

# casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2015





## Inhaltsverzeichnis

<b>Traktandenliste .....</b>	<b>2</b>
<b>Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates .....</b>	<b>4</b>
<b>Rückblick auf das Geschäftsjahr 2015 .....</b>	<b>5</b>
<b>Entwicklungsprojekt – Florapark, Bad Ragaz .....</b>	<b>6</b>
<b>Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick.....</b>	<b>8</b>
<b>Liegenschaftsbewertungsbericht .....</b>	<b>10</b>
<b>Konsolidierte Jahresrechnung nach FER .....</b>	<b>12</b>
– Revisionsbericht .....	12
– Bilanz .....	14
– Erfolgsrechnung .....	15
– Geldflussrechnung .....	16
– Eigenkapitalnachweis .....	17
– Anhang .....	18
– Erläuterung Jahresrechnung .....	20
<b>Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG .....</b>	<b>24</b>
– Revisionsbericht .....	24
– Bilanz .....	25
– Erfolgsrechnung .....	26
– Anhang .....	27
– Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns .....	28
<b>Liegenschaftsliste .....</b>	<b>29</b>
<b>Organe der Gesellschaft .....</b>	<b>39</b>
<b>Adressen .....</b>	<b>40</b>

## Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung  
Mittwoch, 4. Mai 2016, 17.30 Uhr  
Widebaumsaal Metropol, Bahnhofstrasse 26, 9443 Widnau

**1. Protokoll der Generalversammlung vom 2. April 2015**

**2. Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates**

**3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2015 und Bericht der Revisionsstelle**

- 4. Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung**  
Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2015 sind zu genehmigen.

**5a. Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2015**

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

**5b. Ausschüttung aus Kapitaleinlage (Agio)**

Antrag des Verwaltungsrates: Es ist eine Ausschüttung von CHF 6.25 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorzunehmen.

**6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2015**

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

## 8. Wahl der Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2016 als Revisionsstelle zu wählen.

## 9. Varia

Diepoldsau, 11. Februar 2016

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

*„Viele sind hartnäckig in Bezug auf den einmal eingeschlagenen Weg, wenige in Bezug auf das Ziel.“  
Friedrich Nietzsche (1844 - 1900)*



**Das Geschäftsjahr 2015 wird der CasalInvest Rheintal AG in guter Erinnerung bleiben. Trotz gesteigerter Anforderungen konnte das Ergebnis nochmals gesteigert werden. Der Verdrängungskampf ist spürbar. Gute Immobilienkonzepte und flexible Entwicklungsansätze sind gefragter denn je.**

#### Erfolgreiche Geschäftstätigkeit 2015

Die Aufgabe der Euro-Untergrenze am 15. Januar 2015 hat auch auf dem Immobilienmarkt ihre Spuren hinterlassen. Die damit einhergehende Negativzinspolitik hat für neue Impulse gesorgt und die ohnehin schon grosse Nachfrage nach Immobilienanlagen verstärkt. Dies hat dazu geführt, dass die Bautätigkeit weiter zugenommen und den Verdrängungskampf intensiviert hat. Wir freuen uns sehr, dass es der CasalInvest Rheintal AG im Geschäftsjahr 2015 trotz diesem herausfordernden Marktumfeld gelungen ist, ihren Vorjahreserfolg zu bestätigen und die starke Marktposition zu halten. Detailliertere Informationen zum betrieblichen Ergebnis können Sie dem Jahresrückblick des Geschäftsführers auf der Seite 5 des vorliegenden Geschäftsberichtes entnehmen.

#### Erfreuliche Entwicklung der Immobilienprojekte

Das derzeitige Marktumfeld macht es schwierig, neue Marktakquisitionen zu tätigen. Es herrscht ein grosser Nachfrageüberhang bei Immobilieninvestments, was dazu führt, dass die Transaktionspreise immer noch zulegen. Für die CasalInvest Rheintal AG bedeutet dies, die beabsichtigten Wachstumsschritte zu einem Teil aus den eigenen Entwicklungsprojekten zu bestreiten. So befindet sich im Moment die Überbauung an der Wiesenstrasse in Balgach in der

Realisierungsphase. Die beiden neuesten Projekte an der Widnauerstrasse in Heerbrugg und am Floraweg in Bad Ragaz stehen vor Baubeginn. Wir freuen uns über die positiven Entwicklungen und möchten Ihnen auf den Seiten 6-7 des vorliegenden Geschäftsberichtes das Projekt in Bad Ragaz näher vorstellen.

#### Durchführung der Kapitalerhöhung

An der Generalversammlung 2015 ist der Verwaltungsrat im Rahmen einer genehmigten Aktienkapitalerhöhung ermächtigt worden, das Aktienkapital bis zum 01. April 2017 durch Ausgabe von 41'800 Namenaktien zu erhöhen. Die fortgeschrittenen Entwicklungsstände der beiden Projekte in Heerbrugg und Bad Ragaz veranlassen den Verwaltungsrat, die Kapitalerhöhung im Frühjahr 2016 durchzuführen. Sie werden von uns frühzeitig die Unterlagen mit den notwendigen Informationen erhalten und wir laden Sie herzlich ein, sich an der Kapitalerhöhung zu beteiligen. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zur Verfügung und bedanken uns schon jetzt für Ihr Vertrauen.

#### Ausblick

Wir erwarten im angelaufenen Geschäftsjahr 2016 eine weitere Zunahme der Wettbewerbsintensität. An der Zinsfront sind keine wesentlichen Richtungsänderungen zu erwarten und auch die fehlenden Anlagealternativen werden dazu beitragen, dass Immobilienanlagen attraktiv bleiben. Dieses Marktumfeld erfordert nebst spannenden Immobilienprojekten mit einem vorteilhaften Preis-/Leistungsverhältnis neue kreative Konzepte und ein gutes Gespür für die Marktbedürfnisse. Wir bemühen uns, diesen Ansprüchen gerecht zu werden und sind überzeugt, dabei auf einem guten Weg zu sein. Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in die CasalInvest Rheintal AG danken wir Ihnen recht herzlich.

Diepoldsau, im Januar 2016

Jonny Hutter

Präsident des Verwaltungsrates



## Rückblick auf das Geschäftsjahr 2015

### Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



**Die CasalInvest Rheintal AG befindet sich in einem guten Zustand. Mit dem Jahresergebnis 2015 konnten die positiven Entwicklungen der Vorjahre bestätigt werden. Hauptausschlaggebend sind die gute Vermietungsquote verbunden mit dem aktiven Portfolio-Management. Trotz der spürbaren Marktveränderungen sind wir auch für 2016 zuversichtlich gestimmt.**

#### Erfreuliche Gewinnentwicklung

Mit einem Jahreserfolg 2015 von CHF 4,785 Mio. konnten die guten Geschäftszahlen aus dem Vorjahr nochmals um sieben Prozent gesteigert werden. Dies ist im derzeitigen Marktumfeld nicht selbstverständlich. Das aktive Portfolio-Management mit der damit einhergehenden tiefen Ertragsausfallsquote sorgt für diese positive Entwicklung. Auf der Aufwandseite profitiert die CasalInvest Rheintal AG von den anhaltend tiefen Hypothekarzinsen. Dieses Umfeld wurde auch im Geschäftsjahr 2015 dazu genutzt, verschiedene Verbindlichkeiten langfristig anzubinden und so das gestaffelte Hypothekermanagement weiter voranzutreiben.

#### Moderates Wachstum

Durch den Erwerb von sechs Liegenschaften konnte die CasalInvest Rheintal AG im Geschäftsjahr 2015 weitere Wachstumsschritte unternehmen. Hervorzuheben ist die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 51 in Altstätten. Bei den vorherrschenden Marktverhältnissen ist es schwierig, Marktakquisitionen zu einem vernünftigen Preis vornehmen zu können. Gerade im Wohnsegment besteht ein anhaltender Nachfrageüberhang, was die Preise überdurchschnittlich ansteigen liess. Die CasalInvest Rheintal AG hat unter diesen Voraussetzungen ihre Bemühungen in die Entwicklung der eigenen Projekte intensiviert und wird in den kommenden Jahren verschiedene Neubauprojekte realisieren können.

Das Projekt in Bad Ragaz wird im vorliegenden Geschäftsbericht näher vorgestellt. Wir sind davon überzeugt, in Bad Ragaz ein tolles Projekt in einer attraktiven Gemeinde realisieren zu können und hoffen uns eine zusätzliche Diversifikation innerhalb des Immobilienportfolios.

Neben den Bestrebungen, das Portfolio weiter auszubauen, liegt unser Hauptaugenmerk in der Betreuung der Bestandesliegenschaften. Es ist unser Anspruch, den Nutzern gute Bedingungen zu gewährleisten und die Liegenschaften "à jour" zu halten.

#### Anspruchsvolles Umfeld

Wie im Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates bereits umschrieben, werden die Marktverhältnisse spürbar anspruchsvoller. Die Wettbewerbsintensität steigt, was wir als Chance sehen, unsere Strukturen weiter zu verbessern und mit unserem Immobilienportfolio gut positioniert zu sein. Mit der Durchführung der genehmigten Kapitalerhöhung können die nächsten Schritte in einem gesunden Mass und unter Beibehaltung einer grossen bilanziellen Solidität unternommen werden. Wir sind überzeugt, damit für die kommenden Herausforderungen bestens gewappnet zu sein und freuen uns, wenn Sie uns mit einem Engagement weiterhin Ihr Vertrauen schenken.

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

Diepoldsau, im Januar 2016

Matthias Hutter  
Geschäftsführer (CEO)

## Entwicklungsprojekt – Florapark, Bad Ragaz

### Wohnen im Park

Bereits im August 2013 wurde uns eine geplante Überbauung im Gebiet Parkhotel in Bad Ragaz angeboten. Nach intensiver Prüfung hat uns vor allem der Standort Bad Ragaz dazu bewogen, ein Kaufrecht zu erwerben. Das Kaufrecht umfasste nebst dem Grundstück die Architektur- und Planungsarbeiten für das bereits rechtskräftig bewilligte Bauprojekt. Da dieses Projekt nicht in jeder Hinsicht unseren Vorstellungen entsprach, haben wir die NEO Architektur AG aus Widnau mit der Optimierung und Überarbeitung beauftragt und ein neues Projekt erarbeitet. Wir haben uns von den grossflächigen und voluminösen Bauten entfernt und uns für die Erstellung von fünf kleineren Mehrfamilienhäusern entschieden.

Parahotellerie, ausgedehnte Parks, ein Freiluftbad, eine Golfanlage, Bergbahnen, Ski- und Wandergebiete usw.). Verbunden mit der Lage in einer klimatisch bevorzugten Region bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität und gilt als Weltkurort.

Die zentral gelegene Liegenschaft ist sehr gut erschlossen. Sie umfasst 9'111 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ist mit einem alten Hotel, einem grösseren Chalet und einem Einfamilienhaus überbaut. Besonders auffällig ist die bezaubernde und sehr gepflegte Parkanlage, die von einem reizvollen Rosengarten umgeben ist. Die bestehenden Bauten werden abgebrochen und durch ein Ensemble von fünf Mehrfamilienhäusern sowie einem kleinen Nebenbau ersetzt. Uns



Die parkähnliche Umgebungsgestaltung

In Bad Ragaz können wir in einem überregional bekannten Kurort mit grossem Einzugsgebiet ein attraktives Projekt realisieren. Die Wirtschaftsstruktur ist sehr vielfältig, dominierend ist jedoch der Tourismus. Den Gästen wie auch den Einheimischen stehen zahlreiche Anlagen und Institutionen zur Verfügung (Thermalbäder, Medizinisches Zentrum, Gastronomie mit Hotels aller Klassen und einer bemerkenswerten

ist wichtig, dass sich die neuen Bauten ideal in die Umgebung eingliedern. Die Idee entstand aus der idyllischen Parkanlage des Parkhotels. Die neuen Gebäude werden so angeordnet, dass erneut eine parkähnliche Konstellation entsteht und viel Freiraum für Grünflächen offengelassen wird. Der Aussenraumgestaltung schenken wir entsprechend grosse Beachtung.



Im hinteren Bereich des Grundstücks entstehen zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit 20 Eigentumswohnungen. Die drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit vorwiegend kleineren bis mittelgrossen Mietwohnungen im vorderen Bereich des Grundstückes werden durch die Casainvest Rheintal AG als langfristige Immobilienanlage realisiert. Der Nebenbau, welcher sich am östlichen Ende der Bauparzelle befindet, wurde von der Gemeinde Bad Ragaz aus ortsbaulicher Sicht vorgeschrieben. Dadurch soll die Gassenwirkung bei der Hintergasse auch nach dem Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses bestehen bleiben.

Die verkehrsmässige Erschliessung für die Bewohner erfolgt über die Valenserstrasse. Dort befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage, welche alle fünf Häuser erschliesst. Sie umfasst insgesamt 107 Einstellplätze sowie die nötigen Nebenräume.

Alle fünf Mehrfamilienhäuser werden in Minergie® Standard erstellt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Grundwasser-Wärmepumpen.



Die Eigentumswohnungen

In allen Häusern wird zudem das sogenannte "free cooling" installiert. Dadurch können im Sommer die Wohnungen etwas gekühlt werden, was das Raum-



Die Mietwohnungen mit Spielplatz

klima angenehmer macht. Das "free cooling" erfolgt ebenfalls über die Grundwasser-Wärmepumpen. Auch wird in allen fünf Häusern eine Komfortlüftung installiert.

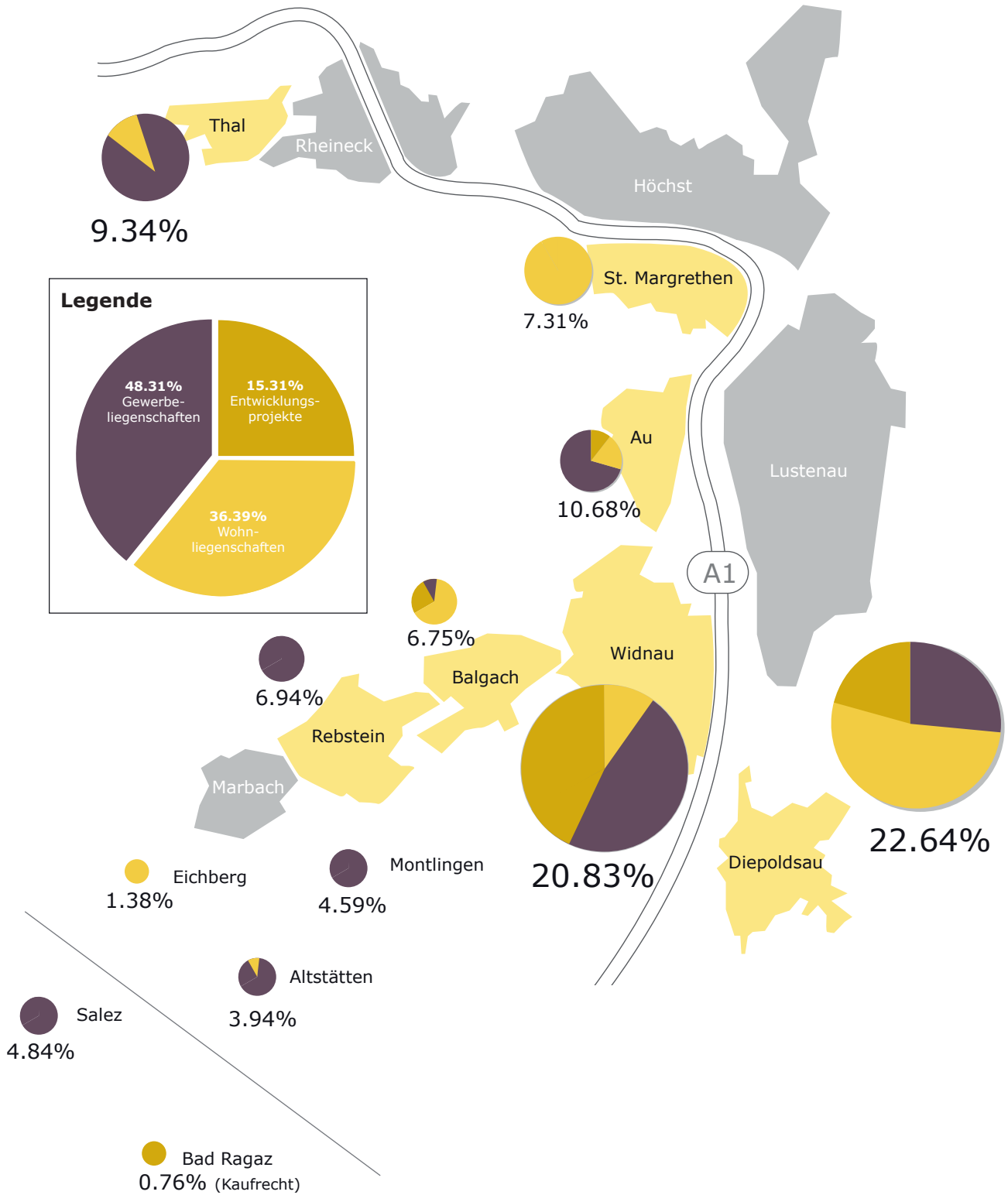
Die Baubewilligung für das geplante Neubauprojekt wurde im Juli 2015 erteilt. Im Februar 2016 startet der Verkauf der Eigentumswohnungen. Nach der definitiven Übernahme der Liegenschaft Ende März ist es unser Ziel, die bestehenden Gebäude abzubauen und anschliessend mit dem Aushub und den Bauarbeiten zu beginnen. Die Fertigstellung ist auf Frühjahr 2018 geplant.

## Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

Kennzahlen im Überblick		2015	2014	2013
Jahresgewinn Aktionäre nach Steuern	CHF Mio.	4.785	4.474	4.183
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	7.93	7.83	8.59
Gewinn pro Aktie	CHF	22.89	21.40	20.01
<hr/>				
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	85.848	82.400	79.653
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	64.662	55.940	54.922
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	27.205	26.658	26.590
<b>Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>177.715</b>	<b>164.998</b>	<b>161.165</b>
Marktrisikooanpassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	1.066	0.990	0.967
<hr/>				
Eigenkapital	CHF Mio.	61.912	58.749	55.528
Eigenkapitalanteil	in %	34	35	33

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG		2015	2014	2013
Nominalwert pro Aktie	CHF	137	137	137
Ausgegebene Aktien	Stück	209'000	209'000	209'000
<hr/>				
Jahresendkurs	CHF	305	278	265
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	63.745	58.102	55.385
Substanzwert pro Aktie	CHF	296	281	266
Kurs-Gewinn-Verhältnis		13.32	12.99	13.24
Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie	CHF	6.25	6.25	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 2015 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 2015, wie Um- und Ausbauten, Neuvermietungen, Arrondierungen etc. Ebenso wurde bei Liegenschaften, welche seit vier Jahren nicht mehr besichtigt wurden, erneut eine Besichtigung durchgeführt. Die übrigen Liegenschaftsbewertungen wurden aktualisiert, respektive plausibilisiert. In den Liegenschaftsbewertungen werden alle wertrelevanten Vorkommnisse berücksichtigt, positive wie auch negative. Die Gutachten dienen als neutrale, objektive Orientierungen und sind keine Verkaufsdokumente. Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt (neutraler Marktwert) oder werden, wo sie notwendig sind, von uns ersichtlich ausgewiesen (Szenariokalkulationen).

### **Definition „Fair Value“**

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

### **Bewertungsmethode**

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

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

Altstätten, 27. Januar 2016

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 14 bis 23 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2015 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 31.12.2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz. Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, verweisen wir bezüglich Goodwill aus der Akquisition einer Beteiligung im Jahre 2011 auf die Erläuterungen im Anhang.

### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Altstätten, 28. Januar 2016



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten

**Kurt Okle**  
Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

**Beat Eisenhut**  
Revisionsexperte RAB

Konzernrechnung nach FER

## Bilanz

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Flüssige Mittel und Wertschriften	1'738'959	2'697'729
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	661'679	544'746
Sonstige kurzfristige Forderungen	31	253'493
Vorräte	175'304	259'512
Aktive Rechnungsabgrenzung	14'458	14'394
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2'590'431</b>	<b>3'769'874</b>
Finanzanlagen	1'763'448	1'707'451
Immobilie Sachanlagen	176'648'231	164'008'021
Mobile Sachanlagen	2'880	4'800
<b>Anlagevermögen</b>	<b>178'414'559</b>	<b>165'720'272</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>181'004'990</b>	<b>169'490'146</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	858'440	790'296
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5'004	25'974
Passive Rechnungsabgrenzung	763'093	685'580
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'626'537</b>	<b>1'501'850</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	107'914'450	100'282'489
Langfristige Rückstellungen	36'148	48'298
Latente Steuerrückstellungen	9'516'000	8'909'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>117'466'598</b>	<b>109'239'787</b>
Aktienkapital	28'633'000	28'633'000
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	-315'270	-
Kapitaleinlagereserven	2'453'530	3'586'229
Neubewertungsreserven	8'911'669	7'214'240
Gewinnreserven	17'444'060	14'840'638
Laufender Jahresgewinn	4'784'867	4'474'402
<b>Eigenkapital</b>	<b>61'911'856</b>	<b>58'748'509</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>181'004'990</b>	<b>169'490'146</b>

Konzernrechnung nach FER

## Erfolgsrechnung

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ertrag aus Vermietungen	8'462'893	7'634'624
Liegenschaftsaufwand	-1'420'042	-1'277'220
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>7'042'851</b>	<b>6'357'404</b>
Betrieblicher Aufwand	-860'880	-769'842
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>6'181'971</b>	<b>5'587'562</b>
Finanzergebnis	-2'048'028	-1'974'556
Erfolg Verkauf/Neubewertung	1'665'219	2'054'429
Ao. Erfolg	3'371	-262'452
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>5'802'532</b>	<b>5'404'983</b>
Steueraufwand	-1'017'665	-930'581
<b>Reingewinn</b>	<b>4'784'867</b>	<b>4'474'402</b>

## Geldflussrechnung

<b>GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit</b>		<b>2015</b>		<b>2014</b>	
Jahresergebnis		4'784'868		4'474'402	
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen		-1'665'219		-2'054'428	
Abschreibungen mobile Sachanlagen	Zunahme	1'920	Zunahme	3'200	
Langfristige Rückstellungen	Abnahme	-12'150	Zunahme	9'968	
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	607'000	Zunahme	577'000	
<b>Cash Flow Nettoumlaufvermögen</b>		<b>3'716'418</b>		<b>3'010'141</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	-116'932	Abnahme	537'081	
Sonstige kurzfristige Forderungen	Abnahme	253'462	Zunahme	-97'338	
Vorräte	Abnahme	84'208	Zunahme	-88'578	
Aktive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	-64	Abnahme	28'418	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	68'144	Zunahme	9'555	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		-	Abnahme	-13'979	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	Abnahme	-20'970	Zunahme	18'136	
Passive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	77'513	Abnahme	-37'821	
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		<b>345'360</b>		<b>355'473</b>	
<b>Cash Flow Betriebstätigkeit</b>		<b>4'061'779</b>		<b>3'365'615</b>	
<b>GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit</b>					
Mobile Sachanlagen					
Immobilie Sachanlagen	Zunahme	-11'630'991	Zunahme	-2'337'886	
Erlös aus Abgang Immobilie Sachanlagen	Abnahme	656'000	Abnahme	582'000	
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-10'974'991</b>		<b>-1'755'886</b>	
<b>GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit</b>					
Finanzanlagen	Zunahme	-55'998		-	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	7'631'961	Abnahme	-925'158	
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	Zunahme	-315'270		-	
Reserven aus Kapitaleinlage	Abnahme	-1'306'250	Abnahme	-1'254'000	
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>5'954'443</b>		<b>-2'179'158</b>	
<b>Netto-Flüssige Mittel</b>	<b>Abnahme</b>	<b>-958'769</b>	<b>Abnahme</b>	<b>-569'429</b>	
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		2'697'729		3'267'158	
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		1'738'959		2'697'729	
<b>Netto-Flüssige Mittel</b>	<b>Abnahme</b>	<b>-958'769</b>	<b>Abnahme</b>	<b>-569'429</b>	



Konzernrechnung nach FER

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
<b>Eigenkapital per 31.12.2012</b>	<b>16'051</b>		<b>7'882</b>	<b>4'649</b>	<b>13'323</b>	<b>41'906</b>
purchase price allocation Kafi-Rhydorf per 1.1.2013 in Rhydorf			100		-100	
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				954	-954	
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'003			-1'003
Nennwerterhöhung	6'855		-6'855			
Aktienkapitalerhöhung (Nominalkapital)	5'727					5'727
Aktienkapitalerhöhung (Agio)			4'890			4'890
Emmissionsabgabe			-174			-174
Jahresgewinn					4'183	4'183
<b>Eigenkapital per 31.12.2013</b>	<b>28'633</b>		<b>4'840</b>	<b>5'604</b>	<b>16'451</b>	<b>55'528</b>
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'611	-1'611	
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'254			-1'254
Jahresgewinn					4'474	4'474
<b>Eigenkapital per 31.12.2014</b>	<b>28'633</b>		<b>3'586</b>	<b>7'214</b>	<b>19'315</b>	<b>58'749</b>
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
<b>Eigenkapital per 31.12.2015</b>	<b>28'633</b>	<b>-315</b>	<b>2'454</b>	<b>8'912</b>	<b>22'229</b>	<b>61'912</b>

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

## Anhang

### Allgemeines

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

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

### Konsolidierung

Folgende Transaktionen erfolgten in den letzten Jahren:

- 2009 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 2015 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

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 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.

### **Immobilie Sachanlagen**

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

In Anbetracht der angespannten Situation auf den Wirtschaftsmärkten und der unsicheren Zukunftsprognosen wurden auch dieses Jahr die geschätzten Verkehrswerte um eine Marktrisikooanpassung von 0.6 Prozent reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 1'066'290.– auf CHF 176.648 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 76'310.– 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 2015 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Konzernrechnung nach FER

<b>Erläuterung Jahresrechnung</b>		<b>in TCHF</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
<b>1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>					
	Forderungen gegenüber Dritten		605	599	
	Forderungen gegenüber Nahestehenden		57	199	
	<b>Total</b>		<b>662</b>	<b>798</b>	
<b>2 Vorräte</b>					
	Heizöl		175	260	
	<b>Total</b>		<b>175</b>	<b>260</b>	
<b>3 Immobille Sachanlagen</b>					
	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	<b>Total</b>	
	<b>Marktwerte per 01.01.2014</b>	<b>26'590</b>	<b>54'922</b>	<b>79'653</b>	<b>161'165</b>
	Zugänge <sup>1</sup>	768	180	1'389	2'338
	Abgänge	-582	-	-	-582
	Umklassierung	-1'700	-	1'700	-
	Erfolg	-	-	-	-
	Veränderung	1'582	838	-342	2'078
	<b>Marktwerte per 31.12.2014</b>	<b>26'658</b>	<b>55'940</b>	<b>82'400</b>	<b>164'998</b>
	Marktrisikooanpassung				-990
	<b>Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2014</b>				<b>164'008</b>
	<b>Marktwerte per 01.01.2015</b>	<b>26'658</b>	<b>55'940</b>	<b>82'400</b>	<b>164'998</b>
	Zugänge <sup>2</sup>	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
	<b>Marktwerte per 31.12.2015</b>	<b>27'205</b>	<b>64'662</b>	<b>85'848</b>	<b>177'715</b>
	Marktrisikooanpassung				-1'066
	<b>Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2015</b>				<b>176'648</b>

<sup>1</sup> inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen 34

<sup>2</sup> inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen 26

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 1'066'290.- 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.

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2015	2014
<b>4 Finanzanlagen</b>			
Darlehen gegenüber Dritten		185	171
Darlehen gegenüber Nahestehenden		1'578	1'536
<b>Total</b>		<b>1'763</b>	<b>1'707</b>
<b>5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		825	737
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		33	53
<b>Total</b>		<b>858</b>	<b>790</b>
<b>6a Aktive Rechnungsabgrenzung</b>			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		12	14
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		2	–
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>14</b>	<b>14</b>
<b>6b Passive Rechnungsabgrenzung</b>			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		729	667
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		34	19
<b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>763</b>	<b>686</b>
<b>7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Zinssatz</b>		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.11 %	29'844	41'928
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	2.94%	17'258	17'577
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	1.86 %	57'065	39'498
<b>Total Hypothekarverbindlichkeiten</b>	<b>1.78 %</b>	<b>104'167</b>	<b>99'003</b>
Darlehen gegenüber Dritten		3'647	1'179
Darlehen gegenüber Nahestehenden		100	100
<b>Total</b>		<b>107'914</b>	<b>100'282</b>



Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2015	2014
<b>8 Langfristige Rückstellungen</b>			
Fond für Tanksanierungen		23	21
Fond für Zählerservice		13	12
Garantierrückstellungen		–	15
<b>Total</b>		<b>36</b>	<b>48</b>
<b>9 Ertragssteuern</b>			
Latente Steuerrückstellungen		9'516	8'909
<b>Total Steuerrückstellungen</b>		<b>9'516</b>	<b>8'909</b>
Latenter Steueraufwand		607	577
Laufender Steueraufwand		411	354
<b>Steueraufwand</b>		<b>1'018</b>	<b>931</b>
<b>Entwicklung Latente Steuerrückstellungen</b>			
Bildung		607	577
Veränderung durch Steuersatzänderung		–	–
Vorjahresbestand		8'909	8'332
<b>Total</b>		<b>9'516</b>	<b>8'909</b>

	in TCHF	2015	2014
<b>10 Transaktionen mit nahestehenden Personen</b>			
Kauf von Liegenschaften		5'647	–
Verkauf von Liegenschaften		656	–
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		190	509
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		441	398
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		643	604
Verwaltungsratshonorare		49	49
Finanzertrag		39	54
Finanzaufwand		6	6
Mietertrag		53	47
<b>11 Brandversicherungswerte</b>			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		162'209	149'025
<b>Total</b>		<b>162'209</b>	<b>149'025</b>
<b>12 Verpfändete Aktiven</b>			
Handelsrechtliche Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		121'958	112'800
<b>Total</b>		<b>121'958</b>	<b>112'800</b>

## 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 25 bis 28 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2015 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, 28. Januar 2016



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten

**Kurt Okle**  
Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

**Beat Eisenhut**  
Revisionsexperte RAB

## Bilanz

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel und Wertschriften	664'016	2'042'762
<i>Forderungen aus L &amp; L Dritte</i>	313'969	427'286
<i>Forderungen aus L &amp; L nahestehende Personen</i>	56'356	199'365
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	370'325	626'651
Sonstige kurzfristige Forderungen	23	56'093
Vorräte	69'676	88'500
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'228	-
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'105'268</b>	<b>2'814'006</b>
<i>Finanzanlagen Dritte</i>	185'800	170'808
<i>Finanzanlagen nahestehende Personen</i>	1'577'649	1'536'643
Finanzanlagen	1'763'449	1'707'451
Immobilie Sachanlagen	77'039'000	68'538'360
Beteiligungen	20'812'706	20'812'706
<b>Anlagevermögen</b>	<b>99'615'154</b>	<b>91'058'517</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>100'720'423</b>	<b>93'872'523</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<i>Verbindlichkeiten aus L &amp; L Dritte</i>	549'716	449'129
<i>Verbindlichkeiten aus L &amp; L nahestehende Personen</i>	-	81'060
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	549'716	530'189
Passive Rechnungsabgrenzung	455'178	506'100
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'004'894</b>	<b>1'036'289</b>
<i>Hypothekerverbindlichkeiten</i>	61'544'450	55'703'100
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	3'647'000	1'177'000
<i>Darlehensverbindlichkeiten nahestehende Personen</i>	4'305'406	5'825'351
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	69'496'856	62'705'451
Langfristige Rückstellungen	26'008	24'788
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>69'522'863</b>	<b>62'730'239</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>70'527'757</b>	<b>63'766'528</b>
Aktienkapital	28'633'000	28'633'000
Kapitaleinlagereserven	2'353'530	3'659'780
<i>Fusionserfolg</i>	-5'328'037	-5'328'037
<i>Allgemeine Reserven</i>	160'000	90'000
Gesetzliche Gewinnreserven	-5'168'037	-5'238'037
<i>Gewinnvortrag</i>	2'981'252	1'675'013
<i>Jahresgewinn</i>	1'708'190	1'376'239
Freiwillige Gewinnreserven	4'689'442	3'051'252
Eigene Kapitalanteile	-315'270	-
<b>Eigenkapital</b>	<b>30'192'665</b>	<b>30'105'995</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>100'720'423</b>	<b>93'872'523</b>

## Erfolgsrechnung

	2015	2014
Ertrag aus Vermietungen	4'783'218	4'324'941
Liegenschaftsaufwand	-815'506	-881'648
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>3'967'712</b>	<b>3'443'293</b>
Gebühren und Abgaben	-13'878	-8'062
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-492'326	-474'073
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-98'001	-29'248
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-604'205</b>	<b>-511'383</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA)</b>	<b>3'363'507</b>	<b>2'931'910</b>
<small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small>		
Abschreibungen	-800'783	-1'157
<b>Abschreibungen</b>	<b>-800'783</b>	<b>-1'157</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT)</b>	<b>2'562'724</b>	<b>2'930'753</b>
<small>vor Finanzerfolg und Steuern</small>		
Finanzertrag	742'009	64'144
Finanzaufwand	-1'254'628	-1'266'392
Baurechtszinsen	-127'700	-62'326
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-640'319</b>	<b>-1'264'574</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 3 (EBT)</b>	<b>1'922'404</b>	<b>1'666'179</b>
<small>vor Steuern</small>		
Ausserordentlicher Ertrag	6'656	38
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>6'656</b>	<b>38</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>1'929'061</b>	<b>1'666'217</b>
Direkte Steuern	-220'871	-289'978
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'708'190</b>	<b>1'376'239</b>

## Anhang

### Firma, Rechtsform und Sitz

CasalInvest Rheintal AG, Aktiengesellschaft  
Sitz des Unternehmens: Diepoldsau

### Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt nicht über 10.

### Direkte oder wesentliche indirekte Beteiligungen

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

### Angewandte Grundsätze

Die 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, FIFO

Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus eigenen Aktien: über die Erfolgsrechnung

<b>Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten, Eigentumsvorbehalt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	77'039'000	68'538'360
<b>Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter</b>		
Solidarbürgschaft z.G. verbundener Unternehmung	750'000	–

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	2'981'252	1'675'013
Jahresgewinn	<u>1'708'190</u>	<u>1'376'239</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>4'689'442</u>	<u>3'051'252</u>
Zuweisung gesetzliche Reserven	-90'000	-70'000
Anpassung Kapitaleinlagereserven/Bilanzgewinn	-	-
Dividendenausschüttung*	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung</b>	<b><u><u>4'599'442</u></u></b>	<b><u><u>2'981'252</u></u></b>

\* Es ist eine Ausschüttung von CHF 6.25 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 m<sup>2</sup> Gewerbe- /  
Bürofläche  
Wohnhaus mit 1'110 m<sup>2</sup> Gewerbe- /  
Bürofläche und 5 Wohnungen



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

### Au



Adresse: Bahnhofstrasse 3  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekte: 3 Wohnungen  
95 m<sup>2</sup> Gewerbe- / Verkaufsfläche  
35 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
1 Aussenabstellplatz



Adresse: Bahnhofstrasse 5  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 270 m<sup>2</sup> 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: Rheinstrasse 1a  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekt: Einfamilienhaus mit Garage



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



Adresse: Widnauerstrasse 5  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekt: Einfamilienhaus mit Praxis



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

## Balgach



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



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





Adresse: Wiesenstrasse 1/3/3a  
9436 Balgach  
Nutzung: Entwicklungsprojekt (in Bauphase)  
Objekt: 28 Mietwohnungen  
260 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Bürofläche  
19 Aussenabstellplätze



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



Adresse: Werkstrasse 10  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 1'990 m<sup>2</sup> Bürofläche  
240 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
20 Einstellplätze  
34 Aussenabstellplätze

## Eichberg



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

## Montlingen



Adresse: Industriestrasse 1  
9462 Montlingen  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 6'130 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
660 m<sup>2</sup> Bürofläche  
18 Aussenabstellplätze

## Rebstein



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

## Salez



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

## St. Margrethen



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



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



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





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

## Thal



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



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



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



Adresse: Heldstrasse 16  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 3 Wohnungen  
270 m<sup>2</sup> Bürofläche  
235 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
3 Einzelgaragen  
16 Einstellplätze  
5 Aussenabstellplätze



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



Adresse: Nöllenstrasse 15a  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 2'690 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
720 m<sup>2</sup> Bürofläche  
1'100 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
53 Aussenabstellplätze



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



Adresse: Unterdorfstrasse 94  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbe- /Wohnliegenschaft  
Objekte: 6 Wohnungen  
265 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
240 m<sup>2</sup> Bürofläche  
6 Einzelgaragen  
21 Aussenabstellplätze

## Organe der Gesellschaft

### Verwaltungsrat

**Jonny Hutter** seit 2004  
Diepoldsau, Präsident

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

**Hans-Ulrich Müller** seit 2010  
Berneck

**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 SG**  
Kurt Okle, dipl. Wirtschaftsprüfer,  
Revisionsexperte RAB  
Beat Eisenhut, dipl. Wirtschaftsprüfer,  
Revisionsexperte RAB

### Liegenschaftsbewertung

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

## Adressen

### Kontakt

#### **CasalInvest Rheintal AG**

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

### Börsenkurs

#### **trade-net.ch**

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

### Verwaltung Immobilien

#### **Sonnenbau Dienstleistungs AG**

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

### Impressum

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



