



HABSBURG
Immobilien

Der Verwaltungsrat der Habsburg Immobilien AG



**Andy Trösch, Präsident des Verwaltungsrates
Geschäftsführer**

wohnhaft in Habsburg, Jahrgang 1967
Geschäftsleitung Tectron AG, Seon
Dipl. El. Ing. FH
Fachbereich Steuern und Immobilien



Richard Werder, Mitglied des Verwaltungsrates

Eidg. dipl. Buchhalter /Controller
wohnhaft in Zürich, Jahrgang 1964
Finanzchef
La Prairie Group, Volketswil
Fachbereich Finanzen und General Management



Lukas Breunig-Hollinger, Mitglied des Verwaltungsrates

Dr. iur. Rechtsanwalt
wohnhaft in Brugg, Jahrgang 1981
Kanzlei Voser Rechtsanwälte, Baden
Bau- und Immobilienrecht
Fachbereich Vertragsrecht



Stefan Fischer, Mitglied des Verwaltungsrates

Finanzberater mit Diplombildung
wohnhaft in Aarau, Jahrgang 1977
Finanzplaner Tectron AG, Seon
Fachbereich Finanzierungen und Versicherungen



Meinrad Müller, Mitglied des Verwaltungsrates

Architekt, Unternehmer
wohnhaft in Lenzburg, Jahrgang 1957
Meinrad Müller, Architektur und Bauleitung AG
Lenzburg Immobilien AG
Fachbereich Architektur und Immobilien

Die Wahl des Verwaltungsrates erfolgt alljährlich durch die Generalversammlung. Änderungen der Zusammensetzung des Verwaltungsrates bleiben vorbehalten.



HABSBURG
Immobilien

Habsburg Immobilien AG
Götzhuserweg 142
CH-5245 Habsburg
Telefon +41 62 889 89 89
habsburgimmobilien.ch



Prospekt 4. Emission

über die Obligationenanleihe im Betrag von max. CHF 35 Mio. der Habsburg Immobilien AG



HABSBURG
Immobilien



Zusammenfassung des Angebotes

Emittentin	Habsburg Immobilien AG, Habsburg
Betrag	max. CHF 35 Mio.
Stückelung	CHF 1'000.- oder ein Mehrfaches davon
Coupon / Zins	3,5 % p.a. von 1. Juli 2018 bis 31. Dezember 2021 3,0 % p.a. ab 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2023 Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich, jeweils per 30. Juni und 31. Dezember, erstmals per 31. Dezember 2018.
Verrechnungssteuer	35 %
Emissionspreis	100 %
Sicherheiten	Schuldbriefe, lastend auf Liegenschaften der Gesellschaft im Nachgang zu den finanzierenden Banken
Laufzeit	5,5 Jahre unter dem Vorbehalt eines Kündigungsrechts der Emittentin von 6 Monaten im Voraus jeweils auf einen Zinstermin
Liberierung	1. Juli 2018
Rückzahlung	31. Dezember 2023, unter Vorbehalt der vorzeitigen Rückzahlung
Gläubigervertreter	Dr. Philip Funk, Rechtsanwalt und Notar, Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden
Verbriefung	Namensobligationen (jederzeit übertragbar)
Kotierung	Die Anleihe wird nicht kotiert. Es ist kein Handel vorgesehen.
Anwendbares Recht	Schweizer Recht
Gerichtsstand	Habsburg
Zuteilung	Die Zuteilung liegt im Ermessen der Emittentin. Sie erfolgt nach sachgerechten Kriterien.
Verkaufsbeschränkungen	Es sind nur Schweizer Investoren, sowie Ausländer mit Bewilligung C und Wohnsitz in der Schweiz, zugelassen.
Revisionsstelle	Revisionsstelle ist die BDO AG in Zürich

Geschäftstätigkeit

Seit ihrer Gründung hat die Emittentin mehrere Dutzend Liegenschaften gekauft beziehungsweise Projekte lanciert. Die Immobilien befinden sich derzeit mit Ausnahme der Liegenschaft Winznau alle im Kanton Aargau. Ziel ist es, im derzeit volatilen Markt mit werthaltigen Objekten vernünftige Renditen zu erzielen. Sämtliche Liegenschaften sind ordnungsgemäss versichert, die Leerstandsquote ist sehr gering.

Die nachfolgend beschriebene Anleihe ist die vierte ihrer Art. Die erste Anleihe lief vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2016 und wurde durch die 3. Anleihe ersetzt. Die 2. Anleihe läuft am 30. Juni 2018 aus und wird per 1. Juli 2018 von der 4. Anleihe über CHF 35 Mio. abgelöst. So wird eine Staffelung der Fälligkeiten von Anleihen erreicht.

Das aktuelle Immobilienportefeuille

Detaillierte Dokumentationen und Fotos können jederzeit bei der Habsburg Immobilien AG oder auf der Homepage www.habsburgimmobilien.ch eingesehen werden. Die Webseite ist nicht Bestandteil dieses Prospektes.

Angebot für die Anleger

Gemäss Beschluss des Verwaltungsrates vom 23. August 2017 begibt die Emittentin die folgende Anleihe:

- Betrag**
max. CHF 35 Mio.
Die Emittentin begibt nur Obligationen im Maximalbetrag der effektiv hinterlegten Schuldbriefe.
- Stückelung**
CHF 1'000.- oder ein Mehrfaches davon. Der minimale Anlagebetrag beträgt CHF 10'000.-
- Form der Verurkundung**
Namensobligationen, die Emittentin führt ein Register.
- Verzinsung**
3,5 % p.a. von 1. Juli 2018 bis 31. Dezember 2021
3,0 % p.a. ab 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2023
Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich, jeweils per 30. Juni und 31. Dezember, erstmals per 31. Dezember 2018. Abzüge: 35 % Verrechnungssteuer.
- Laufzeit und Rückzahlung**
5,5 Jahre. Die Emittentin behält sich allerdings vor, die Anleihe unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf die jeweiligen Zinstermine zu kündigen.
- Liberierung**
Die Liberierung erfolgt per 1. Juli 2018. Die Ausgabe von Anteilen bis max. CHF 35 Mio. ist jederzeit möglich.
- Gläubigervertreter**
Dr. Philip Funk, Rechtsanwalt und Notar, Voser Rechtsanwälte, Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden.
- Sicherheiten**
Die Anleihe ist besichert durch Verpfändung von nachrangigen Schuldbriefen, die auf den Liegenschaften der Habsburg Immobilien AG lasten. Die Schuldbriefe bilden zusammen einen sogenannten Sicherheitenpool, der den Anleihegläubigern zu gesamter Hand als Sicherheit haftet. Der Pool für die vorliegende vierte

Emission ist von den Schuldbriefpools, welche für die vorherigen Emissionen errichtet wurde, abgetrennt. Im Vorgang zu den Schuldbriefen befinden sich Grundpfandkredite der finanzierenden Banken, in der Regel in der Grössenordnung von 65 %. Die Liegenschaften sind höchstens bis zu deren Anlagekosten belehnt.

Die oben erwähnten nachrangigen Schuldbriefe werden bei Fluri+Partner Treuhand AG, Bruggerstrasse 21, 5400 Baden, aufbewahrt. Diese ist verantwortlich für die sachgerechte Aufbewahrung (Tresor). Die nachrangigen Schuldbriefe dienen den Inhabern der Obligationen für ihre jeweilige Forderung pro rata als Sicherheit. Der Gläubigervertreter wacht darüber, dass immer Schuldbriefe im Nominalbetrag der ausgegebenen Obligationen als Sicherheit verpfändet sind und dass die betreffenden Liegenschaften höchstens bis zum jeweiligen Kaufpreis belehnt werden. Die Fluri + Partner Treuhand AG übt für die Kontoinhaber den Besitz als Pfandhalterin aus und stellt sicher, dass die obigen Bedingungen erfüllt sind. Einzelheiten der Pfandrichtung sowie der Rechte und Pflichten der Pfandhalterin und des Gläubigervertreters (Dr. Philip Funk) sind in einem separaten Vertrag geregelt, dieser kann von den Obligationären eingesehen werden.

9. Kotierung

Es ist keine Kotierung und kein Handel vorgesehen. Die Obligationen sind aber jederzeit übertragbar. In den letzten 5 Jahren hat die Habsburg Immobilien AG keine Dividenden ausbezahlt.

10. Bekanntmachung

Sämtliche Kommunikationen erfolgen mittels direkter Anschrift der Obligationäre.

11. Recht / Gerichtsstand

Diese Anleihe untersteht schweizerischem Recht. Der Gerichtsstand ist Habsburg.

12. Risikohinweis

Investitionen in Anleiheobligationen können einen Totalverlust des investierten Betrages zur Folge haben. Die Obligationäre werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die sich im Eigentum der Habsburg Immobilien AG befindlichen Liegenschaften bis nahezu 100% des Kaufpreises fremdfinanziert sind. Sie nehmen auch zur Kenntnis, dass ihren Schuldbriefen die Grundpfandrechte der Banken vorgehen. Das Risiko dieser Anleihe besteht also darin, dass bei sinkenden Immobilienpreisen die Forderungen gegenüber der Emittentin nicht mehr vollumfänglich pfandgesichert sein können. Daneben bestehen die üblichen Geschäftsrisiken. Als Gegenleistung erhalten die Anleger den attraktiven Zinssatz von 3.5 % p.a., ab 1. Januar 2022 3.0% p.a.

Angaben zur Schuldnerin

Die Habsburg Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft, die im Januar 2010 gegründet worden ist. Der Sitz befindet sich im aargauischen Habsburg (Götzhuserweg 142, 5245 Habsburg). Zweck ist der Kauf und Verkauf von Liegenschaften sowie die Verwaltung des Liegenschaften-Portfolios. Das Aktienkapital beträgt CHF 500'000.- und ist eingeteilt in 500 vinkulierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000.- (voll liberiert). Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr, die Organe sind der Verwaltungsrat und die Revisionsstelle. Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter, das tägliche Geschäft wird von der Tectron AG Finanzberatung, Aarauerstrasse 2, 5703 Seon, im Auftrag erledigt. Die Statuten, die Bilanz, die Erfolgsrechnung, ein allfälliger Halbjahresabschluss (falls gemäss Art. 652a Abs. 1 Ziff. 5 i.V.m. Art. 1156 Abs. 2 OR erforderlich; ungeprüft) sowie der von der BDO geprüfte Jahresabschluss können dort jederzeit eingesehen werden.