

Annonce préalable de l'offre publique d'acquisition

de

Kolumbus Group AG, Ittigen, Schweiz

portant sur toutes les actions nominatives en mains du public d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacune et sur tous les bons de participation au porteur en mains du public d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacun

de la

Swiss Estates AG, Freienbach, Schweiz

Sous réserve et conformément aux conditions ci-après, Kolumbus Group AG (l'«**Offrante**») a l'intention de présenter, dans un délai de six (6) semaines à compter de la publication de la présente annonce préalable (l'«**Annonce préalable**»), une offre publique d'acquisition (l'«**Offre**») au sens des art. 125 ss 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), portant sur toutes les actions nominatives de Swiss Estates AG («**Société visée**» ou «**Swiss Estates**») en mains du public, d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacune («**Actions ordinaires**», chacune une «**Action ordinaire**»), ainsi que sur tous les bons de participation au porteur de Swiss Estates en mains du public («**Bons de participation**», chacun un «**Bon de participation**»).

1 Contexte de l'Offre

L'Offrante est l'actionnaire principal de la Société visée. Actuellement (date de référence : 09.06.2026), Kolumbus Group AG 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. En conséquence, 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 et à 0.3 % des droits de vote.

L'actionnariat de la Société visée a évolué de telle sorte qu'il n'existe pratiquement plus de Free Float pertinent pour une société cotée. L'Offrante détient désormais 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 sont quasiment plus négociés, tant à la BX Swiss qu'à la Bourse de Düsseldorf. Dans ces circonstances, la Société visée ne peut plus tirer profit des avantages liés à la cotation. L'Offrante est convaincue que la Société visée disposera de meilleures perspectives de développement après une décotation. Une décotation a d'ailleurs été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 12 juin 2026. L'Offrante a décidé de publier la présente Préannonce avant la tenue de l'assemblée générale ainsi qu'avant la mise en œuvre d'une éventuelle décotation, afin de permettre aux actionnaires disposant du droit de vote de se forger une opinion sur la proposition de décotation et d'offrir aux actionnaires et aux détenteurs de Bons de participation un marché ou une possibilité de vendre leurs titres avant leur décotation.

2 Conditions de l'Offre

Objet de l'Offre

Sous réserve des dispositions ci-après, l'Offre s'applique à toutes les Actions ordinaires et tous les Bons de participation de Swiss Estates détenus par le public. Sont considérés comme « **détenus par le public** » toutes les actions ordinaires et tous les bons de participation de Swiss Estates émis, à l'exception :

- i. des Actions ordinaires et des Bons de participation de Swiss Estates détenus par l'Offrante et/ou ses sociétés liées ;
- ii. des Actions ordinaires et des Bons de participation de Swiss Estates détenus par des détenteurs ayant conclu des accords de non-cession avec ou au profit de l'Offrante, étant précisé qu'au moment de la préinscription, cela ne s'applique à aucune Action ordinaire ni à aucun Bon de participation de Swiss Estates ; ou
- iii. les Actions ordinaires et les Bons de participation de Swiss Estates détenus par Swiss Estates.

Prix de l'Offre :

Le prix de l'Offre s'élève à CHF 3.00 net en espèces pour chaque Action ordinaire et à CHF 2.00 net en espèces pour chaque Bon de participation (le « **Prix offert** »).

Le Prix offert sera réduit du montant brut de tout effet dilutif relatif aux actions ordinaires et aux bons de participation avant l'exécution, y compris, mais sans s'y limiter, les paiements de dividendes et autres distributions de toute nature, les scissions et spin-off, les augmentations de capital ainsi que la vente d'actions propres à un prix d'émission ou de vente par Action ordinaire ou Bon de participation inférieur au Prix offert, l'acquisition d'Actions ordinaires ou de Bons de participation par Swiss Estates ou l'une de ses filiales à un prix d'acquisition supérieur au Prix offert, l'émission d'options, de warrants, d'emprunts convertibles ou d'autres droits permettant l'acquisition d'Actions ordinaires ou de Bons de participation ou d'autres titres de Swiss Estates par Swiss Estates ou l'une de ses filiales à une valeur inférieure à la valeur de marché, ainsi que les remboursements de capital sous quelque forme que ce soit. Pour éviter toute ambiguïté, il est précisé que le Prix offert ne sera pas ajusté pour, en lien avec ou à la suite de la transaction ou des objets qui seront approuvés par l'assemblée générale.

Le Prix offert a été déterminé, entre autres, sur la base des cours boursiers enregistrés entre 2022 et 2026, ainsi que du cours moyen pondéré en fonction du volume des transactions boursières sur la BX au cours des 60 derniers jours de bourse (chacun étant considéré comme un « **jour de bourse** ») précédant la publication de l'annonce préalable.

Calendrier indicatif de l'Offre

Le prospectus d'offre (le « **Prospectus** ») décrivant l'Offre devrait être publié le 22 juillet 2026 et le délai de carence de 10 Jours de Bourse devrait courir du 23 juillet 2026 au 5 août 2026. En conséquence, l'Offre devrait rester ouverte pendant une période de 20 Jours de Bourse, soit du 6 août 2026 au 2 septembre 2026 à 16h00 CEST (la « **Durée d'Offre** »). Après la publication des résultats intermédiaires définitifs, l'Offre restera ouverte à l'acceptation pendant un délai supplémentaire de 10 Jours de Bourse, soit vraisemblablement du 7 septembre 2026 au 18 septembre 2026 à 16h00 CEST (le « **Délai Supplémentaire** »). L'exécution de l'Offre devrait intervenir le 23 septembre 2026

(l'« **Exécution** » et la date à laquelle l'Exécution devrait intervenir, la « **Date d'Exécution** »).

Conditions de l'Offre

Approbation de la décotation :

Une assemblée générale de la société visée dûment convoquée a approuvé la décotation des Actions ordinaires de la BX Swiss ainsi que 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 de réaliser la décotation.

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 émanant d'une autorité n'aura été rendu(e), qui empêcherait, interdirait ou déclarerait illicites, à titre temporaire ou permanent, en tout ou en partie, l'Offre, son acceptation, son Exécution ou l'acquisition de la société visée par l'Offrant.

Ces conditions s'appliquent jusqu'à la Date d'exécution.

Restrictions à l'Offre –
Généralités

– L'Offre ne sera faite ni directement ni indirectement dans un pays ou une juridiction dans lequel ou laquelle une telle offre serait illicite ou dans lequel ou laquelle elle contreviendrait au droit ou à une réglementation applicable, ou qui exigerait de l'Offrante et/ou de ses sociétés affiliées une modification des conditions de l'Offre, une requête supplémentaire ou des démarches supplémentaires auprès d'autorités étatiques ou d'autres autorités administratives ou réglementaires. Il n'est pas envisagé d'étendre l'Offre à un tel pays ou à une telle juridiction. Les documents relatifs à l'Offre ne doivent être ni distribués ni envoyés dans de tels pays ou juridictions. Ces documents ne doivent pas être utilisés afin de solliciter l'acquisition de titres de participation de Swiss Estates par une personne ou une entité domiciliée ou constituée dans un tel pays ou une telle juridiction.

Selon le droit suisse, les actions ordinaires et les bons de participation apportés à l'Offre ne peuvent pas être retirés, sauf dans certaines circonstances, notamment lorsqu'une offre concurrente portant sur les actions ordinaires et les bons de participation est présentée.

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 Informations

Des informations complémentaires relatives à l'Offre seront publiées électroniquement dans les mêmes médias aux alentours du 22 juillet 2026. La présente Annonce préalable ainsi que d'autres documents relatifs à l'Offre seront disponibles à l'adresse <https://www.kolumbus.ag/investieren/>.

Titres de participation de Swiss Estates AG

Actions nominatives BX Swiss :

Numéro de valeur :	ISIN:	Code mnémonique:
2392655	CH0023926550	SEAN

Bons de participation BX Swiss :

Numéro de valeur :	ISIN:	Code mnémonique:
1930453	CH0019304531	SEAP

Bons de participation Bourse de Düsseldorf :

WKN :	ISIN:	Code mnémonique:
A0MJ3Y	CH0019304531	WAG

10 juin 2026

Banque chargée de l'exécution : Banque cantonale bernoise