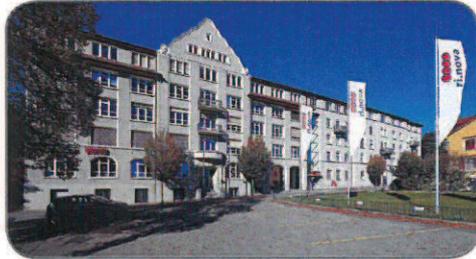


# casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2014



## Inhaltsverzeichnis

<b>Traktandenliste</b> .....	<b>2</b>
<b>Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates</b> .....	<b>4</b>
<b>Rückblick auf das Geschäftsjahr 2014</b> .....	<b>6</b>
<b>Ausbau Gewerbeliengenschaft Hegi, Thal</b> .....	<b>7</b>
<b>Wie entwickeln sich die Zinsen weiter? Das Gute, das Böse und das Hässliche</b> .....	<b>8</b>
<b>Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick</b> .....	<b>10</b>
<b>Liegenschaftsbewertungsbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>Konsolidierte Jahresrechnung nach FER</b> .....	<b>14</b>
– Revisionsbericht .....	14
– Bilanz .....	16
– Erfolgsrechnung .....	17
– Geldflussrechnung .....	18
– Eigenkapitalnachweis .....	19
– Anhang .....	20
– Erläuterung Jahresrechnung .....	22
<b>Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG</b> .....	<b>26</b>
– Revisionsbericht .....	26
– Bilanz .....	27
– Erfolgsrechnung .....	28
– Anhang .....	29
– Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns .....	30
<b>Liegenschaftsliste</b> .....	<b>31</b>
<b>Organe der Gesellschaft</b> .....	<b>40</b>
<b>Adressen</b> .....	<b>41</b>

## Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung  
Donnerstag, 2. April 2015, 17.30 Uhr  
Widebaumsaal Metropol, Bahnhofstrasse 26, 9443 Widnau

- 1. Protokoll der Generalversammlung vom 17. April 2014**
- 2. Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates**
- 3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2014 und Bericht der Revisionsstelle**
- 4. Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung**  
Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2014 sind zu genehmigen.
- 5a. Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2014**  
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 6.25 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorzunehmen.
- 6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2014**  
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
- Roland Waibel, Meistersrüte, Mitglied

## 8. Wahl der Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2015 als Revisionsstelle zu wählen.

## 9. Genehmigte Aktienkapitalerhöhung

Antrag des Verwaltungsrates:

Der Verwaltungsrat kann das Aktienkapital bis zum 1. April 2017 in einer oder mehreren Kapitalerhöhungen um maximal CHF 5'726'600.– durch Ausgabe von 41'800 Namenaktien à CHF 137.– durch Barliberierung mit CHF 137.– zu leistender Einlage pro Aktie erhöhen. Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, den Ausgabebetrag, das Agio und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen sowie über nicht ausgeübte Bezugsrechte zu verfügen.

## 10. Varia

Diepoldsau, 5. Februar 2015

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

*„Wer nicht über die ferne Zukunft nachdenkt, wird das schon in naher Zukunft bereuen.“  
Konfuzius (chinesischer Philosoph, 551 - 479 v. Chr.)*



**Die CasaInvest Rheintal AG blickt trotz der merklich angestiegenen Wettbewerbsintensität auf ein gutes Geschäftsjahr 2014 zurück. Die indirekte Immobilienanlage bleibt attraktiv, wobei ein**

**klares Profil mit Abgrenzungsmerkmalen notwendig ist. Die Entwicklung der Zinsen wird uns auch in den nächsten Jahren beschäftigen.**

### Negativzinsen - Immobilienanlagen dürften noch attraktiver werden

„Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen“. Dieses treffende Zitat wird immer mal wieder jemand anderem zugeschrieben – mal Mark Twain, mal Winston Churchill und mal Kurt Tucholsky.

Die Zinslandschaft hat die Schweizer Volkswirtschaft und deren Akteure im Jahr 2014 mächtig auf Trab gehalten. Prognosen sind schwierig, dennoch stellen wir uns darauf ein, dass die Zinsen mittelfristig auf tiefem Niveau verbleiben. Lesen Sie dazu auch den Beitrag unseres Verwaltungsrates Roland Waibel auf den Seiten 8/9 des vorliegenden Geschäftsberichtes.

Trotz der spürbar tieferen Verbindlichkeiten im Finanzierungsbereich beurteilen wir die tiefen Zinsen nicht als Vorteil für die Gesamtentwicklung der Immobilienwirtschaft. Die Neubautätigkeit ist ungebrochen intensiv und es stellt sich je länger je mehr die Frage nach der Absorption der neu erstellten Einheiten. Segmentspezifische Überkapazitäten werden die Folge sein und dies wird zu einem stärkeren Wettbewerbsdruck unter den Anbietern führen.

Die Attraktivität des Immobilienmarktes wird erst dann abnehmen, wenn entweder das Leerstands-

risiko für bestehende und neue Immobilienanlagen wesentlich grösser wird oder der Anlagenotstand durch einen zunehmenden Anreiz alternativer Investments (wie zum Beispiel Aktien, Anleihen oder Rohstoffe) gestillt werden kann. Wir sind der Meinung, dass es noch einige Jahre dauern wird, bis eine derartige Beruhigung eintritt.

Was ist demzufolge zu tun? Unsere Geschäftspolitik geht dahin, dass wir uns bei Projektentwicklungen und Marktakquisitionen auf spezielle Segmente konzentrieren werden. Es gilt, sich vom Marktdurchschnitt zu differenzieren und spannende Objekte zu einem attraktiven Preis anbieten zu können. Dies ist einfach gesagt, stellt jedoch hohe Anforderungen an die Projektverantwortlichen. Wem es gelingen wird, neue Wege zu begehen und die zukünftige Nachfrage abzudecken, dem wird der nachhaltige Erfolg gewiss sein.

### Der Euro

Seit die Schweizerische Nationalbank Mitte Januar 2015 den Eurokurs bei CHF 1.20 nicht mehr garantiert, stellt sich für uns die Frage nach den Auswirkungen auf die Rheintaler Immobilienwirtschaft. Kurzfristig sind die direkten Folgen gering, umso mehr als die Zinsen als Folge des Entscheidens der Nationalbank nochmals tiefer tendierten.

Mittel- und langfristig stellen sich hingegen andere Fragen. Wie reagiert die Exportwirtschaft? Werden die Stellen rarer? Führt die bisherige Einwanderung zu einer Rückwanderung? Wir meinen, dass die Sättigung des Konsums von Wohnflächen schon eingesetzt hat und dass die Wohnungsproduktion zurückgehen wird. Wir werden aber erst in ein bis zwei Jahren feststellen können, welche Folgen die jüngsten volkswirtschaftlichen Veränderungen auf die Immobilienbranche haben werden. Umso mehr wird es darum gehen, in Segmente zu investieren, welche

am Markt auch nach den Turbulenzen um den Euro gefragt sein werden.

### **Ein paar Gedanken an die Zukunft**

Die Diskussionen über mögliche Immobilienblasen werden nicht verstummen und der Markt wird weiterhin anfällig auf Störungen von aussen reagieren. Dies werden wir in unseren Handlungen stets beachten und in die zukünftigen Investitionsentscheide einbeziehen. Wir beurteilen unser Kerngebiet - das Rheintal - nach wie vor als sehr interessant und mit viel Potential verbunden. Mit einer vorausschauenden Investitionspolitik, einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit unseren Anspruchsgruppen sowie einem gesunden Mix aus Rendite und Risiko versuchen wir, uns bestmöglich zu positionieren.

Bei der langfristigen Betrachtung der Immobilienwirtschaft stellt sich die Frage, wie diese zum Beispiel im Jahre 2030 funktionieren könnte. Ganz gewiss ist die Tatsache, dass in den nächsten Jahren die Baby-Boom-Generation in die Rentnerjahre kommt. Auf Rentner zugeschnittene Wohnungen an Lagen mit Verbindung zum öffentlichen Verkehr und Nähe zu den notwendigen Infrastrukturen werden an Attraktivität gewinnen.

Rund 5,5 Prozent der Gesamtfläche der Schweiz umfassen Bauzonen, davon sind ca. 20 Prozent noch nicht überbaut. Auch wenn sich diese nicht überbauten Flächen teilweise nicht an den idealsten Lagen befinden, gibt es keine plausiblen Gründe, die Bauzonen zu erweitern. Es wird eine Verdichtung nach innen stattfinden.

### **Höhere Ausschüttung beantragt**

Das positive Jahresergebnis 2014 hat uns veranlasst, anlässlich der Generalversammlung vom 2. April 2015 eine Erhöhung der steuerfreien Ausschüttung auf CHF 6.25 pro Aktie zu beantragen.

### **Qualitatives Wachstum**

Die CasalInvest Rheintal AG möchte auch in den kommenden Jahren ihre Wachstumsstrategie weiterverfolgen. Um offen für neue Marktgelegenheiten zu sein und dynamisch reagieren zu können, beantragt der Verwaltungsrat, anlässlich der Generalversammlung vom 2. April 2015 eine genehmigte Kapitalerhöhung durchzuführen. Details dazu finden Sie auf der Traktandenliste auf den Seiten 2/3 des vorliegenden Geschäftsberichtes.

### **Nachhaltig erfolgreich**

Die indirekte Immobilienanlage ist eine Erfolgsgeschichte. In den Jahren 2004 bis 2007 haben wir die Grundlagen für ein gesundes Immobilienportfolio gelegt, anschliessend die Rechnungslegung auf Swiss GAAP FER umgestellt und die Aktien der CasalInvest Rheintal AG mit der Listung am OTC-Markt der Berner Kantonalbank lanciert. Vor sieben Jahren mit einer Handvoll Beteiligten gestartet, sind wir heute stolz, auf das Vertrauen von rund 400 Aktionärinnen und Aktionären zählen zu dürfen.

Die attraktive Rendite seit den Anfängen der Gesellschaft sowie die Wahrnehmung einer steuerfreien Ausschüttung zeigen uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Selbstverständlich sind wir in den letzten Jahren mit dem Markt gewachsen und haben von den tiefen Zinsen profitiert. Wir nutzen jedoch diese Phase dazu, gerade unsere Hypothekarverbindlichkeit langfristig gestaffelt anzulegen, um einerseits nachhaltig von den tiefen Zinsen zu profitieren, ohne dabei jedoch die nötige Flexibilität zu verlieren.

Die Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER ermöglicht eine periodengenaue und sehr transparente Berichterstattung. Sollten Sie dennoch Fragen haben, laden wir Sie ein, bei uns an der Moosstrasse 1 in Diepoldsau vorbeizuschauen oder uns zu kontaktieren. Wir geben gerne Auskunft.

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in die CasalInvest Rheintal AG danken wir Ihnen recht herzlich.

Diepoldsau, im Januar 2015

Jonny Hutter

Präsident des Verwaltungsrates

## Rückblick auf das Geschäftsjahr 2014

### Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



**Die Casainvest Rheintal AG blickt auf ein intensives und gutes Geschäftsjahr 2014 zurück. Es freut uns, dass der Erfolg aus der Vorjahresperiode bestätigt und der Gewinn nochmals gesteigert werden konnte. Während das Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2014 keine wesentlichen Veränderungen erfahren hat, wurde im vergangenen Jahr Wert auf die Entwicklung der eigenen Immobilienprojekte sowie die Instandhaltung und Bewirtschaftung der Bestandesobjekte gelegt.**

#### Bestätigung der Vorjahreszahlen

Im Geschäftsjahr 2013 überstieg der Jahresgewinn erstmals die Marke von CHF 4 Mio. Dank eines konsequenten Portfolio-Managements, erfolgreichen Entwicklungstätigkeiten sowie einer positiven Gesamtmarktsituation konnte das Vorjahresergebnis bestätigt und bei einem Jahresgewinn von CHF 4.474 Mio. nochmals gesteigert werden. Verschiedene Neuvermietungen haben zu einer Verbesserung des Ertrages aus Vermietungen geführt, wobei der Wettbewerbsdruck und damit auch das Leerstandsrisiko zum Beispiel im Bereich der grösseren Mietwohnungen zugenommen haben. Bei den Aufwendungen im Finanzergebnis profitiert die Casainvest Rheintal AG von den tiefen Zinsen. Das gestaffelte Hypothekarportfolio wurde weiter optimiert und neue langfristige Vereinbarungen abgeschlossen. Wir achten auf eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestandesobjekte. Die Liegenschaften werden gut unterhalten und grössere Massnahmen frühzeitig angegangen.

#### Anspruchsvolle Rahmenbedingungen

Die Intensität und damit auch die Komplexität auf dem Schweizer Immobilienmarkt haben spürbar zugenommen. Die rekordtiefen Zinsen verbunden mit dem Anlagenotstand vorab institutioneller Anleger haben für eine robuste Angebotsauswei-

tung gesorgt. Während anfangs dieser Entwicklung eine notwendige Kompensierung der geringen Neubautätigkeit zu Beginn des neuen Jahrtausends stattfand, machen sich allmählich Überkapazitäten in bestimmten Bereichen bemerkbar. Es geht darum, neue Segmente zu finden und Einheiten mit einem vorteilhaften Preis-/Leistungs-Verhältnis auf den Markt zu bringen. Nebst diesen marktspezifischen Faktoren verfehlen auch anderweitige Eingriffe, wie beispielsweise strengere Richtlinien bei der Kreditvergabe, das neue Raumplanungsgesetz, Bestrebungen zur Verschärfung der Lex Koller oder die Folgen der Masseneinwanderungsinitiative ihre Wirkungen nicht. Auch die Aufhebung der Euro-Untergrenze wird den Markt beeinflussen. Die Schwierigkeit besteht darin, die konkreten Auswirkungen auf den Rheintaler Immobilienmarkt abzuschätzen und entsprechende Folgerungen zu ziehen. Wir sind bemüht, diese Themenbereiche intensiv zu verfolgen und arbeiten in den einzelnen Gebieten mit Fachspezialisten zusammen.

#### Gelungener Ausbau des Hegi-Areal in Thal

Im Rahmen eines Betreiberwechsels im Hegi-Areal in Thal wurde die dahinterliegende Fläche der Liegenschaft erschlossen und überbaut. Auf Seite 7 des Geschäftsberichtes stellen wir Ihnen das interessante Projekt im Detail vor.

#### Ausblick

Die Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt werden nicht kleiner. Dennoch sind wir überzeugt, gut aufgestellt und mit unserem Immobilienportfolio auf dem richtigen Weg zu sein. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns dabei begleiten.

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

Diepoldsau, im Januar 2015

Matthias Hutter  
Geschäftsführer (CEO)

## Ausbau Gewerbeliegenschaft Hegi, Thal

### Gewerbeliegenschaft an bester Lage

Die Liegenschaft im Hegi-Areal in Thal mit einer gesamten Grundstücksfläche von 16'878 m<sup>2</sup> ist im Eigentum der Ortsgemeinde Thal und wurde im Baurecht abgegeben. Seit unserer Übernahme am 26. Mai 2004 von der Emil Christ AG diente die Liegenschaft als europäisches Zentrallager der Bauwerk Parkett AG. Im Jahre 2009 konnten wir das bestehende Gebäude mit einem auf zwei Stockwerke ausgelegten Anbau erweitern.

Nachdem sich die Bauwerk Parkett AG mit dem Zusammenschluss zur Bauwerk Boen Group entschlossen hat, die Organisation der Logistik neu zu organisieren, konnten wir mit der Camion Transport AG, Wil eine neue Betreiberin der Liegenschaft gewinnen. Bevor diese den Betrieb aufnehmen konnte, haben wir die dahinterliegende Lagerfläche von rund 7'400 m<sup>2</sup> entwässern und asphaltieren lassen, damit schwe-

re Lastwagen einwandfrei be- und entladen werden können. Neuartig war dabei das Verwenden von Kaltasphalt als Foundationsschicht. Bei dieser Methode kann 100 Prozent Recyclingmaterial z.B. von Strassenabbrüchen verwendet werden. Aufgrund der Auflage der Gemeinde Thal, nach welcher 90 Prozent des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück aufgefangen werden muss, haben wir ein grosses Retentionsbecken von rund 240 m<sup>3</sup> erstellen lassen.

Die Camion Transport AG hat anschliessend auf der neu erschlossenen Fläche eine Leichtbauhalle inklusive Durchfahrtshalle von rund 3'300 m<sup>2</sup> gebaut.

Wir freuen uns auf eine nachhaltige Partnerschaft mit der Camion Transport AG und danken allen Beteiligten für die reibungslose Umsetzung des Betreiberwechsels.



## Wie entwickeln sich die Zinsen weiter? Das Gute, das Böse und das Hässliche



**Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat Ende 2014 die Einführung von Negativzinsen bekanntgegeben und im Januar 2015 die Eurokursanbindung aufgegeben. Das Zielband für den Leitzins Li-**

**bor, der das Gefüge der Bankenzinsen steuert, wurde dabei auf -1.25% bis -0.25% gesenkt. Wie geht es mit der Zinsentwicklung in den kommenden Jahren weiter?**

### Das Gute

Die Notenbanken befinden sich immer stärker in einer Zwickmühle: Ursprünglich waren sie in erster Linie dafür da, die Preisstabilität zu gewährleisten. Seit der mit dem Lehman-Kollaps 2008 eingeführten Nullzinspolitik wird ihr klassisches Instrument, die Zinspolitik, stumpf und zunehmend unwirksam. Dies, weil man mit Gratisgeld zwar die Pferde zur Tränke führen, aber nicht garantieren kann, dass diese auch saufen. Investitionen sind nämlich – entgegen der landläufigen Meinung – nicht besonders zinsensitiv: Vielmehr sind es positive Zukunftsaussichten, welche die Unternehmer zum Investieren bringen. Die Notenbanken können also nur die Voraussetzungen für Investitionen schaffen, der Auslöser muss aber durch die Firmen kommen. Und diese haben sich in den letzten Jahren in Europa oft zurückgehalten: zu unsicher waren die Wirtschaftsaussichten, zu fragil das Konsumentenvertrauen, zu unzuverlässig die Politik der Staaten, zu hoch deren Schulden.

In der Schweiz hat der für das Funktionieren der Wirtschaft so eminent wichtige Kreditmechanismus seit 2008 gut funktioniert: Die Banken haben die tiefen Zinsen der SNB an Firmen und Haushalte weitergegeben, und die Unternehmen haben massvoll investiert. Der Immobilienmarkt profitierte von faktischen Nullzinsen und boomt bis heute stark. Weil die unsichere Situation mit vielen hochverschuldeten und unproduktiven Ländern in der EU trotz tiefen Frankenzinsen die Flucht in die sichere Schweizer Währung verstärkte, führte die SNB 2011 einen Mindestkurs zum Euro von 1.20 ein. Das Gute ist,

dass diese für die Schweizerische Exportwirtschaft so wichtige Kursuntergrenze während mehr als drei Jahren verteidigt werden konnte. Dies gab den Unternehmen Währungssicherheit und Zeit, sich für einen verschärften internationalen Wettbewerb fit zu machen.

### Das Böse

Die Planungssicherheit für die Schweizer Wirtschaft hatte allerdings einen hohen Preis: Mit der Währungsanbindung war der Franken nicht mehr eigenständig, sondern zu einem „Quasi-Euro“ geworden. Damit fand sich die Nationalbank praktisch in Geiselhaft der Europäischen Zentralbank (EZB), welche ihre Politik nach der wirtschaftlichen Entwicklung der EU richtet. Und dieses Bild sieht, Deutschland ausgenommen, nach wie vor ziemlich böse aus: Die Konjunktur will in den meisten Ländern nicht richtig anspringen, die Preisentwicklung ist deflationär, die Banken geben das billige Geld der EZB nicht in Form von Krediten an die europäischen Unternehmen weiter und die einzelnen Staaten sind praktisch unverändert hoch verschuldet. Zudem leiden sie teilweise unter schlechter Wirtschaftspolitik, wie z.B. verkrustete Arbeitsmärkte, hohe Steuern und unhaltbare Rentenversprechen aufzeigen. Während einige Problemherde mit geschickter Politik verhältnismässig einfach zu verbessern wären, ist die unverändert hohe Staatsverschuldung tückisch: Was Haushalts-Schlendrian über mehrere Generationen hinweg verursacht hat, ist weder einfach noch kurzfristig zu lösen und bedingt tiefe Einschnitte, welche weh tun und einige Jahre dauern. Die EZB hat mit dem Gratisgeld der letzten Jahre den Politikern der krisengeschüttelten EU-Staaten Zeit verschafft, die Rahmenbedingungen zu verbessern. Mit der – nur temporär angedachten Zinserleichterung – flachte leider der Reformwille in vielen Ländern schnell wieder ab. Ein Beispiel ist Frankreich, das Land mit der zweitgrössten Wirtschaftskraft der EU: Mangels Bereitschaft, mittels einschneidender Reformen die vielen Problembereiche aktiv anzugehen, wird der „kranke Mann Europas“ zunehmend zu einer ersten Belastung für die EU. Und weil weder die Verschuldung markant gesunken ist, noch die wirtschaftliche Lage sich deutlich verbessert hat, wird

die EZB die Zinsen noch lange tief halten müssen: Kriselnde Länder würden durch höhere Zinszahlungen zusätzlich belastet. Zusätzlich musste die EZB zur nächststärkeren Waffe greifen: zur „dicken Berta“, der Bazooka der quantitativen Lockerung. Am 22. Januar 2015, wurde ein Aufkaufprogramm für Staatsanleihen angekündigt. Dies weitet die Eurogeldmenge aus und senkt die langfristigen Zinsen, was den Druck auf den Franken weiter erhöht.

### **Und das Hässliche**

Der Franken leidet unter einem „Mokkatasseneffekt“: Als Fluchtwährung ist er in Krisenzeiten gesucht, gleichzeitig ist der Währungsraum zu klein, als dass der Aufwertungsdruck einfach zu absorbieren wäre. Die SNB ist auch nach Aufgabe des Mindestkurses auf Gedeih und Verderb an den EU-Währungsraum gebunden. Die Schweiz als offene, global vernetzte Volkswirtschaft erwirtschaftet mehr als zwei Drittel des BIP im Export, davon stammt über die Hälfte aus Europa. Hier taucht ein hässliches Problem auf: Die Nationalbanken haben ihre letzten Kugeln verschossen und stehen zwar mit rauchenden Colts, aber leeren Magazinen da. Die EZB hat mit der quantitativen Lockerung von mehr als 1'000 Milliarden Euro die ultimative Stalinorgel gezündet. Allerdings gleicht sie dabei einem Trainer, der seine Schützlinge verzweifelt an den Dopingtropf hängt, weil diese zu trainingsfaul sind und der Rückstand zur internationalen Konkurrenz immer grösser wird. Ob die Geldschwemme mit rekordtiefen Zinsen die EU-Wirtschaft stimuliert, ist ungewiss. Europas Unternehmen verschieben ihre Investitionen nicht wegen fehlender Liquidität oder zu hohen Zinsen, sondern mangels Glaube an die Reformkraft der Euro-Zone. Reformunwillige Staaten wie Frankreich oder Italien haben im Gegenzug noch mehr Zeit erhalten, die dringend notwendigen Strukturanpassungen anzupacken. Ist der politische Wille zu harten Massnahmen stark genug, wenn gleichzeitig der grösste Drogencocktail aller Zeiten verabreicht wird? Die EZB hat ihre letzte Karte gespielt, das Deck liegt nun bei der Politik. Und auch die SNB sitzt nicht mehr in der Kommandozentrale, sondern hat angesichts der Flucht in den starken Franken kapituliert. Wie andere Notenbanken auch musste sie als „Lender of Last Resort“ seit 2008 laufend mehr Aufgaben übernehmen: Bankenrettung (UBS), Stabilisierung der Wirtschaft, Regulierung des Finanzmarktes,

Wechselkurspolitik und Exportförderung oder die Bekämpfung von Preisblasen. Letzteres geschieht beispielsweise durch den antizyklischen Kapitalpuffer für Bankhypotheken zur Vermeidung einer Überhitzung auf dem Immobilienmarkt. Gerade den Immobilienboom hat sie mit ihrer Politik vorher selbst geschaffen: Zuverlässig zeigt sich seit Jahrzehnten, dass lang anhaltende tiefe Zinsen mit Übertreibungen an den Börsen und Blasen in Vermögenswerten verbunden sind. Und auch wenn der Schweizer Immobilienmarkt noch nicht überhitzt scheint, so hält die SNB doch die Brandlöschung bereit, nachdem sie zuvor das Feuer selber entfachte. Experten beurteilen den antizyklischen Kapitalpuffer allerdings als ziemlich wirkungslos, während die Massnahmen der Finma (Mindestanforderungen von 10 Prozent harter Eigenmittel bei Hypotheken, lineare Amortisation innert 15 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes) als Löschmittel besser greifen.

Fazit: Die Nationalbanken der EU und der Schweiz gleichen Zirkusartisten, die mit immer mehr Bällen jonglieren müssen. In der Zwischenzeit sind so viele in der Luft, dass die ersten auf dem Boden gelandet sind. Will heissen: Nicht alle Versprechen – wie Unterstützung der Nachfrage und des Exports, Kontrolle des Wechselkurses, Stützung von Staaten, Verhinderungen von Blasen – können die Notenbanken noch erfüllen. Die EZB hat die letzte Anschlagkarte gespielt, die SNB die Währungskontrolle verloren. Gleichzeitig haben sie die Akteure in der Wirtschaft – Staat, Unternehmen, Banken und Börsen – an das billige Geld gewöhnt: Die Angefixten zu entwöhnen würde eine Rosskur bedingen und einschneidende Folgen nach sich ziehen. Der Ausstieg aus der gewählten Minuszinspolitik fällt in Europa und in deren Schlepptau auch in der Schweiz sehr schwer. Die SNB sitzt auch nach dem „Swissexit“ weiterhin im Sozium der EZB und ist mit ihrer Zinspolitik von der wirtschaftlichen Entwicklung der EU abhängig. Mindestens für Geldschuldner hat dies den Vorteil, dass die Zinsen auf längere Zeit – 2015, 2016 und möglicherweise darüber hinaus – tief bleiben dürften.

Appenzell Meistersrüte, im Januar 2015

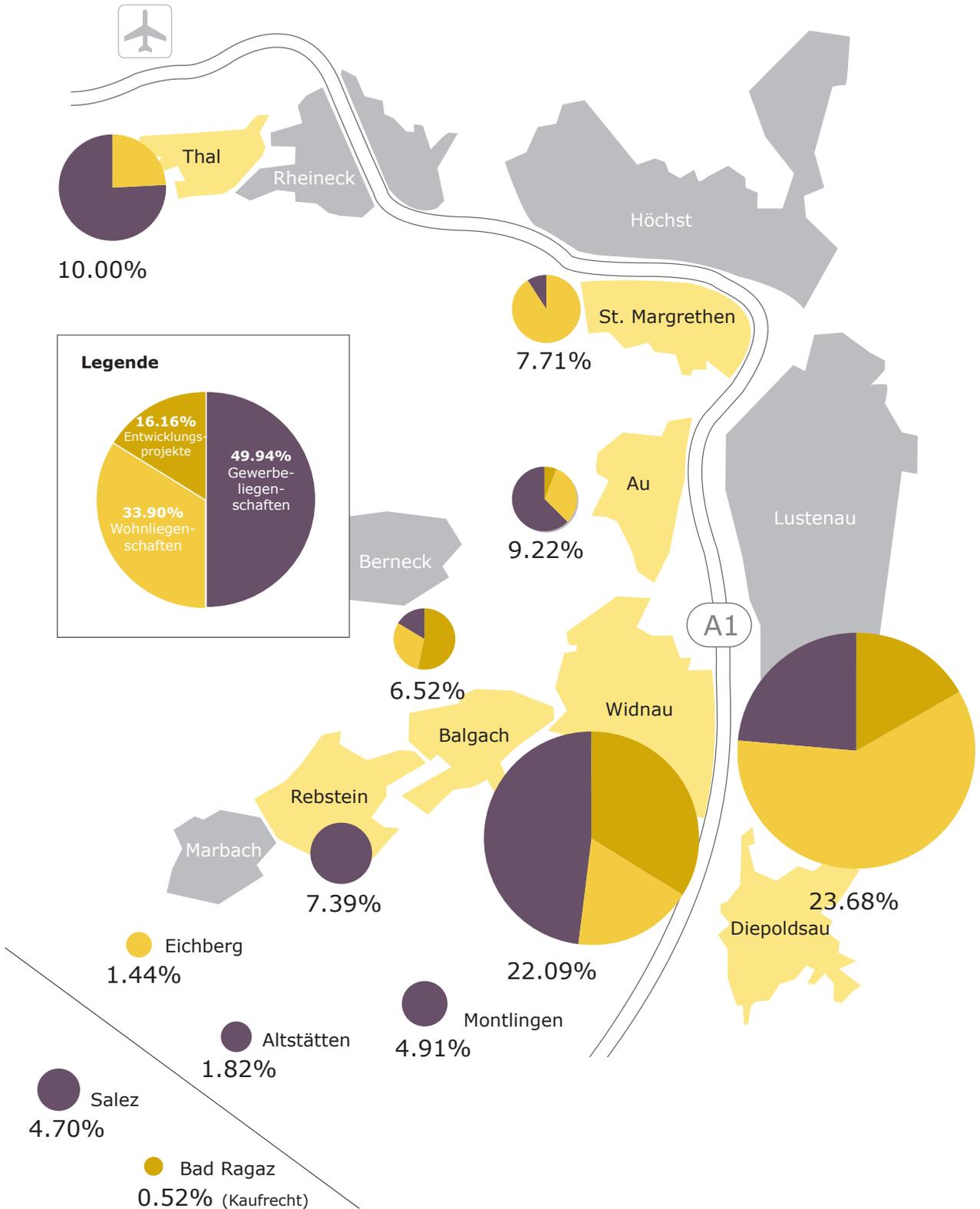
Roland Waibel  
Mitglied des Verwaltungsrates

## Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

Kennzahlen im Überblick		2014	2013	2012
Jahresgewinn nach Steuern	CHF Mio.	4.474	4.183	3.767
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	7.83	8.59	9.30
Gewinn pro Aktie	CHF	21.40	20.01	22.53
<hr/>				
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	82.400	79.653	70.368
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	55.940	54.922	54.172
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	26.658	26.590	24.912
<b>Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>164.998</b>	<b>161.165</b>	<b>149.452</b>
Marktrisikooanpassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	0.990	0.967	0.897
<hr/>				
Eigenkapital	CHF Mio.	58.749	55.528	41.906
Eigenkapitalanteil	in %	35	33	28

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG		2014	2013	2012
Nominalwert pro Aktie	CHF	137	137	96
Ausgegebene Aktien	Stück	209'000	209'000	167'200
<hr/>				
Jahresendkurs	CHF	278	265	250
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	58.102	55.385	41.800
Substanzwert pro Aktie	CHF	281	266	251
Kurs-Gewinn-Verhältnis		12.99	13.24	11.10
Ausschüttung pro Aktie	CHF	6.25	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 2014 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 2014, 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. 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.

Altstätten, 16. Januar 2015

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten



Roger Stieger  
Geschäftsleitung/Teilhaber



Daniel Mosch  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

## 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 16 bis 25 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2014 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 31.12.2014 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.

### **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 existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Altstätten, 21. Januar 2015



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten

**Kurt Okle**  
Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

**Beat Eisenhut**  
Revisionsexperte RAB

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

**Bilanz**

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Flüssige Mittel und Wertschriften	2'697'729	3'267'158
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	544'746	1'081'828
Sonstige kurzfristige Forderungen	253'493	156'155
Vorräte	259'512	170'934
Aktive Rechnungsabgrenzung	14'394	42'811
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'769'874</b>	<b>4'718'886</b>
Finanzanlagen	1'707'451	1'396'296
Immobilien Sachanlagen	164'008'021	160'197'707
Mobile Sachanlagen	4'800	8'000
<b>Anlagevermögen</b>	<b>165'720'272</b>	<b>161'602'003</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>169'490'146</b>	<b>166'320'889</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	790'296	780'741
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–	13'979
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	25'974	7'838
Passive Rechnungsabgrenzung	685'580	723'401
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'501'850</b>	<b>1'525'960</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	100'282'489	100'896'492
Langfristige Rückstellungen	48'298	38'330
Latente Steuerrückstellungen	8'909'000	8'332'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>109'239'787</b>	<b>109'266'822</b>
Aktienkapital	28'633'000	28'633'000
Kapitaleinlagereserven	3'586'229	4'840'229
Neubewertungsreserven	7'214'240	5'603'525
Gewinnreserven	14'840'638	12'268'762
Laufender Jahresgewinn	4'474'402	4'182'592
<b>Eigenkapital</b>	<b>58'748'509</b>	<b>55'528'108</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>169'490'146</b>	<b>166'320'889</b>

## Erfolgsrechnung

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ertrag aus Vermietungen	7'634'624	7'516'759
Liegenschaftsaufwand	-1'277'220	-1'243'136
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>6'357'404</b>	<b>6'273'624</b>
Betrieblicher Aufwand	-769'842	-799'881
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>5'587'562</b>	<b>5'473'742</b>
Finanzergebnis	-1'974'556	-2'135'496
Erfolg Verkauf/Neubewertung	2'054'429	1'899'124
Ao. Erfolg	-262'452	-213'936
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>5'404'983</b>	<b>5'023'434</b>
Steueraufwand	-930'581	-840'842
<b>Reingewinn</b>	<b>4'474'402</b>	<b>4'182'592</b>

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

## Geldflussrechnung

<b>GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit</b>		<b>2014</b>		<b>2013</b>	
Jahresergebnis		4'474'402		4'182'592	
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen		-2'054'428		-1'899'124	
Abschreibungen mobile Sachanlagen	Zunahme	3'200	Zunahme	5'889	
Langfristige Rückstellungen	Zunahme	9'968	Zunahme	13'396	
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	577'000	Zunahme	674'000	
<b>Cash Flow Nettoumlaufvermögen</b>		<b>3'010'141</b>		<b>2'976'753</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	537'081	Zunahme	-384'286	
Sonstige kurzfristige Forderungen	Zunahme	-97'338	Zunahme	-108'450	
Vorräte	Zunahme	-88'578	Zunahme	-11'043	
Aktive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	28'418	Zunahme	-28'401	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	9'555	Zunahme	13'682	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Abnahme	-13'979	Abnahme	-143'094	
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	18'136	Abnahme	-12'826	
Passive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	-37'821	Zunahme	120'593	
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		<b>355'473</b>		<b>-553'824</b>	
<b>Cash Flow Betriebstätigkeit</b>		<b>3'365'615</b>		<b>2'422'929</b>	
<b>GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit</b>					
Mobile Sachanlagen		-	Zunahme	-13'889	
Immobilien Sachanlagen	Zunahme	-2'337'886	Zunahme	-10'486'292	
Erlös aus Abgang Immobilien Sachanlagen	Abnahme	582'000	Abnahme	743'000	
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-1'755'886</b>		<b>-9'757'181</b>	
<b>GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit</b>					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Abnahme	-925'158	Zunahme	702'600	
Aktienkapitalerhöhung		-	Zunahme	12'581'800	
Reserven aus Kapitaleinlage	Abnahme	-1'254'000	Abnahme	-3'142'188	
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-2'179'158</b>		<b>10'142'212</b>	
<b>Netto-Flüssige Mittel</b>	<b>Abnahme</b>	<b>-569'429</b>	<b>Zunahme</b>	<b>2'807'960</b>	
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		3'267'158		459'198	
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		2'697'729		3'267'158	
<b>Netto-Flüssige Mittel</b>	<b>Abnahme</b>	<b>-569'429</b>	<b>Zunahme</b>	<b>2'807'960</b>	

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
<b>Eigenkapital per 31.12.2011</b>	<b>16'051</b>	<b>8'935</b>	<b>3'631</b>	<b>10'524</b>	<b>39'142</b>
Anpassung Agio Vorjahre		-50		50	
Zuweisung Neubewertung Vorjahr			1'018	-1'018	
Kapitaleinlagenrückzahlung		-1'003			-1'003
Jahresgewinn				3'767	3'767
<b>Eigenkapital per 31.12.2012</b>	<b>16'051</b>	<b>7'882</b>	<b>4'649</b>	<b>13'323</b>	<b>41'906</b>
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
<b>Eigenkapital per 31.12.2013</b>	<b>28'633</b>	<b>4'840</b>	<b>5'604</b>	<b>16'451</b>	<b>55'528</b>
Zuweisung Neubewertung Vorjahr			1'611	-1'611	
Kapitaleinlagenrückzahlung		-1'254			-1'254
Jahresgewinn				4'474	4'474
<b>Eigenkapital per 31.12.2014</b>	<b>28'633</b>	<b>3'586</b>	<b>7'214</b>	<b>19'315</b>	<b>58'749</b>

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 2014 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 Prozent reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 989'980.– auf CHF 164.008 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 23'000.– 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 2014 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Erläuterung Jahresrechnung		in TCHF	2014	2013
<b>1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Forderungen gegenüber Dritten			599	1'082
Forderungen gegenüber Nahestehenden			199	156
<b>Total</b>			<b>798</b>	<b>1'238</b>
<b>2 Vorräte</b>				
Heizöl			260	171
<b>Total</b>			<b>260</b>	<b>171</b>
<b>3 Immoblie Sachanlagen</b>				
	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	<b>Total</b>
<b>Marktwerte per 01.01.2013</b>	<b>24'912</b>	<b>54'172</b>	<b>70'368</b>	<b>149'452</b>
Zugänge <sup>1</sup>	1'103	308	9'010	10'420
Abgänge	-	-743	-	-743
Erfolg	-	-39	-	-39
Veränderung	575	1'224	275	2'075
<b>Marktwerte per 31.12.2013</b>	<b>26'590</b>	<b>54'922</b>	<b>79'653</b>	<b>161'165</b>
Marktrisikooanpassung				-967
<b>Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2013</b>				<b>160'198</b>
<b>Marktwerte per 01.01.2014</b>	<b>26'590</b>	<b>54'922</b>	<b>79'653</b>	<b>161'165</b>
Zugänge <sup>2</sup>	768	180	1'389	2'338
Abgänge	-582	-	-	-582
Umklassierung	-1'700	-	1'700	-
Erfolg	-	-	-	-
Veränderung	1'582	838	-342	2'078
<b>Marktwerte per 31.12.2014</b>	<b>26'658</b>	<b>55'940</b>	<b>82'400</b>	<b>164'998</b>
Marktrisikooanpassung				-990
<b>Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2014</b>				<b>164'008</b>
<sup>1</sup> inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen				38
<sup>2</sup> inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen				34

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 989'980.– 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	2014	2013
<b>4 Finanzanlagen</b>			
Darlehen gegenüber Dritten		171	295
Darlehen gegenüber Nahestehenden		1'536	1'101
<b>Total</b>		<b>1'707</b>	<b>1'396</b>
<b>5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		737	781
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		53	–
<b>Total</b>		<b>790</b>	<b>781</b>
<b>6a Aktive Rechnungsabgrenzung</b>			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		14	39
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		–	4
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>14</b>	<b>43</b>
<b>6b Passive Rechnungsabgrenzung</b>			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		667	698
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		19	25
<b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>686</b>	<b>723</b>
<b>7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Zinssatz</b>		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.22 %	41'928	45'301
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	3.06 %	17'577	17'043
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	2.16 %	39'498	37'170
<b>Total Hypothekarverbindlichkeiten</b>	<b>1.9 %</b>	<b>99'003</b>	<b>99'514</b>
Darlehen gegenüber Dritten		1'179	1'282
Darlehen gegenüber Nahestehenden		100	100
<b>Total</b>		<b>100'282</b>	<b>100'896</b>

	in TCHF	2014	2013
<b>8 Langfristige Rückstellungen</b>			
Fond für Tanksanierungen		21	18
Fond für Zählerservice		12	5
Garantierrückstellungen		15	15
<b>Total</b>		<b>48</b>	<b>38</b>
<b>9 Ertragssteuern</b>			
Latente Steuerrückstellungen		8'909	8'332
<b>Total Steuerrückstellungen</b>		<b>8'909</b>	<b>8'332</b>
Latenter Steueraufwand		577	674
Laufender Steueraufwand		354	167
<b>Steueraufwand</b>		<b>931</b>	<b>841</b>
<b>Entwicklung Latente Steuerrückstellungen</b>			
Bildung		577	674
Veränderung durch Steuersatzänderung		–	–
Vorjahresbestand		8'332	7'658
<b>Total</b>		<b>8'909</b>	<b>8'332</b>

	in TCHF	2014	2013
<b>10 Transaktionen mit nahestehenden Personen</b>			
Kauf von Liegenschaften		–	150
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		509	460
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		398	414
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		604	591
Verwaltungsratshonorare		49	49
Finanzertrag		54	–
Finanzaufwand		6	16
Mietertrag		47	54
<b>11 Brandversicherungswerte</b>			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		149'025	149'313
<b>Total</b>		<b>149'025</b>	<b>149'313</b>
<b>12 Verpfändete Aktiven</b>			
Handelsrechtliche Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		112'800	112'363
<b>Total</b>		<b>112'800</b>	<b>112'363</b>

## 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 27 bis 29 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2014 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.

Altstätten, 21. Januar 2015



Buchhaltungs- und Treuhand AG

**Kurt Okle**

Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

**Beat Eisenhut**

Revisionsexperte RAB

## Bilanz

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Flüssige Mittel und Wertschriften	2'042'762	2'864'577
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	427'286	548'832
<i>Forderungen Dritte</i>	<i>56'093</i>	<i>19'320</i>
<i>Forderungen nahestehende Personen</i>	<i>199'365</i>	<i>196'331</i>
Sonstige kurzfristige Forderungen	255'458	215'651
Vorräte	88'500	100'283
Aktive Rechnungsabgrenzung	–	23'643
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2'814'006</b>	<b>3'752'986</b>
<i>Finanzanlagen Dritte</i>	<i>170'808</i>	<i>195'816</i>
<i>Finanzanlagen nahestehenden Personen</i>	<i>1'536'643</i>	<i>1'100'814</i>
Finanzanlagen	1'707'451	1'296'630
Immobilie Sachanlagen	68'538'360	67'285'400
Bezeilugungen	20'812'706	20'812'706
<b>Anlagevermögen</b>	<b>91'058'517</b>	<b>89'394'736</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>93'872'523</b>	<b>93'147'722</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<i>Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen Dritte</i>	<i>449'129</i>	<i>467'715</i>
<i>Verbindlichkeiten L und L nahestehenden Personen</i>	<i>81'060</i>	<i>786</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530'189	468'502
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	–	147
Passive Rechnungsabgrenzung	506'100	416'840
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'036'289</b>	<b>885'488</b>
<i>Hypothekerverbindlichkeiten</i>	<i>55'703'100</i>	<i>55'296'150</i>
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	<i>1'177'000</i>	<i>1'277'000</i>
<i>Darlehensverbindlichkeiten Konzern</i>	<i>5'825'351</i>	<i>5'688'597</i>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	62'705'451	62'261'747
Langfristige Rückstellungen	24'788	16'730
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>62'730'239</b>	<b>62'278'477</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>63'766'528</b>	<b>63'163'965</b>
Aktienkapital	28'633'000	28'633'000
Kapitaleinlagereserven	3'659'780	4'913'780
Fusionserfolg	-5'328'037	-5'328'037
Allgemeine Reserven	90'000	88'000
Bilanzgewinn	1'675'013	1'150'055
Jahresgewinn	1'376'239	526'958
<b>Eigenkapital</b>	<b>30'105'995</b>	<b>29'983'757</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>93'872'523</b>	<b>93'147'722</b>

## Erfolgsrechnung

	2014	2013
Ertrag aus Vermietungen	4'324'941	4'423'047
Liegenschaftsaufwand	-759'847	-689'489
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>3'565'094</b>	<b>3'733'558</b>
Gebühren und Abgaben	-8'062	-191'307
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-474'073	-493'820
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-29'248	-25'109
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-511'383</b>	<b>-710'235</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 1</b>	<b>3'053'711</b>	<b>3'023'323</b>
Abschreibungen	-1'157	-835'797
<b>Abschreibungen</b>	<b>-1'157</b>	<b>-835'797</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 2</b>	<b>3'052'554</b>	<b>2'187'526</b>
Finanzertrag	64'144	6'473
Finanzaufwand	-1'266'392	-1'448'504
Baurechtszinsen	-62'326	-62'326
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1'264'574</b>	<b>-1'504'357</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 3</b>	<b>1'787'980</b>	<b>683'170</b>
Ausserordentlicher Ertrag	38	66'166
Ausserordentlicher Aufwand	-121'801	-112'904
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>-121'763</b>	<b>-46'738</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>1'666'217</b>	<b>636'432</b>
Steuern	-289'978	-109'474
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'376'239</b>	<b>526'958</b>

## Anhang

### **Firma, Rechtsform und Sitz:**

CasalInvest Rheintal AG, Aktiengesellschaft  
Sitz des Unternehmens: Diepoldsau

### **Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:**

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt nicht über 10.

### **Direkte oder wesentliche indirekte Beteiligungen:**

Novesette GmbH / Sitz des Unternehmens: Diepoldsau / Buchwert CHF 20'812'706  
Stammkapital CHF 100'000 nominal, Kapitalanteil und Stimmenanteil 100%

### **Angewandte Grundsätze:**

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den bestehenden Richtlinien des schweizerischen Obligationenrechtes (OR), die voraussetzen, dass sie klar und verständlich, vollständig, verlässlich, vorsichtig und stetig sein muss. Zudem hat sie das Wesentliche zu enthalten und Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag dürfen nicht miteinander verrechnet werden.

### **Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten, Eigentumsvorbehalt:**

Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven

**2014**  
68'538'360

**2013**  
67'285'400

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	1'675'013	1'150'055
Jahresgewinn	<u>1'376'239</u>	<u>526'958</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>3'051'252</u>	<u>1'677'013</u>
Zuweisung gesetzliche Reserven	-70'000	-2'000
Anpassung Kapitaleinlagereserven/Bilanzgewinn	-	-
Dividendenausschüttung*	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung</b>	<b><u><u>2'981'252</u></u></b>	<b><u><u>1'675'013</u></u></b>

\* Es ist eine Ausschüttung von CHF 6.25 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorgesehen.

## Liegenschaftsliste

### Altstätten



Adresse: Kriessernstrasse 23/25  
9450 Altstätten  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 1'140 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
70 m<sup>2</sup> Bürofläche  
1'480 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
1'290 m<sup>2</sup> Lagerfläche befestigt aussen  
20 Aussenabstellplätze

### Au



Adresse: Feldstrasse 1/3  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 15 Wohnungen  
11 Einstellplätze  
11 Aussenabstellplätze



Adresse: Rheinstrasse 1a  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekt: Einfamilienhaus mit Garage



Adresse: Widnauerstrasse 3  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 2 Wohnungen  
130 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
4 Aussenabstellplätze



Adresse: Widnauerstrasse 5  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekt: Einfamilienhaus mit Praxis



Adresse: Widnauerstrasse 8  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 3'635 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
660 m<sup>2</sup> Bürofläche  
685 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
125 Aussenabstellplätze

## Balgach



Adresse: Hauptstrasse 17  
9436 Balgach  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 12 Wohnungen  
515 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
310 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
9 Einstellplätze  
22 Aussenabstellplätze



Adresse: Gerbestrasse  
9436 Balgach  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekt: 4'190 m<sup>2</sup> Bauland



Adresse: Wiesenstrasse 1/3/3a  
9436 Balgach  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekt: 3'943 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Bürofläche  
19 Aussenabstellplätze



Adresse: Rheinstrasse 6  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: 5'620 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
830 m<sup>2</sup> Bürofläche  
3 Einzelgaragen  
76 Aussenabstellplätze



Adresse: Werkstrasse 10  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 1'990 m<sup>2</sup> Bürofläche  
240 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
660 m<sup>2</sup> Bürofläche  
18 Aussenabstellplätze

## Rebstein



Adresse: Alte Landstrasse 106  
9445 Rebstein  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 3 Geschäftshäuser  
4'512 m<sup>2</sup> Büro- / Gewerbefläche  
8'077 m<sup>2</sup> Bauland  
80 Aussenabstellplätze

## Salez



Adresse: Burstriet 5  
9465 Salez  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 5'265 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
5'500 m<sup>2</sup> Baulandreserve

## St. Margrethen



Adresse: Grenzstrasse 13  
9430 St. Margrethen  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekte: 12 Wohnungen  
275 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
235 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
2 Einzelgaragen  
6 Aussenabstellplätze

## Thal



Adresse: Hegi  
9425 Thal  
Nutzung: Entwicklungs-/Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 7'667 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Lagerfläche  
9'211 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
530 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
7 Einstellplätze



Adresse: Birkenstrasse  
9443 Widnau  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: 1'780 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
2'325 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
15'215 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Bürofläche  
235 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
3 Einzelgaragen  
16 Einstellplätze  
5 Aussenabstellplätze



Adresse: Nöllenstrasse 15  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 770 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
40 m<sup>2</sup> Bürofläche  
18 Aussenabstellplätze



Adresse: Nöllenstrasse 15a  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 2'690 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
720 m<sup>2</sup> Bürofläche  
1'100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
240 m<sup>2</sup> Bürofläche  
6 Einzelgaragen  
21 Aussenabstellplätze

## Organe der Gesellschaft

### Verwaltungsrat

**Jonny Hutter** seit 2004  
Diepoldsau, Präsident

**Rolf Eyer** seit 2009  
Diepoldsau, Vize-Präsident

**Hans-Ulrich Müller** seit 2010  
Berneck

**Roland Waibel** seit 2014  
Appenzell Meistersrüte

### Geschäftsleitung

**Matthias Hutter**  
Master of Advanced Studies in Real Estate Management  
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. FA

## 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





