

Rapport du Conseil d'administration de Swiss Estates SA relatif à l'offre publique d'acquisition de Kolumbus Group SA

Le Conseil d'administration de Swiss Estates SA (le « **Conseil d'administration** »), dont le siège est à Freienbach, Suisse (« **Swiss Estates** » ou la « **Société visée** »), prend position par les présentes, conformément à l'art. 132 al. 1 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 (Loi sur l'infrastructure des marchés financiers, « **LIMF** », RS 958.1) et aux art. 30 à 32 de l'ordonnance de la Commission des OPA sur les offres publiques d'acquisition (ordonnance sur les OPA, l'« **OOPA** », RS 954.195.1), sur l'offre publique d'acquisition (l'« **Offre** ») de Kolumbus Group SA, dont le siège est à Ittigen, Suisse (l'« **Offrante** »), portant sur toutes les actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacune se trouvant en mains du public (les « **Actions ordinaires** », chacune une « **Action ordinaire** »), sur tous les bons de participation au porteur d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacun se trouvant en mains du public (les « **Bons de participation** », chacun un « **Bon de participation** »), ainsi que sur toutes les actions nominatives non cotées d'une valeur nominale de CHF 0.50 qui ne sont pas détenues par l'Offrante (les « **Actions à droit de vote privilégié** », chacune une « **Action à droit de vote privilégié** »).

1 Recommandation

Sur la base d'un examen approfondi de l'Offre et compte tenu de la fairness opinion d'Oaklins Switzerland SA (« **Oaklins** » ; voir section 2.1 ci-dessous), le Conseil d'administration, composé des membres énumérés à la section 0, a décidé à l'unanimité de recommander aux actionnaires et aux détenteurs de Bons de participation de Swiss Estates d'accepter l'Offre de l'Offrante.

2 Motifs

La recommandation du Conseil d'administration repose sur les considérations suivantes:

2.1 Prix de l'Offre et fairness opinion

Le prix offert par l'Offrante dans le cadre de l'Offre s'élève à CHF 3.00 en espèces pour chaque Action ordinaire entièrement libérée faisant l'objet de l'Offre ; à CHF 3.00 en espèces pour chaque Bon de participation entièrement libéré faisant l'objet de l'Offre ; ainsi qu'à CHF 0.30 en espèces pour chaque Action à droit de vote privilégié entièrement libérée faisant l'objet de l'Offre (le « **Prix de l'Offre** »).

Le Prix de l'Offre de CHF 3.00 par Action ordinaire correspond à une prime de 76.5% par rapport au cours de clôture de l'Action ordinaire le 9 juin 2026, dernier jour de négoce avant la publication de l'annonce préalable (CHF 1.70 par action), et à une prime de 36.7% par rapport au VWAP 60 au moment de l'annonce préalable (CHF 2.19). Le Prix de l'Offre de CHF 3.00 par Bon de participation correspond à une prime de 53.8% par rapport au cours de clôture des Bons de participation le 9 juin 2026, dernier jour de négoce avant la publication de l'annonce préalable (CHF 1.95

par Bon de participation), et à une prime de 40.6% par rapport au VWAP 60 au moment de l'annonce préalable (CHF 2.13).

Sur la base de l'Adjusted Net Asset Value (ANAV), la valeur selon la fairness opinion (voir ci-après) d'une Action ordinaire ou d'un Bon de participation se situe respectivement entre CHF 0.70 et CHF 1.21 et entre CHF 1.45 et CHF 2.06, selon la méthode appliquée. Les fourchettes de valeur des Actions à droit de vote privilégié, pour lesquelles l'Offre s'élève à CHF 0.30 par action, sont dix fois inférieures et se situent respectivement entre CHF 0.07 et CHF 0.12 et entre CHF 0.14 et CHF 0.21. Il en résulte donc également une prime pour ces dernières.

Le Conseil d'administration a mandaté Oaklins pour établir une fairness opinion afin d'évaluer le caractère équitable du Prix de l'Offre d'un point de vue financier. Dans sa fairness opinion du 31 juillet 2026, Oaklins est parvenue à la conclusion que les prix offerts de CHF 3.00 par Action ordinaire, de CHF 3.00 par Bon de participation et de CHF 0.30 par Action à droit de vote privilégié sont équitables et adéquats d'un point de vue financier. La fairness opinion peut être commandée gratuitement en allemand et en français par courrier électronique à info@swiss-estates.ch ou téléchargée à l'adresse <https://www.swiss-estates.ch/investor-relations/uebernahmeangebot>.

Sur la base des considérations qui précèdent et du résultat de la fairness opinion, le Conseil d'administration estime que le Prix de l'Offre est équitable et adéquat d'un point de vue financier.

2.2 Justification commerciale et décotation

L'Offrante détient d'ores et déjà la grande majorité des actions de Swiss Estates, soit 83.33% du capital-actions et 96.38% des droits de vote. Swiss Estates détenant en outre elle-même 2.6% du capital-actions, représentant 0.3% des droits de vote, le flottant (« free float ») s'élève à environ 14.07% du capital-actions, mais ne réunit que 3.32% des droits de vote.

Dans ce contexte, le Conseil d'administration estime que le flottant des actions de Swiss Estates est trop faible pour une société cotée en bourse et que, notamment pour cette raison, les Actions ordinaires et les Bons de participation ne sont pratiquement plus négociés, tant à BX Swiss qu'à la Bourse de Düsseldorf. Dans ces circonstances, Swiss Estates n'est pas non plus en mesure de bénéficier des avantages de la cotation.

L'assemblée générale de Swiss Estates a d'ailleurs décidé et engagé, le 12 juin 2026, la décotation de BX Swiss et de la Bourse de Düsseldorf conformément aux dispositions et règlements applicables de ces bourses. Par l'Offre, l'Offrante entend donner aux actionnaires minoritaires de Swiss Estates la possibilité de se défaire de leur investissement avant la décotation des Actions ordinaires et des Bons de participation de BX Swiss et de la Bourse de Düsseldorf. Par la présente Offre, l'Offrante entend acquérir 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 présentés à l'acceptation conformément à l'art. 137 al. 1 LIMF.

Sur la base de ces considérations, le Conseil d'administration estime que l'Offre est dans le meilleur intérêt de Swiss Estates et de ses actionnaires ou détenteurs de Bons de participation. Dans sa fairness opinion, Oaklins estime en outre que les alternatives possibles à l'acceptation de l'Offre ne seraient pas dans l'intérêt des actionnaires publics.

2.3 Conclusion

Sur la base des considérations qui précèdent, le Conseil d'administration recommande à l'unanimité aux actionnaires et aux détenteurs de Bons de participation de Swiss Estates de présenter leurs titres à l'acceptation dans le cadre de l'Offre.

3 Accords

Il n'existe aucun accord entre, d'une part, Swiss Estates, ses filiales directes et indirectes ainsi que leurs administrateurs, membres de la direction et actionnaires et, d'autre part, l'Offrante, les personnes agissant de concert avec elle et ses filiales directes et indirectes.

4 Conflits d'intérêts potentiels des membres du Conseil d'administration et de la direction

Le Conseil d'administration se compose des membres suivants :

- Dr. iur. Marcel L. Aellen, président du Conseil d'administration ;
- Adrian Uebersax, vice-président du Conseil d'administration et directeur général ;
- Petar Rados, membre du Conseil d'administration ;
- Sanjeevan Sathasivam, membre du Conseil d'administration.

La composition personnelle du Conseil d'administration de Swiss Estates est identique à celle du conseil d'administration de l'Offrante, Adrian Uebersax exerçant auprès de l'Offrante les fonctions de président du conseil d'administration et de membre de la direction, et Marcel Aellen celle de membre du conseil d'administration. Il est par conséquent considéré que l'ensemble du Conseil d'administration se trouve en situation de conflit d'intérêts en relation avec l'Offre.

Afin de traiter les conflits d'intérêts potentiels et d'éviter que ces conflits d'intérêts ne produisent des effets défavorables pour les destinataires de l'Offre, le Conseil d'administration a mandaté Oaklins pour établir une fairness opinion (voir section 2.1 ci-dessus).

Aucun membre du Conseil d'administration ou de la direction (i) n'a conclu d'accord contractuel pertinent ni noué d'autre relation avec l'Offrante ou une personne agissant de concert avec l'Offrante (à l'exception de Swiss Estates et de ses filiales), ni (ii) n'exerce son mandat au sein du Conseil d'administration selon les instructions de l'Offrante ou d'une personne agissant de concert avec l'Offrante (à l'exception de Swiss Estates et de ses filiales).

Le Conseil d'administration a pris acte du fait que l'Offrante n'a pas l'intention de remplacer les membres du Conseil d'administration du fait de l'Offre. Tous les membres ont été réélus lors de l'assemblée générale du 12 juin 2026, soit après la publication de l'annonce préalable.

5 Conséquences financières de l'Offre pour les membres du Conseil d'administration et de la direction

Les membres du Conseil d'administration perçoivent une rémunération fixe en espèces pour leur activité en qualité d'administrateurs. La Société peut verser aux membres du Conseil d'administration et de la direction une rémunération liée aux résultats. Son montant est déterminé en fonction des objectifs et paramètres qualitatifs et quantitatifs fixés par le Conseil d'administration. La rémunération liée aux résultats peut être versée en espèces ou par l'attribution de titres de participation, de droits de conversion ou d'option ou d'autres droits se rapportant à des titres de participation. Le montant de la rémunération liée aux résultats d'un membre du Conseil d'administration ou de la direction ne doit pas dépasser 200% de sa rémunération fixe.

Ni la rémunération fixe ni la rémunération variable du Conseil d'administration et de la direction n'ont été adaptées dans le cadre de l'Offre ou lors de la dernière assemblée générale du 12 juin 2026. Par conséquent, une éventuelle rémunération variable pour l'exercice (année civile) 2026 sera fixée et versée sur la base de la réalisation d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et conformément à la pratique suivie jusqu'à présent.

À la date du présent rapport, les membres du Conseil d'administration et de la direction ne détiennent directement aucune action de Swiss Estates. L'Offre n'a donc aucune conséquence financière pour les membres du Conseil d'administration et de la direction.

Hormis la rémunération décrite ci-dessus, les membres du Conseil d'administration et de la direction ne perçoivent aucune rémunération ni aucun avantage en relation avec l'Offre.

6 Intentions des actionnaires qualifiés

À la connaissance du Conseil d'administration, les actionnaires suivants détiennent, à la date de publication du présent rapport, une participation égale ou supérieure à 3% des droits de vote de Swiss Estates :

Avants droit économiques	Actionnaires directs	Droits de vote
• Adrian Uebersax (46.85%) • Petar Rados (31.23%) • Sanjeevan Sathasivam (19.52%)	Kolumbus Group SA	96.38%

Comme déjà mentionné ci-dessus, l'Offrante, qui dispose déjà de la majorité du capital-actions et des voix, envisage d'acquérir l'ensemble des participations dans la Société visée et, à cette fin, de demander le cas échéant l'annulation des titres non présentés à l'acceptation.

7 Mesures de défense

Le Conseil d'administration n'a pris aucune mesure de défense contre l'Offre et n'a pas l'intention, à l'avenir, de prendre de telles mesures ou de proposer à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de prendre de telles mesures.

8 Information financière, informations sur les modifications importantes du patrimoine, de la situation financière et des résultats ainsi que des perspectives commerciales

Le rapport annuel révisé de Swiss Estates au 31 décembre 2025 a été publié le 15 mai 2026 et peut être consulté sur le site Internet de Swiss Estates (<https://www.swiss-estates.ch/downloads/finanzberichte>). Un bilan intermédiaire non révisé au 30 juin 2026 sera publiée au plus tard 10 jours avant la fin du délai d'Offre et peut être consultée à partir de ce moment-là sur le site web de la Swiss Estates (<https://www.swiss-estates.ch/downloads/finanzberichte>).

Hormis la transaction qui fait l'objet du présent rapport et dans la mesure où aucune autre information n'a été publiée avant ou à la date du présent rapport (y compris dans le présent rapport), le Conseil d'administration n'a connaissance d'aucune modification importante du patrimoine, de la situation financière et des résultats ou des perspectives commerciales de Swiss Estates depuis le 31 décembre 2025 qui serait susceptible d'influencer la décision des actionnaires de Swiss Estates concernant l'Offre.

Pfäffikon, le 12 août 2026

Pour le Conseil d'administration de Swiss Estates SA

Dr. iur. Marcel L. Aellen
Président du Conseil d'administration

Adrian Uebersax
Vice-président du Conseil d'administration