



Werbemitteilung
Eine Veröffentlichung der
Klosterpark Holding GmbH



6,75% Palais St. Josef Anleihe

Projektstatus und wichtige Information

Das Palais St. Josef vereint ein gründerzeitliches Bestandsgebäude mit Potenzial für bis zu 80 exklusiven Wohnungen und 4 Dachgeschosswohnungen im Luxussegment mit einer großflächigen Bauerwartungsfläche von über 22.000 m² als wesentlichen Werthebel. Das Palais befindet sich im Nonntal, nur wenige Minuten von der Altstadt entfernt, und ist aufgrund seiner Größenordnung und zentralen Stadtlage ein einzigartiges Entwicklungsgrundstück im Zentrum von Salzburg.

Seit Emission der Anleihe im Sommer 2023 wurden alle Zinszahlungen fristgerecht geleistet – auch in einem der herausforderndsten Marktumfelder der jüngsten Immobiliengeschichte. Gestiegene Zinsen, höhere Bau- und Finanzierungskosten, ein insgesamt angespannter Markt sowie geänderte regionale politische Rahmenbedingungen führten zu Verzögerungen im Umwidmungs-, Planungs- und Entwicklungsprozess. Dennoch wurden deutliche, wertsteigernde Fortschritte erzielt – auf Projektebene ebenso wie auf Finanzierungsebene durch eine zugesicherte Verlängerung der Bankfinanzierung.

WESENTLICHE PROJEKTFORTSCHRITTE

- ✓ 22.148 m² Bauerwartungsland im Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) eingetragen
- ✓ Optionskaufvertrag mit einem führenden gemeinnützigen Wohnbauträger für die Baulandreserve vereinbart
- ✓ Zusätzliches Potential für bis zu 250 (geförderte) Wohneinheiten
- ✓ Umwidmung des Bauerwartungslandes bis 2027 planmäßig auf Kurs

Während das Projekt als werthaltig gesehen wird, ist aufgrund der beschriebenen externen Faktoren eine Verlängerung der Anleihelaufzeit um mindestens zwei Jahre erforderlich, um das Projekt in einer Markterholungsphase wertmaximierend zu realisieren.

Die halbjährliche laufende Verzinsung von 6,75% p.a. bleibt hierbei unverändert aufrecht. Darüber sollen bestehende Anleger von einer erfolgsabhängigen Verzinsung (Zinsbonus) in Höhe von 2% p.a. am Ende der neuen Laufzeit profitieren.

WICHTIGE HINWEISE: Diese Information dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Das gleiche gilt für Ausführungen bzw. Zahlenangaben dieser Information, welche sich auf die Vergangenheit beziehen. Diese Information ersetzt nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren Berater. Im Zweifel wird empfohlen, fachkundigen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Rat einzuholen. Stand: Juni 2026

6,75% Palais St. Josef Anleihe

Die Verlängerung der Anleihe und die zeitliche Flexibilität schaffen die Grundlage für eine geordnete, wertorientierte Projektentwicklung, so dass eine wertmaximierte Verwertung sichergestellt ist. Die Zustimmung sichert eine laufende Verzinsung sowie einen erfolgsabhängigen endfälligen Zinsbonus von 2 % p.a. Mit der Verlängerung wird der ordnungsgemäße Abschluss eines einzigartigen Trophy -Projekts in bester Salzburger Lage gewährleistet sowie der hohen Nachfrage an Wohnraum in Salzburg nachgekommen .

LIEGENSCHAFT

Standort	5020 Salzburg, Österreich
Nutzungsklasse	Premium Living Baulandreserve (gefördertes) Wohnen
Grundstück	rund 32.000 m ²
Baulandreserve Wohnbaupotential	22.148 m ² bis zu 250 Einheiten
Nettonutzfläche Wohnen	7.875 m ²
davon Luxuswohnungen	4 Einheiten > 300 m ²
davon gehobene Wohnungen	75 Einheiten 40-120 m ²
davon Neubauwohnungen	15 Einheiten 40-120 m ²
Stellplätze	91



ADAPTIERTE ANLEIHE PARAMETER IM ÜBERBLICK

✓ Neue Laufzeit	31. August 2028
✓ Einseitige Verlängerungsoption	1 Jahr (31. August 2029)
✓ Neue bedingte Zusatzverzinsung	2% p.a. endfällig
✓ Laufende Zinsen	6,75% p.a.
✓ Zinszahlungen	Halbjährlich

ERFORDERLICHE HANDLUNGSMASSNAHMEN

1. Sorgfältiges Durchlesen der beigelegten Dokumente, insbesondere des Bekanntmachungsschreibens.
2. Einholen des angemessenen Nachweises über die Inhaberschaft der gegenständlichen Anleihe und unbeschränkte Verfügung zum Zeitpunkt der Abstimmung. Dieser Nachweis kann in Form einer SWIFT-Nachricht, die Ihre Bestände an Schuldverschreibungen zeigt, durch einen von Ihrer depotführenden Bank erstellten Nachweis oder in anderer angemessener Art und Weise erfolgen.
3. Zustimmung per Umlaufbeschluss
 - a. Direkt online via Kompass abrufbar über <https://kompass.ifa.at>
 - b. Alternativ via beigefügtem Umlaufbeschlussformular per E-Mail oder Brief

Für Fragen steht Ihnen das Team der IFA Invest gerne unter service@ifainvest.at zur Verfügung.

WICHTIGE HINWEISE: Diese Information dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Das gleiche gilt für Ausführungen bzw. Zahlenangaben dieser Information, welche sich auf die Vergangenheit beziehen. Diese Information ersetzt nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren Berater. Im Zweifel wird empfohlen, fachkundigen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Rat einzuholen. Stand: Juni 2026