

casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2011



Inhaltsverzeichnis

Traktandenliste	2
Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	4
Rückblick auf das Geschäftsjahr 2011	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
Entwicklungsprojekt – Gerbestrasse, Balgach	22
Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG	23
– Revisionsbericht	23
– Bilanz	24
– Erfolgsrechnung	25
– Anhang	26
– Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	27
Liegenschaftsliste	28
Organe der Gesellschaft	37
Adressen	38

Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung
Donnerstag, 5. April 2012, 17.30 Uhr
Widebaumsaal Metropol, Bahnhofstrasse 26, 9443 Widnau

1. Protokoll der Generalversammlung vom 21. April 2011

2. Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2011 und Bericht der Revisionsstelle

4. Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung

Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2011 sind zu genehmigen.

5a. Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2011

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

5b. Ausschüttung aus Kapitaleinlage (Agio)

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

6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2011

Antrag des Verwaltungsrates: Den Mitgliedern des Verwaltungsrates ist Entlastung zu erteilen.

7. 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

8. Wahl der Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2012 als Revisionsstelle zu wählen.

9. Varia

Diepoldsau, 9. Februar 2012

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

*Der einzige Weg, grossartige Arbeit zu leisten,
besteht darin, zu lieben was man tut.
(Steve Jobs)*



Das Jahr 2011 war ein Jahr der Herausforderungen. Die guten Performancezahlen aus dem Vorjahr liessen erwarten, dass es 2011 im ähnlichen Stil weitergeht. Doch dem war nicht so: 2011 erwies sich als

Folge der Verschuldungs- und Eurokrise für viele Anleger als schwieriges Jahr. Egal, wo sie investierten, resultierend waren fast nur Einbusen. Entgegen dieser Feststellungen freut es uns, dass wir Ihnen eine sehr gute Rechnung präsentieren können.

Überhitzungstendenz bei Immobilien?

Wo sollen Anlegerinnen und Anleger ihr Geld anlegen? In Aktien, Gold oder Obligationen? Der Kauf einer Immobilie scheint momentan eine der sichersten Varianten zu sein. Wohnungen lassen sich ab Plan verkaufen und dies nicht nur, um von den jeweiligen Käufern selbst bewohnt zu werden. Immer mehr wird Wohneigentum als verheissendes Investment betrachtet. Die Kalkulation der Kleinanleger ist rasch gemacht; wahre Kosten werden oftmals vernachlässigt. Die Überhitzungstendenz wird durch die rekordtiefen Zinsen wesentlich unterstützt. Die Preise werden laufend in die Höhe getrieben, der Markt orientiert sich an den letzten und damit an den derzeit höchsten Preisen. Je stärker die Immobilienpreise und die Einkommen der Bevölkerung auseinanderklaffen, desto weniger nachhaltig ist die Preisentwicklung.

Rezepte gegen eine mögliche Immobilienblase

Solange die Zinsen tief bleiben, ist kein Rezept gegen höhere Immobilienpreise in Sicht. Ein Ende dieses Preisbooms kann erst eintreten, wenn eine Mehrheit

der Marktteilnehmer realisiert, dass auch die Immobilienpreise nicht unaufhaltsam steigen können. Dieses Erkenntnis wird den meisten Marktteilnehmern in den nächsten Monaten noch nicht ins Bewusstsein rücken.

Ein guter Rat: Indirekte Immobilienanlagen

Immobilienanlagen handeln nicht emotional und vermeiden überhöhte Preise. Sie behalten Rendite und Risiko im Auge, bewerten ihre Liegenschaften regelmässig. Sie optimieren die Mietzinseinnahmen ihres Portfolios, verwalten und pflegen die Liegenschaften professionell.

Ausblick 2012

Die Zinsen bleiben niedrig, der Franken stark und die politischen sowie die sozialen Verhältnisse stabil. Die Schweiz ist im europäischen Vergleich ein sehr guter Immobilienstandort, 2012 noch interessanter als bereits 2011. Die Preise tendieren weiterhin nach oben. Die indirekte Immobilienanlage bleibt attraktiv.

Unsere gesteckten Ziele für 2011 haben wir erreicht. Details zur Jahresrechnung können Sie dem vorliegenden Bericht entnehmen. Bei Fragen an den Verwaltungsrat stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

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

Diepoldsau, im Februar 2012
Präsident des Verwaltungsrates

Jonny Hutter

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2011

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Die CasalInvest Rheintal AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2011 zurück. Trotz eines gesamtwirtschaftlich schwierigen Umfelds konnte der Gewinn aus dem Vorjahr gesteigert werden. Die durchgeführte Kapitalerhöhung gibt der Gesellschaft die Möglichkeit, die Kapitalstruktur weiter zu stärken und in einen qualitativen Ausbau des Immobilienportfolios zu investieren.

Erfreuliche Gewinnsteigerung

Nach dem grossen Gewinnwachstum im Vorjahr legte das Ergebnis im Geschäftsjahr 2011 nochmals um 8% auf CHF 3,559 Mio. zu. Während die Hypothekarzinsen auf einem anhaltend tiefen Niveau verblieben, konnten bei den Gewerbeliegenschaften verschiedene Wiedervermietungen verzeichnet werden. Bei den Wohnliegenschaften ist der Leerstand weiterhin sehr gering; die verstärkte Angebotsausweitung wird sich jedoch auch im Rheintal bemerkbar machen. Die Wohnbautätigkeit hat in unserer Talschaft in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Aufgrund der moderaten Angebotsenerweiterung zu Beginn des neuen Jahrtausends konnte der Markt die neuen Wohnungen absorbieren. Einerseits wird es für eine zukünftig erfolgreiche Positionierung entscheidend sein, sich mit dem Angebot vom Marktdurchschnitt zu differenzieren. Andererseits ist der Entwicklung der Immobilienmarkttreiber (u.a. Zinsen, Zuwanderung und Konjunktur) grosse Beachtung zu schenken.

Qualitatives Wachstum

Durch die Fertigstellung der beiden Neubauprojekte am Landhausweg in St. Margrethen und an der Laubenstrasse in Diepoldsau hat das Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2011 moderat zugelegt.

Die CasalInvest Rheintal AG strebt einen qualitativen Ausbau ihres Immobilienportfolios an. Durch die sehr

hohen Transaktionspreise am Immobilienmarkt liegt der Fokus auf der Realisierung eigener Entwicklungsprojekte. Auf Seite 22 des Geschäftsberichtes stellen wir Ihnen ein solches Projekt vor.

Voll-Übernahme der Novesette-Beteiligung per 1. Januar 2011

Im Jahresabschluss 2011 kann erstmals auf die Ausweisung eines MAK-Anteils für Minderheitsaktionäre bzw. die Ausscheidung eines entsprechenden Gewinnanteils verzichtet werden.

Erfolgreiche Aktienkapitalerhöhung

In der zweiten Jahreshälfte 2011 hat die CasalInvest Rheintal AG ihre Kapitalbasis durch die Ausgabe von 36'575 neuen Aktien weiter gestärkt. Die Kapitalerhöhung fand bei den bestehenden Aktionären grossen Anklang und so wurde ein Grossteil der neuen Aktien über die Bezugsrechte bezogen. Die restlichen Zeichnungsmöglichkeiten wurden vom Markt problemlos aufgenommen. Die neu geschaffene Liquidität soll in den Ausbau des Immobilienportfolios sowie in die Realisierung zukunftsorientierter Projekte fliessen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bedanken sich für die grosse Teilnahme und das entsprechende Vertrauen.

Ausblick

Auf die Herausforderungen im 2012 freuen wir uns und sind überzeugt, die ehrgeizigen Ziele auch in diesem Jahr erreichen zu können.

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

Diepoldsau, im Februar 2012
Geschäftsführer (CEO)


Matthias Hutter

Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

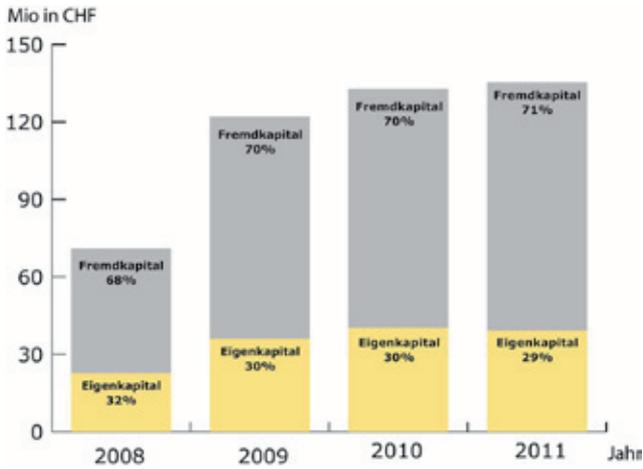
Kennzahlen im Überblick

		31.12.2011	31.12.2010
Jahresgewinn Aktionäre nach Steuern	CHF Mio.	3.559	3.286
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	10.42	11.82
Gewinn pro Aktie	CHF	21.29	25.16
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	55.546	54.160
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	49.732	43.312
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	24.554	22.385
Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	129.832	119.857
* Marktrisikooanpassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	0.779	0.719
Eigenkapital Aktionäre	CHF Mio.	39.142	29.190
Eigenkapital Konzern	CHF Mio.	39.142	40.277
Eigenkapitalanteil	in %	29	30

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG

		31.12.2011	31.12.2010
Nominalwert pro Aktie	CHF	96	96
Ausgegebene Aktien	Stück	167'200	130'625
Jahresendkurs	CHF	215	193
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	35.948	25.211
Substanzwert pro Aktie	CHF	234	223
Kurs-Gewinn-Verhältnis		10.10	7.67
Ausschüttung pro Aktie	CHF	6.00	6.00

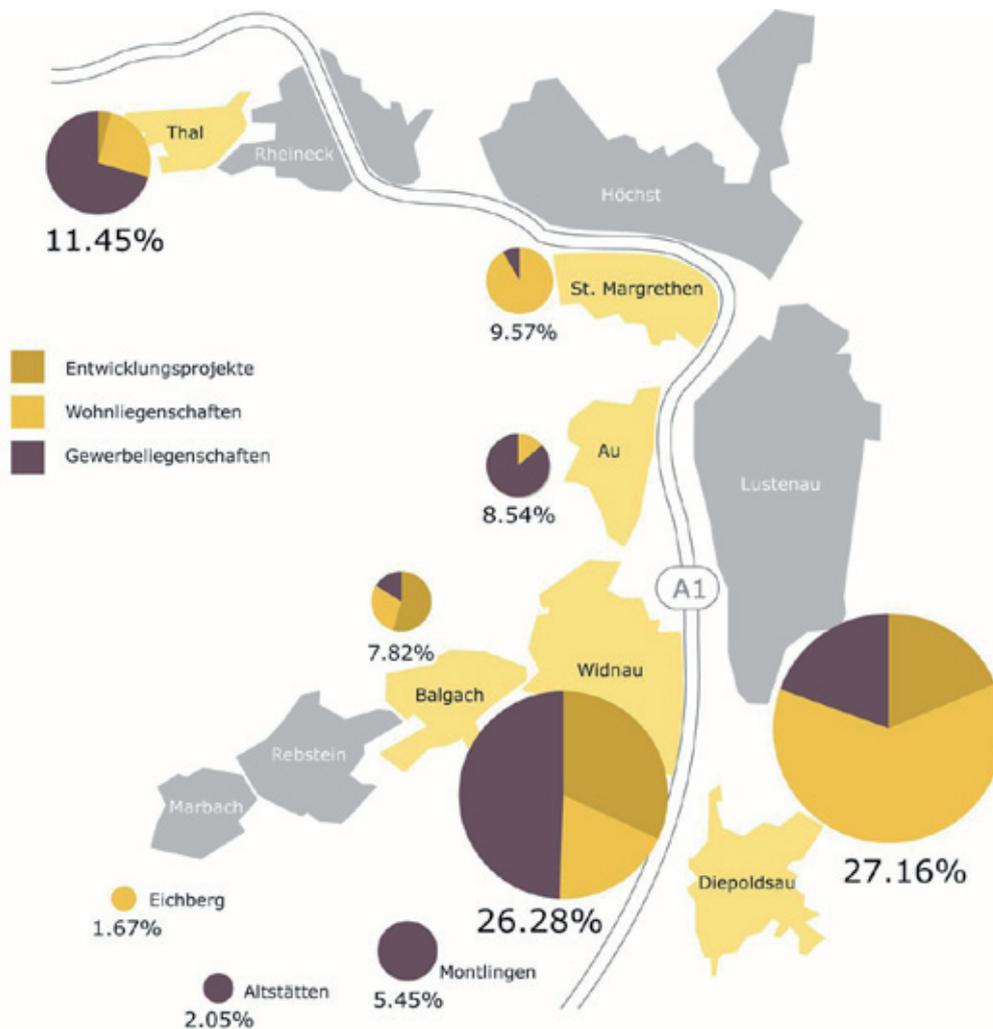
Finanzierungsmix



Portfolioaufteilung



Immobilienaufteilung nach Ortschaft



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 von den genannten Gesellschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2011 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 2011, wie Um- und Ausbauten, Neuvermietungen, Arrondierungen, etc. Die übrigen Liegenschaftsbewertungen wurden aktualisiert, respektive plausibilisiert. Grundsätzlich werden die Liegenschaften im Vierjahresrhythmus wieder besichtigt. In den Liegenschaftsbewertungen werden alle wertrelevanten Vorkommnisse berücksichtigt, positive wie auch negative. Die Gutachten dienen als neutrale, objektive Orientierungen und sind keine Verkaufsdokumente. Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt [neutraler Marktwert] oder werden wo sie notwendig sind von uns ersichtlich ausgewiesen [Szenariokalkulationen].

Definition „Fair Value“

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

Bewertungsmethode

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten



Roger Stieger
Geschäftsleitung/Teilhaber



Daniel Mosch
Mitarbeiter Fachbereich Immobilienbewertungen

9450 Altstätten, 23. Dezember 2011

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 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den 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 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkung. Der Goodwill aus der Aquisition einer Beteiligung wurde in vollem Umfang der Erfolgsrechnung belastet. Die Swiss GAAP FER 30 sieht diese Möglichkeit nicht vor. Bei FER-konformer Anwendung wäre der Gewinn um CHF 817'000.00 höher auszuweisen und in den nächsten vier Jahren jährlich rund CHF 204'000.00 der Erfolgsrechnung zu belasten.

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, 26. Januar 2012

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2011	31.12.2010
Flüssige Mittel und Wertschriften	5'517'960	2'672'220
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	372'779	322'775
Sonstige kurzfristige Forderungen	3'379	283'873
Vorräte	90'693	185'119
Aktive Rechnungsabgrenzung	15'125	67'268
Umlaufvermögen	5'999'936	3'531'255
Finanzanlagen	245'832	10'215'877
Immobilie Sachanlagen	129'053'261	119'137'859
Anlagevermögen	129'299'093	129'353'736
Total Aktiven	135'299'029	132'884'991
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'016'774	692'977
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	19'285	12'538
Passive Rechnungsabgrenzung	263'632	490'861
Kurzfristiges Fremdkapital	1'299'691	1'196'376
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	88'044'330	85'312'873
Langfristige Rückstellungen	24'020	48'973
Latente Steuerrückstellungen	6'789'000	6'050'000
Langfristiges Fremdkapital	94'857'351	91'411'846
Fremdkapital	96'157'041	92'608'222
Aktienkapital	16'051'200	12'540'000
Kapitalreserven	8'935'476	6'165'147
Neubewertungsreserven	3'631'149	2'887'901
Gewinnreserven	6'965'016	4'310'940
Laufender Jahresgewinn	3'559'147	3'286'308
Eigenkapital Aktionäre	39'141'988	29'190'296
Minderheitsanteile am Eigenkapital	0	11'086'473
Eigenkapital Konzern	39'141'988	40'276'769
Total Passiven	135'299'029	132'884'991

Erfolgsrechnung

	2011	2010
Ertrag aus Vermietungen	6'518'015	6'535'897
Liegenschaftsaufwand	-995'017	-981'168
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	5'522'998	5'554'729
Betrieblicher Aufwand	-859'956	-852'861
Betriebliches Ergebnis	4'663'042	4'701'868
Finanzergebnis	-2'103'503	-1'671'680
Erfolg Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen	1'532'444	1'625'488
Ao. Erfolg	432'552	1'136'706
Gewinn vor Steuern	4'524'534	5'792'383
Steuern	-965'387	-841'293
Reingewinn	3'559'147	4'951'090
Minderheitsanteile am Reingewinn	0	-1'664'782
Konzernanteil Reingewinn	3'559'147	3'286'308

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst die Firmen CasalInvest 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		2011		2010
Jahresergebnis		3'559'147		4'951'090
Erfolg Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen		-557'644		-1'625'488
Langfristige Rückstellungen	Abnahme	-24'953	Zunahme	18'050
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	739'000	Zunahme	801'000
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		3'715'551		4'144'652
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	-50'004	Zunahme	-174'576
Sonstige kurzfristige Forderungen	Abnahme	280'494	Zunahme	-253'071
Vorräte	Abnahme	94'426	Zunahme	-63'562
Aktive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	52'143	Zunahme	-51'403
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	323'797	Zunahme	188'860
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	6'746	Zunahme	12'538
Passive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	-227'229	Zunahme	213'547
Veränderung Nettoumlaufvermögen		480'374		-127'667
Cash Flow Unternehmungstätigkeit		4'195'925		4'016'985
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit				
Immobilie Sachanlagen	Zunahme	-13'539'731	Zunahme	-11'593'971
Erlös aus Abgang Immoblie Sachanlagen		5'203'600		1'535'000
Finanzanlagen		0	Abnahme	121'729
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-8'336'131		-9'937'241
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	593'402	Zunahme	5'418'292
Aktienkapital	Zunahme	3'511'200	Abnahme	-200'000
Dividende MAK		0	Abnahme	-522'500
Reserven aus Kapitaleinlagen	Zunahme	3'665'095		
Reserven aus Kapitaleinlagen	Abnahme	-783'750		
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		6'985'947		4'695'792
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	2'845'741	Abnahme	-1'224'464
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		2'672'220		3'896'684
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		5'517'960		2'672'220
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	2'845'741	Abnahme	-1'224'464

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre	MAK	Total Gruppe
Eigenkapital per 01.01.2010	13'063	6'165	2'888	4'311	26'426	9'622	36'048
Dividende Novesette GmbH						-200	-200
Kapitalherabsetzung	-523				-523		-523
Jahresgewinn				3'286	3'286	1'665	4'951
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			
Eigenkapital per 01.01.2011	12'540	6'054	3'631	6'965	29'190		
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		

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 31.12.2011 hielt die CasaInvest 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

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.

Immobilie Sachanlagen

Die CasaInvest Rheintal AG nutzt keine der Liegenschaften selbst und besitzt dadurch ausschliesslich Renditeliegenschaften. Diese werden zu Verkehrswerten gemäss FER 18 bilanziert. Veränderungen der Neubewertungen werden periodenwirksam erfasst.

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

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.

In Anbetracht der angespannten Situation auf den Wirtschaftsmärkten und der unsicheren Zukunftsprognosen wurden auch dieses Jahr die geschätzten Verkehrswerte um eine Marktrisikoanpassung von 0.6% reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 778'990.– auf CHF 129.053 Mio. verringert, womit auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 59'848.– angepasst wurde.

Finanzanlagen

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

Kurzfristige Bankverbindlichkeiten

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

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.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Bei den langfristigen Bankverbindlichkeiten 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.

Tanksanierungen

Per 31. Dezember 2011 wurden CHF 9'020.– zu Gunsten eines Immobilienfonds für Tanksanierungen zurückgestellt. Weil die Heizungen an der Lauben- und Moosackerstrasse in Diepoldsau an die Fernwärme angeschlossen wurden, konnte Rückstellungen im Umfang von CHF 27'003.– aufgelöst werden.

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 (16.88%) berechnet. Änderungen des latenten Steuersatzes werden erfolgswirksam erfasst.

Alle bis zum 31. Dezember 2011 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

Erläuterung Jahresrechnung		in TCHF			2011	2010
1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen						
	Forderungen gegenüber Dritten				373	323
	Total				373	323
2 Vorräte						
	Heizöl				91	185
	Total				91	185
3 Immoblie Sachanlagen						
	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe			Total
	Marktwerte per 01.01.2010	18'747	38'098	51'257		108'102
	Verschiebung Klassierung	-897	897			
	Erstkonsolidierung	2'675				2'675
	Zugänge		4'605			4'605
	Abgänge	-125	-1'410			-1'535
	Erfolg	-51	-64			-115
	Veränderung	2'036	1'186	2'903		6'125
	Marktwerte per 31.12.2010	22'385	43'312	54'160		119'857
	Marktrisikorückstellung					-719
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2010					119'138
	Marktwerte per 01.01.2011	22'385	43'312	54'160		119'857
	Zugänge*	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
	Marktrisikorückstellung					-779
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2011					129'053

* inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen 122

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 778'990.– 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	2011	2010
4 Finanzanlagen			
Darlehen gegenüber Dritten		246	275
Darlehen gegenüber Nahestehenden		–	9'941
Total		246	10'216
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		772	581
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		245	112
Total		1'017	693
6a Aktive Rechnungsabgrenzung			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		14	35
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		1	32
Total aktive Rechnungsabgrenzung		15	67
6b Passive Rechnungsabgrenzung			
Noch nicht bezahlte Aufwendungen gegenüber Dritten		242	486
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		21	–
Noch nicht bezahlte Aufwendungen gegenüber Nahestehenden		–	5
Total passive Rechnungsabgrenzung		264	491
7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.46%	37'237	31'835
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	3.18%	15'764	15'506
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	2.95%	32'497	33'498
Total Hypothekarverbindlichkeiten	2.23%	85'498	80'839
Darlehen gegenüber Dritten		2'427	3'854
Darlehen gegenüber Nahestehenden		120	620
Total		88'044	85'313

	in TCHF	2011	2010
8 Langfristige Rückstellungen			
Immobilienfond für Tanksanierungen		9	34
Garantierückstellungen		15	15
Total		24	49
9 Ertragssteuern			
Latente Steuerguthaben		–	–
Latente Steuerverbindlichkeiten		6'789	6'050
Total Steuerverbindlichkeiten		6'789	6'050
Latenter Steueraufwand		739	622
Laufender Steueraufwand		226	219
Steueraufwand		965	841
Entwicklung Latente Steuerrückstellungen			
Auflösung		–	–
Bildung		739	622
Erstkonsolidierung		–	179
Veränderung durch Steuersatzänderung		–	–
Vorjahresbestand		6'050	5'249
Total		6'789	6'050

	in TCHF	2011	2010
10 Transaktionen mit nahestehenden Personen			
Verkauf von Liegenschaften		–	560
Kauf von Liegenschaften		–	976
Kosten für Projektmanagement		543	373
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		340	364
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		573	646
Verwaltungsrats honorare		40	47
Finanzaufwand		110	72
Finanzertrag		–	277
11 Brandversicherungswerte			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		123'427	113'259
Total		123'472	113'259
12 Verpfändete Aktiven			
Handelsrechtliche Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		88'840	83'297
Total		88'840	83'297

Entwicklungsprojekt – Gerbestrasse, Balgach

Moderner Wohnungsneubau in der steuergünstigsten Gemeinde des Kantons

Im Oktober 2011 konnte die CasalInvest Rheintal AG in Balgach zwei Grundstücke mit rund 5'700 m² Fläche erwerben. Zurzeit stehen auf diesen Grundstücken noch ein älteres Wohnhaus und ein Stall.



In direkter Nachbarschaft liegt die Überbauung Moby Dick, welche bereits im Eigentum der CasalInvest Rheintal AG ist. Das Neubauprojekt wird eine ideale Ergänzung zu diesem heute noch modernen Wohn- und Geschäftshaus bilden.

Balgach ist eine äusserst attraktive Gemeinde mit einem stetigen Wachstum. Die Nachfrage nach zeitgemässen Wohnungen ist gross, wozu sicher auch der tiefste Steuerfuss des Kantons wesentlich beiträgt.

Ein Neubau-Projekt zu entwickeln, das nachhaltig ist und sich von der grossen Masse abhebt, ist stets eine spannende Herausforderung. Das Projekt wird im vorderen Teil, angrenzend an die Hauptstrasse, vorwiegend trendige Kleinwohnungen aufweisen. Im Erdgeschoss sind Gewerberäume vorgesehen. Der mittlere Teil wird ergänzt mit grösseren Wohnungen. Alle Wohnungen werden komfortabel gestaltet und verfügen über einen überdurchschnittlichen Ausbau. Im südlichen Teil sind hochwertige Eigentumswohnungen vorgesehen.

Zwischen den beiden Liegenschaften verläuft ein schmales Grundstück, auf welchem die Gemeinde Balgach eine Fussweg-Verbindung vom Balgacher Dorfzentrum bis zum Bahnhof Heerbrugg realisieren wird. Diesen Weg gilt es in die Planung zu integrieren.

Die Parkierung erfolgt grösstenteils in einer unterirdischen Tiefgarage, was eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit viel Grünfläche ermöglicht.

Zurzeit wird ein Sondernutzungsplan erarbeitet, in dem die Rahmenbedingungen für die Bebauung geregelt werden. Hutter & Nüesch Architekten AG garantieren für eine spannende Architektur mit funktionellen Wohnungsgrundrissen. Als Raumplaner wurde das Atelier Bottlang aus St. Gallen beauftragt.

Bei planmässigem Verlauf werden die ersten Mieter ihre Wohnungen im Sommer 2013 beziehen können.



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 24 bis 27 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2011 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, 14. Februar 2012

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2011	31.12.2010
Flüssige Mittel und Wertschriften	4'004'558	583'514
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	198'042	178'786
Sonstige kurzfristige Forderungen	1'195	70'290
Vorräte	53'287	66'860
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'668	19'901
Umlaufvermögen	4'259'750	919'351
Finanzanlagen	21'058'538	18'898'333
Immobilien Sachanlagen	55'090'000	54'331'800
Anlagevermögen	76'148'538	73'230'133
Total Aktiven	80'408'287	74'149'484
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	624'364	346'781
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13'820	0
Passive Rechnungsabgrenzung	69'785	43'214
Kurzfristiges Fremdkapital	707'969	389'995
Hypothekendarverbindlichkeiten	48'498'550	48'591'068
Darlehensverbindlichkeiten	10'453'703	10'897'525
Langfristige Rückstellungen	5'120	31'423
Langfristiges Fremdkapital	58'957'373	59'520'016
Fremdkapital	59'665'342	59'910'011
Aktienkapital	16'051'200	12'540'000
Gesetzliche Reserven	76'000	62'000
Reserven aus Kapitaleinlagen	8'935'476	6'165'147
Fusionserfolg	-5'328'037	-5'328'037
Gewinnvortrag	897'379	527'758
Laufender Jahresgewinn	110'927	272'605
Eigenkapital	20'742'945	14'239'473
Total Passiven	80'408'287	74'149'484

Erfolgsrechnung

	2011	2010
Ertrag aus Vermietungen	3'601'442	3'665'803
Liegenschaftsaufwand	-543'465	-480'248
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	3'057'977	3'185'555
Gebühren und Abgaben	-80'522	-8'959
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-479'293	-522'909
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-47'311	-26'011
Abschreibungen	-1'617'081	-1'978'738
Betrieblicher Aufwand	-2'224'208	-2'536'617
Betriebliches Ergebnis	833'769	648'938
Finanzergebnis	-1'625'575	-1'005'310
Ausserordentliches Ergebnis	957'342	649'675
Jahresgewinn vor Steuern	165'536	293'303
Steuern	-54'609	-20'698
Jahresgewinn	110'927	272'605

Anhang

	31.12.2011	31.12.2011
Verpfändungen		
Buchwert der verpfändeten Liegenschaften	55'090'000	54'331'800
Brandversicherungswerte		
Renditeliegenschaften (Neuwerte) <i>STWE-Einheiten jeweils über STWEG versichert</i>	68'668'200	64'045'962
Wesentliche Beteiligungen		
Novesette GmbH (100%)	20'812'706	8'704'606

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 8. Dezember 2011 durchgeführt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2011	2010
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	786'363	527'758
Jahresgewinn	<u>110'927</u>	<u>272'605</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>897'290</u>	<u>800'363</u>
Zuweisung gesetzliche Reserven	-6'000	-14'000
Agio Vorjahre	111'016	-
Dividendenausschüttung*	<u>-</u>	<u>-</u>
Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung	<u><u>1'002'306</u></u>	<u><u>786'363</u></u>

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

Liegenschaftsliste

Altstätten



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

Au



Adresse: Büchelstrasse 31
9434 Au
Nutzung: Wohnliegenschaft
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: Badstrasse
9436 Balgach
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekt: 1'568 m² Bauland



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 / Gerbestrasse 3
9436 Balgach
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: 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: 1 Tennis-/Squashcenter mit Restaurant
1 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: Rheinstrasse 6
9444 Diepoldsau
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: 5'620 m² Gewerbefläche
830 m² Bürofläche
3 Einzelgaragen
76 Aussenabstellplätze



Adresse: Tramstrasse 9
9444 Diepoldsau
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 282 m² Bürofläche
19 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

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: Neulandstrasse 32
9430 St. Margrethen
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekt: Wohnung mit Einstellplatz



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
1 Bastelraum
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

Gabriel Hutter seit 2008
Diepoldsau

Hans-Ulrich Müller seit 2010
Berneck

Unternehmen

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

Casainvest Rheintal AG

Hohenemserstrasse 76
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

Hohenemserstrasse 76
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:
Casainvest Rheintal AG – info@casainvest.ch

