valeur nominale, laquelle était nettement supérieure au cours de bourse de l'époque (décision du conseil d'administration du 4 février 2026).
3. Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 23 mars 2026, ces titres nouvellement créés ont été convertis en un total de 89'650'500 Actions à droit de vote privilégié afin de permettre la reprise du négoce des titres de Swiss Estates à la BX Swiss, alors suspendu.
4. Depuis lors, l'Offrante n'a acquis aucun autre titre de participation de Swiss Estates.

4 Financement de l'Offre

L'Offrante financera l'Offre au moyen de fonds empruntés disponibles sur un compte Escrow. Ces fonds seront disponibles jusqu'à l'Exécution exclusivement aux fins de la réalisation de la présente Offre. Comme indiqué à la section 7 (Rapport de l'organe de contrôle selon l'art. 128 LIMF), l'organe de contrôle confirme que l'Offrante a pris les mesures nécessaires afin de garantir que les moyens financiers requis seront disponibles à la Date d'Exécution.

5 Informations concernant Swiss Estates

5.1 Raison sociale, siège, capital et activité principale

La Société est une société anonyme suisse ayant son siège à Freienbach, dans le canton de Schwytz, Suisse. La Société est inscrite au registre du commerce du canton de Schwytz sous le numéro CHE-103.619.076. Son adresse est Zentrum Staldenbach 3, 8808 Pfäffikon, canton de Schwytz, Suisse.

Les états financiers consolidés de Swiss Estates pour la période se terminant le 31 décembre 2025 peuvent être consultés sur le site internet de Swiss Estates à l'adresse <https://www.swiss-estates.ch/downloads/finanzberichte>.

Les états financiers consolidés semestriels de la Société pour la période se terminant le 30 juin 2025 peuvent être consultés sur le site internet de Swiss Estates à l'adresse <https://www.swiss-estates.ch/downloads/finanzberichte>.

Les états financiers consolidés semestriels de la Société pour la période se terminant le 30 juin 2026 devraient être publiés d'ici à la fin du mois de juillet sur le site internet de Swiss Estates à l'adresse <https://www.swiss-estates.ch/downloads/finanzberichte>.

Swiss Estates investit dans des biens immobiliers exclusivement en Suisse, selon des critères d'investissement clairement définis. L'accent est mis sur les immeubles résidentiels, Swiss Estates renonçant en principe aux investissements dans des immeubles exclusivement commerciaux, sauf dans le cadre de projets de réaffectation. Swiss Estates se concentre sur les immeubles résidentiels situés dans les zones urbaines, y compris les agglomérations. Des immeubles résidentiels comprenant plus de 20 unités locatives sont acquis selon une approche opportuniste (« Undermanaged Assets » ou « Assets présentant un potentiel de repositionnement »). La maxime appliquée est « Buy and Develop », c'est-à-dire que les immeubles de rendement acquis sont conservés à long terme et continuellement développés ; des ventes ne sont envisagées que dans des situations exceptionnelles. Swiss Estates est une société opérationnelle et ne peut dès lors être comparée ni à un fonds d'investissement ni à un placement collectif de capitaux soumis à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Son activité opérationnelle consiste en l'acquisition, la gestion et le développement d'immeubles de rendement. Dans ce cadre, les immeubles existants ainsi que les immeubles nouvellement acquis ont été et sont repositionnés au moyen de rénovations, de transformations et de réaffectations ; dans certains cas, de nouvelles constructions sont également réalisées. La gestion des immeubles est assurée en partie par le propre personnel de la Société.

5.2 Intentions de l'Offrante concernant la Société Visée

Swiss Estates a décidé de procéder à la décotation de la BX Swiss et de la Bourse de Düsseldorf conformément aux dispositions et règlements applicables de ces bourses et a engagé les démarches nécessaires à cet effet. Par la présente Offre, l'Offrante entend offrir aux actionnaires minoritaires de la Société Visée la possibilité de se

défaire de leur investissement avant la décotation des Actions Ordinaires et des Bons de Participation de la BX Swiss ainsi que de la Bourse de Düsseldorf, prévue et approuvée par l'assemblée générale de la Société Visée.

L'Offrante a l'intention d'acquérir, dans le cadre de la présente Offre, l'ensemble des participations dans la Société Visée et envisage, le cas échéant, de demander, après l'Exécution de l'Offre, l'annulation des titres non apportés à l'Offre conformément à l'art. 137, al. 1, LIMF.

L'Offrante entend maintenir et poursuivre le développement des activités commerciales actuelles de la Société Visée et de ses filiales. Il n'est actuellement pas envisagé de modifier de manière significative la nature des activités de la Société après la décotation envisagée ; l'Offre a toutefois pour objectif de simplifier la structure organisationnelle de l'Offrante.

5.3 Accords entre l'Offrante et la Société Visée, ses organes et ses actionnaires

Il n'existe aucun accord entre, d'une part, l'Offrante, les personnes agissant de concert avec elle et leurs filiales directes et indirectes et, d'autre part, la Société Visée, ses filiales directes et indirectes ainsi que les membres de son conseil d'administration, de sa direction et ses actionnaires.

5.4 Informations confidentielles

L'Offrante confirme qu'elle n'a reçu, directement ou indirectement, de la Société Visée ou de l'une de ses filiales directes ou indirectes, aucune information confidentielle susceptible d'avoir une influence déterminante sur la décision des destinataires de l'Offre, à l'exception des informations qui sont ou seront divulguées dans le présent Prospectus d'Offre.

6 Publications

Le présent Prospectus d'Offre ainsi que toutes les autres publications de l'Offrante requises par la loi en relation avec l'Offre seront publiés sur <https://www.takeover.ch> et transmis, sous forme électronique, aux principaux médias suisses, aux principales agences de presse en Suisse, aux principaux médias électroniques diffusant des informations boursières (conformément à la Circulaire COPA n° 4 : Transmission aux médias importants) ainsi qu'à la COPA. Le présent Prospectus d'Offre sera publié le 22 juillet 2026 avant l'ouverture du négoce à la BX Swiss.

Le présent Prospectus d'Offre peut être obtenu sans délai et gratuitement, en langue allemande et française, auprès de Burkhalter Avocats SA, Elfenstrasse 19, Postfach 1010, 3000 Berne 6, (par courriel à office@drpb.ch ou par téléphone au +41 31 350 03 03).

7 Rapport de l'organe de contrôle

En notre qualité d'organe de contrôle reconnu au sens de la LIMF pour la vérification d'offres publiques d'acquisition, nous avons procédé au contrôle du prospectus d'offre

de Kolumbus Group AG, Ittigen, Suisse ("l'offrant"). Le rapport du Conseil d'administration de la société visée et la fairness opinion de Oaklins Switzerland AG n'ont pas fait l'objet de notre examen.

L'offrant est responsable de l'établissement du prospectus d'offre. Notre mission consiste à vérifier et évaluer ledit prospectus. Nous attestons que nous remplissons les exigences d'indépendance conformément au droit des offres publiques d'acquisition et qu'il n'existe pas de circonstances incompatibles avec notre indépendance.

Notre contrôle a été effectué conformément à la Norme d'audit suisse 880 selon laquelle un contrôle en accord avec l'art. 128 LIMF doit être planifié et réalisé de telle manière que l'exhaustivité formelle du prospectus d'offre selon la LIMF, ses ordonnances et la décision 816/01 de la Commission des OPA du 22 mai 2022 (la "décision 816/01") soit établie et que les anomalies significatives soient constatées avec une assurance raisonnable, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs, même si les chiffres 3 à 6 suivants ne sont pas établis avec la même assurance que les chiffres 1 à 2. Nous avons vérifié les indications figurant dans le prospectus en procédant à des analyses et à des examens par sondages. Notre travail a par ailleurs consisté à évaluer dans quelle mesure la LIMF et ses ordonnances ont été respectées. Nous estimons que notre contrôle constitue une base suffisante pour notre opinion.

Selon notre appréciation

1. l'offrant a pris les mesures nécessaires pour que les fonds requis soient disponibles au jour de l'exécution;
2. la Best Price Rule a été respectée jusqu'à la publication du prospectus d'offre.

D'autre part, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que:

3. l'égalité de traitement des destinataires de l'offre n'a pas été respectée;
4. le prospectus d'offre n'est pas exhaustif et exact;
5. le prospectus d'offre n'est pas conforme à la LIMF et ses ordonnances;
6. les dispositions relatives aux effets de l'annonce préalable de l'offre n'ont pas été respectées.

Le présent rapport ne saurait constituer une recommandation d'acceptation ou de refus de l'offre ni une attestation (fairness opinion) portant sur l'adéquation financière du prix de l'offre.

Zurich, le 21 juillet 2026

BDO SA

Marcel Jans

Klaus Krohmann

Partner

Partner

8 Rapport du conseil d'administration de Swiss Estates

Le rapport du conseil d'administration de Swiss Estates sera publié dans un délai maximal de 15 Jours de bourse à compter de la publication du présent Prospectus d'Offre.

Les membres actuels du conseil d'administration de Swiss Estates entretiennent des liens d'intérêts avec l'Offrante. Afin d'exclure tout conflit d'intérêts potentiel en lien avec le rapport du conseil d'administration relatif à la présente Offre et d'assurer la plus grande transparence possible, une « Fairness Opinion » a également été mandatée, conformément aux exigences fixées par la COPA. La « Fairness Opinion » fait partie intégrante du rapport du conseil d'administration de Swiss Estates et sera publiée conjointement avec celui-ci.

9 Décision de la Commission des OPA

Le 21 juillet 2026, la COPA a rendu la décision suivante :

1. L'offre publique d'acquisition de Kolumbus Group SA aux actionnaires de Swiss Estates SA est conforme aux dispositions de la loi fédérale sur les infrastructures des marchés financiers et le comportement sur le marché en matière de négociation de valeurs mobilières et de dérivés (LIMF) ainsi qu'à ses ordonnances d'exécution.
2. La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission des OPA après la publication de son dispositif dans le Prospectus d'Offre par Kolumbus Group SA.
3. Swiss Estates SA publiera le rapport de son conseil d'administration relatif à l'Offre au plus tard le quinzième Jour de bourse suivant la publication du Prospectus d'Offre.
4. L'émolument mis à la charge de Kolumbus Group SA est fixé à CHF 50'000.

10 Droits des actionnaires de la Société Visée

10.1 Demande d'obtention de la qualité de partie

Les actionnaires de Swiss Estates qui peuvent démontrer qu'ils détiennent, depuis le 10 juin 2026, au moins 3 % des droits de vote de Swiss Estates, exerçables ou non (une « **Participation qualifiée** »), obtiennent la qualité de partie s'ils en font la

demande auprès de la COPA (chacun un « **Actionnaire qualifié** »). La demande d'un Actionnaire qualifié doit parvenir à la COPA (Stockerstrasse 54, 8002 Zurich ; info@takeover.ch) dans un délai de cinq (5) Jours de bourse à compter de la date de publication du Prospectus d'Offre. Le premier Jour de bourse suivant la publication de la décision de la COPA sur son site internet constitue le premier jour du délai de dépôt. La preuve de la Participation qualifiée doit être jointe à la demande. La COPA peut, en tout temps, exiger la preuve du maintien de la Participation qualifiée de l'Actionnaire qualifié. La qualité de partie d'un Actionnaire qualifié est maintenue pour toute décision ultérieure de la COPA relative à l'Offre, pour autant que l'Actionnaire qualifié continue de détenir une Participation qualifiée.

10.2 Opposition

Un Actionnaire qualifié qui n'a pas encore participé à la procédure peut former opposition auprès de la Commission des OPA. L'opposition doit être déposée auprès de la COPA (Stockerstrasse 54, 8002 Zurich ; info@takeover.ch) dans un délai de cinq (5) Jours de bourse à compter de la date de publication de la décision de la COPA. Le premier Jour de bourse suivant la publication de la décision de la COPA sur son site internet constitue le premier jour du délai de dépôt. L'opposition doit contenir des conclusions, une motivation sommaire ainsi que la preuve de la Participation qualifiée.

11 Exécution de l'Offre

11.1 Acceptation de l'Offre

Les actionnaires ainsi que les détenteurs de Bons de Participation de Swiss Estates qui détiennent leurs titres dans un dépôt seront informés de l'Offre par leur banque dépositaire et seront priés de suivre les instructions de celle-ci.

11.2 Offer manager

L'Offrante a mandaté Burkhalter Avocats SA, dont le siège est à Berne, Suisse, pour l'exécution de l'Offre. Burkhalter Avocats SA agit également en qualité d'agent d'acceptation pour l'Offre.

11.3 Actions et Bons de Participation apportés à l'Offre

Les Actions Ordinaires et les Bons de Participation apportés à l'Offrante seront bloqués par la banque dépositaire et ne pourront plus être négociés.

11.4 Paiement du Prix de l'Offre, Date d'Exécution

Le Prix de l'Offre pour les Actions Ordinaires et les Bons de Participation valablement apportés à l'Offre pendant le Délai d'Offre et le Délai supplémentaire sera vraisemblablement payé à la Date d'Exécution conformément au calendrier indicatif figurant à la section 12. Selon ce calendrier indicatif, la Date d'Exécution est fixée au 2 octobre 2026. En cas de prolongation du Délai de carence par la COPA ou de report de l'Exécution conformément à la section 2.9 (Durée des Conditions de l'Offre et report de l'Exécution), le règlement sera reporté en conséquence, notamment si des

autorisations (voir la Condition de l'Offre b) à la section 2.7) sont encore en attente ou si des délais d'attente n'ont pas encore expiré à la fin du Délai supplémentaire.

11.5 Décotation

Comme indiqué à plusieurs reprises ci-dessus, l'assemblée générale de la Société Visée a décidé, dans la mesure où le droit le permet, de demander tant à la Bourse de Düsseldorf qu'à la BX Swiss la décotation des Actions Ordinaires et des Bons de Participation conformément aux règles de cotation applicables, ainsi qu'une exemption de certaines obligations de publicité prévues par ces règles jusqu'à la date de la décotation des Actions Ordinaires et des Bons de Participation. Un environnement non coté en bourse pourrait ne pas correspondre aux objectifs ou aux exigences d'investissement de certains actionnaires.

11.6 Frais et taxes

Le droit de timbre fédéral de négociation suisse ainsi que les frais de bourse, dans la mesure où ils sont perçus, sont pris en charge par l'Offrante. L'Offrante n'indemnise pas les actionnaires ayant accepté l'Offre pour les frais et commissions qui leur sont facturés par leurs banques et ne verse aucune rémunération aux banques dépositaires des actionnaires ayant accepté l'Offre.

11.7 Conséquences fiscales possibles

Il est expressément recommandé à tous les détenteurs d'Actions Ordinaires ou de Bons de Participation ainsi qu'aux ayants droit économiques de ces Actions Ordinaires ou Bons de Participation de faire évaluer par leurs propres conseillers fiscaux les conséquences fiscales de l'Offre et de son acceptation ou de sa non-acceptation, en Suisse et à l'étranger.

D'une manière générale, les conséquences fiscales suivantes devraient résulter pour les détenteurs d'Actions Ordinaires ou de Bons de Participation qui apportent leurs Actions Ordinaires ou Bons de Participation à l'Offre :

Aucun impôt anticipé suisse n'est prélevé sur la vente d'Actions Ordinaires ou de Bons de Participation dans le cadre de la présente Offre.

Pour les détenteurs d'Actions Ordinaires ou de Bons de Participation ayant leur domicile fiscal en Suisse, l'acceptation de l'Offre entraîne vraisemblablement les conséquences suivantes en matière d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur le bénéfice :

- Les détenteurs d'Actions Ordinaires ou de Bons de Participation qui détiennent leurs Actions Ordinaires ou Bons de Participation dans leur fortune privée et les apportent à l'Offre réalisent, selon les principes généraux du droit fiscal suisse en matière d'impôt sur le revenu, soit un gain en capital privé exonéré d'impôt, soit une perte en capital non déductible fiscalement, à moins que le détenteur ne soit qualifié de négociant professionnel en valeurs mobilières ou, en cas de vente d'une participation représentant au moins 20 % du capital de la Société par un ou plusieurs détenteurs agissant de concert, qu'il y ait liquidation partielle

indirecte. Les détenteurs d'Actions Ordinaires ou de Bons de Participation détenant une participation inférieure à 20 % ne sont en règle générale pas concernés par cette réglementation lorsqu'ils apportent leurs Actions Ordinaires ou Bons de Participation à l'Offre.

- Les détenteurs d'Actions Ordinaires ou de Bons de Participation qui apportent leurs Actions Ordinaires ou Bons de Participation à l'Offre et qui les détiennent dans leur fortune commerciale, ou qui sont qualifiés de négociants professionnels en valeurs mobilières, réalisent, selon les principes généraux du droit fiscal suisse en matière d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur le bénéfice, soit un gain en capital imposable, soit une perte en capital fiscalement déductible, selon la valeur fiscale déterminante de leurs Actions Ordinaires ou Bons de Participation. Les détenteurs d'Actions Ordinaires ou de Bons de Participation qui ne sont pas domiciliés fiscalement en Suisse ne sont pas soumis à l'impôt suisse sur le revenu ou sur le bénéfice, à moins que leurs Actions Ordinaires ou Bons de Participation ne soient rattachés à un établissement stable ou à une entreprise en Suisse. Les actionnaires qui ne sont pas domiciliés fiscalement en Suisse doivent examiner les conséquences fiscales susceptibles de découler de l'Offre dans leur État de domicile ou de siège.

Remarque : La description qui précède ne constitue pas un conseil fiscal et ne doit pas être considérée comme tel. Il est expressément recommandé à tous les détenteurs d'Actions Ordinaires ou de Bons de Participation ainsi qu'aux ayants droit économiques de ces Actions Ordinaires ou Bons de Participation de faire évaluer par leurs propres conseillers fiscaux les conséquences fiscales de l'Offre et de son acceptation ou de sa non-acceptation, en Suisse et à l'étranger. L'Offrante, les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement ainsi que les entreprises qui lui sont liées déclinent toute responsabilité en lien avec la description qui précède ainsi qu'avec les éventuelles conséquences fiscales de l'Offre.

11.8 Droit applicable et for

L'Offre ainsi que tous les droits et obligations découlant de l'Offre ou en relation avec celle-ci sont soumis au droit matériel suisse et doivent être interprétés conformément à celui-ci, sans qu'un choix de droit ou une règle ou disposition de conflit de lois ayant pour effet l'application du droit d'un autre ordre juridique que celui de la Suisse ne puisse produire d'effet. Le for exclusif pour tous les litiges découlant de l'Offre ou en relation avec celle-ci est la ville de Berne, Suisse.

12 Calendrier indicatif

Annonce préalable de l'offre publique d'acquisition	10 juin 2026
Assemblée générale ordinaire de Swiss Estates	12 juin 2026
Publication du Prospectus d'Offre	22 juillet 2026
Début du Délai de carence	23 juillet 2026
Fin du Délai de carence	5 août 2026
Début du Délai d'Offre	6 août 2026
Fin du Délai d'Offre (16h00 HEEC)	2 septembre 2026
Publication du résultat intermédiaire provisoire	3 septembre 2026
Publication du résultat intermédiaire définitif	8 septembre 2026
Début du Délai supplémentaire	8 septembre 2026
Fin du Délai supplémentaire (16h00 HEEC)	21 septembre 2026
Publication du résultat final provisoire dans les médias électroniques	22 septembre 2026
Publication du résultat final définitif	24 septembre 2026
Exécution de l'Offre	2 octobre 2026

13 Publications

Le présent Prospectus d'Offre peut être obtenu gratuitement en langue allemande et française auprès de Burkhalter Avocats SA (par e-mail à office@drpb.ch, par téléphone au +41 31 350 03 03 ou par courrier à Burkhalter Avocats SA, Elfenstrasse 19, Case postale 1010, 3000 Berne 6). Le présent Prospectus d'Offre ainsi que d'autres informations en relation avec l'Offre peuvent également être consultés par voie électronique à l'adresse <https://www.kolumbus.ag/investieren/>.