

# **P R O S P E K T**

**vom 01.11.2022**

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

**Das vorliegende Angebot unterliegt nicht der Prospektpflicht im Sinn von Art. 35 FIDLEG, da Ausgabesumme auf unter 8 Mio. Franken über einen Zeitraum von 12 Monaten beschränkt ist (Art. 36 Abs. 1 lit. 1 FIDLEG).**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung</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
<b>3. Angaben über die Anlehensobligationen</b>	<b>7</b>
3.1 Keine Handelszulassung	7
3.2 Kein freier Handel	7
3.3 Emissionsvolumen	7
3.4 Stückelung	7
3.5 Risiken	8
3.6 Rechtsgrundlage	8
3.7 Verwendung des Nettoerlöses	8
3.8 Rechte / Emissionsbedingungen	8
3.9 Verkaufsbeschränkung	11
3.10 Publikation	11
3.11 Kotierung	11
<b>4. Verantwortung für den Prospekt</b>	<b>11</b>

## 1. Zusammenfassung

- 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 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, Höheweg 1 in 5502 Hunzenschwil. Zweck der Firma ist der Kauf von Liegenschaften / Wohnanlagen sowie die Verwaltung der Liegenschaften.
- 4 Beim vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Angebot ohne Handelszulassung.
- 5 Die Emittentin ist Eigentümerin der folgenden Liegenschaften und Wohnimmobilien in Egerkingen sowie Schönenwerd (SO) und Lenzburg (AG):
  - 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
  - MFH Lenzburg, Friedweg 7, Kanton AG, 3 Wohnungen
  - MFH Lenzburg, Friedweg 9, Kanton AG, 3 Wohnungen
- 6 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.
- 7 Das Angebot für die Anleger (nachfolgend auch «**Anleihensgläubiger**») kann wie folgt zusammengefasst werden:

<b>Betrag:</b>	max. CHF 3'522'000.00 Mio. Die Emittentin begibt nur Obligationen im Maximalbetrag der effektiv hinterlegten Schuldbriefe.
<b>Stückelung:</b>	CHF 1'000.00 oder ein Mehrfaches davon.
<b>Form der Verurkundung:</b>	Namensobligationen, die Emittentin führt ein Register.
<b>Bezeichnung:</b>	Anleihe
<b>Verzinsung:</b>	4,25 %, zahlbar jeweils monatlich, halbjährlich oder jährlich per 31. Dezember abzüglich 35 % Verrechnungssteuer.
<b>Verbriefung:</b>	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.
<b>Liberierung:</b>	01.12.2022
<b>Rückzahlung:</b>	01. Dezember 2028 unter Vorbehalt der vorzeitigen Rückzahlung aufgrund Kündigung.
<b>Kotierung:</b>	Die Anleihe wird nicht kotiert.
<b>Anwendbares Recht:</b>	Schweizer Recht
<b>Gerichtsstand:</b>	Lenzburg
<b>Zuteilung:</b>	Die Zuteilung liegt im Ermessen der Emittentin.
<b>Verkaufsbeschränkungen:</b>	Es sind nur Schweizer Investoren, sowie Ausländer mit Bewilligung C oder Bewilligung B und Wohnsitz in der Schweiz sowie ausländische Investoren mit Wohnsitz im Ausland zugelassen.

**Art. 36, Abs. 1 lit. e, FIDLEG:** *«Kein Prospekt muss veröffentlicht werden, wenn das öffentliche Angebot|...|*

**e.**

Über einen Zeitraum von 12 Monaten berechnet einen Gesamtwert von 8 Millionen Franken nicht übersteigt.»

## **2. Angaben über die Emittentin**

### **2.1 Risiken**

- 8 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.
- 9 Die Emittentin 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**

- 10 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.
- 11 Die Gesellschaft untersteht Schweizer Recht nach Massgabe der Art. 620 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts.
- 12 Das Aktienkapital von CHF 150'000.00 ist in 150 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000.- (voll liberiert) aufgeteilt.
- 13 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.
- 14 Zweck der Emittentin sind sämtliche Immobiliengeschäfte im Inland, insbesondere Vermietung, Verwaltung, Erwerb und Verkauf von überbauten und un bebauten 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**

- 15 Die Organe der Emittentin sind die Generalversammlung, der Verwaltungsrat und die Revisionsstelle.
- 16 Der Verwaltungsrat besteht aus Herrn David Quadranti (Präsident), mit Wohnsitz in Meisterschwanden, und Herrn Andreas Quadranti, mit Wohnsitz in Möriken-Wildegg.
- 17 Das tägliche Geschäft wird von den genannten Verwaltungsräten geführt. Ausserdem sind auch die massgeblichen Aktionäre und Gründer der Emittentin identisch mit den genannten Verwaltungsräten.
- 18 Die Revisionsstelle der Emittentin ist die Mattig-Suter und Partner, Bahnhofstrasse 28 in 6431 Schwyz. Die Emittentin untersteht der ordentlichen Revision.
- 19 Die Mattig-Suter und Partner ist ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen mit der RAB-Nr. 500505.

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

- 20 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.
- 21 Das aktuelle Immobilienportfolio 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
  - MFH Lenzburg, Friedweg 7, Kanton Aargau, 3 Wohnungen
  - MFH Lenzburg, Friedweg 9, Kanton Aargau, 3 Wohnungen

- 22 Die Emittentin erwirbt laufend weitere Immobilien / Wohnanlagen. Eine detaillierte Dokumentation und Fotos des aktuellen Immobilienportfolios 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.

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

- 23 Die Emittentin hat ein Aktienkapital von CHF 150'000.00, welches zu 100% liberiert ist.
- 24 Das Aktienkapital ist in 150 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000.00 aufgeteilt.
- 25 Die Emittentin hat per Liberierungsdatum keine ausstehenden Anleihen.
- 26 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.

## **3. Angaben über die Anleiensobligationen**

### **3.1 Keine Handelszulassung**

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

### **3.2 Kein freier Handel**

- 28 Ein freier Handel der Anleiensobligationen ist nicht zugelassen.
- 29 Die Anleiensobligationen sind aber nach Bekanntgabe eines übernehmenden Dritten durch den Anleiensgläubiger und der schriftlichen Zustimmung durch die Emittentin (per Einschreiben) an einen übernehmenden Dritten übertragbar. Die Anleiensbedingungen gemäss dem vorliegenden Prospekt gelten unverändert auch für den übernehmenden Dritten.

### **3.3 Emissionsvolumen**

- 30 Das maximale Emissionsvolumen beträgt CHF 3'522'000.00 Mio.
- 31 Die Emittentin begibt nur Obligationen im Maximalbetrag der effektiv hinterlegten Schuldbriefe.

### **3.4 Stückelung**

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

### **3.5 Risiken**

- 33 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.
- 34 Die Anleihe ist besichert durch Verpfändung von nachrangigen Schuldbriefen, die auf den Liegenschaften der Emittentin lasten. Die Anleger nehmen zur Kenntnis, dass die Grundpfandrechte der Banken vorgehen.
- 35 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 Leerstandrisiko.

### **3.6 Rechtsgrundlage**

- 36 Die Emittentin begibt die Anleihe gemäss Beschluss des Verwaltungsrates vom 1. Oktober 2022 und in Übereinstimmung mit den Statuten.

### **3.7 Verwendung des Nettoerlöses**

- 37 Der Nettoerlös der Anleihe 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. Der Nettoerlös der Emission kann nicht geschätzt werden.

### **3.8 Rechte / Emissionsbedingungen**

#### **3.8.1 Ausgestaltung der Anleiheobligationen/Verurkundung**

- 38 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.
- 39 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.



40 Es handelt sich bei den Anleihen nicht um Forderungsbesicherte Wertpapiere (Asset Backed Securities).

### **3.8.2 Ausgabepreis**

41 Der Ausgabepreis einer Anleiheobligation beträgt CHF 1'000.00.

### **3.8.3 Zinssatz, Zinstermine**

42 Die Verzinsung beträgt 4.25% p.a. während der gesamten Laufzeit, das heisst vom 01.12.2022 bis am 01.12.2028. Für den einzelnen Gläubiger erfolgt die Verzinsung ab dem 01.12.2022 bis zum Datum der Rückzahlung durch die Emittentin.

43 Die Zinszahlungen erfolgen monatlich, 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**

44 Die Liberierung erfolgt per 01.12.2022. Nach diesem Liberierungsdatum ist die Anleihe geschlossen und es sind keine Investitionen mehr möglich.

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

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

### **3.8.6 Laufzeit**

46 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.

47 Unter Vorbehalt der vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der vorzeitigen Kündigung, erfolgt die Rückzahlung per 01.12.2028.

48 Das Recht aus den Anleiheobligationen verjährt zehn Jahre nach Fälligkeitstermin.

### **3.8.7 Rücknahme und Rücknahmepreis**

49 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.

50 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**

- 51 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.
- 52 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.

### **3.8.9 Vertreter der Gläubiger**

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

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

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

### **3.8.11 Zuteilung**

- 55 Die Zuteilung der Anleiheobligationen liegt im Ermessen der Emittentin. Sie erfolgt nach sachgerechten Kriterien.

### **3.9 Verkaufsbeschränkung**

- 56 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**

- 57 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**

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

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

Die Q-Base Capital Group AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.