

Term Sheet

8.00% Wandelobligation 2023 – 2026
in Höhe von bis CHF 5'000'000
wandelbar in Namenaktien der Swiss Merchant Group AG

Emittentin / Darlehensaufnahme	Swiss Merchant Group AG
Platzierungspreis	100%
Coupon	8.00%
Zinsberechnungsmethode	Act/Act
Zahlung und Lieferung	3. August 2023
Laufzeit	3 Jahre
Max. Volumen der Darlehenssumme	CHF 5'000'000
Obligation Rückzahlung / Rückzahlungspreis	Am 3. August 2026 zu 100%
Vorzeitige Rückzahlung durch die Rückkaufsrecht	„May Call“ Option nach 1 Jahr 105%, nach 2 Jahren mit 103%
Vorzeitiges Rückkaufsprozedere	Investor wird per eingeschriebenem Brief verständigt
Status und Sicherung	Nachrangig, unbesichert
Stückelung	CHF 1'000
Mindestinvestition	CHF 10'000
Nominalbetrag pro Aktie	CHF 0.01
Agio pro gewandelten Aktien	CHF 0.19
Namensaktien	Namensaktien im Wert von CHF 0.20
Aktienanzahl Pre- / Post Wandlung:	100,000,000 Aktien // 125.000.000 Aktien
Gläubiger Wandlungsrecht	jederzeit bis zum 2. August 2026
Anwendbares Recht / Gerichtsstand	Schweizer Recht, Luzern
Auslösung der Wandlung	Der Investor hat das recht während der Laufzeit der Obligation diese in Namensaktien der Swiss Merchant Group AG zu wandeln. Pro Obligation im Nominalwert von CHF 1'000 erhält der Investor 5'000 Aktien der Swiss Merchant Group AG im Wert von CHF 0.20.
Prozedere der Wandlung	Der Investor kann während der Laufzeit der Obligation jederzeit bei der Gesellschaft per eingeschriebenem Brief sein Wandlungsrecht geltend machen.
Angebotsrestriktion	USA/ US Personen; keine qualifizierten oder professionellen Investoren im Vereinigten Königreich (UK), European Economic Area

Veröffentlichung dieses Term Sheets gemäss Art. 64 Abs. 3 FIDLEG:

Dieses Term Sheet kann während der gesamten Laufzeit der Anleihe kostenlos am Sitz der Emittentin, St. Niklausenstrasse 59, CH-6047 Kastanienbaum oder per E-Mail unter smg_convertible@swissmerchantgroup.com bestellt und bezogen werden.

Das Angebot, diese Term Sheet der Wandelobligationen in der Schweiz ist von der Prospektspflicht gemäss dem Schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetz («FIDLEG») befreit, da das öffentliche Angebot einen Gesamtwert von CHF 8 Millionen (oder den Gegenwert in einer anderen Währung) über einen Zeitraum von 12 Monaten nicht überschreitet und sich an weniger als 500 Anleger richtet. Dieses Term Sheet stellt keinen Prospekt oder eine ähnliche Mitteilung im Sinne des FIDLEG dar, und es wurde und wird kein solcher Prospekt oder eine ähnliche Mitteilung im Zusammenhang mit dem Angebot der [Anleihen/Aktien] erstellt. Dieses Termsheet dient der Information im Sinne von Art. 5 Abs. 3 lit. b der schweizerischen Bankenverordnung (BankV).

Dieses Term Sheet stellt weder einen Emissionsprospekt des Schweizerischen Obligationenrechts noch ein Kotierungsinserat oder einen Kotierungsprospekt im Sinne des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange dar. Insbesondere enthält es kein Angebot zum Kauf oder eine Aufforderung zur Zeichnung von Wandelobligationen, Aktien, Rechten oder anderen Wertpapieren.

Mit der Zeichnung des Zeichnungsscheines und Einzahlung der Darlehenssumme entsteht ein privatrechtlicher Darlehensvertrag zwischen dem Schuldner (Emittent) und dem Darlehensgeber (Gläubiger) und unterliegt dem Schweizer OR (Obligationen) Recht. Eine dingliche Sicherheit gibt es für den Darlehensgeber nicht, weder sind Aktien / Assets / Kunstwerke der Swiss Merchant Group AG hier als dingliche Sicherheit an den Darlehensgeber separiert ausgewiesen oder an diesen verpfändet. Es handelt sich um eine nachrangiges Darlehen mit dem Recht dieses im Bedarfsfall in Aktien der Darlehensnehmerin zu wandeln.

Dieses Dokument wird in keinem Land verteilt und ein Angebot zum Kauf von Wandelobligationen wird in keinem Land gemacht, in dem ein solcher Verkauf oder ein solches Angebot gesetzlich eingeschränkt ist. Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, werden von Swiss Merchant Group AG aufgefordert, sich über solche Einschränkungen zu informieren und sie einzuhalten.

THIS TERMSHEET DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER TO SELL OR THE SOLICITATION OF AN OFFER TO BUY ANY SECURITY. THE DISTRIBUTION OF THIS TERMSHEET MAY BE RESTRICTED BY LAW IN CERTAIN JURISDICTIONS. PERSONS IN POSSESSION OF THIS TERMSHEET ARE REQUIRED TO INFORM THEMSELVES ABOUT AND OBSERVE SUCH RESTRICTIONS. ANY FAILURE TO COMPLY WITH THESE RESTRICTIONS MAY CONSTITUTE A VIOLATION OF THE SECURITIES LAWS OF ANY SUCH JURISDICTIONS SWISS MERCHANT GROUP DOES NOT ACCEPT ANY RESPONSIBILITY FOR ANY VIOLATION BY ANY PERSON OF ANY SUCH RESTRICTIONS. IN PARTICULAR, SECURITIES MAY NOT BE OFFERED OR SOLD IN THE UNITED STATES UNLESS THEY ARE REGISTERED OR ARE EXEMPT FROM REGISTRATION. SWISS MERCHANT GROUP AG DOES NOT INTEND TO REGISTER ANY OFFERING OF SECURITIES IN THE UNITED STATES OR TO CONDUCT A PUBLIC OFFERING IN THE UNITED STATES.

Zeichnungsschein

8.00% Wandelobligation 2023 – 2026
in Höhe von bis CHF 5'000'000
wandelbar in Namenaktien der Swiss Merchant Group AG

Vorname _____

Name/Firma _____

Geburtsdatum _____

Heimatort _____

PLZ/Wohnort _____

Strasse _____

Bankverbindung zur Auszahlung der Zinsen

Bank _____

Adresse _____

BIC _____

IBAN _____

Darlehenssumme in CHF _____
(Stückelung 1'000 CHF pro Obligation)

X) ich habe das Termsheet gelesen und erkläre mich mit den Obligationsbedingungen und Konditionen einverstanden.

Ort _____ Datum _____ Unterschrift _____

Die Swiss Merchant Group AG plant in 2025 ein Initial Public Offering / Listing an der Schweizer SIX Börse. Dazu plant wird die Swiss Merchant Group die Namenaktien in registrierte Inhaberaktien mit einer ISIN bei der SIX als Verwahrungsstelle im Hauptregister versehen. Somit werden die SMG Aktien als Bucheffekten im Sinne des Bucheffektengesetzes (BEG) elektronisch erfassbar und buchbar.

Swiss Merchant Group AG
St. Niklausenstrasse 59
CH-6047 Kastanienbaum

T: +41 41 511 37 00
E: smg_convertible@swissmerchantgroup.com
W: www.swissmerchantgroup.com



*Kapitaleinzahlungskonto der
Swiss Merchant Group AG*

Bank Heritage S.A.

Geneva

Currency: CHF, Swiss France

Account Name: Swiss Merchant Group AG

IBAN: CH1308788009983600100

BIC CODE: HFTCCHGGXXX

Clearing : 8788

Ref. Name: _____

*Amount: _____ **SMG Convertible Loan Obligation***

RISIKOHINWEISE

Wesentliche Risiken in Bezug auf die Wandelobligation

Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft und wird zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Wandelobligationen auf die Geschäftstätigkeit ihrer Tochtergesellschaften angewiesen sein.

Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft und verfügt ausser den Darlehen an Beteiligungen und den Beteiligungen an ihren Tochtergesellschaften über keine relevanten Vermögenswerte. Folglich hängt die Fähigkeit der Emittentin, ihre finanziellen Verpflichtungen im Rahmen der Wandelobligation zu erfüllen, von der Verfügbarkeit von Zahlungen ihrer Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen in Form von Dividenden, Rückzahlung der Darlehen, konzerninternen Vorschüssen und an deren Zahlungen ab. Die direkten und indirekten Tochtergesellschaften der Emittentin sind selbständige und eigenständige juristische Personen, und unter bestimmten Umständen können rechtliche und vertragliche Beschränkungen die Fähigkeit dieser Tochtergesellschaften einschränken, der Emittentin Mittel für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Wertpapieren der Emittentin, wie zum Beispiel der Wandelobligation, zur Verfügung zu stellen, sei es durch Dividenden, Ausschüttungen, Darlehen oder andere Zahlungen. Die Emittentin kann potenziellen Anlegern nicht zusichern, dass die Fähigkeit ihrer Tochtergesellschaften zur Refinanzierung der Darlehen oder die Betriebsergebnisse ihrer Tochtergesellschaften zu einem bestimmten Zeitpunkt ausreichen, um Dividenden, Ausschüttungen oder sonstige Zahlungen an die Emittentin zu leisten, oder dass diese Dividenden, Ausschüttungen oder sonstigen Zahlungen ausreichen, um bei Fälligkeit Kapital und Zinsen sowie sonstige Zahlungen unter der Wandelobligation und ihre sonstigen Verbindlichkeiten zu zahlen. Die Wandelobligationen sind ausschliesslich Verpflichtungen der Emittentin und werden nicht durch eine ihrer Tochtergesellschaften garantiert. Folglich wird das Recht der Inhaber auf Beteiligung an einer Verteilung des Vermögens dieser Tochtergesellschaft im Falle eines Konkurses, einer Liquidation, einer Reorganisation oder eines ähnlichen Verfahrens in Bezug auf eine Tochtergesellschaft der Emittentin hinter den Gläubigern dieser Tochtergesellschaft (einschliesslich der Gläubiger aus dem Geschäft der Tochtergesellschaften) zurückstehen, es sei denn, die Emittentin hat direkte Ansprüche gegen diese Tochtergesellschaft. Im Falle eines der vorgenannten Ereignisse kann nicht gewährleistet werden, dass genügend Vermögenswerte vorhanden sind, um die auf die Wandelobligation fälligen Beträge zu zahlen.

Wechselkursrisiken und Devisenkontrollen.

Die Emittentin wird Kapital und Zinsen auf die Wandelobligationen in Schweizer Franken zahlen. Dies birgt bestimmte Risiken in Bezug auf Währungsumrechnungen, wenn die finanziellen Aktivitäten eines Inhabers der Wandelobligationen hauptsächlich auf eine andere Währung oder Währungseinheit (die Währung des Anlegers) als Schweizer Franken lauten. Dazu gehören das Risiko, dass sich Wechselkurse erheblich ändern können (einschliesslich einer Änderung aufgrund einer Abwertung des Schweizer Frankens oder einer Aufwertung der Anlegerwährung) und das Risiko, dass Behörden, die für die Anlegerwährung zuständig sind, Devisenkontrollen auferlegen oder ändern können. Eine Aufwertung der Währung des Anlegers gegen über dem Schweizer Franken würde (i) die währungsäquivalente Rendite des Anlegers auf die Wandelobligationen, (ii) den währungsäquivalenten Wert des auf die Wandelobligationen zu zahlenden Kapitals des Anlegers und (iii) den währungsäquivalenten Marktwert der Wandelobligationen des Anlegers verringern. Regierungs- und Währungsbehörden können (wie es einige in der Vergangenheit getan haben) Devisenkontrollen auferlegen, die sich nachteilig auf einen geltenden Wechselkurs auswirken könnten. Infolgedessen erhalten Anleger in die Wandelobligationen möglicherweise weniger Zinsen oder Kapital als erwartet oder erhalten keine Zinsen oder kein Kapital.

Der Marktwert der Wandelobligationen kann durch unvorhersehbare Faktoren beeinflusst werden.

Viele Faktoren, von denen die meisten ausserhalb des Einflussbereichs der Emittentin liegen, beeinflussen den Wert der Wandelobligationen und den Preis, zu dem Wertpapierhändler bereit sein könnten, die Wandelobligation auf dem Sekundärmarkt zu kaufen oder zu verkaufen, wenn überhaupt: (i) die Kreditwürdigkeit der Emittentin und insbesondere ihre Betriebsergebnisse, Finanzlage und Liquiditätsprofil, (ii) Angebot und Nachfrage nach den Wandelobligationen, einschliesslich des Bestands bei jedem Wertpapierhändler, und (iii) wirtschaftliche, finanzielle, politische oder regulatorische Ereignisse oder gerichtliche Entscheidungen, welche die Emittentin oder die Finanzmärkte im Allgemeinen betreffen. Dementsprechend kann es sein, dass ein Inhaber, wenn er seine Wandelobligationen auf dem Sekundärmarkt verkauft, nicht in der Lage ist, einen Preis zu erzielen, der dem Kapitalbetrag dieser Wandelobligationen oder dem Preis entspricht, den er für diese Wandelobligationen bezahlt hat.

In bestimmten Fällen können Inhaber durch bestimmte Änderungen der Wandelobligationen Terms, denen sie nicht zugestimmt haben, gebunden sein.

Die Wandelobligationen unterliegen dem Schweizer Recht, welches die Einberufung einer Gläubigerversammlung zur Prüfung von Angelegenheiten, die ihre Interessen betreffen, erlaubt. Diese Bestimmungen erlauben es definierten Mehrheiten, alle Inhaber der Wandelobligation zu binden, einschliesslich Inhaber, die an der betreffenden Versammlung nicht teilgenommen und abgestimmt haben, und Inhaber, die entgegen der Mehrheit abgestimmt haben. Gemäss den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Schweizer Rechts in der zum Datum dieses Dokuments gelten den Fassung (i) ist die Emittentin verpflichtet, den Inhabern mindestens zehn Tage im Voraus über jede Versammlung der Inhaber zu informieren, (ii) ist die Emittentin verpflichtet, innerhalb von 20 Tagen eine Versammlung der Inhaber einzuberufen, wenn

sie von Inhabern, die einen Gesamtnennbetrag von Wandelobligationen halten, der mindestens einen Zwanzigstel des ausstehenden Gesamtnennbetrags der Wandelobligations darstellt, dazu aufgefordert wird, und (iii) sind nur Inhaber oder ihre Bevollmächtigten berechtigt, an einer Versammlung der Inhaber teilzunehmen oder abzustimmen.

Die Emittentin kann ohne Zustimmung der Inhaber durch eine andere Gesellschaft als Emittentin unter der Wandelobligations ersetzt werden.

Im Rahmen der Wandelobligations kann die Emittentin ohne die Zustimmung der Inhaber und unter bestimmten Bedingungen durch eine andere Gesellschaft als Emittentin der Wandelobligations ersetzt werden. Solange die in den Bedingungen der Wandelobligations beschriebenen Bedingungen erfüllt sind, kann es sich bei dieser Gesellschaft um ein Unternehmen handeln, das in einer anderen Jurisdiktion als der Schweiz besteht oder eine andere Rechtsform als die Emittentin aufweist. In einem solchen Fall können sich die Rechte der Inhaber nach dem Recht der Rechtsordnung dieser Gesellschaft von den Rechten der Inhaber gegen die Emittentin nach schweizerischem Recht unterscheiden. So können zum Beispiel andere Arten von Gesellschaftsformen oder Gesellschaftsformen, die in anderen Jurisdiktionen gegründet wurden, anderen Insolvenzregelungen unterliegen oder nicht in gleicher Weise einklagbar sein. Infolgedessen kann von Inhabern verlangt werden, dass sie rechtliche Verfahren für die Geltendmachung eines Anspruchs oder die Durchsetzung einer Klage gegen eine solche Gesellschaft einhalten müssen, die sich von den rechtlichen Verfahren unterscheiden, die für die Geltendmachung eines Anspruchs oder die Durchsetzung einer Klage gegen die Emittentin nach schweizerischem Recht erforderlich sind.

Die Bedingungen der Anleihe enthalten keine Beschränkung hinsichtlich des Betrags oder der Art der weiteren Wertpapiere oder Schulden, welche die Emittentin ausgeben bzw. aufnehmen darf.

Die Bedingungen der Wandelobligations enthalten keine Beschränkung hinsichtlich des Betrags oder der Art weiterer Wertpapiere oder Schulden, welche die Emittentin emittieren, eingehen oder garantieren kann, die vorrangig oder gleichrangig mit den Wandelobligations sind. Die Ausgabe oder die Garantie solcher weiteren Wertpapiere oder Schulden kann die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Wandelobligations einschränken und den von Inhabern der Wandelobligations im Falle einer Liquidation oder Auflösung der Emittentin erzielbaren Betrag reduzieren.

Eine Investition in die Wandelobligations ist mit Risiken im Zusammenhang mit Veränderungen im Zinsumfeld verbunden.

Die Wandelobligations werden zu einem festen Zinssatz verzinst, was bedeutet, dass eine Investition in die Wandelobligations das Risiko birgt, dass bei einem späteren Anstieg der Marktzinsen über einen solchen festen Zinssatz die reale Rendite (und der Wert) der Wandelobligations nachteilig beeinflusst wird.

Steuern

Sollte in Zukunft die Steuergesetzgebung, Rechtsprechung, Praxis der Steuerbehörden oder Absprachen mit Steuerbehörden (Steuerrulings) geändert oder widerrufen werden, kann dies nachteilige Folgen für die Geschäfts, Finanz und Ertragslage der Emittentin haben. Entsprechende Vorgänge können auch noch nicht definitiv veranlagte Geschäftsjahre in der Vergangenheit betreffen. In der konsolidierten Rechnung werden latente Steuern nach der Balance Sheet Liability Method ermittelt und zu den am Bilanzstichtag gültigen beziehungsweise angekündigten Steuersätzen berechnet. Veränderungen der latenten Steuern werden erfolgswirksam verbucht. Latente Steuerverbindlichkeiten berücksichtigen die ertrags- und grundstückgewinnsteuerlichen Abweichungen zwischen der Bewertung für die Zwecke der Konzernrechnung und der jeweils gültigen steuerlichen Bewertung einzelner Aktiven und Passiven. Dabei wird auf Abweichungen, die zu zeitlichen Verschiebungen in der Besteuerung führen, eine latente Steuer berechnet. Für die Höherbewertung von Anlageliegenschaften kommt ein individueller Steuersatz zur Anwendung, wobei für die Anlageliegenschaften eine Haltedauer von mindestens zehn Jahren festgelegt wird. Im Anschluss an die zehn Jahre wird eine dreijährige Haltedauer, zur Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten, angenommen. Latente Steuerguthaben aus steuerlichen Verlustvorträgen und Tieferbewertung von Anlageliegenschaften (negative Differenz zwischen Steuerwert und Marktwert) werden zum aktuellen Steuersatz aktiviert, wenn ihre Verwertbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint. Aufgrund der Komplexität der Mehrwertsteuer, insbesondere bei Immobilienübertragungen, der Bewirtschaftung optierter Immobilien und beim baugewerblichen Eigenverbrauch, können nachträgliche Beanstandungen der Mehrwertsteuerabrechnungen durch die Steuerbehörden nicht ausgeschlossen werden, was erhebliche Mehrwertsteuernachzahlungen zur Folge haben kann.

Rechtsstreitigkeiten

Die Emittentin kann in Auseinandersetzungen mit verschiedenen Parteien verwickelt werden, welche in der Vermietung, dem Kauf, der Entwicklung und dem Verkauf von Liegenschaften tätig sind, wie Mieter, Auftragnehmer, Bauunternehmer, weitere Zulieferer und Käufer. Ebenfalls sind Streitigkeiten mit Drittparteien, wie zum Beispiel Eigentümern von benachbarten Grundstücken, möglich. Diese Auseinandersetzungen können zu Rechtsstreitigkeiten oder anderen Verfahren führen und zusätzliche Kosten und Verzögerungen von Projekten nach sich ziehen. Es ist möglich, dass Schadenersatzansprüche aus solchen Rechtsstreitigkeiten nicht oder nur teilweise durch die Versicherungen der Gruppe gedeckt werden. Zudem können im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft Meinungsverschiedenheiten mit staatlichen Stellen und Aufsichtsbehörden auftreten, die zu Verwaltungsverfahren und zu für die Emittentin unvorteilhaften

Verfügungen und anderen staatlichen Massnahmen führen können, welche finanzielle Verluste und Verzögerungen bei der Projektdurchführung nach sich ziehen können.

Risiken aus zukünftigem Finanzierungsbedarf

Die Emittentin wird auch in Zukunft für die Umsetzung ihrer strategischen Ziele weiteren Finanzierungsbedarf haben, der möglicherweise nicht oder nicht zu wirtschaftlich akzeptablen Bedingungen gedeckt werden kann.

Beherrschender Einfluss von wesentlichen Aktionären

Wenige Aktionäre mit größeren Aktienbeständen könnten über die Hauptversammlung einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben bzw. erlangen.

Risiken aus der Abhängigkeit von qualifiziertem Personal

Die Emittentin beschäftigt nur wenige Mitarbeiter und hat nicht alle Funktionen mit mehreren Mitarbeitern besetzt und ist in bestimmten Bereichen auf die Unterstützung externer Dritter angewiesen. Dies kann bei einem kurzfristigen Ausfall eines Mitarbeiters bzw. eines externen Dritten zu Beeinträchtigungen der Geschäftstätigkeit führen.

Insolvenzrisiko/Gegenparteirisiko

Wertpapiere werden von Unternehmen oder Behörden in Umlauf gebracht, die gegebenenfalls im Laufe des Zeitraums, in dem Sie mit diesen Finanzinstrumenten handeln, in Insolvenz gehen können. Die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz hängt von der Bonität des Emittenten ab. Im Falle der Insolvenz können Sie in Bezug auf die Insolvenzmasse des in Insolvenz gegangenen Unternehmensgläubiger werden. Zur Einschätzung des Insolvenzrisikos sollten Sie sich über die Bonität des Emittenten informieren sowie über Ihre Rechte, die Sie im Falle einer etwaigen Insolvenz haben.