

casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2017



Inhaltsverzeichnis

Traktandenliste	2
Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	4
Rückblick auf das Geschäftsjahr 2017	5
Neubauobjekt Widnauerstrasse 3–7 „LIVE“, Heerbrugg	6
Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick	8
Liegenschaftsbewertungsbericht	10
Konsolidierte Jahresrechnung nach FER	12
– Revisionsbericht	12
– Bilanz	14
– Erfolgsrechnung	15
– Geldflussrechnung	16
– Eigenkapitalnachweis	17
– Anhang	18
– Erläuterung Jahresrechnung	20
Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG	24
– Revisionsbericht	24
– Bilanz	25
– Erfolgsrechnung	26
– Anhang	27
– Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	28
Liegenschaftsliste	29
Organe der Gesellschaft	39
Adressen	40

Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung
Mittwoch, 9. Mai 2018, 17.30 Uhr
Widebaumsaal Metropol, Bahnhofstrasse 26, 9443 Widnau

1. Protokoll der Generalversammlung vom 24. Mai 2017

2. Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2017 und Bericht der Revisionsstelle

- 4. Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung**
Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2017 sind zu genehmigen.

5a. Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember 2017

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 7.00 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorzunehmen.

6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2017

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
- Helene Huber, Heerbrugg, Mitglied
- Jürg Frischknecht, Rheineck, Mitglied
- 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 2018 als Revisionsstelle zu wählen.

9. Genehmigte Aktienkapitalerhöhung

Antrag des Verwaltungsrates:

Der Verwaltungsrat kann das Aktienkapital bis zum 8. Mai 2020 in einer oder mehreren Kapitalerhöhungen um maximal CHF 6'871'920.– durch Ausgabe von 50'160 vollständig zu liberierenden Namenaktien à CHF 137.– erhöhen. Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, den Ausgabebetrag und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen sowie über nicht ausgeübte Bezugsrechte zu verfügen. Der Verwaltungsrat ist überdies berechtigt, zur Beteiligung von strategischen Partnern das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder zum Teil auszuschliessen und Dritten zuzuweisen.

10. Varia

Diepoldsau, 1. März 2018

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

*„Was uns in Schwierigkeiten bringt, ist nicht das, was wir nicht wissen. Es ist das, was wir mit Sicherheit wissen, tatsächlich aber falsch ist.“
(Mark Twain 1835–1910)*



An das vergangene Jahr 2017 denken wir sehr gerne zurück. Der Jahresabschluss der CasaInvest Rheintal AG freut uns. Die Valrheno Immobilien AG, an welcher wir mit 20 Prozent beteiligt sind, ist erfolgreich

gestartet. Mit unserem breit abgestützten Immobilienportfolio und einem umfassenden Immobilien-Know-how gehen wir die Zukunft mit grosser Zuversicht an.

Erfreuliches 2017

Das Jahresergebnis ist wiederum überdurchschnittlich gut ausgefallen. Mit beinahe CHF 22.– Gewinn pro Aktie nach Steuern sind wir, im Vergleich zu alternativen Anlagen, erfolgreich positioniert. Wir sind gut ins neue Jahr gestartet und dürfen uns im 2018 wiederum in einem attraktiven Marktumfeld betätigen.

Veränderungen in der Immobilienbranche

Das Internet und die neuen Kommunikationsmöglichkeiten schaffen ganz generell erweiterte Informations- und Vergleichsmöglichkeiten. Wer heute als potenzieller Mieter gegenüber dem Vermieter auftritt, bringt meist ein solideres Vorwissen mit als früher und stellt tendenziell höhere Ansprüche. Auf den Seiten 6 und 7 in diesem Geschäftsbericht zeigen wir Ihnen, wie auch in unserer Branche der Einfluss neuer Technologien zunimmt. Diesen Trend – vor allem bei Neubauten – wollen wir auch in Zukunft beachten.

Ab dem 1. Oktober 2017 hat der Kanton St.Gallen ein zeitgemässes neues Planungs- und Baugesetz erhalten. Nach einem mehr als zehn Jahre dauernden Prozess sind das Baugesetz und die dazugehörigen Verordnungen in Kraft getreten. Vor allem bei unseren Entwicklungsprojekten haben sich dadurch viele Neuerungen und damit auch Chancen ergeben.

Aber auch der Trend zu Kleinfirmen und Einzelhaushalten, die erhöhte Nachfrage nach flexibel gestalteten und unterschiedlich nutzbaren Räumen erfordert in der Weiterentwicklung unserer Projekte und Objekte ein neues Denken und innovatives Vorgehen. Mit der Nachfrage nach kleinflächigeren Einheiten steigt auch die Bedeutung spezifischer Services. Unabhängig davon, wohin die Zukunft des Wohnens und Arbeitens führt: Im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten sind immer die Bedürfnisse von Menschen abzudecken.

Mit all diesen Überlegungen versuchen wir, für unsere Objekte die idealen Nachfrager zu finden und unseren Mietern einen hohen Nutzen zu garantieren. Damit wollen wir ein gefragter Partner in unserem Umfeld bleiben.

Beteiligung an der Valrheno Immobilien AG

Wir haben uns mit 20 Prozent an der im Jahr 2017 neu gegründeten Valrheno Immobilien AG beteiligt. Die Engagements der Valrheno Immobilien AG unterscheiden sich in wesentlichen Punkten von den Anlagekriterien der CasaInvest Rheintal AG. Es ist ihr gelungen, in Balgach und in Altstätten grössere Liegenschaften zu übernehmen, welche aus vielen zusammenhängenden Parzellen bestehen. Das Interessante an diesen Standorten sind die Chancen, welche sich aus den oben beschriebenen Veränderungen ergeben.

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

Diepoldsau, im Februar 2018

Jonny Hutter
Präsident des Verwaltungsrates

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2017

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich die CasalInvest Rheintal AG gut positioniert. Der Marktwert des Immobilienportfolios beträgt erstmals mehr als CHF 200 Mio. und konnte mit zukunftsorientierten Objekten gestärkt werden. Der Jahreserfolg 2017 beläuft sich auf CHF 5,492 Mio.

Gezielte Portfolio-Erweiterungen

Die CasalInvest Rheintal AG hat auch im Geschäftsjahr 2017 ihr Immobilienportfolio durch zukunftsgerichtete Investitionen erweitert. Mit der Erstvermietung der Mietwohnungen an der Wiesenstrasse 1a/1b in Balgach sowie den fortgeschrittenen Neubauprojekten in Bad Ragaz und Heerbrugg wurde die qualitative Wachstumsstrategie weitergeführt. Der Marktwert des Immobilienportfolios beträgt per Ende des Geschäftsjahres 2017 rund CHF 219 Mio. Mit den Neubauiinvestitionen erhofft sich die CasalInvest Rheintal AG eine Verbreiterung ihrer Ertragsstruktur und dadurch eine Fortführung der Diversifikationsstrategie. Während der Verdrängungskampf in einzelnen Marktsegmenten spürbar zugenommen hat, legt die CasalInvest Rheintal AG grossen Wert auf eine ausgewogene Portfolio-Zusammensetzung.

Gesunder Jahreserfolg

Der Jahreserfolg 2017 hat gegenüber der Vorjahresperiode um rund 7 Prozent zugelegt und beträgt CHF 5,492 Mio. Ausschlaggebend für dieses erfreuliche Ergebnis waren konsequente Investitionen in den Bestand, die Erweiterung des Immobilienportfolios sowie eine auf Partnerschaft bedachte Vermietungspolitik, welche dafür sorgt, dass die CasalInvest Rheintal AG von einer tiefen Ertragsausfallsquote sowie einer hohen Mieterzufriedenheit profitiert. Ebenso wird das gestaffelte Finanzierungsmanagement weitergeführt, wodurch die CasalInvest Rheintal AG langfristig von den derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren kann. Der Neubewertungs-

erfolg fiel im ähnlichen Rahmen wie im Vorjahr aus. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die Liegenschaften der CasalInvest Rheintal AG im Marktvergleich moderat bewertet sind, was eine kontinuierliche Entwicklung erwarten lässt.

Der Immobilienmarkt unter Beobachtung

Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich auch im Geschäftsjahr 2017 im hohen Drehzahl-Bereich entwickelt. Während sich das Angebot verhältnismässig stark ausgeweitet hat, kam die Nachfrage etwas ins Stocken. Gründe hierfür sind nebst restriktiven Finanzierungsanforderungen, wirtschaftlichen Unsicherheiten und hohen Preiserwartungen (Erschwinglichkeit) vorab in der Zuwanderung zu suchen. Diese ist spürbar zurückgegangen. Es ist trotz der abflachenden Nachfrage davon auszugehen, dass sich die Bautätigkeit auf hohem Niveau entwickeln wird. Bei solchen Markt-Ungleichgewichten sind Überkapazitäten die logische Folge. Für die CasalInvest Rheintal AG ist es von grossem Vorteil, dass sie über genügend eigene Entwicklungsmöglichkeiten und eine gesunde Kapitalversorgung verfügt. So kann sie einerseits punktuell auf sich verändernde Bedürfnisse am Immobilienmarkt reagieren und ist andererseits weniger den vorherrschenden Preisentwicklungen ausgesetzt. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind davon überzeugt, dass die CasalInvest Rheintal AG in diesem Marktumfeld gut aufgestellt ist, um den kommenden Herausforderungen erfolgreich zu begegnen.

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

Diepoldsau, im Februar 2018

Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

Neubauobjekt Widnauerstrasse 3–7 „LIVE“, Heerbrugg

Hohe Wohnqualität an zentraler Lage

Die Neugestaltung der Bahnhof-/Widnauerstrasse gab der CasalInvest Rheintal AG den Anstoss, die Liegenschaften der ehemaligen Rhein-Apotheke – danach Reishaus – und der ehemaligen Praxis von Dr. med. H. und E. Stahl weiter zu entwickeln. Durch die Übernahme des Nachbargrundstückes im Jahre 2012 konnte der Baubereich ideal ergänzt werden.



Das langfristige Ziel der CasalInvest Rheintal AG war es, an diesem Ort durch eine moderne Architektur und funktionelle Grundrisse ein ganz spezielles Wohnsegment anzusprechen. Die zentrale Lage und das immer mehr urbane Umfeld in Heerbrugg haben in diesem Fall höchste Ansprüche an die Architektur gestellt. Im Gegenzug ergaben sich aber auch viele Möglichkeiten und Potenziale für eine moderne Überbauung.

Das Projekt von Carlos Martinez Architekten AG zeigt einen architektonisch attraktiven Eckbau mit 38 modernen Kleinwohnungen. Die Wohnungen überzeugen mit trendigen Grundrissen, modernem und hochwertigem Ausbau sowie mit den „Smart Home“ Funktionen. In den Gewerberäumen im Erdgeschoss entlang der Widnauerstrasse entsteht die neue Praxis der Orthopädie Rheintal von Dr. med. Felix Buschor.

Die Kunden- und Besucherparkplätze sind auf der strassenabgewandten Gebäudeseite angeordnet. Die Bewohner- und Personalabstellplätze befinden sich aufgrund der knappen Platzverhältnisse und

zur Schonung des Aussenraumes in einer unterirdischen Sammelgarage.

Die Höhenentwicklung an dieser zentralen Lage orientiert sich am Bestand sowie den bewilligten Projekten in der Umgebung und variiert zwischen vier und fünf Vollgeschossen. Durch den neu gestalteten Kreislauf und die dahin ausgerichtete, überhöhte Gebäudeecke tritt der Neubau sehr markant in Erscheinung.

Der Vorplatz orientiert sich stark am Strassenprojekt. Durch die interessante Platzgestaltung soll der Raum für Fussgänger attraktiver und die im Erdgeschoss angesiedelte Praxis besser wahrgenommen werden.

Wohnungsmix- und Ausstattung

Der durchdachte Wohnungsmix von 1-Zimmer-Studios, 2.5-Zimmer- und 3.5-Zimmer-Wohnungen ermöglicht ein Nebeneinander von Singles und Paaren. Durch die vielfältigen Wohnungstypen entstehen viele Einrichtungs- und Wohlfühlmöglichkeiten.

Die Überbauung entspricht dem Minergie-P-Standard. Sämtliche Wohnungen sind mit modernen Küchen und hochwertigen Elektrogeräten sowie einem Steamer ausgestattet. Ebenso ist jede Wohnung mit Waschmaschine und Tumbler ausgestattet.



Ein weiteres Highlight bildet die einzigartige Dachterrasse mit einem einmaligen Panoramablick über das schöne Rheintal. Die Fläche kann von den Mietern gemeinsam genutzt werden und steht als Treffpunkt zur Verfügung.

Smart Living

Das Neubauprojekt „LIVE“ bietet die ersten Mietwohnungen im St. Galler Rheintal mit der intelligenten Gebäudetechnik an, die auf dem Standard KNX basiert. „Smart Living“ oder „Smart Home“, wie es auch genannt wird, war bis jetzt praktisch nur in Premiumhäusern vorzufinden.

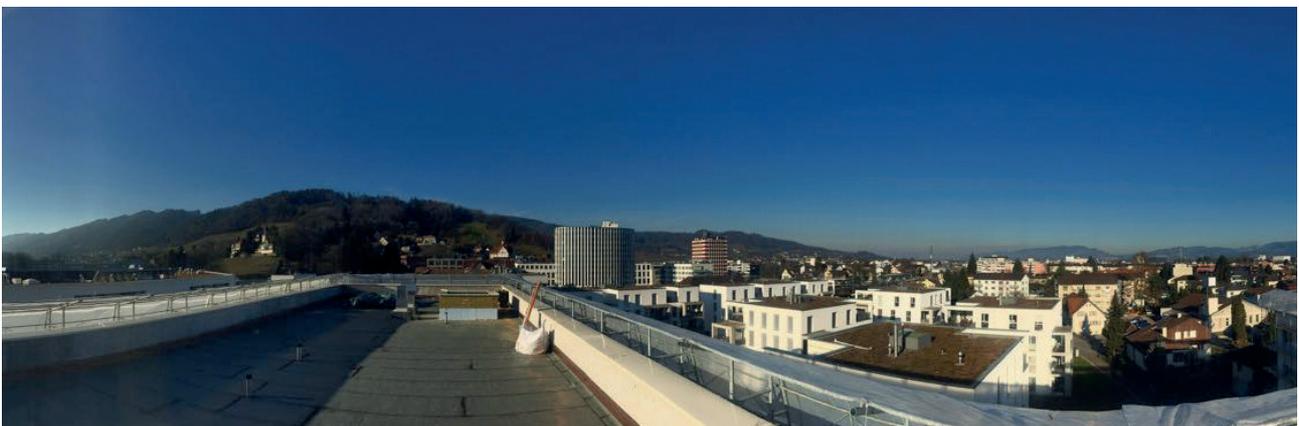
Der intelligente Ausbau der Mietwohnungen unterstützt die Bewohner mit diversen automatisierten Funktionen in der Gebäudetechnik. So kann mit nur einem Tastendruck die Funktion „Anwesend“ aktiviert werden. Die Musik wird beim zuletzt abgespielten Musikstück fortgesetzt. Das Licht im Eingangsbereich wird eingeschaltet und die Beschattungsautomatik deaktiviert. Die Lüftung sorgt automatisch für ein angenehmes Raumklima. Die umgekehrte Funktion ist auch beim Verlassen der Wohnung möglich. Mittels Tastendruck löschen alle Lichter aus, die Musik geht aus und die Lüftung wird auf Stufe „Minimum“ gefahren, was zu deutlichen Energieeinsparungen führt. Zudem wird die Beschattungsautomatik aktiviert, damit die Wohnung bei hoher Sonneneinstrahlung nicht zu stark aufgeheizt wird.



Quelle: Siemens

Über die App auf dem Smartphone oder Tablet können sowohl sämtliche Lampen in der Wohnung ein- oder ausgeschaltet, als auch Storen, Lüftung, Heizung und Musikanlage gesteuert werden – von überall aus. Zusätzlich übernimmt die Wetterstation eine nützliche Aufgabe: Sollte ein Sturm aufziehen, werden die Jalousien automatisch hochgefahren.

Die Wohnungen sind per 1. Mai 2018 bezugsbereit.

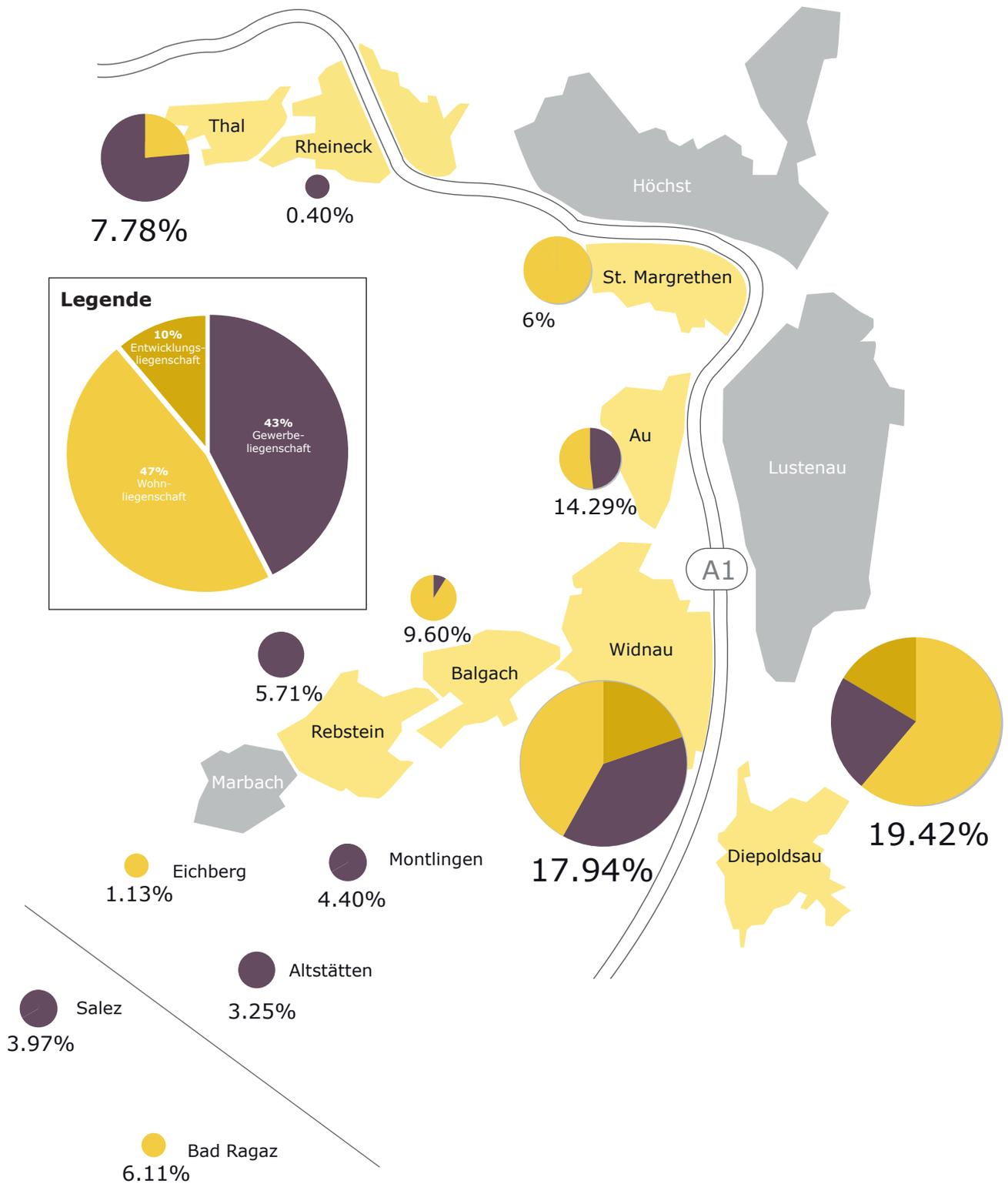


Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

Kennzahlen im Überblick		2017	2016	2015	2014	2013
Jahresgewinn Aktionäre nach Steuern	CHF Mio.	5.492	5.121	4.785	4.474	4.183
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	6.85	7.31	7.93	7.83	8.59
Gewinn pro Aktie	CHF	21.90	20.42	22.89	21.40	20.01
<hr/>						
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	93.551	88.009	85.848	82.400	79.653
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	102.394	84.473	64.662	55.940	54.922
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	23.165	24.558	27.205	26.658	26.590
Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	219.110	197.040	177.715	164.998	161.165
Marktrisikoanpassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	1.315	1.182	1.066	0.990	0.967
<hr/>						
Eigenkapital	CHF Mio.	82.149	78.229	61.912	58.749	55.528
Eigenkapitalanteil	in %	36	38	34	35	33

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG		2017	2016	2015	2014	2013
Nominalwert pro Aktie	CHF	137	137	137	137	137
Ausgegebene Aktien	Stück	250'800	250'800	209'000	209'000	209'000
<hr/>						
Jahresendkurs	CHF	350	325	305	278	265
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	87.780	81.510	63.745	58.102	55.385
Substanzwert pro Aktie	CHF	328	312	296	281	266
Kurs-Gewinn-Verhältnis		15.98	15.92	13.32	12.99	13.24
Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie	CHF	7.00	6.50	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 2017 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 2017, wie Um- und Ausbauten, Neuvermietungen, Arrondierungen etc. Ebenso wurde bei Liegenschaften, welche seit vier Jahren nicht mehr besichtigt wurden, erneut eine Besichtigung durchgeführt. Die übrigen Liegenschaftsbewertungen wurden aktualisiert, respektive plausibilisiert. In den Liegenschaftsbewertungen werden alle wertrelevanten Vorkommnisse berücksichtigt, positive wie auch negative. Die Gutachten dienen als neutrale, objektive Orientierungen und sind keine Verkaufsdokumente. Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt (neutraler Marktwert) oder werden, wo sie notwendig sind, von uns ersichtlich ausgewiesen (Szenariokalkulationen).

Definition „Fair Value“

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

Bewertungsmethode

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

9450 Altstätten, 23. Januar 2018

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 31.12.2017 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 31.12.2017 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Altstätten, 21. Februar 2018



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten SG

Kurt Okle

Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Beat Eisenhut

Revisionsexperte RAB

Konzernrechnung nach FER

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel und Wertschriften	3'047'325	6'570'341
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	704'468	827'996
Sonstige kurzfristige Forderungen	3'229	6'005
Vorräte	136'057	141'837
Aktive Rechnungsabgrenzung	83'910	31'129
Umlaufvermögen	3'974'989	7'577'308
Finanzanlagen	4'838'084	2'417'567
Immobilien Sachanlagen	217'795'341	195'857'751
Anlagevermögen	222'633'425	198'275'318
Total Aktiven	226'608'414	205'852'626
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'163'651	2'053'254
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	22'055	28'903
Passive Rechnungsabgrenzung	545'868	527'587
Kurzfristiges Fremdkapital	1'731'574	2'609'744
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	131'409'584	114'611'484
Langfristige Rückstellungen	28'321	33'691
Latente Steuerrückstellungen	11'290'000	10'369'000
Langfristiges Fremdkapital	142'727'905	125'014'175
Aktienkapital	34'359'600	34'359'600
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	-288'400	-349'353
Kapitaleinlagereserven	6'324'876	7'957'193
Neubewertungsreserven	11'587'558	10'286'888
Gewinnreserven	24'673'709	20'853'708
Laufender Jahresgewinn	5'491'592	5'120'671
Eigenkapital	82'148'935	78'228'707
Total Passiven	226'608'414	205'852'626

Konzernrechnung nach FER

Erfolgsrechnung

	2017	2016
Ertrag aus Vermietungen	9'503'736	9'116'306
Liegenschaftsaufwand	-1'663'704	-1'518'468
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	7'840'032	7'597'838
Betrieblicher Aufwand	-804'603	-810'311
Betriebliches Ergebnis	7'035'429	6'787'527
Finanzergebnis	-1'942'329	-2'103'008
Erfolg Verkauf/Neubewertung	1'529'629	1'576'670
Ao. Erfolg	32'948	26'542
Gewinn vor Steuern	6'655'677	6'287'731
Steueraufwand	-1'164'085	-1'167'060
Reingewinn	5'491'592	5'120'671

Konzernrechnung nach FER

Geldflussrechnung

GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit		2017		2016	
Jahresergebnis		5'491'592		5'120'671	
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen		-1'529'629		-1'576'670	
Abschreibungen Mobile Sachanlagen		-	Zunahme	2'880	
Langfristige Rückstellungen	Abnahme	-5'370	Abnahme	-2'457	
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	921'000	Zunahme	853'000	
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		4'877'593		4'397'424	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	123'528	Zunahme	-166'317	
Sonstige kurzfristige Forderungen	Abnahme	2'777	Zunahme	-5'974	
Vorräte	Abnahme	5'780	Abnahme	33'467	
Aktive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	-52'782	Zunahme	-16'671	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	-889'603	Zunahme	1'194'814	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	Abnahme	-6'849	Zunahme	23'900	
Passive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	18'281	Abnahme	-235'506	
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-798'868		827'713	
Cash Flow Betriebstätigkeit		4'078'726		5'225'137	
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit					
Immobilie Sachanlagen	Zunahme	-20'407'961	Zunahme	-17'632'850	
Finanzanlagen	Zunahme	-2'420'517	Zunahme	-654'119	
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-22'828'478		-18'286'969	
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	16'798'100	Zunahme	6'697'034	
Aktienkapital		-	Zunahme	5'726'600	
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	Abnahme	60'953	Zunahme	-34'083	
Kapitaleinlagereserven	Abnahme	-1'632'317	Zunahme	5'503'663	
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		15'226'736		17'893'214	
Netto-Flüssige Mittel	Abnahme	-3'523'016	Zunahme	4'831'382	
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		6'570'341		1'738'959	
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		3'047'325		6'570'341	
Netto-Flüssige Mittel	Abnahme	-3'523'016	Zunahme	4'831'382	

Konzernrechnung nach FER

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
Eigenkapital per 31.12.2014	28'633		3'586	7'214	19'315	58'749
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'697	-1'697	
Eigene Kapitalanteile		-315				-315
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'306			-1'306
Korrektur Emmissionsabgabe			174		-174	
Jahresgewinn					4'785	4'785
Eigenkapital per 31.12.2015	28'633	-315	2'454	8'912	22'229	61'912
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'375	-1'375	
Eigene Kapitalanteile		-34				-34
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'298			-1'298
Aktienkapitalerhöhung (Nominalkapital)	5'727					5'727
Aktienkapitalerhöhung (Agio)			6'801			6'801
Jahresgewinn					5'121	5'121
Eigenkapital per 31.12.2016	34'360	-349	7'957	10'287	25'974	78'229
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'301	-1'301	
Eigene Kapitalanteile		61				61
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'632			-1'632
Jahresgewinn					5'492	5'492
Eigenkapital per 31.12.2017	34'360	-288	6'325	11'588	30'165	82'149

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 250'800 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 137.–.

Anhang

Allgemeines

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

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

Konsolidierung

Folgende Transaktionen erfolgten in den letzten Jahren:

- 2009 CasalInvest Rheintal AG kauft 50% der Novesette GmbH inklusive deren Tochterunternehmen Rhydorf AG und Kafi-Rhydorf AG
- 2010 Novesette GmbH kauft die Spirig AG, Immobilien
- 2011 CasalInvest Rheintal AG kauft die restlichen 50% der Novesette GmbH
- 2013 Kafi-Rhydorf AG fusioniert mit der Rhydorf AG
- 2017 CasalInvest Rheintal AG kauft 20% der Valrheno Immobilien AG inklusive deren Tochterunternehmen Hotel Bad Balgach AG und Bad Immobilien AG

Per 31. Dezember 2017 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende vollkonsolidierten Konzerngesellschaften:

Name	Sitz	Aktien/Stammkapital CHF	Anteil%
Novesette GmbH	Diepoldsau	100'000	100
Rhydorf AG	Widnau	400'000	100
Spirig AG, Immobilien	Diepoldsau	200'000	100

Per 31. Dezember 2017 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende Gesellschaft (Equity-Methode):

Name	Sitz	Aktien/Stammkapital CHF	Anteil%
Valrheno Immobilien AG	Diepoldsau	100'000	20

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. Diese Position beinhaltet die Beteiligung an der Valrheno Immobilien AG über CHF 20'000.– sowie ein Aktionärsdarlehen gegenüber der Valrheno Immobilien AG über CHF 3'200'000.–.

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 1'314'660.– auf CHF 217.795 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 132'410.– 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 2017 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Konzernrechnung nach FER

Erläuterung Jahresrechnung		in TCHF	2017	2016	
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
	Forderungen gegenüber Dritten		694	775	
	Forderungen gegenüber Nahestehenden		10	53	
	Total		704	828	
2	Vorräte				
	Heizöl		136	142	
	Total		136	142	
3	Immobilie Sachanlagen	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total
	Marktwerte per 01.01.2016	27'205	64'662	85'848	177'715
	Zugänge ¹	8'688	5'499	3'446	17'633
	Abgänge	–	–	–	–
	Umklassierung	-12'637	13'484	-847	–
	Erfolg	–	–	–	–
	Veränderung	1'303	828	-438	1'693
	Marktwerte per 31.12.2016	24'558	84'473	88'009	197'040
	Marktrisikooanpassung				-1'182
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2016				195'858
	Marktwerte per 01.01.2017	24'558	84'473	88'009	197'040
	Zugänge ²	46	16'601	3'761	20'408
	Abgänge	–	–	–	–
	Umklassierung	-2'548	928	1'620	–
	Erfolg	–	–	–	–
	Veränderung	1'109	392	161	1'662
	Marktwerte per 31.12.2017	23'165	102'934	93'551	219'110
	Marktrisikooanpassung				-1'315
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2017				217'795

¹ inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen

89

² inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen

98

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 1'314'660.– wurden keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen, da die Renditeliegenschaften nach FER 18 zu Marktwerten bewertet werden. Ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf wird über die Position „Neubewertung Renditenliegenschaften“ im Periodenergebnis erfasst.

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2017	2016
4 Finanzanlagen			
Beteiligung Valrheno Immobilien AG		20	–
Aktionärsdarlehen Valrheno Immobilien AG		3'200	–
Darlehen gegenüber Dritten		352	161
Darlehen gegenüber Nahestehenden		1'266	2'257
Total		4'838	2'418
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		1'164	2'028
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		–	25
Total		1'164	2'053
6a Aktive Rechnungsabgrenzung			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		22	23
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		62	8
Total aktive Rechnungsabgrenzung		84	31
6b Passive Rechnungsabgrenzung			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		537	504
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		9	23
Total passive Rechnungsabgrenzung		546	527
7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.21 %	46'407	35'050
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	2.18 %	18'286	18'258
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	1.40 %	66'039	60'536
Total Hypothekarverbindlichkeiten	1.44 %	130'732	113'844
Darlehen gegenüber Dritten		577	667
Darlehen gegenüber Nahestehenden		100	100
Total		131'409	114'611

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2017	2016
8 Langfristige Rückstellungen			
Fond für Tanksanierungen		19	18
Fond für Zählerservice		9	16
Total		28	34
9 Ertragssteuern			
Latente Steuerrückstellungen		11'290	10'369
Total Steuerrückstellungen		11'290	10'369
Latenter Steueraufwand		921	853
Laufender Steueraufwand		243	314
Steueraufwand		1'164	1'167
Entwicklung Latente Steuerrückstellungen			
Bildung		921	853
Veränderung durch Steuersatzänderung		–	–
Vorjahresbestand		10'369	9'516
Total		11'290	10'369

	in TCHF	2017	2016
10 Transaktionen mit nahestehenden Personen			
Kauf von Beteiligungen		20	–
Investitionen in Liegenschaften		15'765	10'113
Verkauf von Liegenschaften		–	–
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		263	163
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		489	501
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		608	652
Verwaltungsratshonorare		92	49
Finanzertrag		55	48
Finanzaufwand		6	6
Mietertrag		58	58
11 Brandversicherungswerte			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		166'339	162'215
Total		166'339	162'215
12 Verpfändete Aktiven			
Handelsrechtliche Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		152'913	136'275
Total		152'913	136'275

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 31.12.2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Altstätten, 21. Februar 2018



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten SG

Kurt Okle
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Beat Eisenhut
Revisionsexperte RAB

Bilanz

	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVEN		
Flüssige Mittel und Wertschriften	1'454'137	4'678'465
<i>Forderungen aus L & L Dritte</i>	364'037	378'760
<i>Forderungen aus L & L nahestehende Personen</i>	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	364'037	378'760
Sonstige kurzfristige Forderungen	52	37
Vorräte	36'482	45'379
Aktive Rechnungsabgrenzung	16'330	9'014
Umlaufvermögen	1'871'038	5'111'655
<i>Finanzanlagen Dritte</i>	131'784	160'792
<i>Finanzanlagen nahestehende Personen</i>	4'466'300	2'839'949
Finanzanlagen	4'598'084	3'000'741
Immobilie Sachanlagen	99'348'060	86'197'000
Beteiligungen	20'832'706	20'812'706
Anlagevermögen	124'778'850	110'010'447
Total Aktiven	126'649'888	115'122'102
PASSIVEN		
<i>Verbindlichkeiten aus L & L Dritte</i>	624'088	1'707'231
<i>Verbindlichkeiten aus L & L nahestehende Personen</i>	39'447	20'692
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	663'535	1'727'923
Passive Rechnungsabgrenzung	337'251	321'535
Kurzfristiges Fremdkapital	1'000'785	2'049'458
<i>Hypothekerverbindlichkeiten</i>	79'724'484	66'153'384
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	577'000	667'000
<i>Darlehensverbindlichkeiten nahestehende Personen</i>	4'033'283	3'760'277
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	84'334'767	70'580'661
Langfristige Rückstellungen	14'520	21'921
Langfristiges Fremdkapital	84'349'287	70'602'582
Fremdkapital	85'350'072	72'652'040
Aktienkapital	34'359'600	34'359'600
Kapitaleinlagereserven	6'224'876	7'857'193
<i>Fusionserfolg</i>	–	-5'328'037
<i>Allgemeine Reserven</i>	310'000	250'000
Gesetzliche Gewinnreserven	310'000	-5'078'037
<i>Gewinnvortrag</i>	292'622	4'599'442
<i>Jahresgewinn</i>	401'119	1'081'217
Freiwillige Gewinnreserven	693'741	5'680'659
Eigene Kapitalanteile	-288'400	-349'353
Eigenkapital	41'299'816	42'470'062
Total Passiven	126'649'888	115'122'102

Erfolgsrechnung

	2017	2016
Ertrag aus Vermietungen	5'272'710	5'227'563
Liegenschaftsaufwand	-891'329	-836'419
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	4'381'381	4'391'144
Gebühren und Abgaben	-3'339	-12'198
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-457'304	-508'486
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-43'926	-34'270
Betrieblicher Aufwand	-504'570	-554'954
Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA)	3'876'811	3'836'190
<small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small>		
Abschreibungen	-2'229'652	-1'901'354
Abschreibungen	-2'229'652	-1'901'354
Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT)	1'647'159	1'934'836
<small>vor Finanzerfolg und Steuern</small>		
Finanzertrag	71'557	747'913
Finanzaufwand	-1'131'753	-1'204'092
Baurechtszinsen	-126'997	-256'211
Finanzergebnis	-1'187'193	-712'389
Betriebliches Ergebnis 3 (EBT)	459'966	1'222'447
<small>vor Steuern</small>		
Ausserordentlicher Ertrag	32'948	26'542
Ausserordentliches Ergebnis	32'948	26'542
Jahresgewinn vor Steuern	492'914	1'248'989
Direkte Steuern	-91'795	-167'773
Jahresgewinn	401'119	1'081'216

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%
Valrheno Immobilien AG / Sitz des Unternehmens: Diepoldsau / Buchwert: CHF 20'000
Aktienkapital: CHF 100'000 nominal / Kapitalanteil und Stimmenanteil: 20%

Eigene Anteile	2017	2016
Anzahl der eigenen Aktien per Bilanzstichtag	824	1'100
Bewertung zu Einstandspreis, Methode FIFO, Betrag in CHF	288'400	349'353
Durchschnittspreis pro Aktie in CHF	350.00	317.60

Angewandte Grundsätze

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

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

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

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

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

Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten, Eigentumsvorbehalt	2017	2016
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	99'348'060	86'197'000

Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter

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

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremder Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Ertrag 2017 beinhaltet den Gewinn aus Käufen und Verkäufen eigener Aktien im Geschäftsjahr 2017. Die Bewertung und der Bestand sind separat aufgeführt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2017	2016
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	292'621	4'599'442
Jahresgewinn	<u>401'119</u>	<u>1'081'216</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>693'740</u>	<u>5'680'658</u>
Zuweisung gesetzliche Reserven	-30'000	-60'000
Verrechnung Fusionserfolg	-	-5'328'037
Dividendenausschüttung*	<u>-</u>	<u>-</u>
Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung	<u><u>663'740</u></u>	<u><u>292'621</u></u>

* Es ist eine Ausschüttung von CHF 7.00 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorgesehen.

Liegenschaftsliste

Altstätten



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



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

Au



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



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



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



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



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



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

Bad Ragaz



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

Balgach



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



Adresse: Gerbestrasse 3a/3b
Hauptstrasse 19a/19b
9436 Balgach
Nutzung: Entwicklungsprojekt (in Bauphase)
Objekt: 32 Mietwohnungen
532 m² Gewerbefläche



Adresse: Wiesenstrasse 1a/1b
9436 Balgach
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekt: 28 Mietwohnungen
260 m² Gewerbefläche

Diepoldsau



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



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



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



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



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



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



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

Eichberg



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

Montlingen



Adresse: Gewerbestrasse 12/12a
9462 Montlingen
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 6'741 m² Gewerbefläche
821 m² Bürofläche
33 Aussenabstellplätze

Rebstein



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

Rheineck



Adresse: Bahnhofstrasse 3
9424 Rheineck
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: 1 Kalthalle
720 m² Gewerbefläche
1'990 m² Aussenfläche

Salez



Adresse: Burstriet 5
9465 Salez
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 5'265 m² Gewerbefläche
5'500 m² Baulandreserve

St. Margrethen



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



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



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



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

Thal



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



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

Widnau



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



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



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



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



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



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



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



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

Organe der Gesellschaft

Verwaltungsrat

Jonny Hutter seit 2004
Diepoldsau, Präsident

Rolf Eyer seit 2009
Diepoldsau, Vize-Präsident

Hans-Ulrich Müller seit 2010
Berneck

Dr. Roland Waibel seit 2014
Appenzell Meistersrüte

Helene Huber seit 2017
Heerbrugg

Jürg Frischknecht seit 2017
Rheineck

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
Roger Stieger, Geschäftsleitung/Teilhaber
Daniel Mosch, Immobilienbewerter mit eidg. FA

Adressen

Kontakt

CasalInvest Rheintal AG

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

Börsenkurs

money-net.ch

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

Verwaltung Immobilien

Sonnenbau Dienstleistungs AG

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

Impressum

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

