

Bericht des Verwaltungsrats der Swiss Estates AG zum öffentlichen Kaufangebot der Kolumbus Group AG

Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG («**Verwaltungsrat**») mit Sitz in Freienbach, Schweiz («**Swiss Estates**» oder die «**Zielgesellschaft**»), nimmt hiermit gemäss Art. 132 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (Finanzmarktinfrastukturgesetz, «**FinfraG**», SR 958.1) und Art. 30-32 der Verordnung der Übernahmekommission über öffentliche Kaufangebote (Übernahmeverordnung, die «**UEV**», SR 954.195.1) Stellung zum öffentlichen Kaufangebot («**Angebot**») der Kolumbus Group AG mit Sitz in Ittigen, Schweiz («**Anbieterin**»), für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 5.00 («**Stammaktien**», je eine «**Stammaktie**»), für alle sich im Publikum befindenden Inhaber-Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 5.00 («**Partizipationsscheine**», je ein «**Partizipationsschein**») sowie für alle nicht von der Anbieterin gehaltenen nicht kotierten Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.50 («**Stimmrechtsaktien**», je eine «**Stimmrechtsaktie**»).

1 Empfehlung

Gestützt auf eine eingehende Prüfung des Angebots und unter Berücksichtigung der Fairness Opinion der Oaklins Switzerland AG («**Oaklins**»; s. Abschnitt 2.1 unten) hat der Verwaltungsrat, bestehend aus den in Abschnitt 4 aufgeführten Mitgliedern, einstimmig beschlossen, den Aktionären und Inhabern von Partizipationsscheinen der Swiss Estates die Annahme des Angebots der Anbieterin zu empfehlen.

2 Begründung

Die Empfehlung des Verwaltungsrats beruht auf den folgenden Überlegungen:

2.1 Angebotspreis und Fairness Opinion

Der Preis, den die Anbieterin im Rahmen des Angebots anbietet, beträgt CHF 3.00 in bar je vollständig liberierter Stammaktie, die Gegenstand des Angebots ist; CHF 3.00 in bar je vollständig liberiertem Partizipationsschein, der Gegenstand des Angebots ist; sowie CHF 0.30 in bar je vollständig liberierter Stimmrechtsaktie, die Gegenstand des Angebots ist («**Angebotspreis**»).

Der Angebotspreis von CHF 3.00 pro Stammaktie entspricht einer Prämie von 76.5% gegenüber dem Schlusskurs der Stammaktie am 9. Juni 2026, dem letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Voranmeldung (CHF 1.70 pro Aktie) und einer Prämie von 36.7% auf dem VWAP 60 bei Voranmeldung (CHF 2.19). Der Angebotspreis von CHF 3.00 pro Partizipationsschein entspricht einer Prämie von 53.8% gegenüber dem Schlusskurs der Partizipationsscheine am 9. Juni 2026, dem letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Voranmeldung (CHF 1.95 pro Partizipationsschein) und einer Prämie von 40.6% auf dem VWAP 60 bei Voranmeldung (CHF 2.13).

Basierend auf dem Adjusted Net Asset Value (ANAV) liegt der Wert gemäss Fairness Opinion (s. sogleich) für eine Stammaktie bzw. einen Partizipationsschein zwischen

CHF 0.70 und CHF 1.21 bzw. zwischen CHF 1.45 und CHF 2.06, je nach angewendeter Methode. Die Wertbandbreiten für die Stimmrechtsaktien, für die das Angebot bei CHF 0.30 pro Aktie liegt, sind um den Faktor 10 kleiner und betragen CHF 0.07 – CHF 0.12 bzw. CHF 0.14 – CHF 0.21. Auch für letztere resultiert damit eine Prämie.

Der Verwaltungsrat hat Oaklins beauftragt, eine Fairness Opinion zu erstellen, um die Angemessenheit des Angebotspreises aus finanzieller Sicht zu beurteilen. In ihrer Fairness Opinion vom 31. Juli 2026 ist Oaklins zum Schluss gekommen, dass die Angebotspreise von CHF 3.00 pro Stammaktie, CHF 3.00 pro Partizipationsschein und CHF 0.30 pro Stimmrechtsaktie aus finanzieller Sicht fair und angemessen sind. Die Fairness Opinion kann in deutscher und französischer Sprache kostenlos per E-Mail an info@swiss-estates.ch bestellt oder unter <https://www.swiss-estates.ch/investor-relations/uebernahmeangebot> heruntergeladen werden.

Auf Grundlage der obigen Erwägungen und des Ergebnisses der Fairness Opinion hält der Verwaltungsrat den Angebotspreis aus finanzieller Sicht für fair und angemessen.

2.2 Geschäftliche Begründung und Dekotierung

Die Anbieterin hält bereits jetzt mit 83.33% des Aktienkapitals und 96.38% der Stimmrechte die überwiegende Mehrheit der Swiss Estates-Aktien. Da die Swiss Estates zudem 2.6% des Aktienkapitals, ausmachend 0.3% der Stimmrechte, selbst hält, liegt der Streubesitz («free float») bei ca. 14.07% des Aktienkapitals, die aber lediglich 3.32% der Stimmrechte vereinigen.

Vor diesem Hintergrund ist der Verwaltungsrat der Ansicht, dass der Streubesitz der Swiss Estates-Aktien zu klein für eine börsennotierte Gesellschaft ist und nicht zuletzt deshalb die Stammaktien und Partizipationsscheine sowohl an der BX Swiss als auch an der Börse Düsseldorf kaum noch gehandelt werden. Es ist der Swiss Estates unter diesen Umständen auch nicht möglich, die Vorteile der Kotierung zu nutzen.

Die Generalversammlung der Swiss Estates hat denn auch am 12. Juni 2026 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 Swiss Estates die Möglichkeit zu geben, sich vor der 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.

Aufgrund dieser Überlegungen ist der Verwaltungsrat der Ansicht, dass das Angebot im besten Interesse der Swiss Estates und ihrer Aktionäre bzw. Partizipationsscheininhaber liegt. Oaklins ist zudem in ihrer Fairness Opinion der Ansicht, dass die möglichen Alternativen zur Annahme des Angebots nicht im Interesse der Publikumsaktionäre wären.

2.3 Fazit

Auf Grund der obigen Erwägungen empfiehlt der Verwaltungsrat den Aktionären und Partizipationsscheininhabern der Swiss Estates einstimmig, ihre Wertpapiere in das Angebot anzudienen.

3 Vereinbarungen

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

4 Mögliche Interessenkonflikte der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung

Der Verwaltungsrat besteht aus den folgenden Mitgliedern:

- Dr. iur. Marcel L. Aellen, Präsident des Verwaltungsrates;
- Adrian Uebersax, Vizepräsident des Verwaltungsrates und Geschäftsführer;
- Petar Rados, Mitglied des Verwaltungsrates;
- Sanjeevan Sathasivam, Mitglied des Verwaltungsrates.

Der Verwaltungsrat der Swiss Estates ist personell identisch mit jenem der Anbieterin, wobei Adrian Uebersax bei der Anbieterin als Präsident des Verwaltungsrates sowie Mitglied der Geschäftsleitung amtiert und Marcel Aellen als Mitglied des Verwaltungsrates. Für den gesamten Verwaltungsrat wird daher von einem Interessenkonflikt in Bezug auf das Angebot ausgegangen.

Um potenzielle Interessenkonflikte zu adressieren und um zu vermeiden, dass sich diese Interessenkonflikte zum Nachteil der Empfängerinnen und Empfänger des Angebotes auswirken, hat der Verwaltungsrat Oaklins beauftragt, eine Fairness Opinion zu erstellen (siehe Abschnitt 2.1 oben).

Kein Mitglied des Verwaltungsrats bzw. der Geschäftsführung (i) ist mit der Anbieterin oder einer mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handelnden Person relevante vertragliche Vereinbarungen oder sonstige Verbindungen eingegangen (mit Ausnahme von Swiss Estates und ihren Tochtergesellschaften), oder (ii) übt sein Mandat im Verwaltungsrat nach den Weisungen der Anbieterin oder einer mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handelnden Person (mit Ausnahme von Swiss Estates und ihren Tochtergesellschaften) aus.

Der Verwaltungsrat hat zur Kenntnis genommen, dass die Anbieterin nicht beabsichtigt, die Mitglieder des Verwaltungsrates infolge des Angebots zu ersetzen. Sämtliche Mitglieder wurden an der Generalversammlung vom 12. Juni 2026, also nach Veröffentlichung der Voranmeldung, wiedergewählt.

5 Finanzielle Folgen des Angebots für die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten eine feste Vergütung in bar für Ihre Tätigkeit als Verwaltungsratsmitglieder. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, entrichtet werden. Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung eines Mitglieds des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung darf 200% seiner fixen Vergütung nicht übersteigen.

Weder die feste noch die variable Vergütung des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung wurde im Rahmen des Angebots oder an der letzten Generalversammlung vom 12. Juni 2026 angepasst. Entsprechend wird eine allfällige variable Vergütung für das Geschäftsjahr (Kalenderjahr) 2026 gestützt auf die Erreichung qualitativer und quantitativer Ziele und entsprechend der bisherigen Praxis festgelegt und ausbezahlt.

Zum Zeitpunkt dieses Berichts halten die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung keine Swiss Estates-Aktien direkt. Somit hat das Angebot keine finanziellen Auswirkungen auf die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung.

Abgesehen von der oben beschriebenen Vergütung erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung keine Vergütungen oder Vorteile im Zusammenhang mit dem Angebot.

6 Absichten der qualifizierten Aktionäre

Nach Kenntnis des Verwaltungsrats halten die folgenden Aktionäre zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts eine Beteiligung von 3% der Stimmrechte oder mehr an der Swiss Estates:

Wirtschaftlich Berechtigte	Direkte Aktionäre	Aktienstimmrechte
- Adrian Uebersax (46.85%) - Petar Rados (31.23%) - Sanjeevan Sathasivam (19.52%)	Kolumbus Group AG	96.38%

Wie vorstehend bereits erwähnt plant die Anbieterin, die bereits über eine Aktien- und Stimmenmehrheit verfügt, sämtliche Anteile an der Zielgesellschaft zu erwerben und zu diesem Zweck gegebenenfalls die Kraftloserklärung der nicht angedienten Titel zu beantragen.

7 Abwehrmassnahmen

Der Verwaltungsrat hat keine Abwehrmassnahmen gegen das Angebot ergriffen und hat nicht die Absicht, in Zukunft Abwehrmassnahmen zu ergreifen oder einer ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung vorzuschlagen, solche Massnahmen zu ergreifen.

8 Finanzberichterstattung, Informationen über wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und Geschäftsaussichten

Der geprüfte Jahresbericht der Swiss Estates per 31. Dezember 2025 wurde am 15. Mai 2026 veröffentlicht und kann auf der Website der Swiss Estates eingesehen werden (<https://www.swiss-estates.ch/downloads/finanzberichte>). Ein ungeprüfter konsolidierter Zwischenabschluss der Swiss Estates per 30. Juni 2026 wird spätestens 10 Tage vor Ende der Angebotsfrist veröffentlicht und kann ab diesem Zeitpunkt auf der Website der Swiss Estates eingesehen werden (<https://www.swiss-estates.ch/downloads/finanzberichte>).

Mit Ausnahme der Transaktion, die diesem Bericht zugrunde liegt, und soweit nicht vor oder am Datum dieses Berichts (einschliesslich dieses Berichts) anderweitig offengelegt, sind dem Verwaltungsrat keine wesentlichen Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder der Geschäftsaussichten der Swiss Estates seit dem 31. Dezember 2025 bekannt, welche die Entscheidung der Swiss Estates-Aktionäre in Bezug auf das Angebot beeinflussen könnten.

Pfäffikon, 12. August 2026

Für den Verwaltungsrat der Swiss Estates AG

Dr. iur. Marcel L. Aellen
Präsident des Verwaltungsrates

Adrian Uebersax
Vizepräsident des Verwaltungsrates