

A street scene in a Swiss town. The background shows a row of colorful buildings: a light yellow one on the left and a pink one on the right. A large, leafless tree with a thick trunk and many branches is in the foreground. The ground is cobblestone. A person is walking on the right, and another person is standing on the left near a shop. The text is overlaid on a semi-transparent yellow and white background.

# | Schweizerische Altstadt- Liegenschaften

## Prospekt 2. Emission

über die Obligationenanleihe im  
Betrag von max. CHF 30 Mio.  
der Schweizerischen  
Altstadt-Liegenschaften AG

# Schweizerische Altstadt- Liegenschaften

## Zusammenfassung des Angebotes

Emittentin	Schweizerische Altstadt-Liegenschaften AG, Luzern
Betrag	max. CHF 30 Mio.
Stückelung	CHF 1'000.– oder ein Mehrfaches davon
Coupon / Zins	2.75% p.a. von 1. Dezember 2022 bis 31. Dezember 2027 Die Zinszahlungen erfolgen grundsätzlich halbjährlich, jeweils per 30. Juni und 31. Dezember, mit Ausnahme der ersten Zinszahlung per 31. Dezember 2022 (1 Monat)
Verrechnungssteuer	35 %
Emissionspreis	100 %
Sicherheiten	Schuldbriefe, lastend auf Liegenschaften der Gesellschaft evtl. im Nachgang zu den finanzierenden Banken
Laufzeit	5 Jahre und 1 Monat unter dem Vorbehalt eines Kündigungsrechts der Emittentin von 6 Monaten im Voraus jeweils auf einen Zinstermin
Liberierung	1. Dezember 2022
Rückzahlung	31. Dezember 2027, unter Vorbehalt der vorzeitigen Rückzahlung
Gläubigervertreter	Dr. iur. Hans Zehnder, Rechtsanwalt und Notar, Bahnhofplatz 1, 5400 Baden
Verbriefung	Namensobligationen (jederzeit übertragbar)
Kotierung	Die Anleihe wird nicht kotiert. Es ist kein Handel vorgesehen.
Anwendbares Recht	Schweizer Recht
Gerichtsstand	Luzern
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 Balmer-Etienne AG in Zürich





# Geschäftstätigkeit

Seit ihrer Gründung 2007 hat die Emittentin rund 15 Liegenschaften gekauft und teilweise umfassend saniert. Das gesamte Anlagevolumen beträgt derzeit knapp CHF 15 Mio. Mit der Aufnahme dieser Anleihe ist ein weiteres Wachstum geplant. Dabei stehen Liegenschaften in der Altstadt im Fokus. Die Emittentin kann aber auch Liegenschaften ausserhalb der Altstadt erwerben. Die aktuellen Immobilien befinden sich in den Kantonen Aargau, Luzern, Glarus und Thurgau. Sämtliche Liegenschaften sind ordnungsgemäss versichert, die Leerstandsquote ist sehr gering.

## Das aktuelle Immobilienportefeuille

Detaillierte Dokumentationen und Fotos können jederzeit bei der Schweizerischen Altstadt-Liegenschaften AG oder auf der Homepage [www.salag.ch](http://www.salag.ch) eingesehen werden. Die Webseite ist nicht Bestandteil dieses Prospektes.

## Angebot für die Anleger

Gemäss Beschluss des Verwaltungsrates vom 12. September 2022 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. Der minimale Anlagebetrag beträgt CHF 10'000.–

### 3. Form der Verurkundung

Namensobligationen, die Emittentin führt ein Register.

### 4. Verzinsung

2.75 % p.a. von 1. Dezember 2022 bis 31. Dezember 2027.

Die Zinszahlungen erfolgen grundsätzlich halbjährlich, jeweils per 30. Juni und 31. Dezember, erstmals per 31. Dezember 2022. Abzüge: 35 % Verrechnungssteuer.

### 5. Laufzeit und Rückzahlung

5 Jahre und 1 Monat. 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. Dezember 2022. Die Ausgabe von Anteilen bis max. CHF 30 Mio. ist jederzeit möglich.

### 7. Gläubigervertreter

Dr. iur. Hans Zehnder, Rechtsanwalt und Notar, Zehnder Bolliger & Partner, Bahnhofplatz 1, 5400 Baden.

### 8. Sicherheiten

Die Anleihe ist besichert durch Verpfändung von evtl. nachrangigen Schuldbriefen, die auf den Liegenschaften der Schweizerischen Altstadt-Liegenschaften AG lasten. Die Schuldbriefe bilden zusammen einen sogenannten Sicherheitenpool, der den Anleihegläubigern zu gesamter Hand als Sicherheit haftet. Im Vorgang zu den Schuldbriefen können sich Grundpfandkredite der finanzierenden Banken befinden, in der Regel in der Grössenordnung von 75%. Die Liegenschaften sind höchstens bis zu deren Anlagekosten belehnt.

Die oben erwähnten Schuldbriefe werden bei Zehnder Bolliger & Partner, Bahnhofplatz 1, 5400 Baden, aufbewahrt. Diese ist

verantwortlich für die sachgerechte Aufbewahrung (Tresor). Die 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 zu deren Anlagekosten belehnt werden. Dr. Hans Zehnder 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 sind in einem separaten Vertrag vom 16. November 2022 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 Dietikon.

### **12. Risikohinweis**

Investitionen in Anlehensobligationen können einen Totalverlust des investierten Betrages zur Folge haben. Die Obligationäre werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die sich im Eigentum der Schweizerische Altstadt-Liegenschaf-

ten 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 2.75% p.a.

### **Angaben zur Schuldnerin**

Die Schweizerische Altstadt-Liegenschaften AG ist eine Aktiengesellschaft, die im April 2007 gegründet worden ist. Der Sitz befindet sich in Luzern (Rössligasse 1, 6004 Luzern). Zweck ist der Kauf und Verkauf von Liegenschaften sowie die Verwaltung des Liegenschaften-Portfolios. Das Aktienkapital beträgt CHF 500'000.– und ist eingeteilt in 10'000 vinkulierte Namensaktien mit einem Nominalwert von je CHF 50.– (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 Züri West Immobilien GmbH, Spitalstr. 190a, 8623 Wetzikon im Auftrag erledigt. Die Statuten, die Bilanz, die Erfolgsrechnung sowie der von der Balmer-Etienne AG geprüfte Abschluss per 31. Dezember 2021 und die Jahresabschlüsse können dort jederzeit eingesehen werden.

# Schweizerische Altstadt- Liegenschaften

## Verwaltungsrat



**Markus Killer**

Präsident des Verwaltungsrates  
Geschäftsführer  
Wohnhaft in Hinwil, Jahrgang 1971  
Geschäftsleitung Züri West Immobilien  
GmbH, Wetzikon  
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder



**Céline Killer**

Mitglied des Verwaltungsrates  
Wohnhaft in Hinwil, Jahrgang 1975  
Züri Oberland Immobilien GmbH, Hinwil  
Vermarktungsfachfrau

Schweizerische Altstadt-  
Liegenschaften AG  
Rössligasse 1  
6004 Luzern

Telefon 043 843 59 84  
E-Mail [info@salag.ch](mailto:info@salag.ch)  
[www.salag.ch](http://www.salag.ch)

Die Wahl des Verwaltungsrates erfolgt all-  
jährlich durch die Generalversammlung.  
Änderungen der Zusammensetzung des  
Verwaltungsrates bleiben vorbehalten.



