



**HABSBURG**  
Immobilien

### Angaben zur Schuldnerin

Die Habsburg Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft, die im Januar 2010 gegründet worden ist. Der Sitz befindet sich im aargauischen Habsburg (Götzuserweg 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. Die massgeblichen Aktionäre sind identisch mit den Verwaltungsräten.

### 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  
Geschäftsleitung Tectron AG, Mägenwil  
Gründer Tectron AG  
Fachbereich Erbrecht und Altersplanung



**Lukas Breunig, Mitglied des Verwaltungsrates**

lic. jur. Rechtsanwalt  
wohnhaft in Baden, Jahrgang 1981  
Kanzlei Voser Rechtsanwälte, Baden  
Persönlichkeits- und Medienrecht  
Fachbereich Vertragsrecht



**Ernst Käser, Mitglied des Verwaltungsrates**

lic. oec. HSG  
wohnhaft in Oberbözberg, 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  
und CAS AG, Lenzburg  
Fachbereich Architektur und Immobilien



**HABSBURG**  
Immobilien

Habsburg Immobilien AG  
Götzuserweg 142  
CH-5245 Habsburg  
Fon 062 889 89 89  
Fax 062 889 89 79  
habsburgimmobilien.ch



# Emissionsprospekt

über die Obligationenanleihe im Betrag von max. CHF 30 Mio. der Habsburg Immobilien AG



**HABSBURG**  
Immobilien



## Zusammenfassung des Angebotes

<b>Emittentin</b>	Habsburg Immobilien AG, Habsburg
<b>Betrag</b>	max. CHF 30 Mio.
<b>Stückelung</b>	CHF 1'000 oder ein Mehrfaches davon
<b>Coupon / Zins</b>	4,5 % p.a., zahlbar jeweils halbjährlich, per 30. Juni und per 31. Dezember; erstmals per 30. Juni 2012
<b>Verrechnungssteuer</b>	35 %
<b>Emissionspreis</b>	100 %
<b>Emissionsabgabe</b>	1,5 ‰
<b>Sicherheiten</b>	Schuldbriefe, lastend auf sämtlichen 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. Januar 2012
<b>Rückzahlung</b>	31. Dezember 2016, 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 20 Liegenschaften gekauft bzw. Projekte lanciert. Das gesamte Volumen beträgt rund CHF 75 Mio. Ein weiteres Wachstum ist zurzeit nicht geplant. Die Immobilien befinden sich mit Ausnahme der Liegenschaften Winznau und Niederhasli 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.

## Das aktuelle Immobilienportfeuille stellt sich wie folgt zusammen

- MFH Rapperswil, Kanton Aargau, Langacker 5 und Mattenweg, Wohnungen
  - MFH Wettingen, Kanton AG, 7 Wohnungen und 12 Studios, Gewerbeanteil/Tankstelle
  - MFH Safenwil, Kanton Aargau, 10 Wohnungen
  - MFH Suhr, Kanton Aargau, Tramstrasse 121a, 8 Wohnungen und kleiner Gewerbeanteil
  - MFH Suhr, Kanton Aargau, Tramstrasse 129, 11 Wohnungen
  - MFH Veltheim, Kanton Aargau, 7 Wohnungen
  - MFH Unterentfelden, Kanton Aargau, 10 Wohnungen
  - MFH Gränichen, Kanton Aargau, 9 Wohnungen
  - MFH Egliswil, Kanton Aargau, Wohnungen und Gewerbeanteil
  - MFH Kleindöttingen, Kanton Aargau, 12 Wohnungen
  - MFH Strengelbach, Kanton Aargau, 10 Wohnungen und Gewerbeanteil
  - MFH Beinwil am See, Kanton Aargau, 5 Wohnungen und Gewerbeanteil
  - MFH Winznau, Kanton Solothurn, 16 Wohnungen
  - MFH Tägerig, Kanton Aargau, 5 Wohnungen und kleiner Gewerbeanteil
  - MFH Niederhasli, Kanton Zürich, 16 Wohnungen (Neubau in Arbeit)
  - etc. (Stand Oktober 2011)
- Detaillierte Dokumentationen und Fotos können jederzeit bei der Habsburg Immobilien AG oder auf der Website [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 11. Oktober 2011 begibt die Emittentin die folgende Anleihe:

- 1. Betrag**  
max. CHF 30 Mio.  
Die Emittentin begibt nur Obligationen im Maximalbetrag der effektiv hinterlegten Schuldbriefe.
- 2. Stückelung**  
CHF 1'000.- oder ein Mehrfaches davon.
- 3. Form der Verurkundung**  
Namensobligationen, die Emittentin führt ein Register.
- 4. Verzinsung**  
4,5 %, zahlbar jeweils halbjährlich, per 31. Dezember und 30. Juni, erstmals per 30. Juni 2012, abzüglich 35 % Verrechnungssteuer.

## 5. 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.

## 6. Liberierung

Die Liberierung erfolgt per 1. Januar 2012. Die Ausgabe von Anteilen bis max. CHF 30 Mio. ist jederzeit möglich.

## 7. Gläubigervertreter

Dr. Philip Funk, Rechtsanwalt und Notar, Voser Rechtsanwälte, Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden.

## 8. Sicherheiten

Die Anleihe ist besichert durch Verpfändung von nachrangigen Schuldbriefen, die auf den Liegenschaften der Habsburg Immobilien AG lasten. Die Schuldbriefe bilden zusammen einen so genannten Sicherheitenpool, der den Anleihegläubigern zu gesamter Hand als Sicherheit haftet. Im Vorgang zu den Schuldbriefen befinden sich Grundpfandkredite der finanzierenden Banken, in der Regel in der Grössenordnung von 65 %. Die Liegenschaften sind höchstens bis zum Kaufpreis 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 Gläubigerververtreters (Dr. Philip Funk) sind in einem separaten Vertrag geregelt, dieser kann von den Obligationären eingesehen werden.

## 9. Kotierung

Es sind 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 zu 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 %.