

## General Terms and Conditions

1. The Location Group Ltd & eLocations Ltd deal specifically with location developments as well as the identification and/or the brokerage of retail spaces, properties and retail as well as real estate companies in prime locations. We devote the greatest possible care to fulfilling our brokerage assignments. We trade according to Par. 412-418 OR (Swiss Code of Obligation); the following general terms and conditions will further define all reciprocal rights and obligations.

2. As long as no further referral is made or anything expressly agreed to the contrary in the offer, the following commissions are to be paid to us by the client (purchaser, tenant, acquirer of rights):

2.1 Letting and letting on lease:

- Between 3.6 monthly net rents (based on 3 % of the total agreed rental contract) and up to 5 monthly rents,

- 0.6 additional monthly rents in the event of the granting of option rights and pre-emption rights for tenants, even where the exercise of these remains uncertain.

- 5 % of the key money agreed at the time of completion of the lease contract or of the purchase prices of fittings, furniture, accessories etc.

The monthly rent is the net average monthly reimbursement to the lessor (owner) for the property concession or the main tenant if it is a sublease agreement (excluding VAT).

2.2 Purchase and sale of real estate, part ownership and companies, similar commissions:

- 5.0% on a purchase price of up to CHF 25 million

- 4.5% on a purchase price of up to CHF 40 Million

- 4.0% on a purchase price of up to CHF 55 Million

- 3.5% on a purchase price of up to CHF 75 Million

- 3.0% on a purchase price of more than CHF 75 Million

- 1.0% of the trade value for identification and/or brokerage of pre-sale rights.

The sales price is the sum of all the reimbursements due to the vendor, as well as any costs and obligations pertaining to the real estate, the company or the share which may have been taken over. If the purchaser pays an annuity, the cash value of the annuity payments shall be the purchase price. For the identification and/or brokerage of items similar to a sale (e.g. the acquisition of building lease, the transfer of a piece of land to a company etc.), the rates of commission are as those for a sale.

All the above-mentioned rates of commission are to be understood as being subject to the current legal rate of value added tax.

3. If the client is already aware of the opportunity for completion of a main contract as identified by us, he must inform us of providing details of the source in writing at the latest within 8 days of receipt of initial information regarding the property. Should we discover as a result of non-fulfilment of this obligation, any practice which results in waiving of a commission, the client is responsible for covering all damages.

4. All offers and contract details are intended exclusively for the client. If they are passed on to a third party without our written agreement, and if as a result a contract is completed, the client is penalised under contract according to the rate under figure 2 of the rates of commission listed. We reserve the right to make claims for further damages.

5. Should the client wish to cancel the contract, he is obliged to inform us immediately in writing. Should this not happen we have the right to claim any expenditures.

6. The commission is earned at the moment the contract is concluded resulting from our identification and/or brokerage activities. It is sufficient if our activities were only in part responsible for the conclusion of the contract. The client is always free to take over the negotiations himself, without our involvement. We are entitled to act also for the other party, which has to pay a commission if agreed.

7. Should the contract be completed at a later date or under deviant conditions, our right to commissions will not be affected, so long as the same result is achieved. The Commission is payable according to the agreement made with the client, otherwise within 10 days of receiving invoice.

8. The client is obliged to inform us immediately on the completion of the contract and of all contractual main and sub clauses (e.g. name and address of the other contracting party, property under contract, price and conditions). The client has to forward us a copy of the contract. Should the client, on account of information withheld or sent late, obstruct the settlement of a payment of commission, he must, as of four weeks after the completion of contract, incur interest on commission due at a rate of 5 % above the basic rate as set by the Swiss National Bank. It remains responsibility of the client to prove that no damages have accrued or have not accrued to this degree.

11. Details in descriptive notices and other information are based exclusively on information we receive from third parties. We cannot accept any liability for these. The client must check all details himself before completion of contract.

12. The client has no right to claim for damages wherein these are not based on wilful misconduct or gross negligence. The allowed period for claiming for damages is 3 years and begins with the conception of the claim, at the latest 3 years following order completion.

13. Swiss law has exclusive jurisdiction in all matters in relation to the client.

14. All contracts are sealed by us exclusively according to our general terms and conditions of business, even if other current terms and conditions are not contradicted. Deviant terms of business are ineffective and may only be included in the contract following expressed written acceptance of the same.

15. The court of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

16. In the event that individual provisions of the brokerage contract are or become ineffective, this will not affect the validity of the remainder. Both parties shall replace the ineffective or deleted clause with a ruling which bears as closely as possible to the commercial content of the original agreement.

As of 1st August 2016

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. The Location Group Ltd & eLocations Ltd beschäftigen sich speziell mit Standortvermittlungen und dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Ladenlokalen, Immobilien und Immobiliengesellschaften in 1A-Lagen. Die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten (gemäss § 412-418 OR, Schweizer Obligationenrecht).
2. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) an uns folgende Courtagen zu zahlen:

### 2.1 Vermietung und Verpachtung:

- Zwischen 3.6 Monatsmieten (auf der Berechnungsgrundlage von 3 % einer 10-Jahresmiete) und bis zu 5% Monatsmieten,
- zusätzlich einmalig 0.6 Monatsmieten im Falle der Einräumung von Optionsrechte und Vormietrechten, auch wenn deren Ausübung noch ungewiss ist;
- 5 % der anlässlich des Mietvertragsabschlusses vereinbarten Abstände und Übernahmen oder Kaufpreise für Einbauten, Möbel, Zubehör etc.

Monatsmiete ist die aus der vereinbarten Festlaufzeit des Mietvertrages ermittelte durchschnittliche monatliche Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung (ohne Mehrwertsteuer) mit Ausnahme der Betriebskosten.

### 2.2 An- und Verkauf von Immobilien, Beteiligungen und Unternehmen, ähnliche Geschäfte:

- 5.0% bei einem Kaufpreis bis zu CHF 25 Millionen
- 4.5% bei einem Kaufpreis bis zu CHF 40 Millionen
- 4.0% bei einem Kaufpreis bis zu CHF 55 Millionen
- 3.5% bei einem Kaufpreis bis zu CHF 75 Millionen
- 3.0% bei einem Kaufpreis über CHF 75 Millionen
- 1,0% des Verkehrswertes bei Nachweis und/oder Vermittlung von Vorkaufsrechten

Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der

Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufähnlichen

Geschäften (z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft o.ä.) gelten die Courtagesätze wie beim Kauf.

Alle genannten Courtagen verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, zur Zeit 8 %.

3. Ist unserem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstosses gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Courtageanspruches führt, ist der Auftraggeber zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.
4. Bei unmittelbaren Verhandlungen hat der Auftraggeber auf unsere Maklertätigkeit Bezug zu nehmen und uns über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

5. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2 genannten Courtage. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Wir sind berechtigt, für den anderen Vertragsteil – auch courtagepflichtig – tätig zu werden.
7. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.
8. Die Courtage ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Courtage nach der ggf. mit dem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.
9. Unser Courtageanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.
10. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindert der Auftraggeber durch verweigerter oder verspäteter Informationen die Geltendmachung eines Courtageanspruches, hat er die Courtageforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 8 % über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
11. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschliesslich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.
12. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs, spätestens 3 Jahre nach Auftragsbeendigung.
13. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Auftraggeber ist ausschliesslich das Schweizer Recht anzuwenden.
14. Wir schliessen sämtliche Verträge ausschliesslich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.
15. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz.
16. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Stand: 1. August 2016