



**HABSBURG**  
Immobilien

#### Der Verwaltungsrat der Habsburg Immobilien AG



**Andy Trösch, Präsident des Verwaltungsrates  
Geschäftsführer**

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



**Bruno Wernli, Mitglied des Verwaltungsrates**

Finanzberater  
wohnhaft in Lupfig, Jahrgang 1945  
Verwaltungsrat Tectron AG, Mägenwil  
Gründer Tectron AG  
Fachbereich Erbrecht und Altersplanung



**Lukas Breunig, Mitglied des Verwaltungsrates**

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



**Ernst Käser, Mitglied des Verwaltungsrates**

lic. oec. HSG  
wohnhaft in Islisberg, Jahrgang 1944  
Selbständiger Berater  
Verschiedene VR- und Stiftungsratsmandate  
Fachbereich Bank und Finanzen



**Meinrad Müller, Mitglied des Verwaltungsrates**

Architekt, Unternehmer  
wohnhaft in Lenzburg, Jahrgang 1957  
Meinrad Müller, Architektur und Bauleitung AG  
CAS AG Lenzburg und 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  
Fon 062 889 89 89  
Fax 062 889 89 79  
habsburgimmobilien.ch



# Prospekt 2.Emission

über die Obligationenanleihe im Betrag von max. CHF 20 Mio. der Habsburg Immobilien AG



## Zusammenfassung des Angebotes

<b>Emittentin</b>	Habsburg Immobilien AG, Habsburg
<b>Betrag</b>	max. CHF 20 Mio.
<b>Stückelung</b>	CHF 1'000.- oder ein Mehrfaches davon
<b>Coupon / Zins</b>	4,5 % p.a. bis 31. Dezember 2016 4,0 % p.a. ab 1. Januar 2017 Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich, jeweils per 30. Juni und 31. Dezember, erstmals per 31. Dezember 2013.
<b>Verrechnungssteuer</b>	35 %
<b>Emissionspreis</b>	100 %
<b>Sicherheiten</b>	Schuldbriefe, lastend auf Liegenschaften der Gesellschaft im Nachgang zu den finanzierenden Banken
<b>Laufzeit</b>	5 Jahre unter dem Vorbehalt eines Kündigungsrechts der Emittentin von 6 Monaten im Voraus jeweils auf einen Zinstermin
<b>Liberierung</b>	1. Juli 2013
<b>Rückzahlung</b>	30. Juni 2018, unter Vorbehalt der vorzeitigen Rückzahlung
<b>Vertreter der Gläubiger</b>	Dr. Philip Funk, Rechtsanwalt und Notar, Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden
<b>Verbriefung</b>	Namensobligationen (jederzeit übertragbar)
<b>Kotierung</b>	Die Anleihe wird nicht kotiert. Es ist kein Handel vorgesehen.
<b>Anwendbares Recht</b>	Schweizer Recht
<b>Gerichtsstand</b>	Habsburg
<b>Zuteilung</b>	Die Zuteilung liegt im Ermessen der Emittentin. Sie erfolgt nach sachgerechten Kriterien.
<b>Verkaufsbeschränkungen</b>	Es sind nur Schweizer Investoren, sowie Ausländer mit Bewilligung C und Wohnsitz in der Schweiz, zugelassen.
<b>Revisionsstelle</b>	Revisionsstelle ist die BDO AG in Zürich

## Geschäftstätigkeit

Seit ihrer Gründung hat die Emittentin rund 30 Liegenschaften gekauft beziehungsweise Projekte lanciert. Das gesamte Volumen beträgt rund CHF 100 Mio. Ein weiteres Wachstum ist zurzeit nicht geplant. Die Immobilien befinden sich derzeit mit Ausnahme der Liegenschaft Winznau alle im Kanton Aargau. Ziel ist es, im derzeit überhitzten Markt mit werthaltigen Objekten vernünftige Renditen zu erzielen. Sämtliche Liegenschaften sind ordnungsgemäss versichert, die Leerstandsquote ist sehr gering. Die nachfolgend beschriebene Anleihe ist die zweite ihrer Art. Eine erste Anleihe über CHF 30 Mio. wurde per 1. Januar 2012 errichtet. Die zweite Anleihe soll der teilweisen Ablösung der ersten Anleihe dienen. Damit können die Fälligkeiten der Anleihen gestaffelt werden.

## Das aktuelle Immobilienportefeuille

Detaillierte Dokumentationen und Fotos können jederzeit bei der Habsburg Immobilien AG oder auf der Homepage [www.habsburgimmobilien.ch](http://www.habsburgimmobilien.ch) eingesehen werden. Die Webseite ist nicht Bestandteil dieses Prospektes.

## Angebot für die Anleger

Gemäss Beschluss des Verwaltungsrates vom 17. Juni 2013 begibt die Emittentin die folgende Anleihe:

- Betrag**  
max. CHF 20 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**  
4,5 %, p.a. bis 31. Dezember 2016  
4,0 % p.a. ab 1. Januar 2017  
Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich per 30. Juni und 31. Dezember, erstmals per 31. Dezember 2013. Abzüge: 35 % Verrechnungssteuer.
- Laufzeit und Rückzahlung**  
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 2013. Die Ausgabe von Anteilen bis max. CHF 20 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 Anleihensgläubigern zu gesamter Hand als Sicherheit haftet. Der Pool für die vorliegende zweite

Emission ist vom Schuldbriefpool, welcher für die erste Emission per 1. Januar 2012 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 Pfanderrichtung 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.

## 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 4,5 % p.a., ab 1. Januar 2017 4% 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, Gewerbepark, 5506 Mägenwil, im Auftrag erledigt. Die Statuten, die Bilanz, die Erfolgsrechnung sowie der von der BDO geprüfte Jahres- und Halbjahresabschluss können dort jederzeit eingesehen werden.