

Voranmeldung des öffentlichen Kaufangebots

von

Kolumbus Group AG, Ittigen, Schweiz

für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 5.00 und für alle sich im Publikum befindenden Inhaber-Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 5.00

der

Swiss Estates AG, Freienbach, Schweiz

Unter Vorbehalt und in Übereinstimmung mit den nachfolgenden Bedingungen beabsichtigt Kolumbus Group AG (die **«Anbieterin»**), innerhalb von sechs (6) Wochen nach der Veröffentlichung dieser Voranmeldung (die **«Voranmeldung»**) ein öffentliches Kaufangebot (das **«Angebot»**) gemäss Art. 125 ff. des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (**«FinfraG»**, SR 958.1) für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der Swiss Estates AG (**«Zielgesellschaft»** oder **«Swiss Estates»**) mit einem Nennwert von je CHF 5.00 (**«Stammaktien»**, je eine **«Stammaktie»**) sowie alle sich im Publikum befindenden Inhaber-Partizipationsscheine der Swiss Estates (**«Partizipationsscheine»**, je ein **«Partizipationsschein»**) zu unterbreiten.

1 Hintergrund des Angebots

Die Anbieterin ist Hauptaktionärin der Zielgesellschaft. Gegenwärtig (Stichtag: 09.06.2026) 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.

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. Eine Dekotierung wurde denn auch für die anstehende Generalversammlung der Zielgesellschaft vom 12. Juni 2026 traktandiert. Die Anbieterin hat entschieden, vor der Durchführung der Generalversammlung sowie vor Durchführung einer Dekotierung (im Falle deren Annahme durch die Generalversammlung) diese 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.

2 Konditionen des Angebots

Gegenstand des Angebots Mit Ausnahme der nachfolgenden Bestimmungen gilt das Angebot für alle öffentlich gehaltenen Stammaktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates. **«Öffentlich gehalten»** sind alle ausgegebenen Stammaktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates, mit Ausnahme von:

- i. den von der Anbieterin und/oder ihren verbundenen Unternehmen gehaltenen Stammaktien und Partizipationsscheinen der Swiss Estates;
- ii. Stammaktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates, die von Inhabern gehalten werden, die mit oder zugunsten der Anbieterin Nichtandienungsvereinbarungen abgeschlossen haben, wobei dies zum Zeitpunkt der Voranmeldung auf keine Stammaktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates zutrifft; oder

- iii. Stammaktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates, die von der Swiss Estates gehalten werden.

Angebotspreis:

Der Angebotspreis beträgt CHF 3.00 netto in bar für jede Stammaktie und CHF 2.00 netto in bar für jeden Partizipationsschein (der **«Angebotspreis»**).

Der Angebotspreis wird um den Bruttobetrag jeglicher Verwässerungseffekte in Bezug auf die Stammaktien und Partizipationsscheine vor dem Vollzug reduziert, einschliesslich aber nicht beschränkt auf Dividendenzahlungen und sonstige Ausschüttungen jeglicher Art, Abspaltungen und Ausgliederungen, Kapitalerhöhungen und den Verkauf eigener Aktien zu einem Ausgabe- oder Verkaufspreis pro Stammaktie oder Partizipationsschein unter dem Angebotspreis, der Kauf von Stammaktien oder Partizipationsscheinen durch Swiss Estates oder eine ihrer Tochtergesellschaften zu einem über dem Angebotspreis liegenden Kaufpreis, die Ausgabe von Optionen, Warrants, Wandelanleihen oder anderen Rechten zum Erwerb von Stammaktien oder Partizipationsscheinen oder anderen Wertpapieren von Swiss Estates durch Swiss Estates oder eine ihrer Tochtergesellschaften unter dem Marktwert sowie Kapitalrückzahlungen in jeglicher Form. Zwecks Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass der Angebotspreis weder für noch im Zusammenhang mit oder als Folge der Transaktion oder Angelegenheiten, die an der Generalversammlung beschlossenen werden, angepasst wird.

Der Angebotspreis wurde unter anderem aufgrund der Börsenkurse der Jahre 2022 bis 2026 sowie aufgrund des volumengewichteten Durchschnittskurses der börslichen Abschlüsse an der BX der letzten 60 Börsentage (je ein **«Börsentag»**) vor der Veröffentlichung der Voranmeldung bestimmt.

Indikativer Zeitplan für das Angebot

Der Angebotsprospekt, in dem das Angebot beschrieben wird, wird voraussichtlich am 22. Juli 2026 veröffentlicht (der **«Angebotsprospekt»**) und die Karenzfrist von 10 Börsentagen wird voraussichtlich vom 23. Juli 2026 bis zum 5. August 2026 laufen. Folglich wird das Angebot voraussichtlich während eines Zeitraums von 20 Börsentagen, d.h. vom 6. August 2026 bis zum 2.

September 2026, 16:00 Uhr MESZ (der «**Angebotszeitraum**») offenbleiben. Nach der Veröffentlichung der definitiven Zwischenergebnisse wird das Angebot für eine Nachfrist von 10 Börsentagen, d.h. voraussichtlich vom 7. September 2026 bis zum 18. September 2026, 16:00 Uhr MESZ (die «**Nachfrist**»), zur Annahme offen sein. Der Vollzug des Angebots wird voraussichtlich am 23. September 2026 erfolgen (der «**Vollzug**» und das Datum, an welchem der Vollzug stattfinden soll, das «**Vollzugsdatum**»).

Angebotsbedingungen

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.

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 Zielgesellschaft durch den Anbieter vorübergehend oder dauerhaft, ganz oder teilweise, verhindert, untersagt oder für rechtswidrig erklärt.

Diese Bedingungen gelten bis zum Vollzugsdatum.

Angebotsrestriktionen allgemein

Das Angebot wird weder direkt noch indirekt in einem Land oder in einer Rechtsordnung gemacht werden, in welchem/welcher ein solches Angebot widerrechtlich wäre oder in welchem/welcher es gegen anwendbares Recht oder eine Regulierung verstossen würde, oder welches/welche von der Anbieterin und/oder ihren verbundenen Unternehmen eine Änderung der Angebotsbedingungen, ein zusätzliches Gesuch oder zusätzliche Schritte bei staatlichen oder anderen Verwaltungs- oder Regulierungsbehörden verlangen würde. Es ist nicht beabsichtigt, das Angebot auf ein solches Land oder eine solche Jurisdiktion auszudehnen. Die Angebotsdokumente dürfen weder in solchen Ländern oder Jurisdiktionen verbreitet noch in solche Länder oder Jurisdiktionen versendet werden. Diese Dokumente dürfen nicht

dazu verwendet werden, um für den Erwerb von Beteiligungspapieren von Swiss Estates durch eine Person oder ein Unternehmen in einem solchen Land oder in einer solchen Jurisdiktion ansässig oder gegründet zu werben.

Nach Schweizer Recht können die im Rahmen des Angebots angedienten Stammaktien und Partizipationsscheine nicht zurückgezogen werden, ausser unter bestimmten Umständen, insbesondere wenn ein konkurrierendes Angebot für die Stammaktien und Partizipationsscheine unterbreitet wird.

Notice to U.S. Holders

The Offer is being made for certain registered shares of Ultima, a Swiss stock corporation (Aktiengesellschaft) whose shares are listed on the BX Swiss, 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 Swiss Estates 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 the 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 by, and has not been approved by, an authorised person for the purposes of Section 21 of the Financial Services and Markets Act 2000. In the United Kingdom, this communication and any other offer documents relating to the 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 (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 an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of Section 21 of Financial Services and Markets Act 2000) in connection with the offer to purchase securities may otherwise lawfully be communicated (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). No communication in respect of the Offer must be acted on or relied on by persons who are not Relevant Persons. The Offer and any investment or investment activity to which this Offer relates is available only to Relevant Persons and will be engaged in only with Relevant Persons.

Australia, Canada, Japan and South Africa

The Offer is not addressed to shareholders of Swiss Estates whose place of residence, seat or habitual abode is in Australia, Canada, Japan or South Africa, and such shareholders may not accept the Offer.

3 Informationen

Weitere Informationen zum Angebot werden am oder um den 22. Juli 2026 in denselben Medien elektronisch veröffentlicht. Diese Voranmeldung sowie weitere Dokumente zum Angebot werden unter der Adresse <https://www.kolumbus.ag/investieren/> verfügbar sein.

Beteiligungspapiere der Swiss Estates AG

Namenaktien BX Swiss:

Valorennummer:	ISIN:	Tickersymbol:
2392655	CH0023926550	SEAN

Partizipationsscheine BX Swiss:

Valorennummer:	ISIN:	Tickersymbol:
1930453	CH0019304531	SEAP

Partizipationsscheine Börse Düsseldorf:

WKN:	ISIN:	Tickersymbol:
A0MJ3Y	CH0019304531	WAG

10. Juni 2026

Durchführende Bank: Berner Kantonalbank