



PALAIS ST. JOSEF SALZBURG ANLEIHE

PROJEKTSTATUS UND WICHTIGE INFORMATION

JUNI 2026

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Das Palais St. Josef vereint ein gründerzeitliches Bestandsgebäude mit Potenzial für bis zu 80 exklusive Wohnungen und 4 Dachgeschosswohnungen im Luxussegment mit einem großflächigen Bauerwartungsland von über 22.000 m² als wesentlichen Werthebel. Das Palais befindet sich im Salzburger Nonntal, nur wenige Minuten von der Altstadt entfernt, und ist aufgrund seiner Größenordnung und zentralen Stadtlage ein einzigartiges Entwicklungsgrundstück in dieser Region.

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.

Diese Unterlage soll Ihnen einen transparenten Überblick über den aktuellen Projektstand, die erreichten Meilensteine und die Marktentwicklungen der vergangenen Jahre geben sowie erläutern, warum zuversichtlich in die Zukunft geblickt werden kann – und welche Maßnahmen notwendig sind, um eine erfolgreiche Rückführung der Anleihe zu ermöglichen.

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.

Um diesen Zeitraum strukturiert zu überbrücken, ersuchen wir Sie um die Zustimmung zu einer Anpassung der Anleihebedingungen, die im Wesentlichen die Verlängerung der Laufzeit umfasst.

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



ÜBERBLICK & ORIENTIERUNG

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN DER ANLEIHEBEDINGUNGEN

Gegenstand der vorgeschlagenen Beschlussfassung sind insbesondere:

- die Verlängerung der Anleihe
- die Einräumung einer zusätzlichen Verlängerungsmöglichkeit zugunsten der Emittentin
- die Einführung einer bedingten Zusatzverzinsung (Zinsbonus) in Höhe von 2% p.a.
- damit zusammenhängende Anpassungen der Anleihebedingungen und gegebenenfalls der Sicherheitenstruktur.

Die Änderung der Anleihebedingungen dient der planbaren Projektentwicklung und ermöglicht es Anleihegläubigern weiterhin halbjährlich von einem laufenden 6,75% p.a. Zins zu profitieren.

LEITFADEN ZUR ÜBERMITTLUNG DER ZUSTIMMUNG

Die Zustimmung kann bequem über das Online-Tool „Kompass“ via <https://kompass.ifa.at> oder alternativ schriftlich via beigefügtem Umlaufbeschluss per E-Mail oder Brief übermittelt werden. Alle Dokumente sind jederzeit digital über „Kompass“ abrufbar.

Sie werden ebenso über Ihre Depotbank durch die Österreichische Kontrollbank (OeKB) von der geplanten Änderung der Anleihebedingungen informiert und um Zustimmung gebeten. Hintergrund dafür ist das Erfordernis der ebenfalls wertpapierrechtlichen bzw. sachenrechtlichen Umsetzung des Umlaufbeschlusses.

Es wird um vollständige Übermittlung der Zustimmung bis 20. August 2026 gebeten.

WEITERE INFORMATIONEN UND Q&A

Bei Fragen zu Ihrem Investment oder der Übermittlung der Zustimmung zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren.

Das IFA Invest Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Sie erreichen uns per E-Mail unter service@ifainvest.at oder telefonisch unter +43 732 660 847 - 70 70.



ZINSEN SEIT EMISSION DER ANLEIHE

ÜBERSICHT GELEISTETE UND KÜNFTIGE LAUFENDE ZINSAUHLUNGEN :

Datum Auszahlung	Anleihe Nennbetrag	Laufender Zinssatz p.a.	Zinsen (Periode)		Zinsen (kumuliert)
Mär-24	10.947.000	6,75%	428.010	✓	428.010
Sep-24	10.947.000	6,75%	369.461	✓	797.471
Mär-25	10.947.000	6,75%	369.461	✓	1.166.932
Sep-25	10.947.000	6,75%	369.461	✓	1.536.394
Mär-26	10.947.000	6,75%	369.461	✓	1.905.855
<hr/>					
Sep-26	10.947.000	6,75%	369.461		2.275.316
Mär-27	10.947.000	6,75%	369.461		2.644.777
Sep-27	10.947.000	6,75%	369.461		3.014.239
Mär-28	10.947.000	6,75%	369.461		3.383.700
Aug-28	10.947.000	6,75%	308.894		3.692.594

ERLÄUTERUNG GESAMTVERZINSUNG:

Seit der Emission der Anleihe im Sommer 2023 ist die Emittentin ihrer Ausschüttungsverpflichtung vollständig nachgekommen und hat Zinsen in Höhe von 6,75% p.a. stets halbjährlich und fristgerecht ausbezahlt. In Summe über € 1,9 Mio.

Dadurch haben Anleihegläubiger kumuliert bereits rund 17% auf ihr ursprüngliches Kapital in Form von Zinszahlungen erhalten.

Mit der Verlängerung bis August 2028 profitieren Sie weiterhin von laufenden Zinszahlungen in Höhe von 6,75% p.a., ausbezahlt jeweils zum 31.03. und 30.09. Darüber hinaus ermöglicht die Zustimmung zur Änderung, von einer bedingten Zusatzverzinsung von 2% p.a. am Ende der neuen Laufzeit zu profitieren.

In Summe ergibt sich damit bis August 2028 eine Gesamtverzinsung von mindestens 33% auf das eingesetzte Kapital.

Bei Ausübung der einjährigen Verlängerungsoption bis August 2029 und unter Berücksichtigung der des Zinsbonus beträgt die mögliche Verzinsung über die Gesamtlaufzeit bis zu 46%.



Palais St. Josef

UNMITTELBAR AN DER SALZBURGER ALTSTADT UND
DEM UNESCO WELTERBE



PALAIS
ST. JOSEF

EXECUTIVE SUMMARY

Das Palais St. Josef liegt im Nonntal, einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs, nur wenige Minuten von der Altstadt entfernt. Das Projekt befindet sich in einer weit fortgeschrittenen Planungsphase und besteht aus zwei Teilen:

1 Palais mit gehobenen- & Luxus Wohnungen: Das Palais beeindruckt mit historischem Flair in seinen alten Mauern. Das gründerzeitliche Gebäude-Ensemble, welches in das Projekt integriert wird, verleiht dem Gebäude hohes Prestige und eine zusätzliche geschichtliche Dimension. Die Entwicklung setzt neue Maßstäbe in Salzburg und ist somit als Trophy-Asset zu sehen.

2 Bauerwartungsland: Nach erfolgreichen Verhandlungen hat im Juni 2026 das Gremium eines führenden gemeinnützigen Wohnbauträger bestätigt, die Fläche nach Umwidmung zu erwerben. Die Finalisierung des Option-Kaufvertrages erfolgt im Sommer. Dieser Beschluss ist ein wesentlicher Meilenstein und sichert eine erfolgreiche künftige Verwertung.

Das Grundstück umfasst über 22.000 m² Bauerwartungsland und zählt zu den wenigen Entwicklungsflächen dieser Größenordnung in zentraler Lage. Die Fläche wurde im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) 2026 der Stadt Salzburg als Wohnbaulandpotential bestätigt. Nach Umwidmung ist hier ein Potenzial für bis zu 250 zusätzlich geförderte Wohneinheiten realisierbar.

Der deutliche Rückgang der Neubautätigkeit in Österreich, insbesondere in Salzburg, bei gleichzeitig steigender Wohnraum-Nachfrage schafft ein strukturell attraktives Marktumfeld für antizyklische Wohnimmobilieninvestments in zentralen Lagen. Mit einer Finanzierungsbeteiligung am Palais St. Josef wird durch Entwicklung des Bestandsgebäudes und des Bauerwartungslandes ein wichtiger Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Salzburg gedeckt.



PROJEKT

STANDORT	5020 Salzburg Österreich
NUTZUNGSKLASSE	Premium Living Bauerwartungsland (gefördertes) Wohnen
GRUNDSTÜCK	~ 32.000 m ²
davon Bauerwartungsland Wohnbaupotential	22.148 m ² bis zu 250 Einheiten
NETTONUTZFLÄCHE WOHNEN:	7.875 m ²
davon Palais Neubau	5.955 m ² 1.920 m ²

*Bauerwartungsland
Potential für bis zu 250
geförderte Wohnungen*

IMPRESSIONEN BESTAND



PROJEKT-ÜBERSICHT

PROJEKT BESCHREIBUNG:

Im Palais St. Josef soll ein hochwertiges Wohnprojekt mit rund 70 bis 80 Wohnungen in den Regelgeschossen sowie exklusiven Dachgeschosswohnungen im Luxussegment entstehen.

ZUSÄTZLICHES PROJEKT POTENTIAL – RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (REK)

Auf dem Grundstück befinden sich über 22.000 m² Bauerwartungsfläche als wesentlicher Werthebel. Der erwartete Beschluss des REK im Herbst 2026 schafft die Grundlage für die Umwidmung und eröffnet zusätzliches Potenzial für geförderten leistbaren Wohnbau. Nach Erlangung der Baulandwidmung ist der Verkauf der Fläche vorgesehen. Aufgrund der Lagequalität, der planungsrechtlichen Einbettung und des steigenden Wohnraumbedarfs wird die Umwidmung durch die Politik unterstützt und somit die Widmung im Jahr 2027 erwartet.

ZUSÄTZLICHES PROJEKT POTENTIAL – SCHULE

Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Schließung einer Salzburger Volksschule, deren Übersiedlung auf das Projektareal ursprünglich vorgesehen war, eröffnet sich nun zusätzliches Entwicklungspotenzial durch die Umnutzung der betroffenen Flächen in hochwertigen Wohnraum.

ADRESSE	Hellbrunner Straße 14 5020 Salzburg
---------	---------------------------------------

GRUNDSTÜCK	~ 32.000 m ²
------------	-------------------------

BAUERWARTUNGSLAND WOHNBAUPOTENTIAL	22.148 m ² bis zu 250 Einheiten
--------------------------------------	--

NETTONUTZFLÄCHE WOHNEN (BESTAND)	7.875 m ²
<i>davon gehobene Wohnungen</i>	<i>~75 Einheiten 40-120 m²</i>
<i>davon Luxuswohnungen</i>	<i>4 Einheiten >300 m²</i>
<i>davon Neubauwohnungen</i>	<i>15 Einheiten 40-120 m²</i>

STELLPLÄTZE	91 Stk.
-------------	---------



PROJEKT FORTSCHRITT & ZEITPLAN

MEILENSTEINE & AKTUELLER PROJEKT STATUS :

Im April 2026 haben zuständige Vertreter der Stadt Salzburg schriftlich bestätigt, dass die Flächen des Projekts im Entwurf des neuen Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK 2026) als Wohnbaulandpotential eingetragen sind. Dies stellt einen bedeutenden planungsrechtlichen Fortschritt dar und bildet die formelle Grundlage für die angestrebte Umwidmung.

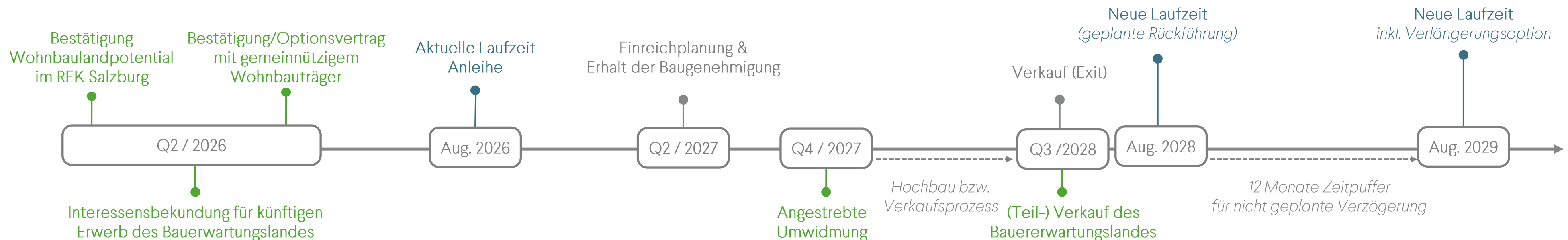
Die Bestätigung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers zum Erwerb des Bauerwartungslands zum Zweck der Errichtung von gefördertem Wohnbau sichert die Verwertung des Areals nach erfolgter Umwidmung vertraglich ab und unterstreicht dessen Attraktivität sowie planungsrechtliche Relevanz.

Der Optionsvertrag und die Aufnahme in das REK Salzburg sind wesentliche Meilensteine für die erfolgreiche Projektverwertung.

Die Konzeption und Planung des Palais befindet sich in einer fortgeschrittenen Phase. Auf Basis einer strategischen Neubewertung wurde das Nutzungskonzept auf eine überwiegend wohnwirtschaftliche Entwicklung ausgerichtet. Der Kindergarten bleibt als Bestandteil der Quartiersstruktur erhalten, während die bestehende Schule einer zusätzlichen (Wohn-) Nutzung weichen soll. Die planerischen Grundlagen für den geplanten Wohnraum können dementsprechend adaptiert werden.

AUSBLICK UND POTENTIAL:

Das Grundstück ist eine der letzten Entwicklungsflächen dieser Größenordnung in zentraler Lage. Aufgrund der Unterstützung von Vertretern der Politik und der Stadt sowie der Tatsache, dass das Grundstück zentrale planungsrechtliche und städtebauliche Kriterien erfüllt, erscheint eine Umwidmung bereits vor dem üblichen Zeitraum von 24 bis 36 Monaten realistisch. Die aktuelle Planung sieht eine erfolgreiche Umsetzung und einen wertmaximierenden Verkauf des Projekts bis August 2028 vor.



STANDORT & LAGE

NUR 400 METER ZUR SALZBURGER ALTSTADT

EINE DER NACHGEFRAGTESTEN WOHNLAGEN SALZBURGS

TRAUMBLICK AUF DIE FESTUNG HOHENSALZBURG &
DIE UMGEBENDE BERGLANDSCHAFT

ENTWICKLUNGSFLÄCHE DIESER DIMENSION IN DIESER LAGE EINZIGARTIG

HERVORRAGENDE NAHVERSORGUNG



STANDORT PALAIS ST. JOSEF

Das Palais St. Josef befindet sich im Nonntal, einer der etablierten und gefragten Wohnlagen Salzburgs. Die Lage verbindet die unmittelbare Nähe zur Altstadt mit einer ruhigen, grünen Umgebung und einer gewachsenen städtebaulichen Struktur.

Das Quartier ist geprägt von repräsentativen Bestandsgebäuden, großzügigen Freiflächen und einer stabilen Bewohnerstruktur. Entwicklungsflächen dieser Größenordnung sind in vergleichbarer stadtnaher Lage einzigartig.

Altstadt, Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet der Standort eine gute überregionale Anbindung an Wien, München und den westlichen Alpenraum.

Die Kombination aus innerstädtischer Nähe, Grünraumqualität und begrenztem Neubauangebot bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Nachfrage im gehobenen Wohnsegment.

MIKROLAGE	Entfernung	Fahrzeit via PKW	zu Fuß
BUSSTATION	80 m	1 min	1 min
EINZELHANDEL	150 m	2 min	4 min
BÄCKEREI	350 m	3 min	5 min
STADTZENTRUM	400 m	5 min	6 min
HAUPTBAHNHOF	2,8 km	12 min	< 40 min

MAKROLAGE	Entfernung	Fahrzeit via PKW	Fahrzeit via Bahn
LINZ	138 km	1 h 41 min	1 h 47 min
MÜNCHEN	146 km	1 h 47 min	1 h 55 min
WIEN	301 km	3 h 29 min	2 h 55 min



STANDORT SALZBURG

Der traditionsreiche Stadtteil ist Salzburgs Nr. 1 im Ranking für Wohn- und Lebensqualität. Unmittelbar angrenzend an die Salzburger Altstadt und das UNESCO Weltkulturerbe bietet das Nonntal beschauliche Ecken, wunderschöne Grünzonen sowie eine vielfältige Auswahl an Freizeitangeboten.

Die verkehrstechnische Anbindung Richtung Wien und München als auch in den Westen (Kitzbühel, Innsbruck, Arlberg, Liechtenstein, Schweiz etc.) ist exzellent und somit sind als „Bauchnabel“ Österreichs ein Großteil der österreichischen und Schweizer Städte in überschaubarer Zeit erreichbar.

Auch kulturell ist Salzburg eine der Top-Destinationen und lockt mit seinen Festspielen jährlich unzählige Größen aus Wirtschaft, Politik und Adel in die Altstadt sowie tausende von Touristen in die umliegenden Regionen.

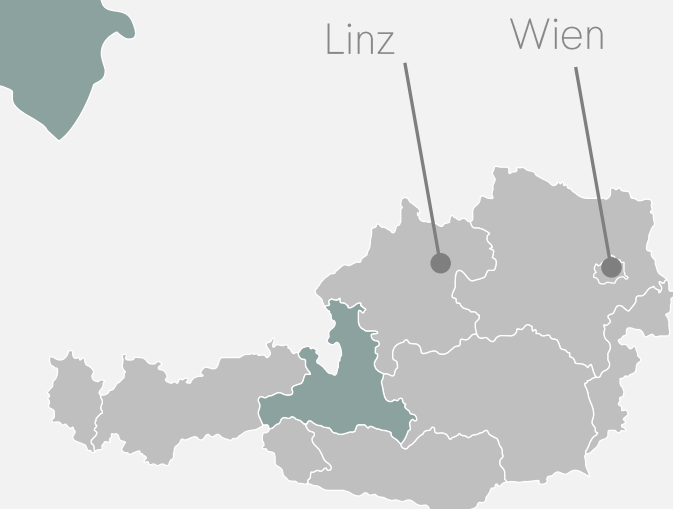
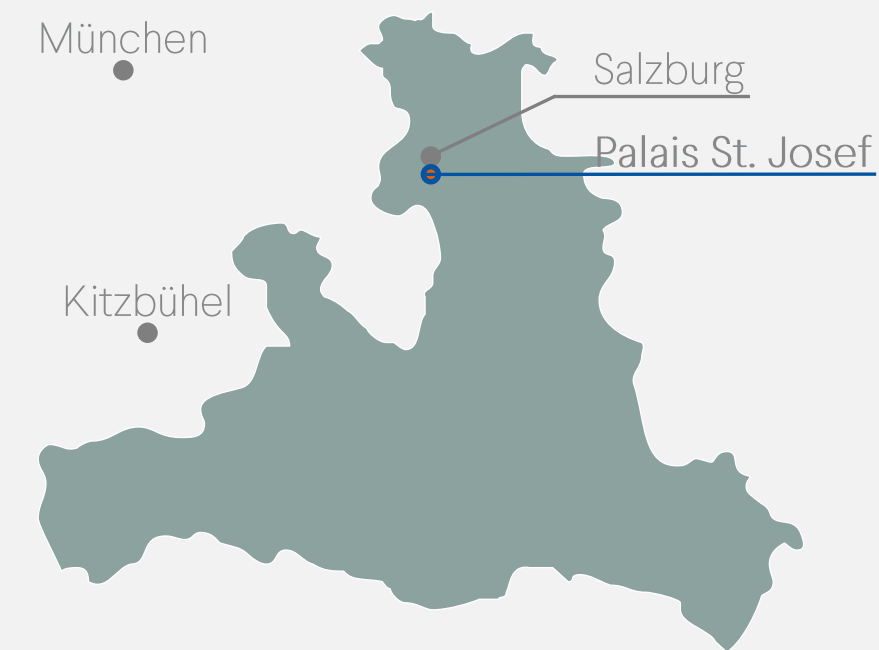
Wirtschaftlich ist Salzburg ebenfalls eines der stärksten Bundesländer Österreichs. So weist Salzburg gegenüber dem österreichischen Durchschnitt bessere Kennzahlen auf, u.a. eine niedrigere Arbeitslosenquote und ein höheres BIP pro Kopf. Zudem ist es das Bundesland mit der höchsten Kaufkraft. Diese Vorreiterstellung verdankt Salzburg vor allem dem Tourismus als auch den Leitbetrieben der Region (Auszug siehe unten).

Dieser Mix, gekoppelt mit einem sehr geringen Angebot, macht das Nonntal für die Vielzahl an kaufkräftigen sowie internationale Interessenten, die Salzburg aufgrund seiner vieler Alleinstellungsmerkmale schätzen, zu einem hervorragenden Standort für eine solche Entwicklung.

SALZBURGER LEITBETRIEBE (AUSZUG)



KENNZAHLEN	SALZBURG	ÖSTERREICH
BIP / Kopf (2024)	65.800 €	53.830 €
Arbeitslosenquote (2025)	3,7%	6,7%
Einwohnerzahl (2025)	572.846	9.791.213
Kaufkraft / Kopf (2026)	30.945 €	31.454 €
Universitätsstandort (Studierende)	24.000	390.000



MARKTLAGE

DRINGENDER WOHNBEDARF IN SALZBURG

AUßERGEWÖHNLICHE MAKROÖKONOMISCHE HERAUSFORDERUNGEN 2022-2024

POSITIVE TRENDWENDE IM IMMOBILIENSEKTOR SEIT 2025



AKTUELLE IMMOBILIENMARKTLAGE IN ÖSTERREICH

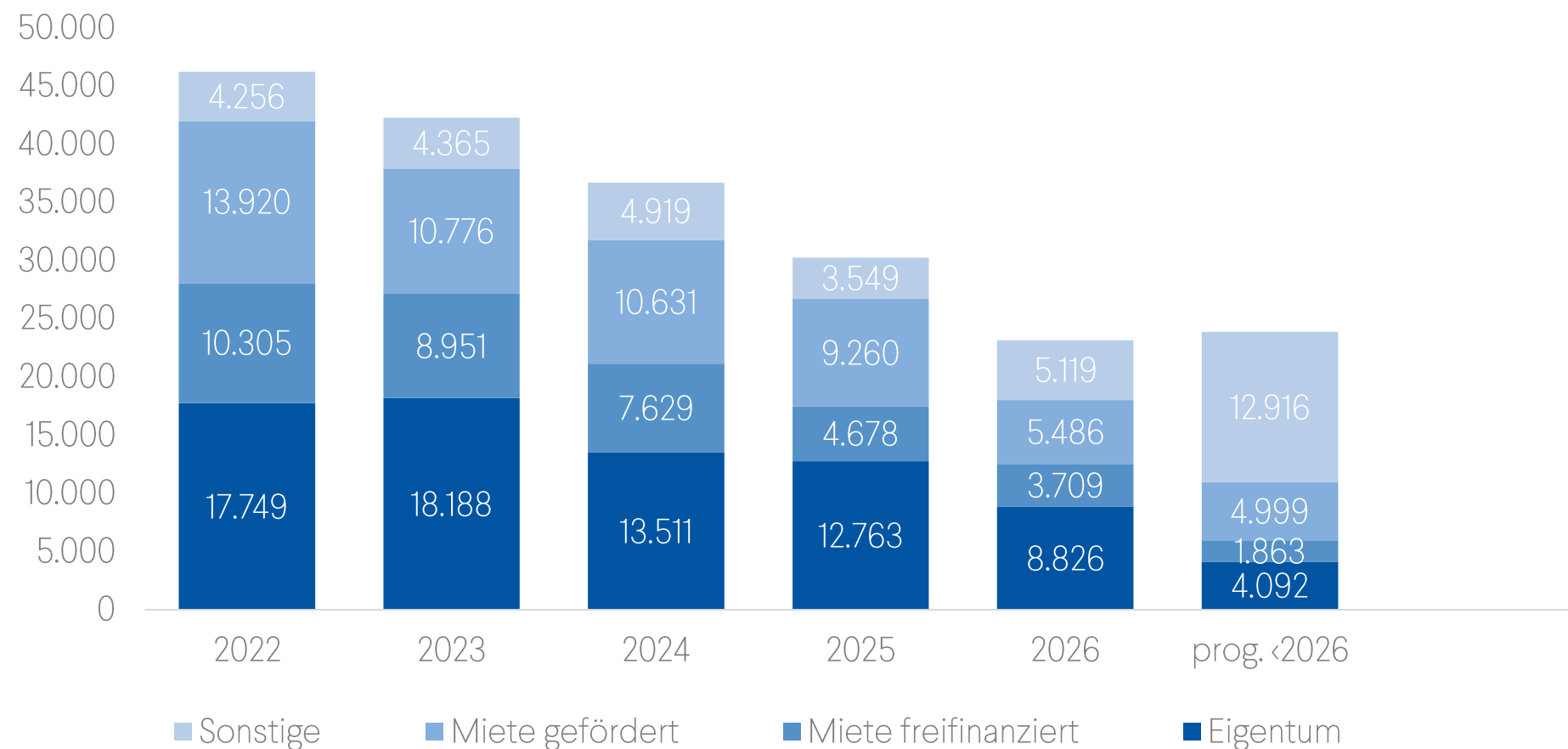
KNAPPES ANGEBOT TRIFFT AUF STEIGENDE NACHFRAGE

Die Zahl der Baubewilligungen und Wohnungsfertigstellungen ist deutlich rückläufig und gilt als Frühindikator für eine strukturelle Verknappung des Wohnraums. Gleichzeitig wird für Österreich bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von rund 5,5 % erwartet, woraus sich ein zusätzlicher Wohnbedarf ergibt.

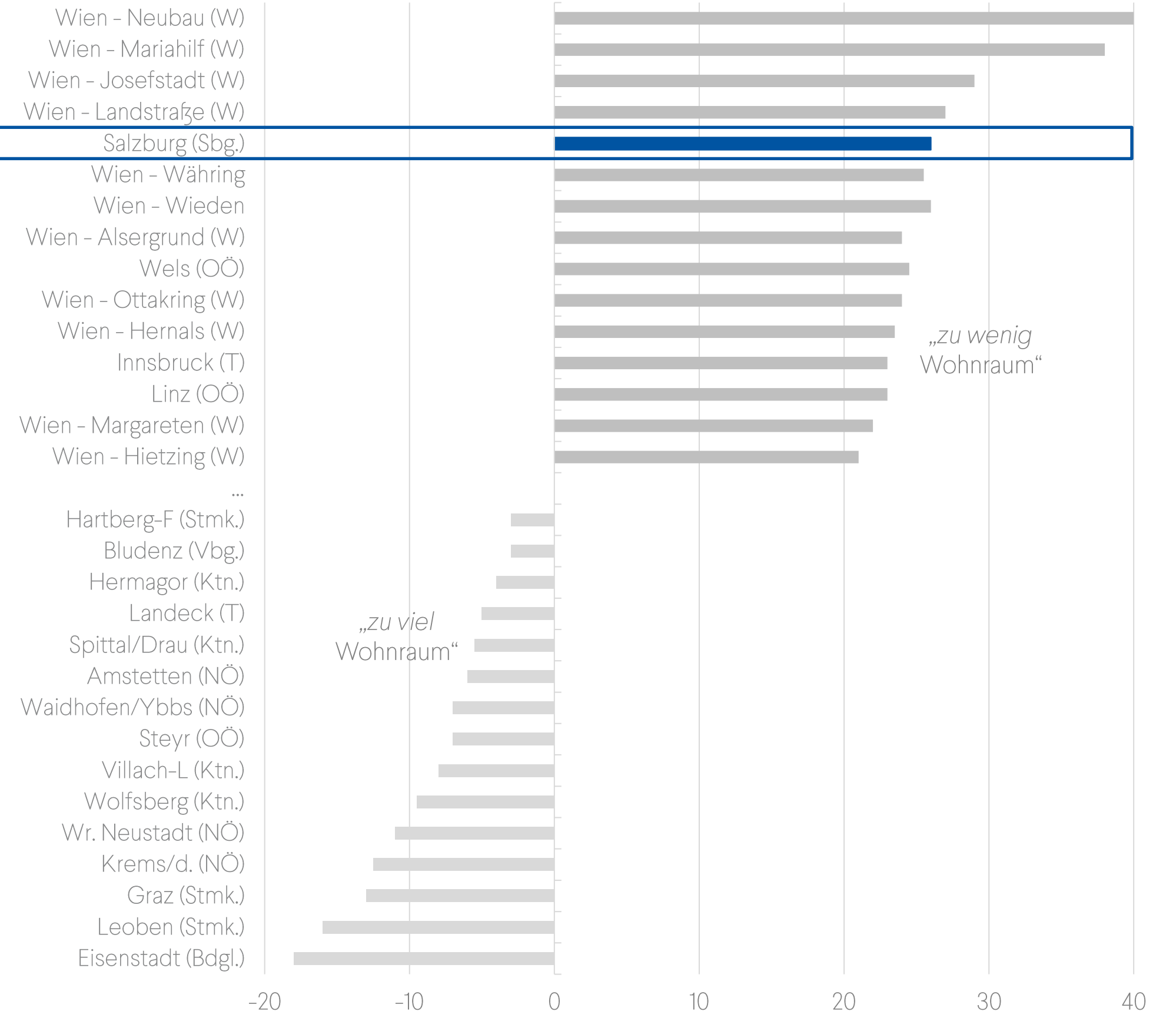
Wohnimmobilien bleiben die bevorzugte Assetklasse institutioneller Investoren bei stabilen bis leicht komprimierenden Spitzenrenditen. Für Salzburg prognostiziert CBRE eine stabile und gesunde Marktentwicklung. Der daraus resultierende strukturelle Nachfrageüberhang unterstützt die Positionierung hochwertiger Projekte in zentralen Lagen.

Parallel dazu verzeichnet die OeNB einen deutlichen Anstieg der Wohnbaukredite. Gesunkene Zinsen und stabile Einkommen stärken die Finanzierungsbereitschaft der Haushalte. Trotz der insgesamt angespannten Marktlage zeigt sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen robust; Suchanfragen stiegen zuletzt um 19 % und bestätigen die antizyklische Marktdynamik.

ENTWICKLUNG DER FERTIGSTELLUNGEN IN ÖSTERREICH



FEHLENDE (+) / ÜBERSCHÜSSIGE (-) WOHN-EINHEITEN PRO 1.000 EINWOHNER



DISCLAIMER

Diese Information dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Sie ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung noch eine persönliche Anlageempfehlung, (individuelle) Anlageberatung, Kapitalmarktprospekt oder steuerliche Beratung dar und ersetzt eine solche auch nicht. Im Zweifel wird empfohlen, fachkundigen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Rat einzuholen. Zudem beziehen sich die Ausführungen bzw. Zahlenangaben dieser Information (teilweise) auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Entwicklung bzw. künftige Ergebnisse. Das gleiche gilt für die in dieser Information dargestellten Analysen und Prognosen. Die vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen betreffen wesentliche wirtschaftliche Parameter der Anleihe, insbesondere Laufzeit, Rückzahlungszeitpunkt und Verzinsung. Jeder Anleihegläubiger sollte daher vor der Stimmabgabe sorgfältig prüfen, welche rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen eine Zustimmung oder Nichtzustimmung im konkreten Fall haben kann. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die verlängerte Kapitalbindung, die mögliche weitere einseitige Verlängerung der Laufzeit, die bedingte Zusatzverzinsung sowie die Auswirkungen auf Liquidität, Risiko und Verwertbarkeit der Investition.

Soweit die IFA Invest GmbH Anlagevermittlung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 WpIG erbringt, ist sie als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpIG tätig und erbringt diese Dienstleistung ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der DonauCapital Wertpapier GmbH, Passauer Str. 5, 94161 Ruderting. Vertragspartner des Kunden wird in diesem Fall ausschließlich die DonauCapital Wertpapier GmbH. www.ifainvest.at

Fotos und Visualisierungen: SORAVIA, IFA AG, Planquadr.at, BOKEH designstudio

Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Gebäudes und die finale Ausstattung der Einheiten.

Stand: Juni 2026

Für Fragen steht Ihnen das Team der IFA gerne zur Verfügung.

IFA Invest GmbH
 Grillparzestraße 18-20
 4020 Linz
service@ifainvest.at
www.ifainvest.at

IFA | Invest