

Offre publique d'acquisition

de

Kolumbus Group SA, Ittigen, Suisse

pour toutes les actions nominatives en mains du public d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacune, pour tous les bons de participation au porteur en mains du public d'une valeur nominale de CHF 5.00 chacun ainsi que pour toutes les actions nominatives non cotées d'une valeur nominale de CHF 0.50 chacune qui ne sont pas détenues par l'Offrante

de

Swiss Estates SA, Freienbach, Suisse

Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre du 22. juillet 2026

Banque chargée de l'exécution technique : Helvetische Bank AG

Accompagnement juridique : Burkhalter Avocats SA

Actions nominatives :

Numéro de valeur :	ISIN :	Symbole de valeur :
2392655	CH0023926550	SEAN

Bons de participation BX Swiss:

Numéro de valeur :	ISIN :	Symbole de valeur :
1930453	CH0019304531	SEAP

Bons de participation Bourse de Düsseldorf:

WKN :	ISIN :	Symbole de valeur :
A0MJ3Y	CH0019304531	WAG

Actions à droit de vote privilégié

Numéro de valeur :	ISIN :	Symbole de valeur :
7979625	CH0007979625	-

Amendement n° 1 du 27 août 2026

Restrictions à l'Offre

L'offre publique d'acquisition (l'« **Offre** ») décrite dans le prospectus d'offre du 22 juillet 2026 (« **Prospectus d'Offre** ») et cet amendement n° 1 au Prospectus d'Offre (« **Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre** ») n'est ni ne sera faite, directement ou indirectement, dans des États ou juridictions dans lesquels la présentation ou l'acceptation d'une telle offre serait illicite ou dans lesquels l'Offre violerait d'une autre manière les lois ou réglementations applicables, et les Actions et les Bons de Participation ne seront pas acquis de ou pour le compte de personnes se trouvant dans des États ou juridictions dans lesquels la présentation ou l'acceptation d'une telle offre serait illicite ou dans lesquels l'Offre violerait d'une autre manière les lois ou réglementations applicables, ou dans lesquels l'Offre nécessiterait un enregistrement, une autorisation ou d'autres mesures de la part d'une autorité de surveillance qui ne sont pas expressément prévus dans le Prospectus d'Offre ou cet Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre, ou dans lesquels l'Offrante ou l'une des sociétés qu'elle contrôle serait tenue de procéder à une quelconque modification des termes ou conditions de l'Offre, de déposer une demande supplémentaire auprès d'autorités gouvernementales, réglementaires ou autres, ou d'accomplir des démarches supplémentaires en relation avec l'Offre. Il n'est pas prévu d'étendre l'Offre à un tel État ou à une telle juridiction. Les personnes qui reçoivent le Prospectus d'Offre et cet Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre et/ou qui entrent en sa possession sont tenues de respecter toutes ces restrictions et d'obtenir les autorisations, agréments ou consentements nécessaires. Les documents relatifs à l'Offre ne peuvent être ni distribués ni envoyés dans de tels États ou juridictions. De tels documents ne peuvent être utilisés par quiconque dans le but de promouvoir l'acquisition de titres de participation de la Société Visée par des personnes physiques ou morales domiciliées ou constituées dans de tels États ou juridictions. Toute personne (y compris les banques dépositaires, les nommées et les trustees) qui a l'intention de transmettre le Prospectus d'Offre, cet Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre ou un document y afférent dans une juridiction autre que la Suisse devrait lire attentivement la présente section « Restrictions à l'Offre » avant d'entreprendre toute démarche. La diffusion du Prospectus d'Offre et de cet Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre dans des juridictions autres que la Suisse peut être restreinte par la loi. Les personnes qui entrent en possession du Prospectus d'Offre ou cet Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre doivent par conséquent s'informer de ces restrictions et les respecter. Le non-respect de telles restrictions peut constituer une violation des lois sur les valeurs mobilières de la juridiction concernée. Toute acceptation de l'Offre résultant d'un démarchage actif effectué en violation des restrictions qui précèdent ou de toute autre violation desdites restrictions ne sera pas acceptée. Conformément au droit suisse, les Actions et les Bons de Participation apportés à l'Offre ne peuvent en principe plus être retirés après leur apport, sauf dans certaines circonstances, notamment lorsqu'une offre concurrente est lancée pour les Actions et les Bons de Participation. Le Prospectus d'Offre et cet Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre ont été établis conformément au droit suisse et les informations qu'ils contiennent peuvent différer de celles qui auraient été publiées si le Prospectus d'Offre et cet Amendement n° 1 au

Prospectus d'Offre avaient été établis conformément aux lois d'États autres que la Suisse. L'acceptation de l'Offre par des personnes domiciliées dans un État autre que la Suisse peut être soumise à des obligations et restrictions spécifiques. Il incombe exclusivement aux destinataires de l'Offre de respecter ces règles et de vérifier leur existence et leur applicabilité avant d'accepter l'Offre, conformément aux recommandations de leurs propres conseillers. Sauf obligation légale, le Prospectus d'Offre et cet Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre ne sera ni complété ni mis à jour par les comptes annuels, rapports intermédiaires, rapports semestriels ou autres communiqués boursiers publiés par la Société après la date du Prospectus d'Offre et cet Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre, et l'Offrante n'informerait pas non plus séparément de la publication de tels comptes annuels, rapports intermédiaires, rapports semestriels ou autres communiqués boursiers de la Société. Toutes les informations financières et autres informations relatives à la Société figurant dans le Prospectus d'Offre et cet Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre proviennent d'informations accessibles au public et ont été établies exclusivement sur la base de telles informations accessibles au public, y compris le rapport annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, le rapport semestriel au 30 juin 2025, ainsi que d'autres communiqués boursiers publiés par la Société et d'autres informations accessibles au public. L'Offrante n'assume dès lors aucune responsabilité à l'égard de ces informations, à l'exception de leur reproduction fidèle dans le présent document.

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 Amendement au Prospectus d'Offre

1.1 Objet de l'Offre

Selon la section 2.2, paragraphe 4, du Prospectus d'Offre (*Objet de l'Offre*), l'Offre portait sur un maximum de 2'893'166 bons de participation. En accord avec la Commission des OPA, l'Offre est étendue de 27'206 bons de participation, pour atteindre un total de 2'920'372.

Par conséquent, la section 2.2, paragraphe 4, du Prospectus d'Offre est par la présente supprimée dans son intégralité et remplacée par le nouveau paragraphe suivant :

L'Offre porte en outre au maximum sur 2'920'372 Bons de Participation, dont le nombre a été calculé au 9 juin 2026 comme suit :

	Partizipationsscheine Swiss Estates
<i>Nombre de Bons de Participation cotés (selon le nombre de Bons de Participation inscrits au registre du commerce au 9 juin 2026)</i>	2'862'210
<i>Nombre de Bons de Participation pouvant être émis par conversion d'un emprunt obligataire convertible en circulation (intérêts compris)</i>	479'040 (valeur nominale) +51'197 (intérêts)*
– <i>Déduction faite des Bons de Participation détenus par la Société Visée</i>	<u>472'075</u>
– <i>Déduction faite des Bons de Participation détenus par l'Offrante et les détenteurs de Bons de Participation ne cédant pas leurs titres</i>	0
Nombre de Bons de Participation auxquels porte l'Offre	<u>2'920'372</u>

1.2 Délai d'Offre

Si une modification est publiée moins de dix jours de bourse avant l'expiration de l'Offre, le délai de l'Offre est prolongé de manière à ce que celle-ci reste ouverte pendant au moins dix jours de bourse à compter de la publication de la modification. Ce délai est ramené à cinq jours de bourse si le rapport du conseil d'administration de la société visée est publié en même temps que la modification (art. 15, al. 4, OOPA).

Swiss Estates publie en outre son bilan intermédiaire non révisé le 27 août 2026. Conformément à la pratique de la Commission des OPA (cf. décision 942/02 Swiss

Estates AG du 24 août 2026, consid. 1.6), le Délai d'Offre doit se poursuivre pendant au moins 10 jours de bourse après la date de publication des comptes intermédiaires.

En conséquence, le Délai d'Offre doit, en l'espèce, être prolongé d'au moins 6 jours de bourse. Par conséquent, la section 2.5 du Prospectus d'Offre (*Délai d'Offre*) est par la présente supprimée dans son intégralité et remplacée par le nouveau paragraphe suivant :

*Sous réserve d'une prolongation du Délai de carence par la COPA, le Délai d'Offre devrait débuter le 6 août 2026 et prendre fin le 16 septembre 2026, à 16h00 (HEEC) (le « **Délai d'Offre** »).*

1.3 Délai supplémentaire

La section 2.6 du Prospectus d'Offre (*Délai supplémentaire*) est par la présente supprimée dans son intégralité et remplacée par le nouveau paragraphe suivant :

*À l'expiration du Délai d'Offre, et pour autant que l'Offre ait abouti (sous réserve des Conditions de l'Offre définies ci-après, qui demeurent en vigueur au-delà de l'expiration du Délai d'Offre), un délai supplémentaire de dix (10) Jours de bourse sera accordé pour l'acceptation ultérieure de l'Offre (le « **Délai supplémentaire** »). Le Délai supplémentaire devrait débuter le 23 septembre 2026 et prendre fin le 6 octobre 2026, à 16h00 (HEEC).*

1.4 Banque chargée de l'exécution technique

La section 11.2 du Prospectus d'Offre (*Offer Manager*) est par la présente supprimée dans son intégralité et remplacée par le nouveau paragraphe suivant :

L'Offrante a mandaté Helvetische Bank AG, dont le siège est à Zurich, Suisse, pour l'exécution de l'Offre. Helvetische Bank AG agit également en qualité d'agent d'acceptation pour l'Offre.

1.5 Paiement du Prix de l'Offre, Date d'Exécution

La section 11.4 du Prospectus d'Offre (*Paiement du Prix de l'Offre, Date d'Exécution*) est par la présente supprimée dans son intégralité et remplacée par le nouveau paragraphe suivant :

Le Prix de l'Offre pour les Actions Ordinaires et les Bons de Participation valablement apportés à l'Offre pendant le Délai d'Offre et le Délai supplémentaire sera vraisemblablement payé à la Date d'Exécution conformément au calendrier indicatif figurant à la section 12. Selon ce calendrier indicatif, la Date d'Exécution est fixée au 20 octobre 2026. En cas de prolongation du Délai de carence par la COPA ou de report de l'Exécution conformément à la section 2.9 (Durée des Conditions de l'Offre et report de l'Exécution), le règlement sera reporté en conséquence, notamment si des autorisations (voir la Condition de l'Offre b) à la section 2.7) sont encore en attente ou si des délais d'attente n'ont pas encore expiré à la fin du Délai supplémentaire.

1.6 Conséquences fiscales possibles

La section 11.7 ne mentionne à tort que les actions ordinaires et les bons de participation. Il va de soi que les Actions à droit de vote privilégié sont également incluses. En conséquence, le paragraphe 11.7 du Prospectus d'Offre (*Conséquences fiscales possibles*) est par la présente supprimée dans son intégralité et remplacée par le nouveau paragraphe suivant :

Il est expressément recommandé à tous les détenteurs d'Actions Ordinaires, de Bons de Participation ou d'Actions à droit de vote privilégié ainsi qu'aux ayants droit économiques de ces Actions Ordinaires, Bons de Participation ou Actions à droit de vote privilégié de faire évaluer par leurs propres conseillers fiscaux les conséquences fiscales de l'Offre et de son acceptation ou de sa non-acceptation, en Suisse et à l'étranger.

D'une manière générale, les conséquences fiscales suivantes devraient résulter pour les détenteurs d'Actions Ordinaires, de Bons de Participation ou d'Actions à droit de vote privilégié qui apportent leurs Actions Ordinaires, Bons de Participation ou Actions à droit de vote privilégié à l'Offre :

Aucun impôt anticipé suisse n'est prélevé sur la vente d'Actions Ordinaires, de Bons de Participation ou d'Actions à droit de vote privilégié dans le cadre de la présente Offre.

Pour les détenteurs d'Actions Ordinaires, de Bons de Participation ou d'Actions à droit de vote privilégié ayant leur domicile fiscal en Suisse, l'acceptation de l'Offre entraîne vraisemblablement les conséquences suivantes en matière d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur le bénéfice :

- Les détenteurs d'Actions Ordinaires, de Bons de Participation ou d'Actions à droit de vote privilégié qui détiennent leurs Actions Ordinaires, Bons de Participation ou Actions à droit de vote privilégié dans leur fortune privée et les apportent à l'Offre réalisent, selon les principes généraux du droit fiscal suisse en matière d'impôt sur le revenu, soit un gain en capital privé exonéré d'impôt, soit une perte en capital non déductible fiscalement, à moins que le détenteur ne soit qualifié de négociant professionnel en valeurs mobilières ou, en cas de vente d'une participation représentant au moins 20 % du capital de la Société par un ou plusieurs détenteurs agissant de concert, qu'il y ait liquidation partielle indirecte. Les détenteurs d'Actions Ordinaires, de Bons de Participation ou d'Actions à droit de vote privilégié détenant une participation inférieure à 20 % ne sont en règle générale pas concernés par cette réglementation lorsqu'ils apportent leurs Actions Ordinaires, Bons de Participation ou Actions à droit de vote privilégié à l'Offre.*
- Les détenteurs d'Actions Ordinaires, de Bons de Participation ou d'Actions à droit de vote privilégié qui apportent leurs Actions Ordinaires, Bons de Participation ou Actions à droit de vote privilégié à l'Offre et qui*

les détiennent dans leur fortune commerciale, ou qui sont qualifiés de négociants professionnels en valeurs mobilières, réalisent, selon les principes généraux du droit fiscal suisse en matière d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur le bénéfice, soit un gain en capital imposable, soit une perte en capital fiscalement déductible, selon la valeur fiscale déterminante de leurs Actions Ordinaires, Bons de Participation ou Actions à droit de vote privilégié. Les détenteurs d'Actions Ordinaires, de Bons de Participation ou d'Actions à droit de vote privilégié qui ne sont pas domiciliés fiscalement en Suisse ne sont pas soumis à l'impôt suisse sur le revenu ou sur le bénéfice, à moins que leurs Actions Ordinaires, Bons de Participation ou Actions à droit de vote privilégié ne soient rattachés à un établissement stable ou à une entreprise en Suisse. Les actionnaires qui ne sont pas domiciliés fiscalement en Suisse doivent examiner les conséquences fiscales susceptibles de découler de l'Offre dans leur État de domicile ou de siège.

Remarque : *La description qui précède ne constitue pas un conseil fiscal et ne doit pas être considérée comme tel. Il est expressément recommandé à tous les détenteurs d'Actions Ordinaires, de Bons de Participation ou d'Actions à droit de vote privilégié ainsi qu'aux ayants droit économiques de ces Actions Ordinaires, Bons de Participation ou d'Actions à droit de vote privilégié de faire évaluer par leurs propres conseillers fiscaux les conséquences fiscales de l'Offre et de son acceptation ou de sa non-acceptation, en Suisse et à l'étranger. L'Offrante, les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement ainsi que les entreprises qui lui sont liées déclinent toute responsabilité en lien avec la description qui précède ainsi qu'avec les éventuelles conséquences fiscales de l'Offre.*

1.7 Calendrier indicatif

La section 12 du Prospectus d'Offre (*Calendrier indicatif*) est par la présente supprimée dans son intégralité et remplacée par le calendrier indicatif selon la section 6 ci-après.

2 Rapport de l'organe de contrôle

En notre qualité d'organe de contrôle reconnu au sens de la LIMF pour la vérification d'offres publiques d'acquisition, nous avons procédé au contrôle de la modification n° 1 du prospectus d'offre de Kolumbus Group AG, Ittigen, Suisse ("l'offrant").

L'offrant est responsable de l'établissement de la modification n° 1 du prospectus d'offre. Notre mission consiste à vérifier et évaluer ledit modification. Nous attestons que nous remplissons les exigences d'indépendance conformément au droit des offres publiques d'acquisition et qu'il n'existe pas de circonstances incompatibles avec notre indépendance.

Selon notre appréciation nous n'avons pas rencontré aucun élément nous permettant de conclure que

1. la modification n° 1 du prospectus d'offre du 22 juillet 2026 n'est pas conforme aux exigences d'exhaustivité et de véracité prévues par la LIMF et ses ordonnances ;
2. la modification n° 1 du prospectus d'offre ne soit pas conforme à la LIMF, à ses ordonnances ainsi qu'aux décisions 0942/01 et 0942/02 de la Commission des OPA.

En outre, nous confirmons l'avis exprimé dans notre rapport du 21 juillet 2026, selon lequel :

3. l'offrant a pris les mesures nécessaires pour que pour que les fonds requis soient disponibles au jour de l'exécution; et selon lequel

nous n'avons pas rencontré aucun élément nous permettant de conclure que:

4. l'égalité de traitement des destinataires de l'offre n'a pas été respectée;
5. le prospectus d'offre n'est pas exhaustif et exact;
6. les dispositions relatives aux effets de l'annonce préalable de l'offre n'ont pas été respectées.

Le présent rapport ne saurait constituer une recommandation d'acceptation ou de refus de l'offre ni une attestation (fairness opinion) portant sur l'adéquation financière du prix de l'offre.

Zurich, le 26 août 2026

BDO SA

Marcel Jans

Partner

Klaus Krohmann

Partner

3 Rapport du conseil d'administration de Swiss Estates

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. 34 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** »).

3.1 Recommandation

Sur la base d'un examen approfondi de l'Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre, le Conseil d'administration a décidé à l'unanimité de confirmer sa recommandation d'accepter l'Offre selon son rapport du 12 août 2026.

3.2 Motifs

Les paramètres sur lesquels repose la décision du Conseil d'administration, telle qu'elle figure dans son rapport du 12 août 2026, n'ont en principe pas changé. Bien que l'objet de l'offre ait été élargi, le prix de l'offre reste inchangé. Le Conseil d'administration ne voit donc aucune raison de revoir sa décision. Il est donc renvoyé aux explications figurant dans le rapport du 12 août 2026.

Pfäffikon SZ, le 25 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

4 Référence au Prospectus d'Offre du 22 juillet 2026

Cet Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre fait partie intégrante du Prospectus d'Offre du 22 juillet 2026. À l'exception de ce qui est expressément prévu dans le présent Amendement n° 1 au Prospectus d'Offre, le Prospectus d'Offre n'est en aucune manière modifié ou amendé.

5 Droit applicable et for

L'Offre ainsi que tous les droits et obligations découlant de l'Offre ou en relation avec celle-ci sont soumis au droit matériel suisse et doivent être interprétés conformément à celui-ci, sans qu'un choix de droit ou une règle ou disposition de conflit de lois ayant pour effet l'application du droit d'un autre ordre juridique que celui de la Suisse ne puisse produire d'effet. Le for exclusif pour tous les litiges découlant de l'Offre ou en relation avec celle-ci est la ville de Berne, Suisse.

6 Calendrier indicatif

Annonce préalable de l'offre publique d'acquisition	10 juin 2026
Assemblée générale ordinaire de Swiss Estates	12 juin 2026
Publication du Prospectus d'Offre	22 juillet 2026
Début du Délai de carence	23 juillet 2026
Fin du Délai de carence	5 août 2026
Début du Délai d'Offre	6 août 2026
Fin du Délai d'Offre (16h00 HEEC)	16 septembre 2026
Publication du résultat intermédiaire provisoire	17 septembre 2026
Publication du résultat intermédiaire définitif	22 septembre 2026
Début du Délai supplémentaire	23 septembre 2026
Fin du Délai supplémentaire (16h00 HEEC)	6 octobre 2026
Publication du résultat final provisoire dans les médias électroniques	7 octobre 2026
Publication du résultat final définitif	12 octobre 2026
Exécution de l'Offre	20 octobre 2026

7 Publications

Le présent Prospectus d'Offre peut être obtenu gratuitement en langue allemande et française auprès de Burkhalter Avocats SA (par e-mail à office@drpb.ch, par téléphone au +41 31 350 03 03 ou par courrier à Burkhalter Avocats SA, Elfenstrasse 19, Case postale 1010, 3000 Berne 6). Le présent Prospectus d'Offre ainsi que d'autres informations en relation avec l'Offre peuvent également être consultés par voie électronique à l'adresse <https://www.kolumbus.ag/investieren/>.