

casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2012



Inhaltsverzeichnis

Traktandenliste	2
Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	4
Rückblick auf das Geschäftsjahr 2012	5
Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick	6
Schätzungsbericht	8
– Liegenschaftsbewertungsbericht	8
Konsolidierte Jahresrechnung nach FER	10
– Revisionsbericht	10
– Bilanz	12
– Erfolgsrechnung	13
– Geldflussrechnung	14
– Eigenkapitalnachweis	15
– Anhang	16
– Erläuterung Jahresrechnung	18
Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG	22
– Revisionsbericht	22
– Bilanz	23
– Erfolgsrechnung	24
– Anhang	25
– Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	26
Liegenschaftsliste	27
Entwicklungsprojekt – Wiesenstrasse, Balgach	36
Organe der Gesellschaft	37
Adressen	38

Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung
Donnerstag, 28. März 2013, 17.30 Uhr
Widebaumsaal Metropol, Bahnhofstrasse 26, 9443 Widnau

1. Protokoll der Generalversammlung vom 5. April 2012

2. Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2012 und Bericht der Revisionsstelle

- 4. Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung**
Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2012 sind zu genehmigen.

5a. Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2012

Antrag des Verwaltungsrates: Der Gewinn ist nebst der obligaten Zuweisung an die allgemeinen Reserven vorzutragen.

5b. Ausschüttung aus Kapitaleinlage (Agio)

Antrag des Verwaltungsrates: Es ist eine Ausschüttung von CHF 6.– pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorzunehmen.

6. Statutenänderung: Nennwerterhöhung

Antrag des Verwaltungsrates: Es ist eine Erhöhung des Nennwertes der ausgegebenen 167'200 Namenaktien von CHF 96.– auf CHF 137.– pro Aktie zu Lasten der Reserven aus Kapitaleinlage vorzunehmen. Bei Annahme des Antrags des Verwaltungsrates erhöht sich das Aktienkapital von CHF 16'051'200.– auf CHF 22'906'400.–.

7. Aktienkapitalerhöhung

Antrag des Verwaltungsrates: a) im Falle der Gutheissung der Nennwert-erhöhung von Traktandum 6: Der Verwaltungsrat kann das Aktienkapital bis zum 27. März 2015 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 er-

höhen. Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, den Ausgabebetrag, das Agio und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen sowie über nicht ausgeübte Bezugsrechte zu verfügen.

- b) im Falle der Ablehnung der Nennwerterhöhung von Traktandum 6: Der Verwaltungsrat kann das Aktienkapital bis zum 27. März 2015 in einer oder mehreren Kapitalerhöhungen um maximal CHF 4'012'800.– durch Ausgabe von 41'800 Namenaktien à CHF 96.– durch Barliberierung mit CHF 96.– 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.

8. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2012

Antrag des Verwaltungsrates:

Den Mitgliedern des Verwaltungsrates ist Entlastung zu erteilen.

9. Wahl des Verwaltungsrates

Antrag des Verwaltungsrates:

Der bisherige Verwaltungsrat ist für ein weiteres Jahr zu wählen:

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

10. Wahl der Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2013 als Revisionsstelle zu wählen.

11. Varia

Diepoldsau, 7. Februar 2013
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

*Freude an der Arbeit, lässt das Werk trefflich geraten.
(Aristoteles)*



Die CasaInvest Rheintal AG blickt auf ein anspruchsvolles Geschäftsjahr 2012 zurück. Während sich die Realwirtschaft langsam zu erholen vermag, stehen wir vor einer Überhitzung bei Wohnimmobilien. Wir erachten die derzeitigen Marktverhältnisse als angespannt.

Seit über zehn Jahren steigen die Preise für Wohneigentum in der Schweiz. Preissteigerungen an sich sind kein Grund zur Beunruhigung. Im internationalen Vergleich ist die Schweiz denn auch kein Einzelfall. Seit bald 30 Jahren, und damit deutlich länger als in der Schweiz, erfahren Wohneigentumspreise beispielsweise in Norwegen eine Steigerung. Wesentlich unangenehmer ist das Tempo der Preissteigerungen.

Was kommt auf uns zu?

Die Schweizerische Nationalbank weist in den geldpolitischen Lagebeurteilungen seit bald fast drei Jahren immer wieder darauf hin, dass der Wohnimmobilienmarkt zur Überhitzung tendiert. Entsprechend hat sie erste Massnahmen zur Dämpfung der Nachfrage nach Hypotheken getroffen. Solange allerdings die fundamentalen Nachfragetreiber (Zuwanderung, tiefe Zinsen) stark bleiben, wird die Nachfrage das Angebot an guten Wohnimmobilien übersteigen. Mit anderen Worten: Es ist kein Abflauen der Überhitzung in Sicht.

Unsere Reaktion

Mit einer Beteiligung an der CasaInvest Rheintal AG wollen wir unseren Aktionären die Möglichkeit eines nachhaltigen und verhältnismässig sicheren Engagements bieten. Unser Immobilienportfolio soll ein Mix aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit

einem Teil Entwicklungsprojekte sein. Dabei gilt es, möglichst langfristige partnerschaftliche Mietverhältnisse bei Geschäftsimmobilien und ein gesundes Verhältnis zwischen Klein- und Familienwohnungen bei Wohnliegenschaften anzustreben.

Bei der Bewirtschaftung der Hypothekarverbindlichkeiten achten wir auf eine gut diversifizierte Staffelung. So laufen die Fristigkeiten von einem Monat bis zu 20 Jahren. Die übrigen Ausgabepositionen werden nach einem strengen Massstab budgetiert. Auf diese Weise versuchen wir, den zukünftigen Risiken und Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt zu begegnen und unseren Aktionären eine im Vergleich zu anderen Anlagekategorien überdurchschnittliche Rendite zu ermöglichen.

Aktienkapital-Erhöhung 2013

Der Verwaltungsrat beantragt, anlässlich der Generalversammlung 2013 eine genehmigte Kapitalerhöhung durchzuführen. Die CasaInvest Rheintal AG möchte mit der Realisierung verschiedener Entwicklungsprojekte ihr Immobilienportfolio qualitativ ausbauen. Zudem soll die Flexibilität für neue Markttransaktionen weiterhin erhalten bleiben. Damit diese Engagements auf solider Kapitalbasis wahrgenommen werden können, ist eine Kapitalerhöhung notwendig. Die genehmigte Kapitalerhöhung bietet dem Verwaltungsrat die Möglichkeit, das Kapital in zwei Jahren auszubauen.

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen für Ihre Treue und das Vertrauen in die CasaInvest Rheintal AG.

Diepoldsau, im Januar 2013

Jonny Hutter
Präsident des Verwaltungsrates

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2012

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Das Geschäftsjahr 2012 bleibt der CasalInvest Rheintal AG in guter Erinnerung. Mit der Übernahme des ri.nova impulszentrum in Rebstein konnte eine zukunftsweisende Investition getätigt werden. Dank einem aktiven Portfoliomanagement, nach wie vor intakten Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt sowie dem qualitativen Ausbau des Immobilienportfolios konnte der Gewinn gegenüber dem Vorjahr nochmals zulegen.

Positive Gewinnentwicklung

Mit einem Jahresgewinn von CHF 3,73 Mio. konnte das positive Ergebnis aus dem Vorjahr bestätigt werden. Der Rheintaler Immobilienmarkt funktioniert nach wie vor gut, weshalb vor allem im Wohnbereich grössere Leerstände ausblieben. Die anhaltend robuste Bautätigkeit und die damit verbundene Angebotsausweitung werden den Wettbewerbsdruck in den kommenden Jahren hingegen verschärfen. Es wird entscheidend sein, sich über gefällige Wohnkonzepte und ein gutes „Kosten-Nutzen-Verhältnis“ vom Marktdurchschnitt abzuheben. Im gewerblich-industriellen Bereich hat die Nachfrage wieder leicht angezogen. Trotzdem ist eine spürbare Unsicherheit vorhanden. Vor allem im Segment der Büroflächen bleibt die Vermietung schwierig.

Die Hypothekarzinsen verharrten auch im Geschäftsjahr 2012 auf einem rekordtiefen Niveau. Die CasalInvest Rheintal AG hat diese Situation genutzt, um die Staffelung ihres Hypothekarportfolios zu erweitern und die nachhaltige Betrachtungsoptik umzusetzen.

Übernahme ri.nova impulszentrum, Rebstein

Mit dem Erwerb der Liegenschaft ri.nova in Rebstein konnte die CasalInvest Rheintal AG einen wichtigen Wachstumsschritt realisieren. Wir erachten die Übernahme als sehr gute Ergänzung zum bestehen-

den Immobilienmix. 39 Mietparteien machen aus der Liegenschaft einen interessanten Gewerbepark. Die zentrale Lage mit der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eine optimale Grundlage. Mit der Übernahme der Überbauung Feldstrasse 1/3 in Heerbrugg konnte die CasalInvest Rheintal AG den Anteil Wohnen aufstocken. Die beiden aneinander gebauten Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohneinheiten verfügen über einen spannenden Wohnungsmix.

Nebst den Erwerbsmöglichkeiten am Immobilienmarkt strebt die CasalInvest Rheintal AG einen qualitativen Ausbau ihres Immobilienportfolios durch die Realisierung eigener Projekte an. Auf Seite 36 des Geschäftsberichts stellen wir Ihnen ein solches Projekt vor.

Neue Büroräumlichkeiten

Die CasalInvest Rheintal AG konnte im Oktober 2012 ihre eigenen Büroräumlichkeiten an der Moosstrasse 1 in Diepoldsau beziehen. Die Freude über den Neubau ist gross und wir laden Sie gerne ein, uns in unserer neuen Umgebung zu besuchen.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2013 stehen wiederum einige interessante Herausforderungen an. Wir freuen uns darauf und sind überzeugt, die ehrgeizigen Ziele auch im angelaufenen Jahr zu erreichen.

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

Diepoldsau, im Januar 2013

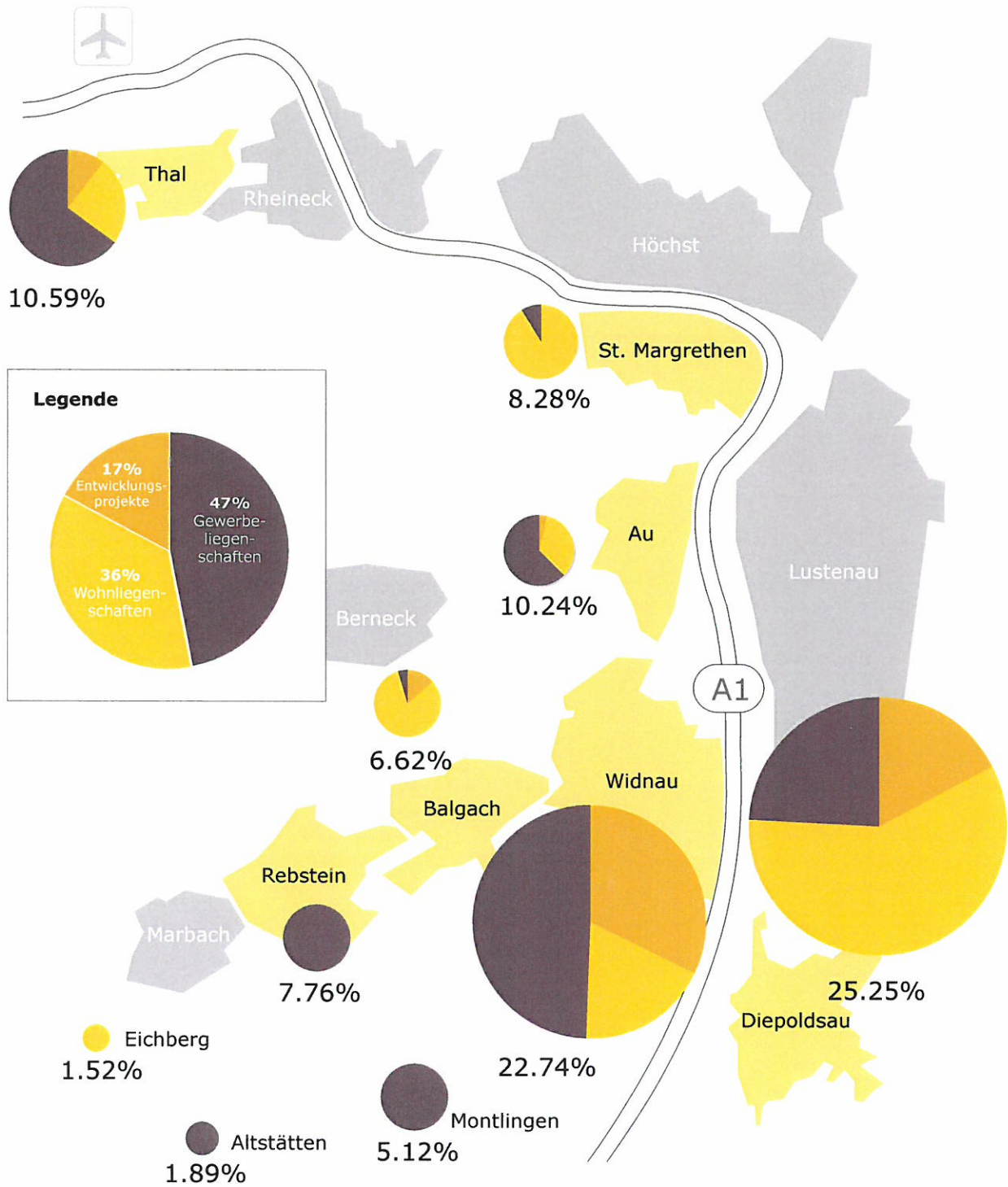
Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

Kennzahlen im Überblick		31.12.2012	31.12.2011
Jahresgewinn nach Steuern	CHF Mio.	3.767	3.559
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	9.30	10.42
Gewinn pro Aktie	CHF	22.53	21.29
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	70.368	55.546
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	54.172	49.732
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	24.912	24.554
Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	149.452	129.832
Marktrisikooanpassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	0.897	0.779
Eigenkapital	CHF Mio.	41.906	39.142
Eigenkapitalanteil	in %	28	29

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG		31.12.2012	31.12.2011
Nominalwert pro Aktie	CHF	96	96
Ausgegebene Aktien	Stück	167'200	167'200
Jahresendkurs	CHF	250	215
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	41.800	35.948
Substanzwert pro Aktie	CHF	251	234
Kurs-Gewinn-Verhältnis		11.10	10.10
Ausschüttung pro Aktie	CHF	6.00	6.00

Portfolioaufteilung



Liegenschaftsbewertungsbericht

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

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG, Novesette GmbH, Rhydorf AG und Spirig AG, Immobilien, alle mit Sitz in Diepoldsau, hat die RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten, die Liegenschaften der genannten Gesellschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2012 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 2012, 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 wertvermehrnde Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden bei der Ermittlung des „Fair Values“ zum Bewertungszeitpunkt nicht einbezogen. Ebenso sind die Transaktionskosten [Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren] sowie die Vermittlungs- und Vermarktungskosten nicht enthalten. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällig latente Grundstücksgewinn- und/oder Reinertrags- und Vermögenssteuern sowie die Mehrwertsteuern.

Bewertungsmethode

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten



Roger Stieger
Geschäftsleitung/Teilhaber



Daniel Mosch
Mitarbeiter Fachbereich Immobilienbewertungen

9450 Altstätten, 21. Dezember 2012

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 12 bis 21 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2012 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 Bewertungen 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 31.12.2012 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz. Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, verweisen wir bezüglich Goodwill aus der Akquisition einer Beteiligung im Jahre 2011 auf die Erläuterungen im Anhang auf Seite 16.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Buchhaltungs- und Treuhand AG



Kurt Okle
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor



Beat Eisenhut
Revisionsexperte RAB

Altstätten, 25. Januar 2013

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2012	31.12.2011
Flüssige Mittel und Wertschriften	459'198	5'517'960
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	697'541	372'779
Sonstige kurzfristige Forderungen	47'705	3'379
Vorräte	159'891	90'693
Aktive Rechnungsabgrenzung	14'411	15'125
Umlaufvermögen	1'378'746	5'999'936
Finanzanlagen	346'490	245'832
Immobilie Sachanlagen	148'555'291	129'053'261
Anlagevermögen	148'901'781	129'299'093
Total Aktiven	150'280'527	135'299'029
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	767'059	1'016'774
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	157'073	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	20'664	19'285
Passive Rechnungsabgrenzung	602'807	263'632
Kurzfristiges Fremdkapital	1'547'603	1'299'691
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	99'144'086	88'044'330
Langfristige Rückstellungen	24'934	24'020
Latente Steuerrückstellungen	7'658'000	6'789'000
Langfristiges Fremdkapital	106'827'020	94'857'351
Fremdkapital	108'374'623	96'157'041
Aktienkapital	16'051'200	16'051'200
Kapitaleinlagereserven	7'882'417	8'935'476
Neubewertungsreserven	4'649'125	3'631'149
Gewinnreserven	9'556'046	6'965'016
Laufender Jahresgewinn	3'767'116	3'559'147
Eigenkapital	41'905'904	39'141'988
Total Passiven	150'280'527	135'299'029

Erfolgsrechnung

	2012	2011
Ertrag aus Vermietungen	7'375'307	6'518'015
Liegenschaftsaufwand	-1'081'319	-995'017
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	6'293'988	5'522'998
Betrieblicher Aufwand	-769'022	-859'956
Betriebliches Ergebnis	5'524'966	4'663'042
Finanzergebnis	-2'097'712	-2'103'503
Erfolg Verkauf/Neubewertung	1'242'243	1'532'444
Ao. Erfolg	152'781	432'552
Gewinn vor Steuern	4'822'278	4'524'534
Steuern	-1'055'162	-965'387
Reingewinn	3'767'116	3'559'147

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst die CasaInvest Rheintal AG, die Tochtergesellschaft Novesette GmbH (100%) sowie die drei Enkelgesellschaften Rhydorf AG (100%), Kafi-Rhydorf AG (100%) und Spirig AG, Immobilien (100%).

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

Geldflussrechnung

GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit	2012		2011	
Jahresergebnis		3'767'116		3'559'147
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen		-1'242'243		-557'644
Langfristige Rückstellungen	Zunahme	914	Abnahme	-24'953
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	869'000	Zunahme	739'000
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		3'394'787		3'715'551
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	-324'762	Zunahme	-50'004
Sonstige kurzfristige Forderungen	Zunahme	-44'326	Abnahme	280'494
Vorräte	Zunahme	-69'198	Abnahme	94'426
Aktive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	714	Abnahme	52'143
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	-249'714	Zunahme	323'797
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	157'073		-
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	1'379	Zunahme	6'746
Passive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	339'175	Abnahme	-227'229
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-189'659		480'374
Cash Flow Betriebstätigkeit		3'205'128		4'195'925
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit				
Immobilie Sachanlagen	Zunahme	-19'422'537	Zunahme	-13'539'731
Erlös aus Abgang Immoblie Sachanlagen		1'162'750		5'203'600
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-18'259'787		-8'336'131
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	10'999'097	Zunahme	593'402
Aktienkapital		-	Zunahme	3'511'200
Reserven aus Kapitaleinlage		-	Zunahme	3'665'095
Reserven aus Kapitaleinlage	Abnahme	-1'003'200	Abnahme	-783'750
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		9'995'897		6'985'947
Netto-Flüssige Mittel	Abnahme	-5'058'762	Zunahme	2'845'741
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		5'517'960		2'672'220
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		459'198		5'517'960
Netto-Flüssige Mittel	Abnahme	-5'058'762	Zunahme	2'845'741

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- einlage- reserven	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre	MAK	Total Gruppe
Eigenkapital per 31.12.2010	12'540	6'165	2'888	7'597	29'190	11'086	40'277
Anpassung Agio Vorjahre		-111		111			
Zuweisung Neubewertung Vorjahr			743	-743			
Kapitaleinlagenrückzahlung		-784			-784		
Aktienkapitalerhöhung	3'511				3'511		
Kapitaleinlage		3'665			3'665		
Jahresgewinn				3'559	3'559		
Eigenkapital per 31.12.2011	16'051	8'935	3'631	10'524	39'142		
Anpassung Agio Vorjahre		-50		50			
Zuweisung Neubewertung Vorjahr			1'018	-1'018			
Kapitaleinlagenrückzahlung		-1'003			-1'003		
Jahresgewinn				3'767	3'767		
Eigenkapital per 31.12.2012	16'051	7'882	4'649	13'323	41'906		

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 167'200 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 96.-.

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

Per 31. Dezember 2012 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
Kafi-Rhydorf AG	Diepoldsau	100'000	100
Spirig AG, Immobilien	Diepoldsau	200'000	100

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

Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel bestehen aus Bankkontokorrentguthaben und sind nominell bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Vorräte

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

Finanzanlagen

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

Immobilie Sachanlagen

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

In Anbetracht der angespannten Situation auf den Wirtschaftsmärkten und der unsicheren Zukunftsprognosen wurden auch dieses Jahr die geschätzten Verkehrswerte um eine Marktrisikooanpassung von 0.6% reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 896'710.– auf CHF 148.55 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 117'720.– 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 (17.41%) berechnet. Änderungen des latenten Steuersatzes werden erfolgswirksam erfasst.

Alle bis zum 31. Dezember 2012 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

Erläuterung Jahresrechnung		in TCHF	2012	2011	
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
	Forderungen gegenüber Dritten		698	373	
	Total		698	373	
2	Vorräte				
	Heizöl		160	91	
	Total		160	91	
3	Immobilien Sachanlagen	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total
	Marktwerte per 01.01.2011	22'385	43'312	54'160	119'857
	Zugänge ¹	4'293	6'662	1'107	12'061
	Abgänge	-4'685	-519		-5'204
	Erfolg	483	20		504
	Veränderung	2'078	257	280	2'614
	Marktwerte per 31.12.2011	24'554	49'732	55'546	129'832
	Marktrisikooanpassung				-779
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2011				129'053
	Marktwerte per 01.01.2012	24'554	49'732	55'546	129'832
	Zugänge ²	991	4'009	14'175	19'175
	Abgänge	-590	-484	-89	-1'163
	Erfolg	-13	20	-	7
	Veränderung	-30	895	736	1'601
	Marktwerte per 31.12.2012	24'912	54'172	70'368	149'452
	Marktrisikooanpassungen				-897
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2012				148'555
	¹ inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen				122
	² inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen				40

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 896'710.– 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	2012	2011
4 Finanzanlagen			
Darlehen gegenüber Dritten		346	246
Total		346	246
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		763	772
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		4	245
Total		767	1'017
6a Aktive Rechnungsabgrenzung			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		14	14
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		-	1
Total aktive Rechnungsabgrenzung		14	15
6b Passive Rechnungsabgrenzung			
Noch nicht bezahlte Aufwendungen gegenüber Dritten		463	242
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		140	21
Total passive Rechnungsabgrenzung		603	264
7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.22%	39'588	37'237
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	3.20%	16'107	15'764
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	2.56%	40'592	32'497
Total Hypothekarverbindlichkeiten	2.08%	96'287	85'498
Darlehen gegenüber Dritten		1'980	2'427
Darlehen gegenüber Nahestehenden		877	120
Total		99'144	88'044

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

	in TCHF	2012	2011
8 Langfristige Rückstellungen			
Fond für Tanksanierungen		10	9
Garantierückstellungen		15	15
Total		25	24
9 Ertragssteuern			
Latente Steuerguthaben		-	-
Latente Steuerverbindlichkeiten		7'658	6'789
Total Steuerverbindlichkeiten		7'658	6'789
Latenter Steueraufwand		869	739
Laufender Steueraufwand		186	226
Steueraufwand		1'055	965
Entwicklung Latente Steuerrückstellungen			
Auflösung		-	-
Bildung		637	739
Erstkonsolidierung		-	-
Veränderung durch Steuersatzänderung		232	-
Vorjahresbestand		6'789	6'050
Total		7'658	6'789

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

	in TCHF	2012	2011
10 Transaktionen mit nahestehenden Personen			
Verkauf von Liegenschaften		120	-
Kauf von Liegenschaften		-	-
Kosten für Projektmanagement		454	543
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		397	340
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		590	573
Verwaltungsratshonorare		39	40
Finanzaufwand		34	110
11 Brandversicherungswerte			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		143'722	123'427
Total		143'722	123'472
12 Verpfändete Aktiven			
Handelsrechtliche Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		104'604	88'840
Total		104'604	88'840

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 23 bis 26 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Buchhaltungs- und Treuhand AG



Kurt Okle
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor



Beat Eisenhut
Revisionsexperte RAB

Altstätten, 25. Januar 2013

Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasaInvest Rheintal AG

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2012	31.12.2011
Flüssige Mittel und Wertschriften	274'525	4'004'558
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	335'049	198'042
Sonstige kurzfristige Forderungen	63'765	1'194
Vorräte	111'687	53'287
Aktive Rechnungsabgrenzung	246	2'668
Umlaufvermögen	785'272	4'259'749
Finanzanlagen	21'033'530	21'058'538
Immobilie Sachanlagen	67'247'600	55'090'000
Anlagevermögen	88'281'130	76'148'538
Total Aktiven	89'066'402	80'408'287
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	463'063	638'184
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	135'894	-
Passive Rechnungsabgrenzung	191'242	69'785
Kurzfristiges Fremdkapital	790'199	707'969
Hypothekarverbindlichkeiten	56'969'150	48'498'550
Darlehensverbindlichkeiten	11'458'733	10'453'703
Langfristige Rückstellungen	4'684	5'120
Langfristiges Fremdkapital	68'432'567	58'957'373
Fremdkapital	69'222'766	59'665'342
Aktienkapital	16'051'200	16'051'200
Kapitaleinlagereserven	7'882'417	8'885'617
Fusionserfolg	-5'328'037	-5'328'037
Allgemeine Reserven	82'000	76'000
Gewinnvortrag	1'052'165	947'238
Laufender Jahresgewinn	103'890	110'927
Eigenkapital	19'843'635	20'742'945
Total Passiven	89'066'402	80'408'287

Erfolgsrechnung

	2012	2011
Ertrag aus Vermietungen	4'038'968	3'601'442
Liegenschaftsaufwand	-557'744	-543'465
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	3'481'224	3'057'977
Gebühren und Abgaben	-9'490	-80'522
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-455'839	-479'293
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-40'537	-47'311
Abschreibungen	-1'476'681	-1'617'081
Betrieblicher Aufwand	-1'982'547	-2'224'208
Betriebliches Ergebnis	1'498'677	833'769
Finanzertrag	6'855	2'429
Finanzaufwand	-1'417'435	-1'563'595
Baurechtszinsen	-64'409	-64'409
Ausserordentlicher Ertrag	108'480	971'458
Ausserordentlicher Aufwand	-5'751	-14'116
Jahresgewinn vor Steuern	126'417	165'536
Steuern	-22'527	-54'609
Jahresgewinn	103'890	110'927

Anhang

	31.12.2012	31.12.2011
Verpfändungen		
Buchwert der verpfändeten Liegenschaften	67'247'600	55'090'000
Brandversicherungswerte		
Renditeliegenschaften (Neuwerte)	84'915'780	68'668'200
<i>STWE-Einheiten jeweils über STWEG versichert</i>		
Wesentliche Beteiligungen		
Novesette GmbH (100%)	20'812'706	20'812'706

Risikobeurteilung des Verwaltungsrates

Die CasalInvest Rheintal AG verfügt über ein umfassendes Risikomanagement. Ausgehend von einer periodisch durchgeführten systematischen Risikobeurteilung werden für die Gesellschaft wesentliche Risiken analysiert und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und deren finanzielle Auswirkungen bewertet. Mit entsprechenden Massnahmen werden diese Risiken vermieden, vermindert oder überwältigt. Die von der CasalInvest Rheintal AG selbst getragenen Risiken werden konsequent überwacht. Die letzte Risikobeurteilung wurde am 15. November 2012 durchgeführt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2012	2011
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	1'052'165	897'379
Jahresgewinn	<u>103'890</u>	<u>110'927</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>1'156'055</u>	<u>1'008'306</u>
Zuweisung gesetzliche Reserven	-6'000	-6'000
Anpassung Kapitaleinlagereserven/Bilanzgewinn	-	49'859
Dividendenausschüttung*	<u>-</u>	<u>-</u>
Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung	<u>1'150'055</u>	<u>1'052'165</u>

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

Liegenschaftsliste

Altstätten



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

Au



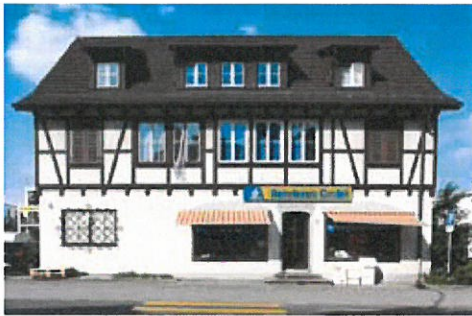
Adresse: Büchelstrasse 31
9434 Au
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekt: Einfamilienhaus mit Garage



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



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



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

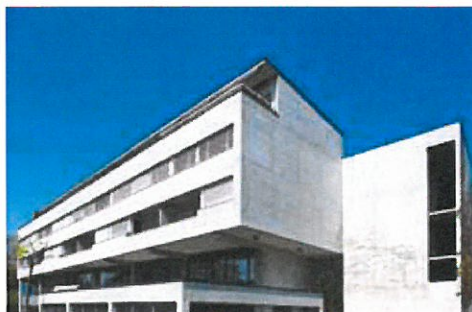


Adresse: Widnauerstrasse 5
9434 Au
Nutzung: Gewerbe- /Wohnliegenschaft
Objekt: Einfamilienhaus mit Praxis



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

Balgach



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

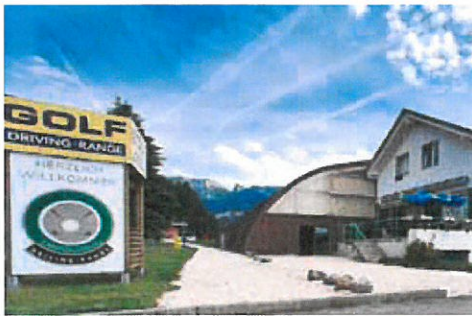


Adresse: Hauptstrasse 21/Gerbstrasse 3
9436 Balgach
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekt: 5'663 m² Bauland



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

Diepoldsau



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



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



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



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



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



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



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

Eichberg



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

Montlingen



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

Rebstein



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

St. Margrethen



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



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



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



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

Thal



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



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

Widnau



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



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



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



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



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



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



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



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

Entwicklungsprojekt – Wiesenstrasse, Balgach

Umnutzung einer Gewerbeliegenschaft in eine moderne Wohnüberbauung

Das Grundstück der Casalinvest Rheintal AG an der Wiesenstrasse wurde bis anhin vom Balgacher Baugeschäft Spirig AG für den Betrieb genutzt. Das Werkareal wird nicht mehr benötigt, weshalb nun der passende Zeitpunkt für eine neue Nutzung der Liegenschaft, welche mitten in einem Wohnquartier liegt, gekommen ist.



Der zentrale Standort ist eine ideale Wohnlage, deshalb wird im Bereich der Hauptstrasse eine moderne Wohnüberbauung mit trendigen Kleinwohnungen sowie eine kleine Gewerbefläche entstehen. In zwei separaten Neubauten entlang der Wiesenstrasse sind Eigentumswohnungen vorgesehen.

In den Bebauungsstudien der bb architektur gmbh zeigte sich bald, dass die Erschliessung mit einer unterirdischen Tiefgarage, welche gleichzeitig sehr rationell die Nachbarliegenschaft erschliesst, Sinn macht. Die Vorteile einer gemeinsamen Planung der beiden Liegenschaften wurden schnell erkannt und der Raumplaner Bruno Bottlang wurde mit dem Erarbeiten des Überbauungsplans beauftragt.

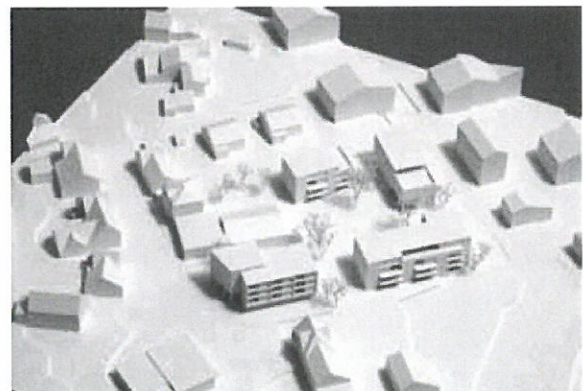
Die grossflächige Planung bringt für beide Grundeigentümer sowie die zukünftigen Bewohner gleich mehrere Vorteile. Nebst der rationellen und komfortablen Tiefgarage im Untergeschoss wird im Erdge-

schoss ein Innenhof entstehen. Die Neubauten sind rund um das Atrium angeordnet und bieten damit allen Wohnungen eine spannende Aussicht ins Grüne. Der Grünbereich wird von einem Landschaftsarchitekten gestaltet.

Der einzigartige Hof schafft eine hohe Wohnqualität und steht den Bewohnern für eine vielfältige Nutzung zur Verfügung. Einerseits dient er als Spielplatz und Begegnungsraum für die Bewohner, andererseits wird eine Teilfläche werktags als Parkplatz für die Angestellten des benachbarten Druckereibetriebes genutzt.

Balgach ist eine attraktive Gemeinde mit einem konstanten Wachstum. Die Nachfrage nach zeitgemässen Wohnungen ist gross, wozu auch der tiefe Steuerfuss beiträgt. Trotz den optimalen Rahmenbedingungen ist es bei der Entwicklung von nachhaltigen Immobilien wichtig, dass sich die Qualität der Wohnungen gegenüber der Konkurrenz langfristig abhebt. Eine interessante Architektur mit funktionellen Grundrissen und ein stimmungsvoller Aussenbereich schaffen die geforderte Qualität.

Zurzeit läuft das Bewilligungsverfahren für den Überbauungsplan, worin die Rahmenbedingungen für das Bauprojekt geregelt werden. Bei planmässigem Ablauf werden die ersten Mieter und Käufer Ende 2014 in die neuen Räumlichkeiten einziehen können.



Organe der Gesellschaft



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

Verwaltungsrat

Jonny Hutter seit 2004
Diepoldsau, Präsident

Rolf Eyer seit 2009
Diepoldsau, Vize-Präsident

Gabriel Hutter seit 2008
Diepoldsau

Hans-Ulrich Müller seit 2010
Berneck

Geschäftsleitung

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

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

Revisionsstelle

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

Liegenschaftsbewertung

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten
Roger Stieger, Geschäftsleitung/Teilhaber
Daniel Mosch, Mitarbeiter Fachbereich
Immobilienbewertung

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