

# PROSPEKT

vom 21. August 2020

der Q-Base Capital Group AG (CHE-238.195.692)

geprüft von BX Swiss AG

<b>Erleichterungen</b>
Es bestehen die folgenden Erleichterungen nach Artikel 57 FIDLEV:
Erleichterungen für Emittenten nach Artikel 47 Absatz 1 FIDLEG;
Erleichterung bei öffentlichem Angebot ohne Handelszulassung.



Blockchain secured by Certifaction®

[Click to verify](#)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung (Art. 54 FIDLEV)</b>	<b>3</b>
<b>2. Angaben über die Emittentin</b>	<b>5</b>
2.1 Risiken	5
2.2 Allgemeine Angaben über die Emittentin	5
2.3 Angaben über Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Revisionsstelle und weitere Organe der Emittentin	6
2.4 Geschäftstätigkeit und -aussichten des Emittenten	6
2.5 Kapitalstruktur und Stimmrechte des Emittenten	7
2.6 Eröffnungsbilanz des Emittenten	7
<b>3. Angaben über die Anlehensobligationen</b>	<b>7</b>
3.1 Keine Handelszulassung	7
3.2 Kein freier Handel	8
3.3 Emissionsvolumen	8
3.4 Stückelung	8
3.5 Risiken	8
3.6 Rechtsgrundlage	8
3.7 Schätzung und Verwendung des Nettoerlöses	9
3.8 Rechte / Emissionsbedingungen	9
3.9 Verkaufsbeschränkung	11
3.10 Publikation	11
3.11 Kotierung	11
<b>4. Verantwortung für den Prospekt</b>	<b>12</b>

## 1. Zusammenfassung (Art. 54 FIDLEV)

- 1 Die Zusammenfassung ist als Einleitung zum Prospekt zu verstehen. Die Anlegerin oder der Anleger dürfen sich beim Entscheid zur Investition auf die Angaben im Prospekt in seiner Gesamtheit und nicht ausschliesslich auf die Zusammenfassung stützen.
- 2 Es besteht nur eine Haftung für diese Zusammenfassung, wenn sie irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird.
- 3 Bei der Emittentin handelt es sich um die Q-Base Capital Group AG (nachfolgend «**Emittentin**»). Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Kanton Aargau, Höhweg 1 in 5502 Hunzenschwil. Zweck der Firma ist der Kauf von Liegenschaften / Wohnanlagen sowie die Verwaltung der Liegenschaften.
- 4 Die folgenden drei Grössen werden für die Emittentin seit ihrer Gründung nicht überschritten:
  - Die Bilanzsumme der Emittentin hat die Grösse von 20 Millionen Franken seit ihrer Gründung nicht überschritten.
  - Der Umsatzerlös der Emittentin überstieg die Grösse von 40 Millionen Franken seit der Gründung nicht.
  - Die Emittentin beschäftigt weniger als 250 Vollzeitstellen.
- 5 Dementsprechend bestehen für die Emittentin die Erleichterungen nach Art. 47 Abs. 1 FIDLEG.
- 6 Dieser Prospekt vom 21. August 2020 wurde genehmigt durch die BX Swiss AG.
- 7 Beim vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Angebot ohne Handelszulassung.
- 8 Die Emittentin ist Eigentümerin der folgenden Liegenschaften und Wohnimmobilien in Egerkingen und Schönenwerd (SO):
  - MFH Egerkingen, Einschlagstrasse 26, Kanton Solothurn, 6 Wohnungen
  - MFH Egerkingen, Einschlagstrasse 28, Kanton Solothurn, 8 Wohnungen
  - MFH Egerkingen, Einschlagstrasse 30, Kanton Solothurn, 7 Wohnungen
  - MFH Schönenwerd, Höhenfeldstrasse 20, Kanton Solothurn, 7 Wohnungen

-MFH Schönenwerd, Höhenfeldstrasse 22, Kanton Solothurn, 7 Wohnungen

- 9 Das Kapital, welches aus nachfolgend beschriebener Anleihe generiert wird, ermöglicht der Emittentin ein massvolles Wachstum über den Zukauf weiterer Immobilien und dient für die Entwicklung von weiteren Projekten für Wohnimmobilien.
- 10 Das Angebot für die Anleger (nachfolgend auch «**Anleihensgläubiger**») kann wie folgt zusammengefasst werden:

**Betrag:** max. CHF 50 Mio. Die Emittentin begibt nur Obligationen im Maximalbetrag der effektiv hinterlegten Schuldbriefe.

**Stückelung:** CHF 1'000.00 oder ein Mehrfaches davon.

**Form der Verurkundung:** Namensobligationen, die Emittentin führt ein Register.

**Verzinsung:** 4,25 %, zahlbar jeweils monatlich, quartalsweise, halbjährlich oder jährlich per 31. Dezember abzüglich 35 % Verrechnungssteuer.

**Verbriefung:** Der Titeldruck ist während der ganzen Laufzeit der Anleihe nicht vorgesehen. Dem Investor wird kein Recht auf Aushändigung einer Einzelurkunde eingeräumt. Der Anleger erhält jedoch einen Rechtsnachweis in Form einer von der Emittentin unterzeichneten Bestätigung der Anleihe.

**Liberierung:** 15. September 2020

**Rückzahlung:** 14. September 2026, unter Vorbehalt der vorzeitigen Rückzahlung aufgrund Kündigung.

**Kotierung:** Die Anleihe wird nicht kotiert.

**Anwendbares Recht:** Schweizer Recht

**Gerichtsstand:** Lenzburg

**Zuteilung:** Die Zuteilung liegt im Ermessen der Emittentin.

**Verkaufsbeschränkungen:** Es sind Schweizer Investoren, Ausländer mit Bewilligung C oder Bewilligung B und Wohnsitz in der Schweiz, sowie ausländische Investoren mit Wohnsitz im Ausland zugelassen.

## **2. Angaben über die Emittentin**

### **2.1 Risiken**

- 11 Es bestehen die üblichen Geschäftsrisiken, so insbesondere auch das Risiko der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin. Eine solche Zahlungsunfähigkeit würde bedeuten, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Dem Anleger droht so der teilweise oder vollständige Verlust seines investierten Kapitals.
- 12 Die Emittenten erachtet das Risiko ihrer Zahlungsfähigkeit jedoch als gering. Die Emittentin kauft ausschliesslich vollvermietete Liegenschaften an strategisch interessanter Lage, was das Risiko des Leerstandes der Immobilie erheblich reduziert. Zudem erbringt die Emittentin beim Kauf der Renditeliegenschaften üblicherweise eine Eigenkapitalleistung von mindestens 25% bis 35% des Kaufpreises. Zu den Risiken der Anlehensobligationen, vgl. Ziffer 3.5.

### **2.2 Allgemeine Angaben über die Emittentin**

- 13 Die Firma der Emittentin ist Q-Base Capital Group AG. Die Emittentin ist eine seit dem 12. Dezember 2019 im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragene Aktiengesellschaft (CHE-238.195.692) gemäss Schweizer Recht mit einem Aktienkapital von CHF 150'000.00, welches zu 100% liberiert ist. Das Statutendatum ist der 4. Dezember 2019.
- 14 Die Gesellschaft untersteht Schweizer Recht nach Massgabe der Art. 620 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts.
- 15 Das Aktienkapital von CHF 150'000.00 ist in 150 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000.- (voll liberiert) aufgeteilt.
- 16 Ein Geschäftsjahr der Emittentin entspricht dem Kalenderjahr, mit Ausnahme des ersten Geschäftsjahres, welches als überlanges Geschäftsjahr ab 4. Dezember 2019 bis 31. Dezember 2020 gilt.
- 17 Zweck der Emittentin sind sämtliche Immobiliengeschäfte im Inland, insbesondere Vermietung, Verwaltung, Erwerb und Verkauf von überbauten und ungebauten Grundstücken, Planung, Erstellung, Sanierung und Umnutzung von Gebäuden auf eigene und fremde

Rechnung. Sie kann sich an anderen Unternehmungen beteiligen, Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen errichten, sowie Darlehen von Investoren entgegennehmen und gewähren.

### **2.3 Angaben über Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Revisionsstelle und weitere Organe der Emittentin**

- 18 Die Organe der Emittentin sind die Generalversammlung, der Verwaltungsrat und die Revisionsstelle.
- 19 Der Verwaltungsrat besteht aus Herrn David Quadranti (Präsident) und Herrn Andreas Quadranti, beide mit Geschäftsadresse am Höheweg 1 in 5502 Hunzenschwil.
- 20 Das tägliche Geschäft wird von den genannten Verwaltungsräten geführt. Ausserdem sind auch die massgeblichen Aktionäre und Gründer der Emittentin identisch mit den genannten Verwaltungsräten.
- 21 Die Revisionsstelle der Emittentin ist die Mattig-Suter und Partner, Bahnhofstrasse 28 in 6431 Schwyz. Die Emittentin untersteht der ordentlichen Revision.
- 22 Die Mattig-Suter und Partner ist ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen mit der RAB-Nr. 500505.

### **2.4 Geschäftstätigkeit und -aussichten des Emittenten**

- 23 Die Emittentin verfolgt die *buy and hold* Strategie. Aus diesem Grund werden nur Immobilien erworben, die sich an äusserst wünschenswerten Wohnlagen mit gut prognostiziertem Wachstum befinden und sich nach einer gründlichen Due Diligence für ein langjähriges Investment auszeichnen.
- 24 Das aktuelle Immobilienportfeuille der Emittentin stellt sich wie folgt zusammen:
- MFH Egerkingen, Einschlagstrasse 26, Kanton Solothurn, 6 Wohnungen
  - MFH Egerkingen, Einschlagstrasse 28, Kanton Solothurn, 8 Wohnungen
  - MFH Egerkingen, Einschlagstrasse 30, Kanton Solothurn, 7 Wohnungen
  - MFH Schönenwerd, Höhenfeldstrasse 20, Kanton Solothurn, 7 Wohnungen
  - MFH Schönenwerd, Höhenfeldstrasse 22, Kanton Solothurn, 7 Wohnungen
- 25 Die Emittentin erwirbt laufend weitere Immobilien / Wohnanlagen, welche in den Emissionsprospekt aufgenommen werden. Eine detaillierte Dokumentation und Fotos des aktuellen Immobilienportfeuillees der Emittentin können jederzeit bei der Q-Base Capital Group AG

oder auf der Website [www.q-base-capitalgroup.ch](http://www.q-base-capitalgroup.ch) eingesehen werden. Die Webseite ist nicht Bestandteil dieses Prospektes.

- 26 Es bestehen keine hängige oder drohende Gerichts-, Schieds- oder Administrativverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens- oder Ertragslage der Emittentin sind.

## **2.5 Kapitalstruktur und Stimmrechte des Emittenten**

- 27 Die Emittentin hat ein Aktienkapital von CHF 150'000.00, welches zu 100% liberiert ist.
- 28 Das Aktienkapital ist in 150 vinkulierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000.00 aufgeteilt. Vinkulierung nach Massgabe der Statuten. Es bestehen keine Stimmrechtsaktien sowie keine Stimmbindungsvereinbarungen, insbesondere besteht kein Aktionärsbindungsvertrag. Im Weiteren bestehen keine Vorzugsrechte.
- 29 Die Emittentin hat per Liberierungsdatum keine ausstehenden Anleihen.
- 30 Es bestehen keine vom Emittenten oder von allfälligen Garantie- oder Sicherheitengebern selber oder im Auftrag gehaltenen eigene Beteiligungspapiere. Auch werden keine eigenen Beteiligungspapiere von einer anderen Gesellschaft gehalten, an welcher die Emittentin mehrheitlich beteiligt ist.

## **2.6 Eröffnungsbilanz des Emittenten**

### **2.6.1 Eröffnungsbilanz per Stichtag**

- 31 Der Stichtag der Eröffnungsbilanz ist der 4. Dezember 2019. Die testierte Eröffnungsbilanz ist diesem Prospekt als Beilage angehängt.
- 32 Die Emittentin hat seit der Eröffnungsbilanz die oberwähnten Immobilien gekauft (vgl. RZ 24 oben), weshalb diesem Prospekt auch die testierte Zwischenbilanz vom 31. Juli 2020 angehängt ist.

### **2.6.2 Wesentliche Veränderungen seit der Zwischenbilanz vom 31. Juli 2020**

- 33 Seit der Erstellung der Zwischenbilanz vom 31. Juli 2020 sind bei der Emittentin keine wesentlichen Veränderungen eingetreten.

## **3. Angaben über die Anleiheobligationen**

### **3.1 Keine Handelszulassung**

- 34 Es handelt sich um ein öffentliches Angebot ohne Handelszulassung.

### **3.2 Kein freier Handel**

- 35 Ein freier Handel der Anleiheobligationen ist nicht zugelassen.
- 36 Die Anleiheobligationen sind aber nach Bekanntgabe eines übernehmenden Dritten durch den Anleihegläubiger und der schriftlichen Zustimmung durch die Emittentin (per Einschreiben) an einen übernehmenden Dritten übertragbar. Die Anleihebedingungen gemäss dem vorliegenden Prospekt gelten unverändert auch für den übernehmenden Dritten.

### **3.3 Emissionsvolumen**

- 37 Das maximale Emissionsvolumen beträgt CHF 50 Mio.
- 38 Die Emittentin begibt nur Obligationen im Maximalbetrag der effektiv hinterlegten Schuldbriefe (vgl. Ziffer 3.8.8 unten).

### **3.4 Stückelung**

- 39 Die Stückelung beträgt CHF 1'000.00 oder ein Mehrfaches davon. Der minimale Anlagebetrag beträgt CHF 1'000.00.

### **3.5 Risiken**

- 40 Investitionen in Anleiheobligationen können einen teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Betrages zur Folge haben. Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die sich im Eigentum der Emittentin befindlichen Immobilien mit der üblichen Fremdfinanzierung durch Banken finanziert sind (vgl. hierzu auch die Zwischenbilanz vom 31. Juli 2020).
- 41 Die Anleihe ist besichert durch Verpfändung von nachrangigen Schuldbriefen, die auf den Liegenschaften der Emittentin lasten (vgl. Ziffer 3.8.8). Die Anleger nehmen zur Kenntnis, dass die Grundpfandrechte der Banken vorgehen.
- 42 Aufgrund der Tatsache, dass die Anleiheobligationen auf einer konservativen Anlagestruktur basieren, ist das Risiko eines vollständigen Verlusts ihrer Investition für die Anleger jedoch gering. Es handelt sich bei den Renditeliegenschaften der Emittentin ausschliesslich um Wohnliegenschaften, mit einem geringen Leerstandsrisiko.

### **3.6 Rechtsgrundlage**

- 43 Die Emittentin begibt die Anleihe gemäss Beschluss des Verwaltungsrates vom 1. Januar 2020 und in Übereinstimmung mit den Statuten.

### 3.7 Schätzung und Verwendung des Nettoerlöses

- 44 Der erwartete voraussichtliche Nettoerlös, abzüglich Kosten aus dem Emissionsprogramm kann wie folgt geschätzt werden:

<b>Total voraussichtlicher Nettoerlös (geschätzt)</b>	<b>CHF 20'000'000.00</b>
<u>./. Kosten aus dem Emissionsprogramm (geschätzt)</u>	<u>CHF 25'000.00</u>
<b>Nettoerlös (vor Steuern, geschätzt)</b>	<b>CHF 19'975'000.00</b>

- 45 Der Nettoerlös ist nicht zur Deckung des laufenden Finanzbedarfs der Emittentin bestimmt, sondern ermöglicht der Emittentin ein massvolles Wachstum über den Zukauf weiterer Immobilien und dient für die Entwicklung von weiteren Projekten für Wohnimmobilien.

### 3.8 Rechte / Emissionsbedingungen

#### 3.8.1 Ausgestaltung der Anleiheobligationen / Verurkundung

- 46 Bei den Anleiheobligationen handelt es sich um Namenobligationen gemäss Art. 1157 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts. Die Emittentin führt ein Register sämtlicher Anleihegläubiger, das während der gesamten Anleihezeit hinterlegt ist bei Herrn Dr. Philip Funk, Rechtsanwalt und Notar, Voser Rechtsanwälte, Baden. Das Recht auf eine Ausstellung und Auslieferung von Einzelurkunden an den Anleger ist während der ganzen Anleihezeit wegbedungen.
- 47 Der Anleger erhält als Rechtsnachweis für seine Anleihe eine von der Emittentin unterzeichnete Bestätigung über seine Anleihe mit Angabe des Nominalwertes sowie den wichtigsten Eckdaten.
- 48 Es handelt sich bei den Anleihen nicht um Forderungsbesicherte Wertpapiere (Asset Backed Securities).

#### 3.8.2 Ausgabepreis

- 49 Der Ausgabepreis einer Anleiheobligation beträgt CHF 1'000.00.

#### 3.8.3 Zinssatz, Zinstermine

- 50 Die Verzinsung beträgt 4.25% p.a. während der gesamten Laufzeit, das heisst vom 15. September 2020 bis am 14. September 2026. Für den einzelnen Gläubiger erfolgt die Verzinsung ab dem Datum seiner Einzahlung bis zum Datum der Rückzahlung durch die Emittentin.
- 51 Die Zinszahlungen erfolgen monatlich, quartalsweise, halbjährlich oder jährlich per 31. Dezember abzüglich 35 % Verrechnungssteuer. Der Anleger hat ein Wahlrecht, das er bei

Begebung der Anleiheobligationen ausüben kann. Bestimmt der Anleger keinen Zinstermin, erfolgen die Zinszahlungen jährlich.

#### **3.8.4 Liberierung**

- 52 Die Liberierung erfolgt per 15. September 2020. Nach diesem Liberierungsdatum ist die Ausgabe von Anleiheobligationen bis maximal CHF 50 Mio. während der Laufzeit der Anleihe (vgl. Ziffer 3.8.6) jederzeit möglich.

#### **3.8.5 Zahl-, Berechnungs- und Ausübungsstelle**

- 53 Die Emittentin ist die Zahl-, Berechnungs- und Ausübungsstelle.

#### **3.8.6 Laufzeit**

- 54 Die Laufzeit beträgt 6 Jahre, wobei es sich bei den ersten 12 Monaten um eine feste, unkündbare Laufzeit handelt. Danach besteht ein gegenseitiges Kündigungsrecht. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate, jeweils auf den 31. Juli.
- 55 Unter Vorbehalt der vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der vorzeitigen Kündigung, erfolgt die Rückzahlung per 14. September 2026.
- 56 Das Recht aus den Anleiheobligationen verjährt zehn Jahre nach Fälligkeitstermin.

#### **3.8.7 Rücknahme und Rücknahmepreis**

- 57 Die Anleger können unter Beachtung der Kündigungsfristen von der Emittentin jederzeit die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Anleiheobligationen verlangen. Die Kündigungsfristen werden von der Emittentin festgelegt (zu den Kündigungsfristen, vgl. RZ 54 oben).

Der Rücknahmepreis pro Anleiheobligation bleibt für die gesamte Laufzeit der Anlage unverändert und ist bei Beendigung der Laufzeit der Nominalwert von CHF 1'000.00 (100%), zuzüglich Zinsen. Bei vorzeitiger Rückzahlung aller oder eines Teils der Anleiheobligationen aufgrund Kündigung durch den Anleihegläubiger werden die Zinsauszahlungen pro rata ausbezahlt, abzüglich einer einmaligen Rücknahmekommission bzw. Bearbeitungsgebühr in Höhe von 5% des vorzeitig zurückzahlbaren Nominalwertes.

#### **3.8.8 Sicherheiten**

- 58 Die Anleihe ist besichert durch Verpfändung von nachrangigen Schuldbriefen, die auf den Liegenschaften der Emittentin lasten. Die Schuldbriefe bilden zusammen einen sogenannten Sicherheitenpool, der den Anleihegläubigern zu gesamter Hand als Sicherheit haftet. Der Pool für die vorliegende Emission wird von Schuldbriefpools für allfällige spätere Emissionen abgetrennt. Im Vorgang zu den Schuldbriefen befinden sich Schuldbriefe der finanzierenden

Banken, in der Regel in Höhe von ca. 65% bis 75% des Verkehrswertes. Die Grundstücke sind höchstens bis zu deren Verkehrswert belehnt.

- 59 Die oben erwähnten nachrangigen Schuldbriefe werden beim Gläubigervertreter, Herrn Dr. Philip Funk, Rechtsanwalt und Notar, Voser Rechtsanwälte, Baden aufbewahrt. Der Gläubigervertreter ist verantwortlich für die sachgerechte Aufbewahrung (Tresor). Die nachrangigen Schuldbriefe dienen den Inhabern der Obligationen für ihre jeweilige Forderung als Sicherheit. Der Gläubigervertreter wacht darüber, dass immer werthaltige Schuldbriefe im Nominalbetrag der ausgegebenen Obligationen als Sicherheit verpfändet sind und dass die betreffenden Grundstücke höchstens bis deren Verkehrswert belehnt werden. Einzelheiten der Pfanderrichtung sowie der Rechte und Pflichten des Gläubigervertreters sind in einem separaten Vertrag geregelt, dieser kann von den Obligationären eingesehen werden.

### **3.8.9 Vertreter der Gläubiger**

- 60 Vertreter der Gläubiger ist Herr Dr. Philip Funk, Rechtsanwalt und Notar, Voser Rechtsanwälte, Baden.

### **3.8.10 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

- 61 Das auf die Effekten und die Sicherheiten anwendbare Recht ist das Schweizer Recht. Gerichtsstand ist Lenzburg, Kanton Aargau.

### **3.8.11 Zuteilung**

- 62 Die Zuteilung der Anlehensobligationen liegt im Ermessen der Emittentin. Sie erfolgt nach sachgerechten Kriterien.

## **3.9 Verkaufsbeschränkung**

- 63 Es sind Schweizer Investoren (natürliche und juristische Personen, wie Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Vermögensverwaltungen, Schweizer Aktiengesellschaften, Genossenschaften sowie Schweizer Vereine), Ausländer mit Bewilligung C oder Bewilligung B mit Wohnsitz in der Schweiz, sowie ausländische Investoren mit Wohnsitz im Ausland zugelassen.

## **3.10 Publikation**

- 64 Sämtliche Kommunikation mit den Anlegern erfolgt mittels direkter Anschrift durch die Emittentin oder auf der Website [www.q-base-capitalgroup.ch](http://www.q-base-capitalgroup.ch) der Emittentin.

## **3.11 Kotierung**

- 65 Die Anleihe wird nicht kotiert. Es ist kein Handel vorgesehen.

#### **4. Verantwortung für den Prospekt**

<sup>66</sup> Die Q-Base Capital Group AG mit Sitz in Hunzenschwil, Kanton Aargau, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

#### **Anhang:**

- Eröffnungsbilanz vom 4. Dezember 2019
- Zwischenbilanz vom 31. Juli 2020