

Öffentliches Kaufangebot

von

Kolumbus Group AG, Ittigen, Schweiz

Für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 5.00, für alle sich im Publikum befindenden Inhaber-Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 5.00 sowie für alle nicht von der Anbieterin gehaltenen nicht kotierten Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.50.

der

Swiss Estates AG, Freienbach, Schweiz

Änderung Nr. 1 zum Angebotsprospekt vom 22. Juli 2026

Durchführende Bank: Helvetische Bank AG

Rechtliche Begleitung: Burkhalter Rechtsanwälte AG

Namenaktien:

Valorennummer:	ISIN:	Tickersymbol:
2392655	CH0023926550	SEAN

Partizipationsscheine BX Swiss:

Valorennummer:	ISIN:	Tickersymbol:
1930453	CH0019304531	SEAP

Partizipationsscheine Börse Düsseldorf:

WKN:	ISIN:	Tickersymbol:
A0MJ3Y	CH0019304531	WAG

Stimmrechtsaktien:

Valorennummer:	ISIN:	Tickersymbol:
7979625	CH0007979625	-

Änderung Nr. 1 vom 27. August 2026

Angebotsrestriktionen

Das öffentliche Kaufangebot, welches im Angebotsprospekt vom 22. Juli 2026 (**«Angebotsprospekt»**) und in dieser Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts (**«Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts»**) beschrieben wird (**"Angebot"**), wird weder direkt noch indirekt in solchen Staaten oder Rechtsordnungen gemacht oder gemacht werden, und Aktien und Partizipationsscheine werden nicht zum Kauf angenommen von oder im Namen von Personen in Staaten oder Rechtsordnungen, in denen die Unterbreitung oder die Annahme eines solchen Angebots widerrechtlich wäre oder in denen das Angebot in anderer Weise anwendbares Recht oder Regulierungen verletzen würde oder in denen es einer Registrierung, einer Genehmigung oder anderer Massnahmen einer Aufsichtsbehörde bedürfte, die im Angebotsprospekt und in dieser Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts nicht ausdrücklich vorgesehen sind oder in denen die Anbieterin oder eine der von ihm kontrollierten Gesellschaften verpflichtet wäre, irgendwelche Änderungen der Bestimmungen oder Bedingungen des Angebots, ein zusätzliches Gesuch bei staatlichen, regulatorischen oder anderen Behörden oder zusätzliche Handlungen in Bezug auf das Angebot vorzunehmen. Es ist nicht beabsichtigt, das Angebot auf einen solchen Staat oder eine solche Rechtsordnung zu erstrecken. Personen, die den Angebotsprospekt und/oder diese Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts erhalten und/oder in dessen Besitz gelangen, sind verpflichtet, alle derartigen Beschränkungen zu beachten und die erforderlichen Genehmigungen, Zulassungen oder Zustimmungen einzuholen. Dokumente, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen, dürfen weder in solchen Staaten oder Rechtsordnungen verteilt, noch in solche Staaten oder Rechtsordnungen versandt werden. Solche Dokumente dürfen von niemandem zum Zweck der Werbung für Käufe von Beteiligungsrechten der Zielgesellschaft durch Personen oder Rechtseinheiten verwendet werden, die in solchen Staaten oder Rechtsordnungen ansässig oder inkorporiert sind. Jede Person (einschliesslich Depotbanken, Nominees und Treuhänder), die beabsichtigt, den Angebotsprospekt, diese Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts oder ein damit zusammenhängendes Dokument in eine Rechtsordnung ausserhalb der Schweiz zu übermitteln, sollte diesen Abschnitt "Angebotsrestriktionen" sorgfältig lesen, bevor sie eine Handlung vornimmt. Die Verbreitung des Angebotsprospekts und dieser Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts in anderen Rechtsordnungen als der Schweiz kann gesetzlich eingeschränkt sein und daher sollten sich Personen, die in den Besitz des Angebotsprospekts und/oder dieser Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts gelangen, über solche Restriktionen informieren und diese beachten. Die Nichteinhaltung solcher Beschränkungen kann eine Verletzung der Wertpapiergesetze einer solchen Rechtsordnung darstellen. Jede Annahme des Angebots aufgrund von aktivem Werben in Verletzung oder aufgrund sonstiger Verletzung der vorstehenden Restriktionen wird nicht akzeptiert. Gemäss Schweizer Recht können Aktien und Partizipationsscheine, die im Rahmen des Angebots angedient wurden, nach einer Andienung grundsätzlich nicht zurückgezogen werden, ausser unter gewissen Umständen, namentlich wenn ein konkurrierendes Angebot für die Aktien und Partizipationsscheine lanciert wird. Der Angebotsprospekt und diese Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts wurden in Übereinstimmung mit schweizerischem Recht erstellt und die darin enthaltenen Informationen stimmen möglicherweise nicht mit denen überein, die veröffentlicht worden wären, wenn der Angebotsprospekt und diese Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts in Übereinstimmung mit den Gesetzen von Staaten ausserhalb der Schweiz erstellt worden wären. Die Annahme des Angebots durch Personen, welche in einem anderen Staat als der Schweiz ansässig sind, kann spezifischen Verpflichtungen und Einschränkungen unterliegen. Es liegt in der alleinigen Verantwortung der Adressaten des Angebots, diese Regeln einzuhalten und vor der Annahme

des Angebots ihr Vorliegen und ihre Anwendbarkeit entsprechend der Empfehlung ihrer eigenen Berater zu überprüfen. Soweit nicht gesetzlich vorgeschrieben, werden der Angebotsprospekt im Angebotsprospekt und diese Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts weder durch von der Gesellschaft nach dem Datum dieses Angebotsprospekts veröffentlichte Jahresabschlüsse, Zwischenberichte, Halbjahresberichte oder sonstige Börsenmitteilungen ergänzt oder aktualisiert, noch wird der Anbieter auf andere Weise gesondert über die Veröffentlichung solcher Jahresabschlüsse, Zwischenberichte, Halbjahresberichte oder sonstiger Börsenmitteilungen der Gesellschaft informieren. Alle im Angebotsprospekt und in dieser Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts dargestellten Finanz- und sonstigen Informationen über die Gesellschaft wurden öffentlich zugänglichen Informationen entnommen und ausschliesslich auf der Grundlage von öffentlich zugänglichen Informationen erstellt, einschliesslich des Geschäftsberichts für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr, des Halbjahresberichts per 30. Juni 2025 sowie sonstiger von der Gesellschaft veröffentlichter Börsenmitteilungen und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen. Der Anbieter übernimmt folglich keine Verantwortung für diese Informationen, ausser für die korrekte Wiedergabe dieser Informationen in diesem Dokument.

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 the Offer Prospectus and this Amendment and Supplement No. 1, 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 the Offer Prospectus and this Amendment and Supplement No. 1 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 the Offer Prospectus and this Amendment and Supplement No. 1. Any representation to the contrary is a criminal offence in the U.S.

United Kingdom

The communication of the Offer Prospectus and this Amendment and Supplement No. 1 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. The Offer Prospectus, this Amendment and Supplement No. 1 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 and this Amendment and Supplement No. 1 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 the Offer Prospectus and this Amendment and Supplement No. 1 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 and this Amendment and Supplement No. 1 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.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der Angebotsprospekt und diese Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts enthalten zukunftsgerichtete Aussagen oder Aussagen, die als solche betrachtet werden können. Grundsätzlich kennzeichnen Worte wie "können", "sollten", "könnten", "anstreben", "werden", "würden", "erwarten", "beabsichtigen", "schätzen", "vorhersehen", "glauben", "planen", "ins Auge fassen", "fortfahren" oder ähnliche Ausdrücke zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen unterliegen Risiken, Ungewissheiten, Annahmen und anderen wichtigen Faktoren, von denen viele ausserhalb der Kontrolle des Anbieters liegen und die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen ausgedrückten oder implizierten Ergebnissen abweichen. Daher kann keine Zusicherung gegeben werden, dass solche Aussagen erfüllt werden oder sich als richtig erweisen, und es werden keine Zusicherungen hinsichtlich der zukünftigen Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Aussagen gemacht. Die Anbieterin übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder zu revidieren, sei es aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder aus anderen Gründen, es sei denn, dies wird von den anwendbaren Gesetzen oder einer zuständigen Aufsichtsbehörde verlangt.

1 Änderung des Angebotsprospekts

1.1 Gegenstand des Angebots

Gemäss Ziffer 2.2, Absatz 4 des Angebotsprospekts (*Gegenstand des Angebots*) bezog sich das Angebot ursprünglich auf maximal 2'893'166 Partizipationsscheine. In Absprache mit der Übernahmekommission wird das Angebot um 27'206 Partizipationsscheine auf total 2'920'372 erweitert.

Demnach wird Ziffer 2.2, Absatz 4 des Angebotsprospekts hiermit aufgehoben und wie folgt geändert:

Das Angebot bezieht sich ferner auf maximal 2'920'372 Partizipationsscheine, deren Anzahl per 9. Juni 2026 wie folgt berechnet wurde:

	Partizipationsscheine Swiss Estates
<i>Anzahl kotierte Partizipationsscheine (gemäss der Anzahl der im Handelsregister per 9. Juni 2026 eingetragenen Partizipationsscheine)</i>	2'862'210
<i>Anzahl Partizipationsscheine, die durch Wandlung einer ausstehenden Wandelobligationenanleihe ausgegeben werden könnten (inkl. Zins)</i>	479'040 (Nominalwert) +51'197 (Zins)*
<i>– Abzüglich der Partizipationsscheine, die von der Zielgesellschaft gehalten werden</i>	<u>472'075</u>
<i>– Abzüglich der Partizipationsscheine, die von der Anbieterin und nicht verkaufenden Partizipanten gehalten werden</i>	0
Anzahl Partizipationsscheine, auf die sich das Angebot bezieht	<u>2'920'372</u>

1.2 Angebotsfrist

Wird eine Änderung weniger als zehn Börsentage vor Ablauf des Angebotes veröffentlicht, so wird die Angebotsfrist derart verlängert, dass das Angebot ab Veröffentlichung der Änderung noch mindestens zehn Börsentage offen bleibt. Diese Frist wird auf fünf Börsentage verkürzt, wenn der Bericht des Verwaltungsrates der Zielgesellschaft zusammen mit der Änderung veröffentlicht wird (Art. 15 Abs. 4 UEV).

Swiss Estates veröffentlicht zudem ihren Zwischenabschluss am 27. August 2026. Gemäss Praxis der Übernahmekommission (vgl. Verfügung 942/02 Swiss Estates vom 24. August 2026, E. 1.6) muss die Angebotsfrist noch mindestens 10 Börsentage über den Zeitpunkt der Veröffentlichung des Zwischenabschlusses hinaus fort dauern.

Dementsprechend muss die Angebotsfrist vorliegend um mindestens 6 Börsentage verlängert werden. Entsprechend wird Ziffer 2.5 des Angebotsprospekts (*Angebotsfrist*) hiermit vollständig gestrichen und durch den folgenden neuen Absatz ersetzt:

*Sofern die Karenzfrist nicht durch die UEK verlängert wird, wird die Angebotsfrist voraussichtlich am 6. August 2026 beginnen und am 16. September 2026, um 16.00 Uhr (MESZ) enden ("**Angebotsfrist**").*

1.3 Nachfrist

Ziffer 2.6 des Angebotsprospekts (*Nachfrist*) wird hiermit vollständig gestrichen und durch den folgenden neuen Absatz ersetzt:

*Nach Ablauf der Angebotsfrist, und sofern das Angebot zustande gekommen ist (vorbehaltlich der hiernach definierten Angebotsbedingungen, die über den Ablauf der Angebotsfrist hinaus in Kraft bleiben), wird eine Nachfrist von zehn (10) Börsentagen zur nachträglichen Annahme des Angebots eingeräumt ("**Nachfrist**"). Die Nachfrist beginnt voraussichtlich am 23. September 2026 und endet voraussichtlich am 6. Oktober 2026, 16.00 Uhr (MESZ).*

1.4 Durchführende Bank

Ziffer 11.2 des Angebotsprospekts (*Offer Manager*) wird hiermit vollständig gestrichen und durch den folgenden neuen Absatz ersetzt:

Die Anbieterin hat die Helvetische Bank AG mit Sitz in Zürich, Schweiz, mit der Durchführung des Angebots beauftragt. Die Helvetische Bank AG ist auch Annahmestelle in Bezug auf das Angebot.

1.5 Auszahlung des Angebotspreises, Vollzugstag

Ziffer 11.4 des Angebotsprospekts (*Auszahlung des Angebotspreises, Vollzugstag*) wird hiermit vollständig gestrichen und durch den folgenden neuen Absatz ersetzt:

Der Angebotspreis für die Stammaktien, Partizipationsscheine und Stimmrechtsaktien, die während der Angebotsfrist und der Nachfrist gültig angedient wurden, wird voraussichtlich am Vollzugsdatum gemäss dem indikativen Zeitplan in Abschnitt 12 ausgezahlt. Gemäss indikativem Zeitplan ist das Vollzugsdatum der 20. Oktober 2026. Im Falle einer Verlängerung der Karenzfrist durch die UEK oder einem Aufschub des Vollzugs gemäss Abschnitt 2.9 (Dauer der Angebotsbedingungen und Aufschub des Vollzugs), wird die Abwicklung entsprechend verschoben, insbesondere wenn Genehmigungen (siehe Angebotsbedingung (b) in Abschnitt 2.7) noch ausstehen oder Wartefristen bis zum Ende der Nachfrist noch nicht abgelaufen sind.

1.6 Mögliche Steuerfolgen

In Ziffer 11.7 des Angebotsprospekts (*Mögliche Steuerfolgen*) ist fälschlicherweise lediglich die Rede von Stammaktien und Partizipationsscheinen. Selbstverständlich sind auch die Stimmrechtsaktien mitgemeint. Entsprechend wird Ziffer 11.7 des Angebotsprospekts hiermit vollständig gestrichen und durch den folgenden neuen Absatz ersetzt:

Allen Inhabern von Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien und den wirtschaftlich Berechtigten an Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien wird ausdrücklich empfohlen, die steuerlichen Auswirkungen des Angebots und seiner Annahme bzw. Nichtannahme in der Schweiz und im Ausland durch eigene Steuerberater beurteilen zu lassen.

Im Allgemeinen ergeben sich für die Inhaber von Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien, die ihre Aktien oder Partizipationsscheine in das Angebot andienen, voraussichtlich die folgenden Steuerfolgen:

Auf den Verkauf von Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien im Rahmen dieses Angebots wird keine schweizerische Verrechnungssteuer erhoben.

Für andienende Inhaber von Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien mit steuerlicher Ansässigkeit in der Schweiz zieht die Annahme des Angebots voraussichtlich die folgenden Einkommens- bzw. Gewinnsteuerfolgen nach sich:

- Inhaber von Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien, die ihre Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien im Privatvermögen halten und im Rahmen des Angebots andienen, realisieren nach den allgemeinen Grundsätzen des schweizerischen Einkommenssteuerrechts entweder einen steuerfreien privaten Kapitalgewinn oder einen steuerlich nicht abzugsfähigen Kapitalverlust, ausser der Inhaber ist als gewerbsmässiger Wertschriftenhändler zu qualifizieren oder im Falle eines Verkaufs einer Beteiligung von mindestens 20% des Kapitals der Gesellschaft durch einen oder mehrere gemeinsam handelnde Inhaber (indirekte Teilliquidation). Inhaber von Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien mit einer Beteiligung von weniger als 20% sind im Allgemeinen von dieser Regelung nicht betroffen, wenn sie ihre Stammaktien, Partizipationsscheine oder Stimmrechtsaktien in das Angebot andienen.*
- Inhaber von Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien, die ihre Stammaktien, Partizipationsscheine oder Stimmrechtsaktien in das Angebot andienen und diese im*

Geschäftsvermögen halten oder als gewerbsmässige Wertschriftenhändler zu qualifizieren sind, realisieren nach den allgemeinen Grundsätzen des schweizerischen Einkommens- bzw. Gewinnsteuerrechts entweder einen steuerbaren Kapitalgewinn oder einen steuerlich abzugsfähigen Kapitalverlust, abhängig vom massgeblichen Einkommenssteuerwert ihrer Stammaktien, Partizipationsscheine oder Stimmrechtsaktien. Inhaber von Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien ohne steuerliche Ansässigkeit in der Schweiz unterliegen nicht der schweizerischen Einkommens- bzw. Gewinnsteuer, es sei denn, ihre Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien sind einer Betriebsstätte oder einem Geschäftsbetrieb in der Schweiz zuzurechnen. Aktionäre ohne steuerliche Ansässigkeit in der Schweiz müssen prüfen, welche Steuerfolgen sich in ihrem Wohnsitz- oder Sitzstaat ergeben können.

Hinweis: *Die vorstehende Beschreibung stellt keine Steuerberatung dar und darf nicht als solche betrachtet werden. Allen Aktionären und Inhabern von Partizipationsscheinen und den wirtschaftlich Berechtigten an Stammaktien, Partizipationsscheinen oder Stimmrechtsaktien wird ausdrücklich empfohlen, die steuerlichen Auswirkungen des Angebots und seiner Annahme bzw. Nichtannahme in der Schweiz und im Ausland durch den eigenen Steuerberater beurteilen zu lassen. Die Anbieterin und die von ihr direkt oder indirekt kontrollierten Gesellschaften sowie die mit dem Anbieter verbundenen Unternehmen lehnen jegliche Verantwortung oder Haftung für oder in Bezug auf die vorstehende Beschreibung und etwaige steuerliche Folgen des Angebots ab.*

1.7 Indikativer Zeitplan

Ziffer 12 des Angebotsprospekts wird hiermit vollständig gestrichen und durch den indikativen Zeitplan gemäss Ziffer 6 hiernach ersetzt.

2 Bericht der Prüfstelle

Als gemäss FinfraG anerkannte Prüfstelle für die Prüfung von öffentlichen Kaufangeboten haben wir die Änderung Nr. 1 zum Angebotsprospekt der Kolumbus Group AG, Ittigen, Schweiz (die "Anbieterin") geprüft.

Für die Erstellung der Änderung Nr. 1 des Angebotsprospektes ist die Anbieterin verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, die Änderung des Angebotsprospekts zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die übernahmerechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Anlässlich unserer Prüfung sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass:

1. die Änderung Nr. 1 zum Angebotsprospekt vom 22. Juli 2026 nicht der Vollständigkeit und Wahrheit gemäss FinfraG und dessen Verordnungen entspricht;
2. die Änderung Nr. 1 zum Angebotsprospekt nicht dem FinfraG, dessen Verordnungen sowie den Verfügungen 0942/01 und 0942/02 der Übernahmekommission entspricht.

Zudem bestätigen wir die in unserem Bericht vom 21. Juli 2026 geäusserte Auffassung, wonach:

3. die Anbieterin die erforderlichen Massnahmen getroffen hat, damit am Vollzugstag die notwendigen Finanzmittel zur Verfügung stehen; und wonach

wir nicht auf Sachverhalte gestossen sind, aus denen wir schliessen müssten, dass:

4. die Empfänger des Angebots nicht gleich behandelt werden;
5. der Angebotsprospekt nicht vollständig und wahr ist; und
6. die Bestimmungen über die Wirkungen der Voranmeldung des Angebots nicht eingehalten sind.

Dieser Bericht ist weder eine Empfehlung zur Annahme oder Ablehnung des Angebots noch eine Bestätigung (Fairness Opinion) hinsichtlich der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises.

Zürich, 26. August 2026

BDO AG

Marcel Jans

Partner

Klaus Krohmann

Partner

3 Bericht des Verwaltungsrats

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. 34 der Verordnung der Übernahmekommission über öffentliche Kaufangebote (Übernahmeverordnung, die «**UEV**», SR 954.195.1) Stellung zur Änderung des öffentlichen Kaufangebots («**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**»).

3.1 Empfehlung

Gestützt auf eine eingehende Prüfung der Änderung Nr. 1 des Angebots hat der Verwaltungsrat einstimmig beschlossen, seine Empfehlung zur Annahme des Angebots gemäss seinem Bericht vom 12. August 2026 zu bestätigen.

3.2 Begründung

Die der Entscheidung des Verwaltungsrats gemäss seinem Bericht vom 12. August 2026 zugrundeliegenden Parameter haben sich grundsätzlich nicht geändert. Der Gegenstand des Angebots wurde zwar ausgeweitet, der Angebotspreis bleibt jedoch unverändert. Somit sieht der Verwaltungsrat keinen Anlass, seine Entscheidung neu zu bewerten. Es wird daher auf die Ausführungen im Bericht vom 12. August 2026 verwiesen.

Pfäffikon SZ, 25. August 2026

Für den Verwaltungsrat der Swiss Estates AG

Dr. iur. Marcel L. Aellen
Präsident des Verwaltungsrates

Adrian Uebersax
Vizepräsident des Verwaltungsrates

4 Verweis auf den Angebotsprospekt vom 22. Juli 2026

Diese Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts ist ein integraler Bestandteil des Angebotsprospekts vom 22. Juli 2026. Abgesehen von den in dieser Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts ausdrücklich genannten Punkten wird der Angebotsprospekt in keiner Weise abgeändert.

5 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das Angebot und alle Rechte und Pflichten, die sich aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot ergeben, unterliegen dem materiellen Schweizer Recht und sind gemäss diesem auszulegen, ohne dass eine Rechtswahl oder eine Kollisionsnorm oder -vorschrift, welche die Anwendung der Gesetze einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zur Folge hätte, wirksam wird. Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot ergeben, ist die Stadt Bern, Schweiz.

6 Indikativer Zeitplan

Voranmeldung des öffentlichen Kaufangebots	10. Juni 2026
Ordentliche Generalversammlung der Swiss Estates	12. Juni 2026
Veröffentlichung des Angebotsprospekts	22. Juli 2026
Beginn der Karenzfrist	23. Juli 2026
Ende der Karenzfrist	5. August 2026
Beginn der Angebotsfrist	6. August 2026
Ende der Angebotsfrist (16:00 Uhr MESZ)	16. September 2026
Publikation der provisorischen Meldung des Zwischenergebnisses	17. September 2026
Publikation definitives Zwischenergebnis	22. September 2026
Beginn der Nachfrist	23. September 2026
Ende der Nachfrist (16:00 Uhr MESZ)	6. Oktober 2026
Publikation provisorisches Endergebnis in den elektronischen Medien	7. Oktober 2026
Publikation definitives Endergebnis	12. Oktober 2026
Vollzug des Angebots	20. Oktober 2026

7 Veröffentlichungen

Diese Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts kann in deutscher und französischer Sprache kostenlos angefordert werden bei Burkhalter Rechtsanwälte (per E-Mail an office@drpb.ch, telefonisch unter +41 31 350 03 03 oder per Post an Burkhalter Rechtsanwälte, Elfenstrasse 19, Postfach 1010, 3000 Bern 6). Diese Änderung Nr. 1 des Angebotsprospekts und weitere mit dem Angebot im Zusammenhang stehende Informationen sind zudem unter <https://www.kolumbus.ag/investieren/> elektronisch abrufbar.