

casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2016



Inhaltsverzeichnis

Traktandenliste	2
Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	4
Rückblick auf das Geschäftsjahr 2016	5
Wahl in den Verwaltungsrat	6
Entwicklungsprojekt – Bahnhofstrasse 51, Altstätten	7
Unterstützung Sozialprojekt in Brasilien	8
Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick	10
Liegenschaftsbewertungsbericht	12
Konsolidierte Jahresrechnung nach FER	14
– Revisionsbericht	14
– Bilanz	16
– Erfolgsrechnung	17
– Geldflussrechnung	18
– Eigenkapitalnachweis	19
– Anhang	20
– Erläuterung Jahresrechnung	22
Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG	26
– Revisionsbericht	26
– Bilanz	27
– Erfolgsrechnung	28
– Anhang	29
– Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	30
Liegenschaftsliste	31
Organe der Gesellschaft	41
Adressen	42

Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung
Mittwoch, 24. Mai 2017, 17.30 Uhr
Widebaumsaal Metropol, Bahnhofstrasse 26, 9443 Widnau

1. Protokoll der Generalversammlung vom 4. Mai 2016

2. Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2016 und Bericht der Revisionsstelle

- 4. Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung**
Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2016 sind zu genehmigen.

5a. Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember 2016

Antrag des Verwaltungsrates: Der Fusionserfolg ist mit dem Bilanzgewinn zu verrechnen. Der restliche Bilanzgewinn ist nebst der obligaten Zuweisung an die allgemeinen Reserven vorzutragen.

5b. Ausschüttung aus Kapitaleinlage (Agio)

Antrag des Verwaltungsrates: Es ist eine Ausschüttung von CHF 6.50 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorzunehmen.

6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2016

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
- Dr. Roland Waibel, Meistersrüte, Mitglied

Als neue Mitglieder des Verwaltungsrates werden zur Wahl vorgeschlagen:

- Helene Huber, Heerbrugg
- Jürg Frischknecht, Rheineck

8. Wahl der Revisionsstelle

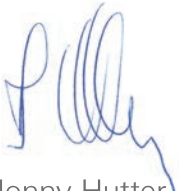
Antrag des Verwaltungsrates:

Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2017 als Revisionsstelle zu wählen.

9. Varia

Diepoldsau, 1. März 2017

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

*"Die ihre Gegenwart begreifen, hinterlassen
Spuren in der Zukunft."
(Oliver Tietze, *1965, deutscher Aphoristiker)*



Das Jahr 2016 haben wir wiederum erfreulich abschliessen können. In besonderer Erinnerung bleiben die erfolgreiche Aktienkapitalerhöhung sowie die Baustarts diverser zukunftsorientierter Projekte. Für die nächsten Jahre sind wir zuversichtlich, obwohl sich der Immobilienmarkt in einem herausfordernden Umfeld bewegt.

Das Jahresergebnis

Wir freuen uns über die guten Geschäftszahlen 2016. Obwohl wir ab Mitte Jahr 2016 41'800 neue Aktien bedienen dürfen, ist es uns im vergangenen Jahr wiederum gelungen, einen Gewinn nach Steuern von mehr als CHF 20.– pro Aktie auszuweisen. Mit der uns neu zur Verfügung stehenden Liquidität aus der Aktienkapitalerhöhung vom letzten Frühjahr war es uns möglich, ein gesundes Wachstum zu generieren. Nach wie vor stellen wir höchste Anforderungen an eine breite Diversifikation und streben einen gesunden Mix aus Rendite und Risiko an.

Die Rahmenbedingungen

Wenn Sie die Tagesschau verfolgen oder die Tageszeitungen konsultieren, stellen Sie unschwer fest, dass sich der Immobilienmarkt verändert und die Rahmenbedingungen laufend angepasst werden. Die heftigen Diskussionen um die Zuwanderung und damit um die Auslegung der Masseneinwanderungsinitiative verstärken den Regulierungsdruck auf den Immobilienmarkt. Der Wanderungssaldo lag im Jahre 2016 noch bei etwas mehr als 60'000 Personen. Es ist davon auszugehen, dass die Zuwanderung weiter an Kraft verlieren wird. Dies spricht für einen natürlichen Ausgleich der Zuwanderung oder mit anderen Worten: Was die Masseneinwanderungsinitiative bezweckt, reguliert sich tendenziell über die wirtschaftlichen Bedürfnisse

von selbst. Für die Immobilienwirtschaft ist diese Erkenntnis sehr wichtig, da die Zuwanderung ein wesentlicher Faktor bei der Absorption der neuen Wohneinheiten ist. Wie sich die verlangsamte Zuwanderung auf das St.Galler Rheintal auswirkt, gilt abzuwarten.

Die Zukunft

Der Druck auf unattraktive Lagen und ebenso unattraktive Marktsegmente wird in diesem Umfeld zunehmen. Da genügt eine flexible Preisbildung bei der Vermarktungsstrategie nicht mehr. Es sind wieder vermehrt fundierte konzeptionelle Überlegungen und vorausschauende Entwicklungen gefragt.

Wem es gelingt, in diesem Umfeld die richtigen Nachfrager zu finden, die Kunden zu binden und für die eigenen Produkte zu begeistern, wird auch in den nächsten Jahren ein gefragter Partner bei Immobilien bleiben.

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in die CasalInvest Rheintal AG danken wir Ihnen herzlich. Schön, dass Sie bei uns dabei sind.

Diepoldsau, im März 2017



Jonny Hutter
Präsident des Verwaltungsrates

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2016

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Die Casainvest Rheintal AG blickt auf ein erfreuliches Geschäftsjahr 2016 zurück. Dank einer stabilen Vermietungssituation und eines weiteren Ausbaus des Immobilienportfolios konnte der Jahreserfolg auf CHF 5.12 Mio. gesteigert werden. Für die nächsten Jahre wird eine weitere Zunahme des Verdrängungskampfes und somit ein verstärkter Wettbewerb erwartet.

Intensive Vermietungstätigkeit

Das vergangene Geschäftsjahr war geprägt von intensiven Bemühungen im Bereich der Vermietungstätigkeit. Ob bei Wieder- oder Neuvermietungen – der Verdrängungskampf ist spürbar und es ist enorm wichtig, sich am Markt gut positionieren zu können. So sind ein vorteilhaftes Preis-/Leistungs-Verhältnis oder aber spezielle Abgrenzungsmerkmale gefragt. Dies hört sich einfach an. Die Umsetzung allerdings ist eine grosse Herausforderung. Dass es der Casainvest Rheintal AG in diesem Marktumfeld gelungen ist, ihre Vermietungssituation weiter zu verbessern und das betriebliche Ergebnis nochmals zu steigern, zeugt von einer partnerschaftlichen Mieterbetreuung, preiswerten Immobilienobjekten und einem grossen Einsatz der für die Bewirtschaftung verantwortlichen Personen.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Zu einer nachhaltig erfolgreichen Positionierung gehören Investitionen in zukunftsgerichtete Marktgelegenheiten wie auch ein achtsamer Umgang mit den Bestandesimmobilien. Beides erfordert nebst einem profunden Marktverständnis eine stabile Liquiditätsversorgung. Mit der Durchführung der Kapitalerhöhung im Frühjahr 2016 verfügt die Casainvest Rheintal AG über die nachhaltigen Voraussetzungen dafür. Für die grosse Teilnahme und das damit zum Ausdruck gebrachte Vertrauen in die Casainvest Rheintal AG bedanken sich Verwaltungsrat sowie Geschäftsleitung herzlich.

Qualitative Portfolioerweiterungen

Mit der Aufnahme der Bauarbeiten bei den Projekten Flora-Park in Bad Ragaz und an der Widnauerstrasse in Heerbrugg gelangten im Geschäftsjahr 2016 zwei zukunftsgerichtete Neubauobjekte in die Realisierungsphase. Per 1. Februar 2017 wurden die Mietwohnungen an der Wiesenstrasse 1a/1b in Balgach bezugsbereit. Der erfreuliche Vermietungsstand zeugt von einer grossen Wohnqualität und einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis. Weitere Wachstumsschritte stehen bevor und sollen gemeinsam mit punktuellen Marktaquisitionen für eine ausgewogene Portfoliostruktur sorgen.

Der Immobilienmarkt auf dem Prüfstand

Die Kombination aus einer anhaltend robusten Bautätigkeit und einer Konsolidierung der Nachfrage hat dafür gesorgt, dass die Preisentwicklung verlangsamt oder gar stagniert hat. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die Zinsen als wesentlicher Nachfragetreiber kurz- bis mittelfristig merklich verändern werden, wird die Bautätigkeit auf hohem Niveau verbleiben. Die Bildung von Alleinstellungsmerkmalen bleibt in diesem nachfragedominierten Marktumfeld die "Königdisziplin" in der Immobilienwirtschaft. Dies erhöht die Bedeutung von vorausschauenden Entwicklern, gut ausgebildeten Fachkräften sowie Anlegern, welche langfristige Erfolgsaussichten höher gewichten als kurzfristige Gewinnmitnahmen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind davon überzeugt, dass die Casainvest Rheintal AG gut aufgestellt ist, um den kommenden Herausforderungen erfolgreich begegnen zu können.

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

Diepoldsau, im März 2017

Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

Wahl in den Verwaltungsrat

Es ist vorgesehen, dass Rolf Eyer im Jahr 2018 und Hans-Ulrich Müller im Jahr 2019 aus dem Verwaltungsrat zurücktreten werden. Im Zuge der frühzeitigen Nachfolgeplanung ist es uns gelungen, zwei bewährte Persönlichkeiten für den Verwaltungsrat der CasalInvest Rheintal AG zu gewinnen.

Gerne schlagen wir Ihnen Helene Huber, 1962, Heerbrugg und Jürg Frischknecht, 1959, Rheineck zur Wahl in den Verwaltungsrat vor. Sie haben sich bereiterklärt, unser Unternehmen in den nächsten Jahren mitzugestalten. Der Verwaltungsrat freut sich auf die Zusammenarbeit.

An der diesjährigen Generalversammlung haben Sie die Gelegenheit, Helene Huber und Jürg Frischknecht persönlich kennen zu lernen.



Helene Huber



Jürg Frischknecht

Entwicklungsprojekt – Bahnhofstrasse 51, Altstätten

Entwicklung geschütztes Kulturobjekt

Im Juni 2015 hat die CasalInvest Rheintal AG die sich im Baurecht befindlichen Gebäude an der Bahnhofstrasse 51 in Altstätten erworben. Die Liegenschaft ist zurzeit mit einem Wohnhaus, einem Fabrikgebäude sowie einem Heim- und Wohngebäude überbaut. Die ersten beiden Objekte sind als geschützte Kulturobjekte im Ortsbildinventar eingetragen und dürfen somit weder abgebrochen, noch ergänzt werden.



Das Baurecht wurde von der CasalInvest Rheintal AG im Wissen übernommen, dass die jetzige Meterschaft (Verein Rhyboot) aufgrund eines eigenen Neubaus die Räumlichkeiten per September 2017 verlassen wird.

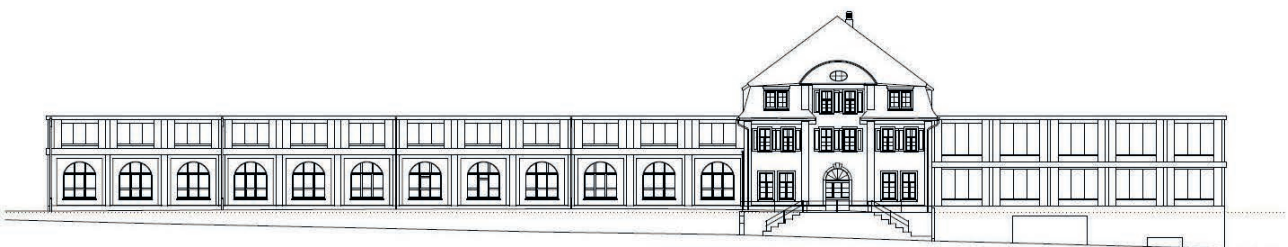
Beim Unterhalt der geschützten Gebäude besteht ein grosser Nachholbedarf. Mit einer umfassenden Sanierung möchten wir diese Gebäude aufwerten und zugleich Verbesserungen am Heim- und Wohngebäude vornehmen.

Die Schutzobjekte wurden vor rund 100 Jahren von Johann Labonté, dem wichtigsten Jugendstil-Architekten des Rheintals, projektiert. Die Stickerei "Union" in St. Gallen realisierte mit ihm die Stickereifabrik und das Wohnhaus, das damals die leitenden Angestellten und ihre Familien beherbergte.

Hutter Nüesch Architekten, Berneck erarbeiten momentan eine Studie, wie die Liegenschaften mit einem Neubau ergänzt und die Parkierung in der Tiefgarage erweitert werden kann. Eine Aufstockung über dem Fabrikgebäude mit neuen Loft-Wohnungen ist denkbar.

Die Sanierung dieser stattlichen Gebäude ist sehr anspruchsvoll und erfordert grosses Fingerspitzengefühl seitens der Planer und der beteiligten Handwerker. Die neuen Räumlichkeiten sollen sich optimal in die bestehende, geschützte Bausubstanz eingliedern. Gelingt die Umsetzung, so entsteht aus der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse ein Bijou mit einzigartigen Wohn- und Gewerbe-Einheiten.

Die Ortsbildkommission der Stadt Altstätten und die kantonale Denkmalpflege sind in die Planung miteinbezogen und würden eine Erweiterung unterstützen. Zusammen mit einem Raumplaner wurden erste Ideen entwickelt.



Unterstützung Sozialprojekt in Brasilien

Corporate Social Responsibility (CSR) – Gesellschaftliches Engagement

Neben nachhaltigem Wachstum setzen wir uns auch gezielt für die soziale Weiterentwicklung unseres Unternehmens ein. Dabei beruht unser Engagement auf folgenden Prinzipien:

- **Bezug zum Kerngeschäft**

Wir fördern vor allem Projekte, die mit der Philosophie und der Strategie unseres Unternehmens in Einklang stehen.

- **Nachhaltigkeit**

Als Teil unserer Strategie legen wir Wert auf nachhaltige Projekte mit positivem sozialem Einfluss sowie langjährigem Know-how.

- **Vertrauen**

Wir kennen unsere Partner und deren Tätigkeiten und können so Professionalität sowie ganzheitliches Engagement garantieren.

Der Verwaltungsrat hat sich entschieden, den Rheintaler Verein Mauern fürs Leben zu unterstützen. Das Team um Yves Störi baut seit 2012 Häuser in Nordostbrasilien und bildet gleichzeitig lokale Frauen und Männer im Hausbau sowie in der Elektroinstallation aus. Das Projekt überzeugt mit nachhaltiger Entwicklung, gelebter Hilfe zur Selbsthilfe sowie ganzheitlicher Transparenz.

Berufslehre & Hausbau

Mit unserem Beitrag ermöglichen wir einen halbjährigen Bauarbeiter-Kurs: Eine Berufslehre für 14 Männer und Frauen, wie man sie bis anhin in der abgelegenen Region nicht kannte. Im Laufe dieses Kurses lernen die Teilnehmenden alle Facetten der Kunst des Hausbaus. Im Klassenraum wird ihnen die Theorie erklärt und beim Bau eines Hauses für eine von der Organisation ausgewählte bedürftige Grossfamilie wird die Praxis geübt. Ob eine Familie bedürftig ist und somit Empfänger werden kann, bestimmen die schweizerischen und brasilianischen Projektteams anhand der Anzahl Kinder, welche die Familie ernähren muss, der aktuellen Wohnsituation

der Familie sowie ihrem Vermögen und Einkommen. Zusätzlich zu den Lebensumständen der Familie wird auch ihre Eigeninitiative mit in Betracht gezogen. Die Empfängerfamilie muss gewillt sein, engagiert mitzuarbeiten, um ihre Lage zu verbessern. Die Familien identifizieren sich dadurch mit dem erhaltenen Haus und schätzen das grosse Geschenk umso mehr.

Ticket in die Berufstätigkeit

Die Absolventinnen und Absolventen des Kurses sind in der Lage, eigene kleine Baubetriebe zu gründen und mit Aufträgen Einkommen für ihre Familien zu generieren. Beispielsweise hat ein Teilnehmer bereits das komplette Haus eines Verwandten errichten dürfen; eine andere Teilnehmerin wurde durch den Kurs befähigt, ihrem Haus ein Zimmer anzubauen. Wiederum anderen hat der Kurs die Fähigkeiten vermittelt, die sie für eine Stelle als Bauarbeiter auf der nahe gelegenen Soja-Plantage qualifizierten. Mit dem von der Casainvest Rheintal AG finanzierten Kurs erhalten weitere 14 Männer und Frauen ab Februar 2017 die Chance auf eine halbjährige Berufslehre.

Wir freuen uns, einen kleinen dafür aber gezielten Beitrag an die gesellschaftliche Entwicklung in Nordostbrasilien leisten zu können. Yves Störi und seinem Team wünschen wir weiterhin gutes Gelingen und viel Elan bei der Umsetzung dieser schönen Sache.



Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

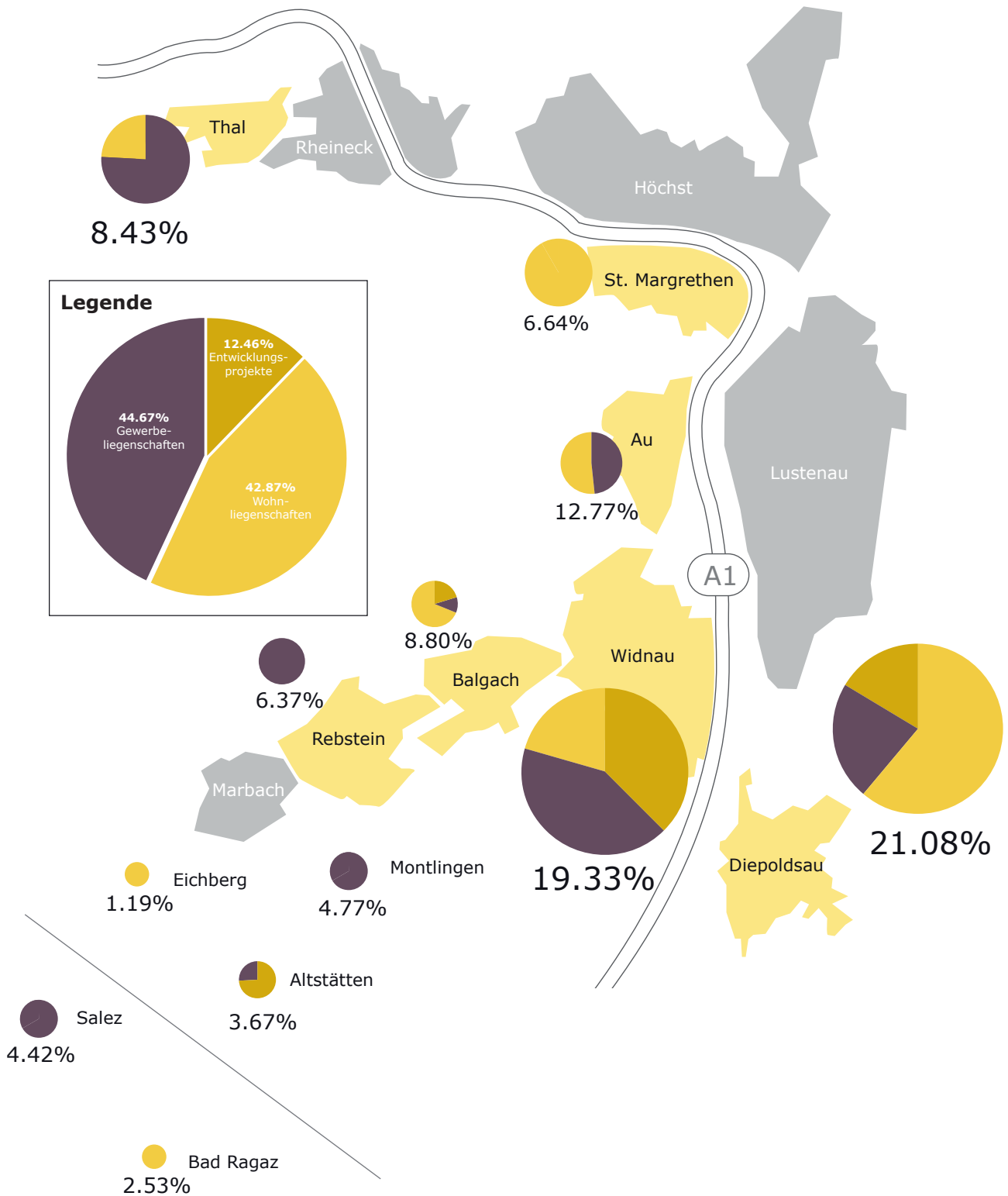
Kennzahlen im Überblick

		2016	2015	2014	2013	2012
Jahresgewinn Aktionäre nach Steuern	CHF Mio.	5.121	4.785	4.474	4.183	3.767
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	7.31	7.93	7.83	8.59	9.30
Gewinn pro Aktie	CHF	20.42	22.89	21.40	20.01	22.53
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	88.009	85.848	82.400	79.653	70.368
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	84.473	64.662	55.940	54.922	54.172
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	24.558	27.205	26.658	26.590	24.912
Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	197.040	177.715	164.998	161.165	149.452
Marktrisikopassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	1.182	1.066	0.990	0.967	0.897
Eigenkapital	CHF Mio.	78.229	61.912	58.749	55.528	41.906
Eigenkapitalanteil	in %	38	34	35	33	28

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG

Nominalwert pro Aktie	CHF	137	137	137	137	96
Ausgegebene Aktien	Stück	250'800	209'000	209'000	209'000	167'200
Jahresendkurs	CHF	325	305	278	265	250
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	81.510	63.745	58.102	55.385	41.800
Substanzwert pro Aktie	CHF	312	296	281	266	251
Kurs-Gewinn-Verhältnis		15.92	13.32	12.99	13.24	11.10
Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie	CHF	6.50	6.25	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 2016 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 2016, 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.

9450 Altstätten, 6. März 2017

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 Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung 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 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung, 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 Konzernrechnung 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 Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung. 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 Konzernrechnung für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

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 Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Altstätten, 15. Februar 2017



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten

Kurt Okle
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Beat Eisenhut
Revisionsexperte RAB

Konzernrechnung nach FER

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel und Wertschriften	6'570'341	1'738'959
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	827'996	661'679
Sonstige kurzfristige Forderungen	6'005	31
Vorräte	141'837	175'304
Aktive Rechnungsabgrenzung	31'129	14'458
Umlaufvermögen	7'577'308	2'590'431
Finanzanlagen	2'417'567	1'763'448
Immobilien Sachanlagen	195'857'751	176'648'231
Mobile Sachanlagen	–	2'880
Anlagevermögen	198'275'318	178'414'559
Total Aktiven	205'852'626	181'004'990
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'053'254	858'440
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	28'903	5'004
Passive Rechnungsabgrenzung	527'587	763'093
Kurzfristiges Fremdkapital	2'609'744	1'626'537
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	114'611'484	107'914'450
Langfristige Rückstellungen	33'691	36'148
Latente Steuerrückstellungen	10'369'000	9'516'000
Langfristiges Fremdkapital	125'014'175	117'466'598
Aktienkapital	34'359'600	28'633'000
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	-349'353	-315'270
Kapitaleinlagereserven	7'957'193	2'453'530
Neubewertungsreserven	10'286'888	8'911'669
Gewinnreserven	20'853'708	17'444'060
Laufender Jahresgewinn	5'120'671	4'784'867
Eigenkapital	78'228'707	61'911'856
Total Passiven	205'852'626	181'004'990

Konzernrechnung nach FER

Erfolgsrechnung

	2016	2015
Ertrag aus Vermietungen	9'116'306	8'462'893
Liegenschaftsaufwand	-1'518'468	-1'420'042
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	7'597'838	7'042'851
Betrieblicher Aufwand	-810'311	-860'880
Betriebliches Ergebnis	6'787'527	6'181'971
Finanzergebnis	-2'103'008	-2'048'028
Erfolg Verkauf/Neubewertung	1'576'670	1'665'219
Ao. Erfolg	26'542	3'371
Gewinn vor Steuern	6'287'731	5'802'532
Steueraufwand	-1'167'060	-1'017'665
Reingewinn	5'120'671	4'784'867

Konzernrechnung nach FER

Geldflussrechnung

GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit	2016		2015	
Jahresergebnis		5'120'671		4'784'867
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen		-1'576'670		-1'665'219
Abschreibungen Mobile Sachanlagen	Zunahme	2'880	Zunahme	1'920
Langfristige Rückstellungen	Abnahme	-2'457	Abnahme	-12'150
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	853'000	Zunahme	607'000
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		4'397'424		3'716'418
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	-166'317	Zunahme	-116'932
Sonstige kurzfristige Forderungen	Zunahme	-5'974	Abnahme	253'462
Vorräte	Abnahme	33'467	Abnahme	84'208
Aktive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	-16'671	Zunahme	-64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	1'194'814	Zunahme	68'144
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	8		-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	Zunahme	23'892	Abnahme	-20'970
Passive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	-235'506	Zunahme	77'513
Veränderung Nettoumlaufvermögen		827'713		345'360
Cash Flow Betriebstätigkeit		5'225'137		4'061'779
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit				
Immobilie Sachanlagen	Zunahme	-17'632'850	Zunahme	-11'630'991
Erlös aus Abgang Immobilie Sachanlagen		-	Abnahme	656'000
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-17'632'850		-10'974'991
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit				
Finanzanlagen	Zunahme	-654'119	Zunahme	-55'998
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	6'697'034	Zunahme	7'631'961
Aktienkapital	Zunahme	5'726'600		-
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	Zunahme	-34'083	Zunahme	-315'270
Kapitaleinlagereserven	Zunahme	5'503'663	Abnahme	-1'306'250
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		17'239'095		5'954'443
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	4'831'382	Abnahme	-958'769
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		1'738'959		2'697'729
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		6'570'341		1'738'959
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	4'831'382	Abnahme	-958'769

Konzernrechnung nach FER

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
Eigenkapital per 31.12.2013	28'633		4'840	5'604	16'451	55'528
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'611	-1'611	
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'254			-1'254
Jahresgewinn					4'474	4'474
Eigenkapital per 31.12.2014	28'633		3'586	7'214	19'315	58'749
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'697	-1'697	
Eigene Kapitalanteile als Minusposten		-315				-315
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'306			-1'306
Korrektur Emmissionsabgabe			174		-174	
Jahresgewinn					4'785	4'785
Eigenkapital per 31.12.2015	28'633	-315	2'454	8'912	22'229	61'912
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'375	-1'375	
Eigene Kapitalanteile als Minusposten		-34				-34
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'298			-1'298
Aktienkapitalerhöhung (Nominalkapital)	5'727					5'727
Aktienkapitalerhöhung (Agio)			6'801			6'801
Jahresgewinn					5'121	5'121
Eigenkapital per 31.12.2016	34'360	-349	7'957	10'287	25'974	78'229

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 250'800 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 CasaInvest 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 CasaInvest Rheintal AG kauft die restlichen 50% der Novesette GmbH
- 2013 Kafi-Rhydorf AG fusioniert mit der Rhydorf AG

Per 31. Dezember 2016 hielt die CasaInvest 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

Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel und Wertschriften

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.

Immobilien 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 1'182'250.– auf CHF 195.858 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 115'960.– 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 2016 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Erläuterung Jahresrechnung		in TCHF		2016	2015
1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Forderungen gegenüber Dritten				775	605
Forderungen gegenüber Nahestehenden				53	57
Total				828	662
2 Vorräte					
Heizöl				142	175
Total				142	175
3 Immoblie Sachanlagen					
	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total	
Marktwerte per 01.01.2015	26'658	55'940	82'400	164'998	
Zugänge ¹	1'511	5'511	4'609	11'631	
Abgänge	-4	-652	-	-656	
Umklassierung	-1'518	3'187	-1'668	-	
Erfolg	-	-	-	-	
Veränderung	558	676	508	1'742	
Marktwerte per 31.12.2015	27'205	64'662	85'848	177'715	
Marktrisikooanpassung				-1'066	
Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2015				176'648	
Marktwerte per 01.01.2016	27'205	64'662	85'848	177'715	
Zugänge ²	8'688	5'499	3'446	17'633	
Abgänge	-	-	-	-	
Umklassierung	-12'637	13'484	-847	-	
Erfolg	-	-	-	-	
Veränderung	1'302	828	-438	1'692	
Marktwerte per 31.12.2016	24'558	84'473	88'009	197'040	
Marktrisikooanpassung				-1'182	
Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2016				195'858	

¹ inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen 26

² inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen 89

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 1'182'250.- wurden keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen, da die Renditeliegenschaften nach FER 18 zu Marktwerten bewertet werden. Ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf wird über die Position „Neubewertung Renditenliegenschaften“ im Periodenergebnis erfasst.

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2016	2015
4 Finanzanlagen			
Darlehen gegenüber Dritten		161	185
Darlehen gegenüber Nahestehenden		2'257	1'578
Total		2'418	1'763
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		2'028	825
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		25	33
Total		2'053	858
6a Aktive Rechnungsabgrenzung			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		23	12
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		8	2
Total aktive Rechnungsabgrenzung		31	14
6b Passive Rechnungsabgrenzung			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		504	729
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		23	34
Total passive Rechnungsabgrenzung		527	763
7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.34 %	35'050	29'844
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	2.50 %	18'258	17'258
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	1.53 %	60'536	57'065
Total Hypothekarverbindlichkeiten	1.63 %	113'844	104'167
Darlehen gegenüber Dritten		667	3'647
Darlehen gegenüber Nahestehenden		100	100
Total		114'611	107'914

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2016	2015
8 Langfristige Rückstellungen			
Fond für Tanksanierungen		18	23
Fond für Zählerservice		16	13
Garantierrückstellungen		–	–
Total		34	36
9 Ertragssteuern			
Latente Steuerrückstellungen		10'369	9'516
Total Steuerrückstellungen		10'369	9'516
Latenter Steueraufwand		853	607
Laufender Steueraufwand		314	411
Steueraufwand		1'167	1'018
Entwicklung Latente Steuerrückstellungen			
Bildung		853	607
Veränderung durch Steuersatzänderung		–	–
Vorjahresbestand		9'516	8'909
Total		10'369	9'516

	in TCHF	2016	2015
10 Transaktionen mit nahestehenden Personen			
Kauf von Liegenschaften		10'113	5'647
Verkauf von Liegenschaften		–	656
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		163	190
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		501	441
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		652	643
Verwaltungsratshonorare		49	49
Finanzertrag		48	39
Finanzaufwand		6	6
Mietertrag		58	53
11 Brandversicherungswerte			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		162'215	162'209
Total		162'215	162'209
12 Verpfändete Aktiven			
Handelsrechtliche Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		136'275	121'958
Total		136'275	121'958

Revisionsbericht

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) auf den Seiten 27 bis 30 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2016 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, 15. Februar 2017



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten

Kurt Okle
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Beat Eisenhut
Revisionsexperte RAB

Bilanz

	31.12.2016	31.12.2015
AKTIVEN		
Flüssige Mittel und Wertschriften	4'678'465	664'016
<i>Forderungen aus L & L Dritte</i>	<i>378'760</i>	<i>313'969</i>
<i>Forderungen aus L & L nahestehende Personen</i>	<i>–</i>	<i>56'356</i>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	378'760	370'325
Sonstige kurzfristige Forderungen	37	23
Vorräte	45'379	69'676
Aktive Rechnungsabgrenzung	9'014	1'228
Umlaufvermögen	5'111'655	1'105'268
<i>Finanzanlagen Dritte</i>	<i>160'792</i>	<i>185'800</i>
<i>Finanzanlagen nahestehende Personen</i>	<i>2'839'949</i>	<i>1'577'649</i>
Finanzanlagen	3'000'741	1'763'449
Immobilien Sachanlagen	86'197'000	77'039'000
Beteiligungen	20'812'706	20'812'706
Anlagevermögen	110'010'447	99'615'154
Total Aktiven	115'122'102	100'720'423
PASSIVEN		
<i>Verbindlichkeiten aus L & L Dritte</i>	<i>1'707'231</i>	<i>549'716</i>
<i>Verbindlichkeiten aus L & L nahestehende Personen</i>	<i>20'692</i>	<i>–</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'727'923	549'716
Passive Rechnungsabgrenzung	321'535	455'178
Kurzfristiges Fremdkapital	2'049'458	1'004'894
<i>Hypothekendarverbindlichkeiten</i>	<i>66'153'384</i>	<i>61'544'450</i>
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	<i>667'000</i>	<i>3'647'000</i>
<i>Darlehensverbindlichkeiten nahestehende Personen</i>	<i>3'760'277</i>	<i>4'305'406</i>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	70'580'661	69'496'856
Langfristige Rückstellungen	21'921	26'008
Langfristiges Fremdkapital	70'602'582	69'522'863
Fremdkapital	72'652'040	70'527'757
Aktienkapital	34'359'600	28'633'000
Kapitaleinlagereserven	7'857'193	2'353'530
<i>Fusionserfolg</i>	<i>-5'328'037</i>	<i>-5'328'037</i>
<i>Allgemeine Reserven</i>	<i>250'000</i>	<i>160'000</i>
Gesetzliche Gewinnreserven	-5'078'037	-5'168'037
<i>Gewinnvortrag</i>	<i>4'599'442</i>	<i>2'981'252</i>
<i>Jahresgewinn</i>	<i>1'081'217</i>	<i>1'708'190</i>
Freiwillige Gewinnreserven	5'680'659	4'689'442
Eigene Kapitalanteile	-349'353	-315'270
Eigenkapital	42'470'062	30'192'665
Total Passiven	115'122'102	100'720'423

Erfolgsrechnung

	2016	2015
Ertrag aus Vermietungen	5'227'563	4'783'218
Liegenschaftsaufwand	-836'419	-815'506
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	4'391'144	3'967'712
Gebühren und Abgaben	-12'198	-13'878
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-508'486	-492'326
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-34'270	-98'001
Betrieblicher Aufwand	-554'954	-604'205
Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA)	3'836'190	3'363'507
<small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small>		
Abschreibungen	-1'901'354	-800'783
Abschreibungen	-1'901'354	-800'783
Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT)	1'934'836	2'562'724
<small>vor Finanzerfolg und Steuern</small>		
Finanzertrag	747'913	742'009
Finanzaufwand	-1'204'092	-1'254'628
Baurechtszinsen	-256'211	-127'700
Finanzergebnis	-712'389	-640'319
Betriebliches Ergebnis 3 (EBT)	1'222'447	1'922'404
<small>vor Steuern</small>		
Ausserordentlicher Ertrag	26'542	6'656
Ausserordentliches Ergebnis	26'542	6'656
Jahresgewinn vor Steuern	1'248'989	1'929'061
Direkte Steuern	-167'773	-220'871
Jahresgewinn	1'081'216	1'708'190

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%

Eigene Anteile	2016	2015
Anzahl der eigenen Aktien per Bilanzstichtag	1'100	1'071
Bewertung zu Einstandspreis, Methode FIFO, Betrag in CHF	349'353	315'270
Durchschnittspreis pro Aktie in CHF	317.60	294.40

Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art.957 bis 962 OR) erstellt. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, soweit sie nicht bereits vom Gesetz vorgeschrieben sind, werden nachfolgend festgehalten:

Bewertung der Vorräte: zu Einstandspreisen oder tieferem Marktwert, FIFO.

Bewertung der Liegenschaften: zu Anschaffungspreisen zuzüglich Investitionen abzüglich Abschreibungen, höchstens zum Marktwert gemäss externer Schätzung. Die Entwicklungsprojekte sind zu Anschaffungskosten zuzüglich den aufgelaufenen Investitionen bewertet.

Bewertung der Beteiligungen: zu Anschaffungskosten, höchstens aber zum Marktwert.

Gewinne und Verluste aus eigenen Aktien werden dem ausserordentlichen Ergebnis zugewiesen.

Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten, Eigentumsvorbehalt	2016	2015
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	86'197'000	77'039'000

Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter

Solidarbürgschaft zu Gunsten verbundener Unternehmung	750'000	750'000
---	---------	---------

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremder Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Ertrag 2016 beinhaltet den Gewinn aus Käufen und Verkäufen eigener Aktien im Geschäftsjahr 2016. Die Bewertung und der Bestand sind separat aufgeführt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2016	2015
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	4'599'442	2'981'252
Jahresgewinn	<u>1'081'216</u>	<u>1'708'190</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>5'680'658</u>	<u>4'689'442</u>
Zuweisung gesetzliche Reserven	-60'000	-90'000
Verrechnung Fusionserfolg	-5'328'037	-
Dividendenausschüttung*	<u>-</u>	<u>-</u>
Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung	<u><u>292'621</u></u>	<u><u>4'599'442</u></u>

* Es ist eine Ausschüttung von CHF 6.50 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorgesehen.

Liegenschaftsliste

Altstätten



Adresse: Bahnhofstrasse 51
9450 Altstätten
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: Wohnhaus mit Atelier, Werkstatträumen
und 4 Wohnungen
Fabrikgebäude mit 839 m² Gewerbe- /
Bürofläche
Wohnhaus mit 1'110 m² Gewerbe- /
Bürofläche und 5 Wohnungen



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: Bahnhofstrasse 3
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 3 Wohnungen
95 m² Gewerbe- / Verkaufsfläche
35 m² Lagerfläche innen
1 Aussenabstellplatz



Adresse: Bahnhofstrasse 5
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 270 m² Bürofläche
1 Garage
1 Aussenabstellplatz



Adresse: Bahnhofstrasse 7
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: Hotel mit Wirtewohnung (Studios)
13 Aussenabstellplätze



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



Adresse: Widnauerstrasse 3 - 7
9435 Heerbrugg
Nutzung: Entwicklungsprojekt (in Bauphase)
Objekt: 38 Mietwohnungen
380 m² Gewerbe-/Verkaufsfläche



Adresse: Widnauerstrasse 8
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 3'635 m² Gewerbe-/Verkaufsfläche
660 m² Bürofläche
685 m² Lagerfläche innen
125 Aussenabstellplätze

Bad Ragaz



Adresse: Floraweg 1/3/5
7310 Bad Ragaz
Nutzung: Entwicklungsprojekt (in Bauphase)
Objekt: 42 Mietwohnungen

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 1a/1b
9436 Balgach
Nutzung: Entwicklungsprojekt (in Bauphase)
Objekt: 28 Mietwohnungen
260 m² Gewerbefläche

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
10 Wohnungen
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 / 1a
9462 Montlingen
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 6'741 m² Gewerbefläche
821 m² Bürofläche
33 Aussenabstellplätze

Rebstein



Adresse: Alte Landstrasse 106
9445 Rebstein
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 3 Geschäftshäuser
4'512 m² Büro-/Gewerbefläche
8'077 m² Baulandreserve
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 Lagerfläche befestigt aussen



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

Verwaltungsrat

Jonny Hutter seit 2004
Diepoldsau, Präsident

Rolf Eyer seit 2009
Diepoldsau, Vize-Präsident

Hans-Ulrich Müller seit 2010
Berneck

Dr. 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
Kurt Okle, dipl. Wirtschaftsprüfer,
Revisionsexperte RAB
Beat Eisenhut, dipl. Wirtschaftsprüfer,
Revisionsexperte RAB

Liegenschaftsbewertung

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten
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

money-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

