

casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2013



Inhaltsverzeichnis

Traktandenliste	2
Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	4
Rückblick auf das Geschäftsjahr 2013	5
Wahl in den Verwaltungsrat	6
Entwicklungsobjekt – Burstriet 5, Salez	7
Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick	8
Schätzungsbericht	10
– Liegenschaftsbewertungsbericht	10
Konsolidierte Jahresrechnung nach FER	12
– Revisionsbericht	12
– Bilanz	14
– Erfolgsrechnung	15
– Geldflussrechnung	16
– Eigenkapitalnachweis	17
– Anhang	18
– Erläuterung Jahresrechnung	20
Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG	24
– Revisionsbericht	24
– Bilanz	25
– Erfolgsrechnung	26
– Anhang	27
– Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	28
Liegenschaftsliste	29
Organe der Gesellschaft	38
Adressen	39

Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung
Donnerstag, 17. April 2014, 17.30 Uhr
Widebaumsaal Metropol, Bahnhofstrasse 26, 9443 Widnau

- 1. Protokoll der Generalversammlung vom 28. März 2013**
- 2. Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates**
- 3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2013 und Bericht der Revisionsstelle**
- 4. Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung**
Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2013 sind zu genehmigen.
- 5a. Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2013**
Antrag des Verwaltungsrates: Der Gewinn ist nebst der obligaten Zuweisung an die allgemeinen Reserven vorzutragen.
- 5b. Ausschüttung aus Kapitaleinlage (Agio)**
Antrag des Verwaltungsrates: Es ist eine Ausschüttung von CHF 6.– pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorzunehmen.
- 6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2013**
Antrag des Verwaltungsrates: Den Mitgliedern des Verwaltungsrates ist Entlastung zu erteilen.

7. Wahl des Verwaltungsrates

Antrag des Verwaltungsrates:

Die folgenden Verwaltungsräte sind für ein weiteres Jahr zu wählen:

- Jonny Hutter, Diepoldsau, Präsident
- Rolf Eyer, Diepoldsau, Vize-Präsident
- Hans-Ulrich Müller, Berneck, Mitglied

Als neues Mitglied des Verwaltungsrates wird Roland Waibel zur Wahl vorgeschlagen.

8. Wahl der Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2014 als Revisionsstelle zu wählen.

9. Varia

Diepoldsau, 14. Februar 2014
CasalInvest Rheintal AG

Jonny Hutter
Präsident des Verwaltungsrates

Rolf Eyer
Vize-Präsident des Verwaltungsrates

Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre

*Veränderung bedeutet Vertrauen –
Vertrauen bedeutet Veränderung.
(Managementgrundsatz)*



Die CasalInvest Rheintal AG hat sich im vergangenen Jahr im Vertrauen in die Zukunft verändert. Sie als Aktionärin oder als Aktionär haben uns mit der sehr gut gelungenen Aktienkapitalerhöhung grosses Vertrauen geschenkt. Dafür möchten wir uns ganz herzlich bedanken.

Veränderungen in der Immobilienwirtschaft

Nach meinem Empfinden hat sich die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen verändert. Trotz nach wie vor rekordtiefer Zinsen gelang es der Immobilienbranche, den Wohnungsmarkt vor dem Abgleiten in eine spekulative Blasenentwicklung zu bewahren. Mit einem Mix aus Selbstregulierung, verstärkter Aufsichtstätigkeit der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA), verbaler Abschreckung durch die Nationalbank (SNB) sowie real verschärfter Eigenmittelunterlegung für Kreditinstitute hat die Gefahr eines Immobiliencrashes markant abgenommen. Ich bin überzeugt, dass zusätzliche Massnahmen und damit weitere Veränderungen des Immobilienmarktes folgen werden. Die Zeiten stehen insofern nicht schlecht für ein „Happy Landing“.

Zinsentwicklung

Es ist auch damit zu rechnen, dass die Notenbanken ihre Geldpolitik bei sich bietender Gelegenheit verändern werden. Eine Abkehr von der expansiven Versorgungsstrategie ist allerdings zurzeit nicht absehbar. Dafür sind die volkswirtschaftlichen Verwerfungen zu gross. Es ist aus meiner Sicht daher falsch, von einer kurzfristigen Zinswende auszugehen. Dies hat zur Folge, dass Angebot und Nachfrage trotz der verschärften Massnahmen bei der Kreditvergabe sowohl auf dem Wohnungs- als auch auf dem Boden- und Gewerbeflächenmarkt weiterhin hochoffizial drehen werden.

Der Markt bleibt damit anfällig für Störungen von aussen. Dies gilt es für uns stets im Hinterkopf zu behalten.

Positive Meldung vom Verwaltungsgericht

Am letzten Tag im Jahre 2013 hat uns das Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen berichtet, dass es den Rekurs der Einsprecher gegen die Umzonung und Überbauung im Widen in Widnau abgelehnt hat. Nachdem wir mit der Gemeindeverwaltung von Widnau sowie mit Ingenieuren, Architekten und Raumplanern mehr als 10 Jahre an dieser Umzonung gearbeitet haben, war dies für uns eine sehr positive Meldung.

Dank

Gabriel Hutter wird mit der Generalversammlung 2014 sein Amt als Verwaltungsrat der CasalInvest Rheintal AG abgeben. Seit Gründung der Gesellschaft hat er sich für die CasalInvest Rheintal AG eingesetzt und die erfolgreiche Entwicklung massgeblich mitgeprägt. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken Gabriel Hutter für seinen grossen Einsatz und wünschen ihm bei seinen zukünftigen Tätigkeiten viel Freude und alles Gute.

Es freut mich, dass wir Ihnen mit Dr. Roland Waibel einen geeigneten Nachfolger zur Wahl in den Verwaltungsrat vorschlagen können.

Mit Ihrer Beteiligung an der CasalInvest Rheintal AG, und damit in indirekte Immobilienanlagen, vertrauen Sie uns einen Teil Ihres Vermögens an. Dieses Vertrauen in uns möchten wir auch in diesem Jahr rechtfertigen. Für Ihre Treue bedanken wir uns.

Diepoldsau, im Januar 2014

Jonny Hutter
Präsident des Verwaltungsrates

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2013

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Die CasalInvest Rheintal AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 zurück. Der Gewinn konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals zulegen und übersteigt erstmals die Marke von CHF 4 Mio. Mit der durch-

geführten Kapitalerhöhung konnte die CasalInvest Rheintal AG ihre Kapitalstruktur weiter stärken und neue Mittel für einen qualitativen Ausbau des Immobilienportfolios generieren.

Erneute Gewinnsteigerung

Die CasalInvest Rheintal AG schliesst ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 mit einem Gewinn von CHF 4,18 Mio. ab. Hauptverantwortlich für diese erfreuliche Entwicklung ist ein aktives Portfolio-Management mit einer zukunftsorientierten Entwicklungstätigkeit. Daneben haben aber auch die anhaltend intakten Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt mit den Niedrigstzinsen ihren Beitrag geleistet. Der Rheintaler Immobilienmarkt funktioniert nach wie vor gut, wobei die anhaltend robuste Bautätigkeit und die damit verbundene Angebotsausweitung spürbar sind. So besteht beispielsweise im Bereich der konventionellen Familienwohnungen ein grosses Angebot, was die Wiedervermietung erschwert. Es gilt, sich bei diesen zyklischen Verschiebungen über gefällige Wohnkonzepte, ein gutes „Kosten-Nutzen-Verhältnis“ sowie kreative Vermarktungsmassnahmen vom Marktdurchschnitt abzuheben. Im gewerblich-industriellen Bereich hat die Nachfrage wieder leicht angezogen. Trotzdem ist nach wie vor eine Unsicherheit spürbar.

Qualitatives Wachstum

Eine Portfolioerweiterung im Bereich der Wohnliegenschaften ist bei den derzeitigen Marktverhältnissen sehr schwierig. Einerseits ist es überhaupt eine Seltenheit, an gute und zugleich verfügbare Investitionsmöglichkeiten zu gelangen. Andererseits werden zurzeit vielfach enorme Transaktionspreise bezahlt, welche aus Sicht der CasalInvest Rheintal AG in der nachhaltigen Betrachtung eine zweifelhafte wirtschaftliche Begründung erfahren.

Demgegenüber sind die Marktverhältnisse bei gewerblich-genutzten Immobilien verhältnismässig noch intakt und es bieten sich immer wieder spannende Möglichkeiten an. Mit dem Erwerb der Produktions-/Lagerhalle mit Baulandreserven im Industriegebiet Burstriet in Salez konnten wir im Geschäftsjahr 2013 eine passende Ergänzung des bestehenden Gewerbeportfolios wahrnehmen. Auf Seite 7 des Geschäftsberichts stellen wir Ihnen dieses Objekt detailliert vor.

Erfolgreiche Aktienkapital-Erhöhung

Mit der Ausgabe von 41'800 neuen Aktien konnte die CasalInvest Rheintal AG im Geschäftsjahr 2013 einen weiteren wichtigen Entwicklungsschritt unternehmen. Ein Grossteil der neu ausgegebenen Aktien wurde von den bestehenden Aktionären über die Bezugsrechte gezeichnet. Darüber hinaus konnte das Aktionariat durch das Engagement neuer Aktionäre weiter vergrössert werden und zählt neu rund 350 Personen (Stand: Ende Jahr 2013). Die neu geschaffene Liquidität wird in die Stärkung der Kapitalbasis sowie den qualitativen Ausbau des Immobilienportfolios eingebracht. Für die grosse Teilnahme und das damit verbundene Vertrauen in die CasalInvest Rheintal AG bedanken sich Geschäftsleitung sowie Verwaltungsrat herzlich.

Ausblick

Auch das angelaufene Geschäftsjahr 2014 wird neue Herausforderungen mit sich bringen, wobei es der dynamischen Marktentwicklung besonderes Augenmerk zu schenken gilt. Wir freuen uns darauf und sind überzeugt, die ehrgeizigen Ziele auch im angelaufenen Jahr zu erreichen.

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen für Ihre Verbundenheit mit unserem Unternehmen.

Diepoldsau, im Januar 2014

Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

Wahl in den Verwaltungsrat



Der Verwaltungsrat schlägt vor, Dr. Roland Waibel, Meistersrüte Appenzell, als neues Mitglied in den Verwaltungsrat zu wählen.

Roland Waibel ist verheiratet und Vater von drei Kindern im Alter von 6 bis 9 Jahren. Er wohnt im appenzellischen Meistersrüte und ist dort auch Schulpräsident. In seiner Freizeit ist er mit der Familie unterwegs, treibt gerne Sport und liest.

Roland Waibel, 47, ist Bürger von Diepoldsau und war an der HSG nach dem Studium der Wirtschaftspädagogik zwischen 1992 und 2001 als Projektleiter am Institut für Wirtschaftspädagogik tätig.

In dieser Zeit hat er dissertiert (summa cum laude) und habilitiert.

Seit 2002 arbeitet er als Professor für Betriebswirtschaft an der FHS St.Gallen, Hochschule für Angewandte Wissenschaften. Zwischen 2002 und 2006 hatte er auch einen Lehrauftrag für Betriebs- und Volkswirtschaftslehre an der Fachhochschule Winterthur inne.

Mit der Übernahme der Leitung des 2006 neugegründeten Instituts für Unternehmensführung IFU-FHS wurde er zu 100 Prozent an der FHS tätig. Das Institut für Unternehmensführung umfasst die Kompetenzzentren für Strategie, Marketing, Finanzmanagement sowie Banking und Finance und ist gemäss Leistungsauftrag für Lehre, Weiterbildung, angewandte Forschung und Dienstleistungen (Beratung, Coaching usw.) zuständig.

Als Profitcenter der FHS ist das IFU zu Selbstfinanzierung verpflichtet und entsprechend kunden- und kompetenzorientiert ausgerichtet. Das Institut ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen und zählt aktuell 20 Personen.

Entwicklungsobjekt – Burstriet 5, Salez

Gewerbe- und Logistikhalle an bester Lage

Die CasalInvest Rheintal AG hat im Herbst 2013 eine grössere Gewerbeliegenschaft erworben, welche ehemals von der hwt Anstalt für Holzwerkstoffe genutzt wurde. Diese befindet sich im Burstriet in Salez und umfasst gesamthaft eine Fläche von 16'489 m², wovon 5'500 m² noch unbebaut sind und einer künftigen Entwicklung dienen. Die moderne Gewerbe- und Logistikhalle wurde im 2002 erstellt und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.



Mit der Übernahme der Liegenschaft in Salez hat die CasalInvest Rheintal AG ihr geographisches Betätigungsfeld erweitert. Nebst der intakten Standortgemeinde war beim Entscheid eine gute verkehrstechnische Anbindung Voraussetzung. Die Anlage liegt im Gewerbe- und Industriegebiet Burstriet, welches sich in unmittelbarer



Nähe zur Autobahn befindet und über eine grosszügige Gebietserschliessung verfügt. Das Areal ist bestens für jegliche Formen des (Schwer-)Verkehrs erschlossen und bietet auch die Möglichkeit, den Schienenverkehr

und die entsprechende Gleisanbindung zu reaktivieren. Salez profitiert von der guten Verkehrslage des Rheintals am Schnittpunkt der Nord/Süd-Achse (Deutschland-Bodenseeregion-San Bernardino-Italien) und der Ost/West-Achse (Österreich-Rheintal-Zürich), was eine vielfältige Nutzung ermöglicht.



Die Gewerbehalle konnte im vergangenen Jahr zu einem beträchtlichen Teil vermietet werden. Für das Geschäftsjahr 2014 wird eine Vollvermietung angestrebt.



Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

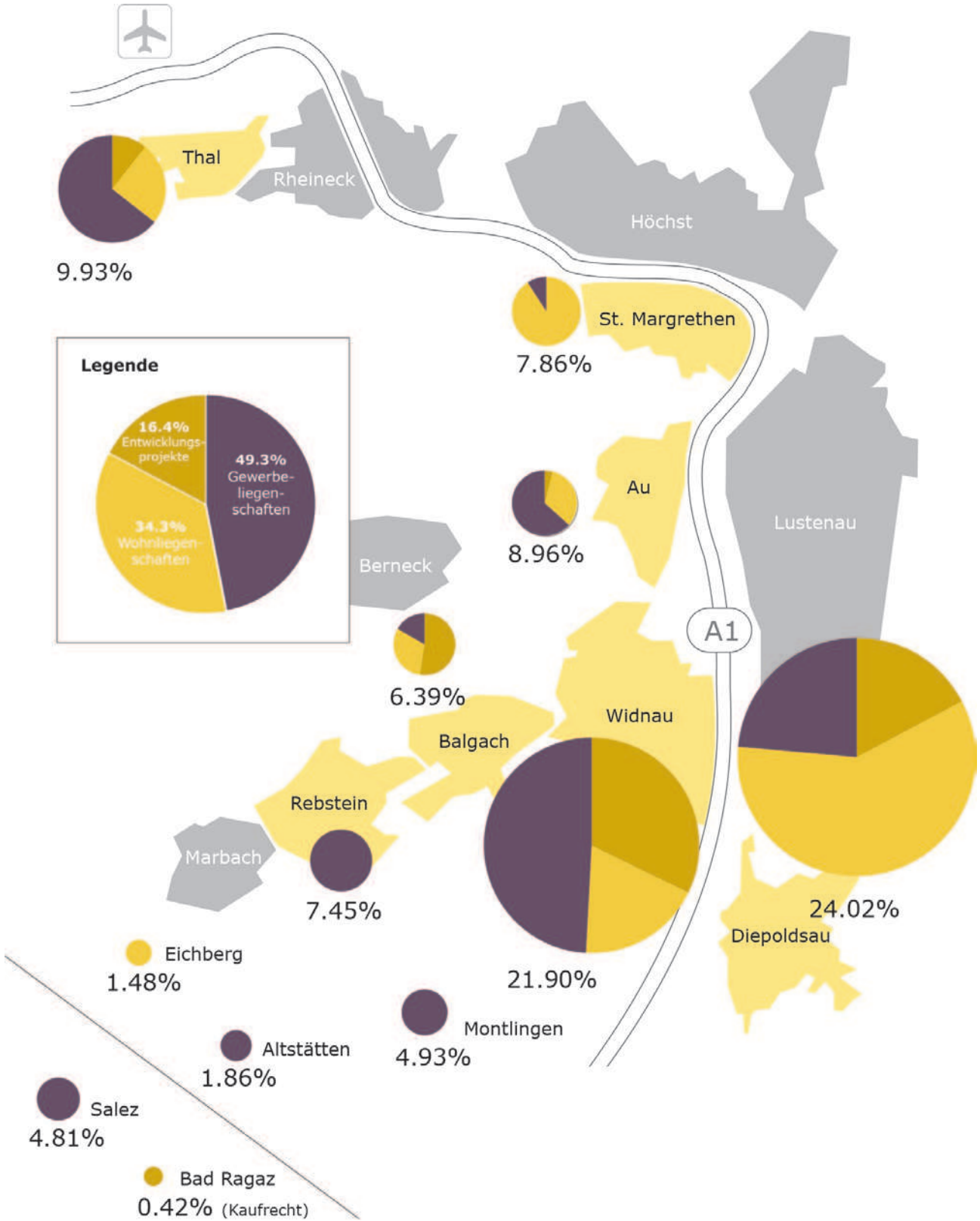
Kennzahlen im Überblick

		31.12.2013	31.12.2012
Jahresgewinn nach Steuern	CHF Mio.	4.183	3.767
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	8.59	9.30
Gewinn pro Aktie	CHF	20.01	22.53
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	79.653	70.368
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	54.922	54.172
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	26.590	24.912
Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	161.165	149.452
Marktrisikooanpassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	0.967	0.897
Eigenkapital	CHF Mio.	55.528	41.906
Eigenkapitalanteil	in %	33	28

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG

		31.12.2013	31.12.2012
Nominalwert pro Aktie	CHF	137	96
Ausgegebene Aktien	Stück	209'000	167'200
Jahresendkurs	CHF	265	250
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	55.385	41.800
Substanzwert pro Aktie	CHF	266	251
Kurs-Gewinn-Verhältnis		13.24	11.10
Ausschüttung pro Aktie	CHF	6.00	6.00

Portfolioaufteilung



Liegenschaftsbewertungsbericht

**Bericht der Liegenschaftsbewertung
an die Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG,
Novesette GmbH, Rhydorf AG und Spirig AG, Immobilien
9444 Diepoldsau**

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG, Novesette GmbH, Rhydorf AG und Spirig AG, Immobilien, alle mit Sitz in Diepoldsau, hat die RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten, die Liegenschaften der genannten Gesellschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2013 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

Bewertungsstandards

Die RT Immobilien Treuhand AG bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen gebräuchlicher Standards und Richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem „Fair Value“, wie er gemäss IAS 40 umschrieben ist.

Grundlagen der Bewertungen

Sämtliche Liegenschaften sind der RT Immobilien Treuhand AG aufgrund der früher oder aktuell durchgeführten detaillierten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen persönlich bekannt. Eine erneute Besichtigung erfolgte bei neu erworbenen Liegenschaften oder bei massgebenden Änderungen im Jahr 2013, wie Um- und Ausbauten, Neuvermietungen, Arrondierungen etc. Ebenso wurde bei Liegenschaften, welche seit vier Jahren nicht mehr besichtigt wurden, erneut eine Besichtigung durchgeführt. Die übrigen Liegenschaftsbewertungen wurden aktualisiert, respektive plausibilisiert. Grundsätzlich werden die Liegenschaften im Vierjahresrhythmus wieder besichtigt. In den Liegenschaftsbewertungen werden alle wertrelevanten Vorkommnisse berücksichtigt, positive wie auch negative. Die Gutachten dienen als neutrale, objektive Orientierungen und sind keine Verkaufsdokumente. Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt (neutraler Marktwert) oder werden, wo sie notwendig sind, von uns ersichtlich ausgewiesen (Szenariokalkulationen).

Definition „Fair Value“

Der „Fair Value“ ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf-, bzw. verkaufswilligen, Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraumes. Zukünftige wertvermehrende Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden bei der Ermittlung des „Fair Values“ zum Bewertungszeitpunkt nicht einbezogen. Ebenso sind die Transaktionskosten (Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren) sowie die Vermittlungs- und Vermarktungskosten nicht enthalten. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällig latente Grundstücksgewinn- und/oder Reinertrags- und Vermögenssteuern sowie die Mehrwertsteuern.

Bewertungsmethode

Die RT Immobilien Treuhand AG bewertet die Immobilien nach den anerkannten Bewertungsansätzen von Dr. Kaspar Fierz. Dabei wird der Marktwert je nach Objekt aus der Gewichtung der ertragsorientierten Komponenten Ertrags- und Barwert sowie aus dem Substanzwert ermittelt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik der RT Immobilien Treuhand AG sind die Bewertungen der CasaInvest Rheintal AG, der Novesette GmbH, der Rhydorf AG und der Spirig AG, Immobilien, unabhängig und neutral erfolgt. Die Bewertungen haben nach wie vor Schätzungscharakter. Die letztendlich resultierenden Verkaufspreise werden durch Verhandlungen sowie anderweitige subjektive Faktoren bestimmt. Eine Abweichung von den Werten ist deshalb möglich. Die Bewertungen erfolgen somit ohne Haftung für die Realisierbarkeit.

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten



Roger Stieger
Geschäftsleitung/Teilhaber



Daniel Mosch
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

9450 Altstätten, 14. Januar 2014

Revisionsbericht

**Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
CasalInvest Rheintal AG
9444 Diepoldsau**

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die konsolidierte Jahresrechnung der CasalInvest Rheintal AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang auf den Seiten 14 bis 23 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die konsolidierte Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die konsolidierte Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der konsolidierten Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der konsolidierten Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der konsolidierten Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung für das am 31.12.2013 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz. Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, verweisen wir bezüglich Goodwill aus der Akquisition einer Beteiligung im Jahre 2011 auf die Erläuterungen im Anhang auf Seite 18.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung beobachtbar ist und gelebt wird. Eine schriftliche Dokumentation über ein internes Kontrollsystem liegt indessen nicht vor.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.



Buchhaltungs- und Treuhand AG

Kurt Okle

Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Beat Eisenhut

Revisionsexperte RAB

Altstätten, 23. Januar 2014

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel und Wertschriften	3'267'158	459'198
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'081'828	697'542
Sonstige kurzfristige Forderungen	156'155	47'705
Vorräte	170'934	159'891
Aktive Rechnungsabgrenzung	42'811	14'411
Umlaufvermögen	4'718'886	1'378'746
Finanzanlagen	1'396'296	346'490
Immobilien Sachanlagen	160'197'707	148'555'291
Mobile Sachanlagen	8'000	–
Anlagevermögen	161'602'003	148'901'782
Total Aktiven	166'320'889	150'280'527
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	780'741	767'059
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	13'979	157'073
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'838	20'664
Passive Rechnungsabgrenzung	723'401	602'807
Kurzfristiges Fremdkapital	1'525'960	1'547'603
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	100'896'492	99'144'086
Langfristige Rückstellungen	38'330	24'934
Latente Steuerrückstellungen	8'332'000	7'658'000
Langfristiges Fremdkapital	109'266'822	106'827'020
Aktienkapital	28'633'000	16'051'200
Kapitaleinlagereserven	4'840'229	7'882'417
Neubewertungsreserven	5'603'525	4'649'125
Gewinnreserven	12'268'762	9'556'046
Laufender Jahresgewinn	4'182'592	3'767'116
Eigenkapital	55'528'108	41'905'904
Total Passiven	166'320'889	150'280'527

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

Erfolgsrechnung

	2013	2012
Ertrag aus Vermietungen	7'516'759	7'375'307
Liegenschaftsaufwand	-1'243'136	-1'081'319
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	6'273'624	6'293'988
Betrieblicher Aufwand	-799'881	-769'022
Betriebliches Ergebnis	5'473'742	5'524'966
Finanzergebnis	-2'135'496	-2'097'712
Erfolg Verkauf/Neubewertung	1'899'124	1'242'243
Ao. Erfolg	-213'936	152'781
Gewinn vor Steuern	5'023'434	4'822'278
Steuern	-840'842	-1'055'163
Reingewinn	4'182'592	3'767'116

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

Geldflussrechnung

GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit	2013		2012	
Jahresergebnis		4'182'592		3'767'116
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen		-1'899'124		-1'242'243
Abschreibungen mobile Sachanlagen	Zunahme	5'889		-
Langfristige Rückstellungen	Zunahme	13'396	Zunahme	914
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	674'000	Zunahme	869'000
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		2'976'753		3'394'787
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	-384'286	Zunahme	-324'762
Sonstige kurzfristige Forderungen	Zunahme	-108'450	Zunahme	-44'326
Vorräte	Zunahme	-11'043	Zunahme	-69'198
Aktive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	-28'401	Abnahme	714
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	13'682	Abnahme	-249'714
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Abnahme	-143'094	Zunahme	157'073
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Abnahme	-12'826	Zunahme	1'379
Passive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	120'593	Zunahme	339'175
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-553'824		-189'659
Cash Flow Betriebstätigkeit		2'422'929		3'205'128
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit				
Mobile Sachanlagen	Zunahme	-13'889		-
Immobilien Sachanlagen	Zunahme	-10'486'292	Zunahme	-19'422'537
Erlös aus Abgang Immobilien Sachanlagen		743'000		1'162'750
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-9'757'181		-18'259'787
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	702'600	Zunahme	10'999'097
Aktienkapitalerhöhung	Zunahme	12'581'800		-
Reserven aus Kapitaleinlage	Abnahme	-3'142'188	Abnahme	-1'003'200
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		10'142'212		9'995'897
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	2'807'960	Abnahme	-5'058'762
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		459'198		5'517'960
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		3'267'158		459'198
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	2'807'960	Abnahme	-5'058'762

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
Eigenkapital per 31.12.2011	16'051	8'935	3'631	10'524	39'142
Anpassung Agio Vorjahre		-50		50	
Zuweisung Neubewertung Vorjahr			1'018	-1'018	
Kapitaleinlagenrückzahlung		-1'003			-1'003
Jahresgewinn				3'767	3'767
Eigenkapital per 31.12.2012	16'051	7'882	4'649	13'323	41'906
purchase price allocation Kafi Rhydorf per 1.1.2013 in Rhydorf		100		-100	
Zuweisung Neubewertung Vorjahr			954	-954	
Kapitaleinlagenrückzahlung		-1'003			-1'003
Nennwerterhöhung	6'855	-6'855			
Aktienkapitalerhöhung (Nominalkapital)	5'727				5'727
Aktienkapitalerhöhung (Agio)		4'890			4'890
Emmissionsabgabe		-174			-174
Jahresgewinn				4'183	4'183
Eigenkapital per 31.12.2013	28'633	4'840	5'604	16'451	55'528

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 209'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 137.-.

Anhang

Allgemeines

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den bestehenden Richtlinien von Swiss GAAP FER und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Anpassung der Renditeliegenschaften auf aktuelle Werte wurde gemäss FER 18 erfolgswirksam berücksichtigt und ist somit im Periodenergebnis enthalten.

Konsolidierung

Folgende Transaktionen erfolgten in den letzten Jahren:

- 2009 CasalInvest Rheintal AG kauft 50% der Novesette GmbH inklusive deren Tochterunternehmen Rhydorf AG und Kafi-Rhydorf AG
- 2010 Novesette GmbH kauft die Spirig AG, Immobilien
- 2011 CasalInvest Rheintal AG kauft die restlichen 50% der Novesette GmbH
- 2013 Kafi-Rhydorf AG fusioniert mit der Rhydorf AG

Per 31. Dezember 2013 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende vollkonsolidierten Konzerngesellschaften:

Name	Sitz	Aktien/Stammkapital CHF	Anteil%
Novesette GmbH	Diepoldsau	100'000	100
Rhydorf AG	Widnau	400'000	100
Spirig AG, Immobilien	Diepoldsau	200'000	100

Beim Kauf der Beteiligung Novesette GmbH im Jahr 2011 entstand ein Goodwill von CHF 1'021'627.–. Dieser Goodwill wurde im gleichen Jahr vollständig abgeschrieben. Swiss GAAP FER sieht diese Möglichkeit nicht vor, sondern eine Abschreibung über 5 Jahre. Aus diesem Grund wäre nach Swiss GAAP FER in den Jahren 2011 bis 2015 jeweils eine Abschreibung von ca. CHF 204'000.– vorzunehmen.

Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel bestehen aus Bankkontokorrentguthaben und sind nominell bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In dieser Position sind Guthaben aus der Geschäftstätigkeit bilanziert. Die Forderungen sind zum Nominalwert, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen, eingesetzt.

Vorräte

Diese Position besteht aus dem Heizölbestand. Dieser wird entsprechend dem Niederstwertprinzip zu FIFO- oder tieferen Marktpreisen bewertet.

Finanzanlagen

Anteilscheine werden zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktwerten bewertet. Darlehen gegenüber Nahestehenden sind zu Nominalwerten bilanziert. Sie werden marktüblich verzinst.

Immobilie Sachanlagen

Das Portfolio der Renditeliegenschaften besteht aus erstklassigen Wohn- und Gewerbeüberbauungen sowie Entwicklungsprojekten im St. Galler Rheintal. Die Liegenschaften werden aufwendig unterhalten. Investitionen, welche den Markt- oder Nutzwert der Liegenschaft nachhaltig erhöhen oder die Lebensdauer wesentlich verlängern, in mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden und die Aktivierungsuntergrenze von CHF 1'000.– übersteigen, werden aktiviert. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden ebenfalls aktiviert. Ein ausgewiesener Fachmann bewertet jährlich alle Renditeliegenschaften einzeln. Die Beurteilung des Verkehrswertes erfolgt nach bewährten Grundsätzen des Berufsstandes. Veränderungen der Neubewertungen werden periodenwirksam erfasst.

In Anbetracht der angespannten Situation auf den Wirtschaftsmärkten und der unsicheren Zukunftsprognosen wurden auch dieses Jahr die geschätzten Verkehrswerte um eine Marktrisikooanpassung von 0.6% reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 966'980.– auf CHF 160.198 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 70'270.– verringert hat.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und um Vorauszahlungen von Mietern.

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Bankkontokorrentschulden gegenüber Schweizer Banken. Sie sind zu Nominalwerten bilanziert.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Bei den langfristigen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um hypothekarisch gedeckte Darlehen von Schweizer Banken sowie Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden und Dritten. Die Bilanzierung erfolgt zu Nominalwerten. Die Verzinsung der Darlehensschulden gegenüber Nahestehenden erfolgt marktüblich.

Langfristige Rückstellungen

Die Rückstellungen enthalten die auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründeten wahrscheinlichen Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist. Diese Verpflichtungen begründen eine Verbindlichkeit.

Steuerrückstellung und latente Steuern

Falls das zu versteuernde Ergebnis von dem auf einheitlichen Bewertungsgrundlagen beruhenden Jahresergebnis abweicht, werden die zu erwartenden zusätzlichen Steuern zurückgestellt (latente Steuern). Diese Abweichungen entstehen vor allem durch die Bilanzierung der Renditeliegenschaften zu Marktwerten gemäss FER 18. Die latenten Steuern auf diesen Abweichungen werden mit dem erwarteten durchschnittlichen Steuersatz (17.40%) berechnet. Änderungen des latenten Steuersatzes werden erfolgswirksam erfasst.

Alle bis zum 31. Dezember 2013 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Erläuterung Jahresrechnung		in TCHF	2013	2012	
1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
	Forderungen gegenüber Dritten		1'082	698	
	Forderungen gegenüber Nahestehenden		156	–	
	Total		1'238	698	
2 Vorräte					
	Heizöl		171	160	
	Total		171	160	
3 Immobille Sachanlagen					
	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total	
	Marktwerte per 01.01.2012	24'554	49'732	55'546	129'832
	Zugänge ¹	991	4'009	14'175	19'175
	Abgänge	-590	-484	-89	-1'163
	Erfolg	-13	20	–	7
	Veränderung	-30	895	736	1'601
	Marktwerte per 31.12.2012	24'912	54'172	70'368	149'452
	Marktrisikooanpassung				-897
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2012				148'555
	Marktwerte per 01.01.2013	24'912	54'172	70'368	149'452
	Zugänge ²	1'103	308	9'010	10'420
	Abgänge	–	-743	–	-743
	Erfolg	–	-39	–	-39
	Veränderung	575	1'224	275	2'075
	Marktwerte per 31.12.2013	26'590	54'922	79'653	161'165
	Marktrisikooanpassung				-967
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2013				160'198

¹ inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen

40

² inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen

38

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 966'980.– wurden keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen, da die Renditeliegenschaften nach FER 18 zu Marktwerten bewertet werden. Ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf wird über die Position „Erfolg Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen“ im Periodenergebnis erfasst.

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

	in TCHF	2013	2012
4 Finanzanlagen			
Darlehen gegenüber Dritten		295	346
Darlehen gegenüber Nahestehenden		1'101	–
Total		1'396	346
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		781	763
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		–	4
Total		781	767
6a Aktive Rechnungsabgrenzung			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		39	14
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		4	–
Total aktive Rechnungsabgrenzung		43	14
6b Passive Rechnungsabgrenzung			
Noch nicht bezahlte Aufwendungen gegenüber Dritten		698	463
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		25	140
Total passive Rechnungsabgrenzung		723	603
7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.13%	45'301	39'588
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	3.10%	17'043	16'107
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	2.39%	37'170	40'592
Total Hypothekarverbindlichkeiten	1.96%	99'514	96'287
Darlehen gegenüber Dritten		1'282	1'980
Darlehen gegenüber Nahestehenden		100	877
Total		100'896	99'144

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

	in TCHF	2013	2012
8 Langfristige Rückstellungen			
Fond für Tanksanierungen		18	10
Fond für Zählerservice		5	–
Garantierrückstellungen		15	15
Total		38	25
9 Ertragssteuern			
Latente Steuerverbindlichkeiten		8'332	7'658
Total Steuerverbindlichkeiten		8'332	7'658
Latenter Steueraufwand		674	869
Laufender Steueraufwand		167	186
Steueraufwand		841	1'055
Entwicklung Latente Steuerrückstellungen			
Bildung		674	637
Veränderung durch Steuersatzänderung		–	232
Vorjahresbestand		7'658	6'789
Total		8'332	7'658

	in TCHF	2013	2012
10 Transaktionen mit nahestehenden Personen			
Verkauf von Liegenschaften		–	120
Kauf von Liegenschaften		150	–
Kosten für Projektmanagement		460	454
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		414	397
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		591	590
Verwaltungsratshonorare		49	39
Finanzaufwand		16	34
Mietertrag		54	–
11 Brandversicherungswerte			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		149'313	143'722
Total		149'313	143'722
12 Verpfändete Aktiven			
Handelsrechtliche Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		112'363	104'604
Total		112'363	104'604

Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der CasalInvest Rheintal AG 9444 Diepoldsau

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) auf den Seiten 25 bis 28 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.



Buchhaltungs- und Treuhand AG

Kurt Okle
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Beat Eisenhut
Revisionsexperte RAB

Altstätten, 23. Januar 2014

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel und Wertschriften	2'864'577	274'525
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	548'832	335'049
Sonstige kurzfristige Forderungen	215'651	63'765
Vorräte	100'283	111'687
Aktive Rechnungsabgrenzung	23'643	246
Umlaufvermögen	3'752'986	785'272
Finanzanlagen	22'109'336	21'033'530
Immobilien Sachanlagen	67'285'400	67'247'600
Anlagevermögen	89'394'736	88'281'130
Total Aktiven	93'147'722	89'066'402
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	468'502	463'063
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	147	135'894
Passive Rechnungsabgrenzung	416'840	191'242
Kurzfristiges Fremdkapital	885'488	790'199
Hypothekarverbindlichkeiten	55'296'150	56'969'150
Darlehensverbindlichkeiten	6'965'597	11'458'733
Langfristige Rückstellungen	16'730	4'684
Langfristiges Fremdkapital	62'278'477	68'432'567
Fremdkapital	63'163'965	69'222'766
Aktienkapital	28'633'000	16'051'200
Kapitaleinlagereserven	4'913'780	7'882'417
Fusionserfolg	-5'328'037	-5'328'037
Allgemeine Reserven	88'000	82'000
Bilanzgewinn	1'150'055	1'052'165
Jahresgewinn	526'958	103'890
Eigenkapital	29'983'757	19'843'635
Total Passiven	93'147'722	89'066'402

Erfolgsrechnung

	2013	2012
Ertrag aus Vermietungen	4'423'047	4'038'968
Liegenschaftsaufwand	-689'489	-557'744
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	3'733'558	3'481'224
Gebühren und Abgaben	-191'307	-9'490
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-493'820	-455'839
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-25'109	-40'537
Abschreibungen	-835'797	-1'476'681
Betrieblicher Aufwand	-1'546'032	-1'982'547
Betriebliches Ergebnis	2'187'526	1'498'677
Finanzertrag	6'473	6'855
Finanzaufwand	-1'448'504	-1'417'435
Baurechtszinsen	-62'326	-64'409
Ausserordentlicher Ertrag	66'166	108'480
Ausserordentlicher Aufwand	-112'904	-5'751
Jahresgewinn vor Steuern	636'432	126'417
Steuern	-109'474	-22'527
Jahresgewinn	526'958	103'890

Anhang

	31.12.2013	31.12.2012
Verpfändungen		
Buchwert der verpfändeten Liegenschaften	67'429'100	67'247'600
Brandversicherungswerte		
Renditeliegenschaften (Neuwerte) <i>STWE-Einheiten jeweils über STWEG versichert</i>	84'482'780	84'915'780
Wesentliche Beteiligungen		
Novesette GmbH (100%)	20'812'706	20'812'706

Risikobeurteilung des Verwaltungsrates

Die CasalInvest Rheintal AG verfügt über ein umfassendes Risikomanagement. Ausgehend von einer periodisch durchgeführten systematischen Risikobeurteilung werden für die Gesellschaft wesentliche Risiken analysiert und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und deren finanzielle Auswirkungen bewertet. Mit entsprechenden Massnahmen werden diese Risiken vermieden, vermindert oder überwältigt. Die von der CasalInvest Rheintal AG selbst getragenen Risiken werden konsequent überwacht. Die letzte Risikobeurteilung wurde am 21. November 2013 durchgeführt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2013	2012
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	1'150'055	1'052'165
Jahresgewinn	<u>526'958</u>	<u>103'890</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>1'677'013</u>	<u>1'156'055</u>
Zuweisung gesetzliche Reserven	-2'000	-6'000
Anpassung Kapitaleinlagereserven/Bilanzgewinn	-	-
Dividendenausschüttung*	-	-
Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung	<u><u>1'675'013</u></u>	<u><u>1'150'055</u></u>

* Es ist eine Ausschüttung von CHF 6.– pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorgesehen.

Liegenschaftsliste

Altstätten



Adresse: Kriessernstrasse 23/25
9450 Altstätten
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 1'140 m² Gewerbe-/Verkaufsfläche
70 m² Bürofläche
1'480 m² Lagerfläche innen
1'290 m² Lagerfläche befestigt aussen
20 Aussenabstellplätze

Au



Adresse: Feldstrasse 1/3
9434 Au
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 15 Wohnungen
11 Einstellplätze
11 Aussenabstellplätze



Adresse: Rheinstrasse 1a
9434 Au
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekt: Einfamilienhaus mit Garage



Adresse: Widnauerstrasse 3
9434 Au
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft
Objekte: 2 Wohnungen
130 m² Gewerbefläche
4 Aussenabstellplätze



Adresse: Widnauerstrasse 5
9434 Au
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft
Objekt: Einfamilienhaus mit Praxis



Adresse: Widnauerstrasse 8
9434 Au
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 3'635 m² Gewerbe-/Verkaufsfläche
660 m² Bürofläche
685 m² Lagerfläche innen
125 Aussenabstellplätze

Balgach



Adresse: Hauptstrasse 17
9436 Balgach
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft
Objekte: 12 Wohnungen
515 m² Gewerbe-/Verkaufsfläche
310 m² Lagerfläche innen
9 Einstellplätze
22 Aussenabstellplätze



Adresse: Gerbestrasse
9436 Balgach
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekt: 4'190 m² Bauland



Adresse: Wiesenstrasse 1/3/3a
9436 Balgach
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekt: 3'943 m² Bauland

Diepoldsau



Adresse: Heimstrasse 14
9444 Diepoldsau
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft
Objekte: Tennis-/Squashcenter mit Restaurant
Golfanlage
2 Wohnungen



Adresse: Laubenstrasse 2a
9444 Diepoldsau
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 8 Wohnungen
19 Einstellplätze



Adresse: Laubenstrasse 4a/6/8/8a
9444 Diepoldsau
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 48 Wohnungen
49 Einstellplätze
19 Aussenabstellplätze



Adresse: Moosackerstrasse 6/6a
9444 Diepoldsau
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 12 Wohnungen
3 Einzelgaragen
14 Aussenabstellplätze



Adresse: Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 282 m² Bürofläche
19 Aussenabstellplätze



Adresse: Rheinstrasse 6
9444 Diepoldsau
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: 5'620 m² Gewerbefläche
830 m² Bürofläche
3 Einzelgaragen
76 Aussenabstellplätze



Adresse: Werkstrasse 10
9444 Diepoldsau
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 1'990 m² Bürofläche
240 m² Lagerfläche innen
20 Einstellplätze
34 Aussenabstellplätze

Eichberg



Adresse: Eichbergstrasse 11
9453 Eichberg
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 8 Wohnungen
8 Einzelgaragen
6 Aussenabstellplätze

Montlingen



Adresse: Industriestrasse 1
9462 Montlingen
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 6'130 m² Gewerbefläche
660 m² Bürofläche
18 Aussenabstellplätze

Rebstein



Adresse: Alte Landstrasse 106
9445 Rebstein
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 3 Geschäftshäuser
4'512 m² Büro- / Gewerbefläche
8'077 m² Bauland
80 Aussenabstellplätze

Salez



Adresse: Burstriet 5
9465 Salez
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 5'265 m² Gewerbefläche
5'500 m² Baulandreserve

St. Margrethen



Adresse: Grenzstrasse 13
9430 St. Margrethen
Nutzung: Gewerbe- /Wohnliegenschaft
Objekte: 12 Wohnungen
275 m² Gewerbefläche
235 m² Lagerfläche innen
8 Einzelgaragen
17 Aussenabstellplätze



Adresse: Landhausweg 2/4/4a
9430 St. Margrethen
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 20 Wohnungen
21 Einstellplätze
9 Aussenabstellplätze



Adresse: Landhausweg 5
9430 St. Margrethen
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 2 Wohnungen
1 Einzelgarage
2 Aussenabstellplätze



Adresse: Schutzmühlestrasse 2/4
9430 St. Margrethen
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft
Objekte: 5 Wohnungen
90 m² Gewerbefläche
2 Einzelgaragen
6 Aussenabstellplätze

Thal



Adresse: Hegi
9425 Thal
Nutzung: Entwicklungs-/Gewerbeliegenschaft
Objekte: 7'667 m² Gewerbe-/Lagerfläche
9'211 m² Bauland



Adresse: Rebenstrasse 14/16
9425 Thal
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 11 Wohnungen
1 Einzelgarage
4 Einstellplätze
6 Carports
7 Aussenabstellplätze

Widnau



Adresse: Bahnhofstrasse 4
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft
Objekte: 2 Wohnungen
1'590 m² Gewerbe-/Verkaufsfläche
530 m² Lagerfläche innen
7 Einstellplätze



Adresse: Birkenstrasse
9443 Widnau
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: 1'780 m² Gewerbe-/Verkaufsfläche
2'325 m² Lagerfläche innen
15'215 m² Lagerfläche befestigt aussen



Adresse: Diepoldsauerstrasse 52/50c
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft
Objekte: Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Cash-Box (Baurecht)



Adresse: Heldstrasse 16
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft
Objekte: 3 Wohnungen
270 m² Bürofläche
235 m² Lagerfläche innen
3 Einzelgaragen
16 Einstellplätze
5 Aussenabstellplätze



Adresse: Nöllenstrasse 15
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 770 m² Gewerbefläche
40 m² Bürofläche
18 Aussenabstellplätze



Adresse: Nöllenstrasse 15a
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 2'690 m² Gewerbefläche
720 m² Bürofläche
1'100 m² Lagerfläche innen
53 Aussenabstellplätze



Adresse: Unterdorfstrasse 15/17
9443 Widnau
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 9 Wohnungen
7 Einstellplätze
6 Aussenabstellplätze



Adresse: Unterdorfstrasse 94
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft
Objekte: 6 Wohnungen
265 m² Gewerbefläche
240 m² Bürofläche
6 Einzelgaragen
21 Aussenabstellplätze

Organe der Gesellschaft



v.l.n.r.: Jonny Hutter, Hans-Ulrich Müller, Matthias Hutter, Pascal Villommet, Gabriel Hutter, Rolf Eyer

Verwaltungsrat

Jonny Hutter seit 2004
Diepoldsau, Präsident

Rolf Eyer seit 2009
Diepoldsau, Vize-Präsident

Gabriel Hutter seit 2008
Diepoldsau

Hans-Ulrich Müller seit 2010
Berneck

Geschäftsleitung

Matthias Hutter
Bachelor of Science in Business Administration, FH
Geschäftsführer (CEO)

Pascal Villommet
Fachmann Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. FA
Leiter Bereich Finanzen

Revisionsstelle

Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten SG
Kurt Okle, dipl. Wirtschaftsprüfer,
Revisionsexperte RAB
Beat Eisenhut, dipl. Wirtschaftsprüfer,
Revisionsexperte RAB

Liegenschaftsbewertung

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten SG
Roger Stieger, Geschäftsleitung/Teilhaber
Daniel Mosch, Immobilienbewerter
mit eidg. Fachausweis

Adressen

Kontakt

CasalInvest Rheintal AG

Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau
Telefon +41 71 737 90 75
Telefax +41 71 737 90 80
info@casainvest.ch
www.casainvest.ch

Börsenkurs

trade-net.ch

Titel: **CASAINVEST**
Valoren-Nr. **10202256**
ISIN-Nr. **CH0102022560**

Verwaltung Immobilien

Sonnenbau Dienstleistungs AG

Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau
Telefon +41 71 737 90 70
Telefax +41 71 737 90 80
info@sonnenbau.ch
www.sonnenbau.ch

Impressum

Gesamtverantwortung sowie Konzept und Gestaltung:
CasalInvest Rheintal AG – info@casainvest.ch

