

casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2018



Inhaltsverzeichnis

Traktandenliste	2
Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	4
Rückblick auf das Geschäftsjahr 2018	5
Wahl in den Verwaltungsrat	6
Neubauobjekt Gerbe-/Hauptstrasse «ARCA», Balgach	7
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	38
Adressen	39

Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung
Mittwoch, 29. Mai 2019, 17.30 Uhr
Widebaumsaal Metropol, Bahnhofstrasse 26, 9443 Widnau

- 1. Protokoll der Generalversammlung vom 9. Mai 2018**
- 2. Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates**
- 3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2018 und Bericht der Revisionsstelle**
- 4. Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung**
Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2018 sind zu genehmigen.
- 5a. Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2018**
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 7.35 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorzunehmen.
- 6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2018**
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
- Jürg Frischknecht, Rheineck, Vize-Präsident
- Helene Huber, Heerbrugg, Mitglied
- Roland Waibel, Meistersrüte, Mitglied

Als neues Mitglied des Verwaltungsrates wird zur Wahl vorgeschlagen:

- Albert Koller, Rheineck

8. Wahl der Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2019 als Revisionsstelle zu wählen.

9. Varia

Diepoldsau, 1. März 2019

CasalInvest Rheintal AG



Jonny Hutter
Präsident des Verwaltungsrates



Jürg Frischknecht
Vize-Präsident des Verwaltungsrates

Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre

„Wenn frischer Wind weht, schliessen einige die Fenster – andere setzen die Segel.“ (Markus Wind)



Die CasalInvest Rheintal AG war im vergangenen Jahr erfolgreich unterwegs. Die Perspektiven stimmen positiv, wobei sich Veränderungen in der Immobilienbranche abzeichnen. Im Rahmen der Personalplanung im Verwaltungsrat werde ich mit der Generalversammlung 2020 das Verwaltungsratspräsidium an Albert Koller übergeben.

Ausgezeichnetes Geschäftsjahr 2018

Mit CHF 23.37 Gewinn pro Aktie nach Steuern blicken wir auf ein erfolgreiches Jahr zurück und können uns im Vergleich zu alternativen Anlagen bestens positionieren. Der Start in das neue Jahr verlief sehr erfreulich und so rechnen wir trotz segmentspezifisch zunehmendem Wettbewerbsdruck mit einem starken Geschäftsjahr 2019.

Veränderungen in der Immobilienbranche

Angesichts der immer noch sehr niedrigen Fremdkapitalzinsen und mangels gleichwertigen Anlagealternativen bleibt vielen professionellen Anlegern nichts anderes übrig, als weiter in Immobilien zu investieren. Was den Immobilienfachleuten zu denken geben muss, ist die Tatsache, dass trotz sinkender Nachfrage munter weitergebaut wird. Es herrscht Einigkeit, dass früher oder später die Zinsen auch in der Schweiz wieder steigen werden, was das Risiko für Wertveränderungen erhöht.

Einerseits sind wir stets daran, sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesegment neue Nischenmärkte zu entdecken. Andererseits geben uns die eigenen Entwicklungsprojekte die Möglichkeit, frühzeitig auf Trends und Marktveränderungen zu reagieren. Auf der Kostenseite legen wir unseren Fokus auf eine ausgewogene Anbindung unserer Hypothekarkredite. So haben wir eine grosse Planungssicherheit ohne dabei

die nötige Flexibilität aufzugeben. Gesamthaft gesehen sind wir von der langfristigen Wertbeständigkeit unseres Portfolios und der kontinuierlichen Entwicklung unseres Unternehmens überzeugt.

Veränderungen im Verwaltungsrat

An der diesjährigen Generalversammlung wird sich Hans-Ulrich Müller nach neunjähriger intensiver Arbeit im Verwaltungsrat verabschieden. Für die geleistete Mitarbeit und die aktive Unterstützung im Ausbau unseres Unternehmens gebührt ihm ein herzliches Dankeschön.

Mit grosser Freude dürfen wir Ihnen mit Albert Koller eine ausgewiesene unternehmerische Führungspersönlichkeit zur Wahl in den Verwaltungsrat vorschlagen. Albert Koller verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich der Finanz- und Immobilienwirtschaft und kennt unsere Region bestens. Details zu seiner Person finden Sie auf Seite 6 des Geschäftsberichtes. Albert Koller wird mich an der nächstjährigen Generalversammlung nach 16-jähriger Tätigkeit als Präsident des Verwaltungsrates der CasalInvest Rheintal AG ablösen. So werde ich mich mit 66 Jahren von dieser spannenden und prägenden Tätigkeit zurückziehen. Es freut mich ausserordentlich, dass der CasalInvest Rheintal AG mit Matthias Hutter und mit Albert Koller starke Persönlichkeiten mit einem grossen Leistungsausweis zur Verfügung stehen. So bin ich sehr zuversichtlich, was die zukünftige Entwicklung unseres Unternehmens anbelangt.

Für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in die CasalInvest Rheintal AG möchte ich mich im Namen des gesamten Verwaltungsrates herzlich bedanken. Schön, dass Sie bei uns dabei sind.

Diepoldsau, im Februar 2019

Jonny Hutter
Präsident des Verwaltungsrates

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2018

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Mit einem Jahreserfolg von rund CHF 5,86 Mio. schliesst die CasalInvest Rheintal AG das Geschäftsjahr 2018 erfolgreich ab. Das Immobilienportfolio kann mit qualitativen Ergänzungen ausgebaut werden. Die Marktentwicklung wird zurückhaltend beurteilt und die Anforderungen steigen.

Die Marktentwicklung wird zurückhaltend beurteilt und die Anforderungen steigen.

Erfreuliche Gewinnsteigerung

Die CasalInvest Rheintal AG erwirtschaftet einen Jahreserfolg 2018 von CHF 5'860'788.-. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rund 6.7 Prozent. Zurückzuführen ist diese erfreuliche Entwicklung auf den soliden Ausbau des Immobilienportfolios, eine aktive Bewirtschaftungstätigkeit, anhaltend attraktive Finanzierungsmöglichkeiten sowie eine positive Gesamtmarktstimmung. In besonderer Erinnerung bleibt die erfolgreiche Positionierung der beiden Neubauprojekte in Bad Ragaz und Heerbrugg.

Qualitativer Ausbau des Immobilienportfolios

In der aktuellen Marktsituation ist es sehr anspruchsvoll, das Immobilienportfolio mit der notwendigen Qualität und zu vernünftigen Marktpreisen zu ergänzen. Es herrscht ein anhaltender Nachfrageüberhang nach Renditeliegenschaften, wobei Mietwohnungen trotz eines zunehmenden Ertragsausfallsrisikos nicht an Beliebtheit eingebüsst haben. Der CasalInvest Rheintal AG ist es dennoch gelungen, gezielte Marktakquisitionen vorzunehmen und sich daneben auf die Entwicklung und Realisierung der eigenen Immobilienprojekte zu konzentrieren.

Nach Bilanzstichtag kann die CasalInvest Rheintal AG die Übernahme einer grösseren Baulandparzelle in Heerbrugg verzeichnen. Die Verkäuferschaft hat nach Abwicklung des Grundstückgeschäftes einen Teil des Kaufpreises im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit Ausschluss der Bezugsrechte in die CasalInvest

Rheintal AG reinvestiert. Die dabei herausgegebenen 2'000 Aktien erklärt die höhere Gesamtzahl Aktien.

Erwähnenswert ist die Entwicklung der im Jahr 2017 neu gegründeten Valrheno Immobilien AG, an der die CasalInvest Rheintal AG mit 20 Prozent beteiligt ist. Nebst den beiden grösseren Akquisitionen in Balgach und Altstätten konnte das Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2018 mit einer Gewerbeliegenschaft in Sennwald ergänzt werden.

Immobilienmarkt – Quo vadis?

Die Entwicklung des Immobilienmarktes bleibt ein prominentes Thema. Im Mittelpunkt steht das Segment der Mietwohnungen, welches sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark ausgeweitet hat. Markt-Ungleichgewichte werden die Folge sein und die grosse Herausforderung besteht darin, die eigenen Objekte vorteilhaft zu positionieren. Die Geschäftsleitung legt grossen Wert auf ein vernünftig bewertetes, ausgewogenes Immobilienportfolio. Der Immobilienmarkt wird die Avancen der letzten Jahre kaum dauerhaft mitmachen können und so ist es von Vorteil, wenn sich die CasalInvest Rheintal AG in diesem Bereich zurückhaltend verhält.

Trotz oder gerade wegen der neuen Herausforderungen sind wir von der nachhaltigen Attraktivität des Immobilienmarktes überzeugt. Die CasalInvest Rheintal AG wird sich dank eines diversifizierten Immobilienportfolios, einer soliden Finanzierungsstruktur und einer grossen Immobilienkompetenz auch in Zukunft erfolgreich behaupten können.

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

Diepoldsau, im Februar 2019

Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

Wahl in den Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat schlägt vor, Albert Koller, Rheineck, als neues Mitglied in den Verwaltungsrat zu wählen.

Albert Koller, 54, ist Bürger von Appenzell und seit knapp 30 Jahren für die St. Galler Kantonalbank in verschiedenen leitenden Funktionen tätig. Nach seiner Ausbildung zum eidg. dipl. Bankfachmann führte ihn sein Berufsweg ins Rheintal, wo er in den Jahren 1994 – 2000 als Leiter der Niederlassungen St. Margrethen und Heerbrugg tätig war.

Danach führte er 8 Jahre als Verkaufsleiter Ost die Marktregion Bodensee, Rheintal, Werdenberg und Sarganserland und wurde am 1. Februar 2008 in die Geschäftsleitung der St. Galler Kantonalbank ge-

wählt. Als Bereichsleiter Privat- und Geschäftskunden ist er kantonsweit verantwortlich für die Niederlassungen der St. Galler Kantonalbank und führt das Geschäft mit sämtlichen Privat- und Geschäftskunden mit knapp 500 Mitarbeitenden. In seiner Aufgabe ist er mit dem Immobiliengeschäft und der volkswirtschaftlichen Entwicklung des Kantons bestens vertraut.

Albert Koller ist verheiratet und Vater von zwei erwachsenen Kindern. Er wohnt in Rheineck, treibt in seiner Freizeit gerne Sport und lernt auf seinen Reisen gerne fremde Länder und Kulturen kennen. Zudem liegt ihm das Kochen und er schätzt es, zusammen mit seiner Familie und Freunden einen gemütlichen Abend geniessen zu können.



Albert Koller

Neubauobjekt Gerbe-/Hauptstrasse «ARCA», Balgach

Moderner Neubau an zentrumsnaher Lage

Im Oktober 2011 konnte die CasalInvest Rheintal AG in Balgach das Grundstück an der Hauptstrasse erwerben. Überbaut war es seinerzeit mit einem älteren Wohnhaus und einem Stall, welche bis zum Jahre 2017 vermietet und danach abgebrochen wurden.

In der direkten Nachbarschaft befindet sich die Überbauung Moby Dick, welche bereits im Eigentum der CasalInvest Rheintal AG ist. Dies gab den Anstoss, das Grundstück als Arrondierung zu erwerben und mit dem Neubauprojekt eine ideale Ergänzung zu dem heute noch modernen Wohn- und Geschäftshaus zu bilden. Zudem ist Balgach eine äusserst attraktive Gemeinde mit einem stetigen Wachstum. Die Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum ist gegeben.



Das langfristige Ziel der CasalInvest Rheintal AG war es, an dieser exponierten Lage am Dorfeingang ein grossmassstäbliches Gebäude zu erstellen, welches einen Beitrag zum Dorf und zum öffentlichen Raum an der Hauptstrasse leistet. Der Neubau steht direkt an der Strasse und markiert als Auftakt die Ankunft im Dorf.

Architektur, Wohnungsmix und Ausstattung

Das Projekt der Hutter Nüesch Architekten AG zeigt einen sehr prägnant wirkenden Hof-Typus in hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität. Die Architektursprache des Gebäudes ist klar und zurückhaltend. Die Sichtbeton-Fassade führt vom Terrain

bis zum Dachabschluss und weist gestalterisch weder Sockel noch Dach auf. Das einheitliche Fensterraster verleiht dem Gebäude ein ruhiges Gesicht und erzeugt ausgewogene Proportionen in den Fassaden. Die ins Gebäudevolumen einspringenden Loggien unterstützen den klaren Gebäudekörper ohne vorspringende Elemente.

Es entstehen 32 zeitgemässe Mietwohnungen sowie 532 m² Gewerbefläche. Die Sprachheilschule St. Gallen wird in der nördlichen Kopfbaute ab Sommer 2019 zwei Schulklassen führen. In zwei Wohnungen wird eine Kindertagesstätte der Sozialen Dienste Mittelrheintal eingerichtet.

Die Wohnungen werden komfortabel gestaltet und verfügen über einen überdurchschnittlichen Ausbau. Die Wohnungsgrössen variieren von 2.5 bis 4.5 Zimmern. Die Parkierung erfolgt in einer Einstellhalle im Sockel des Gebäudes unter dem Gartenhof.

Umgebungsgestaltung

Durch den Hof-Typus wird eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit viel Grünfläche ermöglicht. Der Gartenhof ist geprägt durch eine bewegte Topographie und durch seine Vegetation. Die hügelige Landschaft gewährleistet genügend Wurzelraum für das Wachstum der Pflanzen und bildet einen wohlthuenden Gegensatz zur klaren Architektur.



Bei planmässigem Verlauf werden die ersten Mieter ihre Wohnungen im Sommer 2019 beziehen können.

Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

Kennzahlen im Überblick

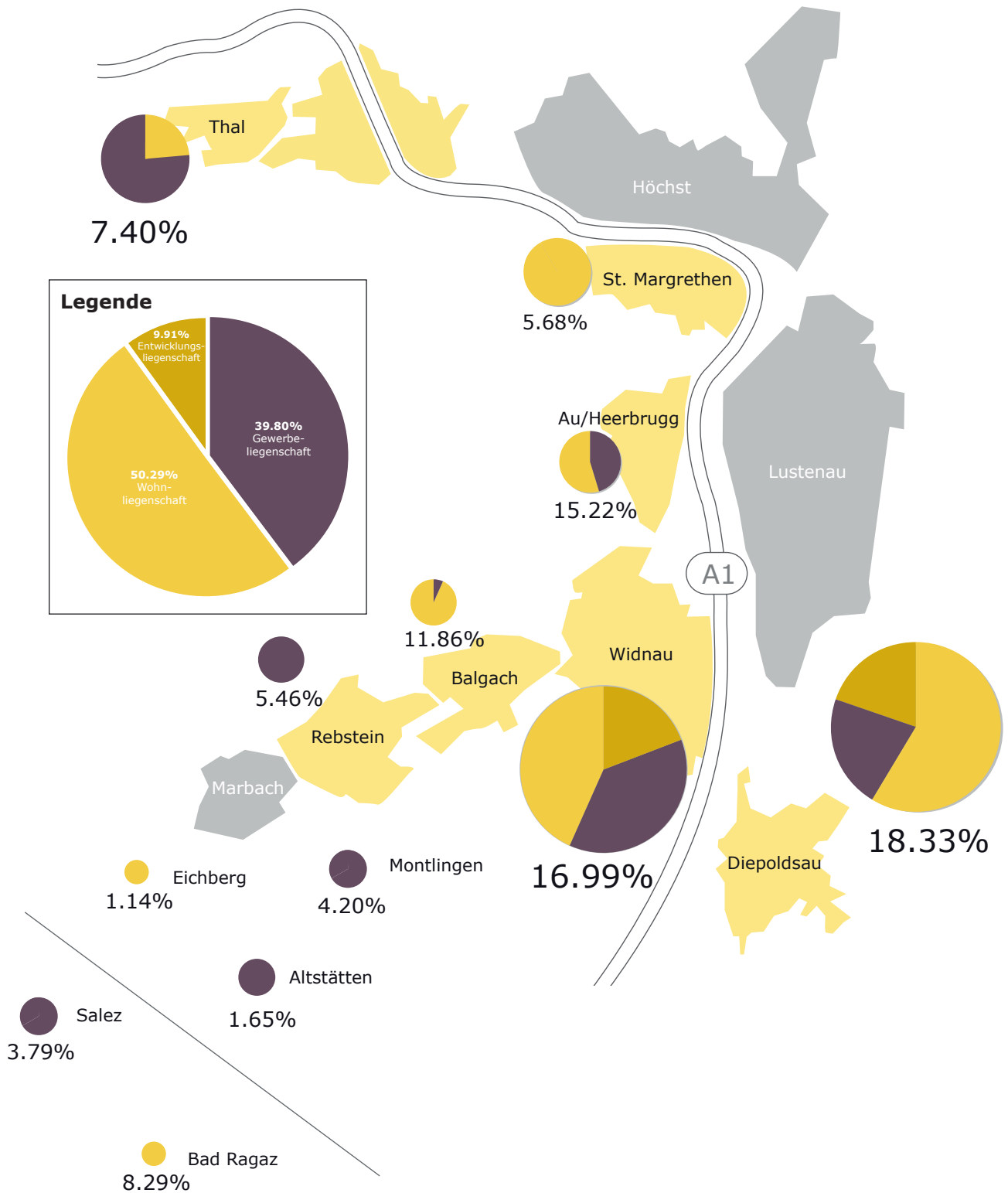
		2018	2017	2016	2015	2014
Jahresgewinn Aktionäre nach Steuern	CHF Mio.	5.861	5.492	5.121	4.785	4.474
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	6.98	6.85	7.31	7.93	7.83
Gewinn pro Aktie	CHF	23.37	21.90	20.42	22.89	21.40
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	93.107	93.551	88.009	85.848	82.400
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	117.649	102.394	84.473	64.662	55.940
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	23.180	23.165	24.558	27.205	26.658
Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	233.936	219.110	197.040	177.715	164.998
Marktrisikopassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	1.404	1.315	1.182	1.066	0.990

Eigenkapital	CHF Mio.	85.846	82.149	78.229	61.912	58.749
Eigenkapitalanteil	in %	36	36	38	34	35

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG

Nominalwert pro Aktie	CHF	137	137	137	137	137
Ausgegebene Aktien	Stück	250'800	250'800	250'800	209'000	209'000
Jahresendkurs	CHF	367	350	325	305	278
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	92.044	87.780	81.510	63.745	58.102
Substanzwert pro Aktie	CHF	342	328	312	296	281
Kurs-Gewinn-Verhältnis		15.70	15.98	15.92	13.32	12.99
Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie	CHF	7.35	7.00	6.50	6.25	6.25

Portfolioaufteilung



Liegenschaftsbewertungsbericht

**Bericht der Liegenschaftsbewertung
an die Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG
und der Novesette GmbH
9444 Diepoldsau**

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG und der Novesette GmbH, beide mit Sitz in Diepoldsau, hat die RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten die Liegenschaften der genannten Gesellschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2018 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 2018, 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. 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 und der Novesette GmbH 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, 7. Januar 2019

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten



Roger Stieger
Geschäftsleitung/Teilhaber



Daniel Mosch
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Revisionsbericht

**Bericht des beauftragten Wirtschaftsprüfers
an den Verwaltungsrat der
CasalInvest Rheintal AG
9444 Diepoldsau**

Bericht des beauftragten Wirtschaftsprüfers zur Konzernrechnung

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer 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 31.12.2018 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 des beauftragten Wirtschaftsprüfers

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 31.12.2018 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, 6. März 2019



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten SG

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. Okle'.

Kurt Okle

Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B. Eisenhut'.

Beat Eisenhut

Revisionsexperte RAB

Konzernrechnung nach FER

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel und Wertschriften	3'917'214	3'047'325
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	310'253	704'468
Sonstige kurzfristige Forderungen	23	3'229
Vorräte	141'391	136'057
Aktive Rechnungsabgrenzung	31'149	83'910
Umlaufvermögen	4'400'030	3'974'989
Finanzanlagen	4'413'776	4'838'084
Immobilien Sachanlagen	232'532'165	217'795'341
Mobile Sachanlagen	10'000	–
Anlagevermögen	236'955'941	222'633'425
Total Aktiven	241'355'971	226'608'414
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	873'142	1'163'651
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'994	22'055
Passive Rechnungsabgrenzung	961'975	545'868
Kurzfristiges Fremdkapital	1'843'110	1'731'574
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	141'733'250	131'409'584
Langfristige Rückstellungen	28'500	28'321
Latente Steuerrückstellungen	11'905'000	11'290'000
Langfristiges Fremdkapital	153'666'750	142'727'905
Aktienkapital	34'359'600	34'359'600
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	-708'677	-288'400
Kapitaleinlagereserven	4'581'540	6'324'876
Neubewertungsreserven	12'852'187	11'587'558
Gewinnreserven	28'900'673	24'673'709
Laufender Jahresgewinn	5'860'788	5'491'592
Eigenkapital	85'846'111	82'148'935
Total Passiven	241'355'971	226'608'414

Konzernrechnung nach FER

Erfolgsrechnung

	2018	2017
Ertrag aus Vermietungen	10'130'281	9'503'736
Liegenschaftsaufwand	-1'545'817	-1'663'704
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	8'584'464	7'840'032
Betrieblicher Aufwand	-842'471	-804'603
Betriebliches Ergebnis	7'741'993	7'035'429
Finanzergebnis	-2'027'263	-1'942'329
Ergebnis von assoziierten Unternehmen	684'000	-
Erfolg Verkauf/Neubewertung	676'179	1'529'629
Ausserordentliches Ergebnis	19'206	32'948
Gewinn vor Steuern	7'094'115	6'655'677
Steueraufwand	-1'233'326	-1'164'085
Reingewinn	5'860'788	5'491'592

Geldflussrechnung

GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit		2018		2017
Reingewinn		5'860'788		5'491'592
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften		-676'179		-1'529'629
Ergebnis von assoziierten Unternehmen		-684'000		-
Abschreibungen mobile Sachanlagen		6'848		-
Langfristige Rückstellungen	Zunahme	180	Abnahme	-5'370
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	615'000	Zunahme	921'000
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		5'122'637		4'877'593
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	394'215	Abnahme	123'528
Sonstige kurzfristige Forderungen	Abnahme	3'206	Abnahme	2'777
Vorräte	Zunahme	-5'334	Abnahme	5'780
Aktive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	52'761	Zunahme	-52'782
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	-290'510	Abnahme	-889'603
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	Abnahme	-14'060	Abnahme	-6'849
Passive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	416'107	Zunahme	18'281
Veränderung Nettoumlaufvermögen		556'384		-798'868
Cash Flow Betriebstätigkeit		5'679'022		4'078'726
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit				
Finanzanlagen	Abnahme	1'108'308	Zunahme	-2'420'517
Mobile Sachanlagen	Zunahme	-16'848		-
Immobilien Sachanlagen	Zunahme	-18'465'645	Zunahme	-20'407'961
Erlös aus Abgang immobilien Sachanlagen		4'405'000		-
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-12'969'185		-22'828'478
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	10'323'666	Zunahme	16'798'100
Kauf/Verkauf eigene Kapitalanteile		-420'277		60'953
Ausschüttung an Aktionäre		-1'743'336		-1'632'317
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		8'160'053		15'226'736
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	869'890	Abnahme	-3'523'016
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		3'047'325		6'570'341
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		3'917'214		3'047'325
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	869'890	Abnahme	-3'523'016

Konzernrechnung nach FER

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
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
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'265	-1'265	
Eigene Kapitalanteile		-420				-420
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'743			-1'743
Jahresgewinn					5'861	5'861
Eigenkapital per 31.12.2018	34'360	-709	4'582	12'852	34'761	85'846

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

Für Unternehmen, an denen die CasalInvest Rheintal AG direkt oder indirekt mit mehr als 50% der Stimmrechte beteiligt ist, wird eine Beherrschung angenommen und die Vollkonsolidierung angewendet. Dabei werden die Aktiven und Passiven sowie der Aufwand und Ertrag der jeweiligen Gesellschaften zu 100% erfasst. Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwände und Erträge zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden gegenseitig verrechnet. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Unternehmen, bei denen die CasalInvest Rheintal AG einen bedeutenden Einfluss ausübt, werden als Assoziierte bezeichnet. Die Bewertung erfolgt nach der Equity Methode.

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
- 2018 Rhydorf AG und Spirig AG, Immobilien, fusionieren mit der Novesette GmbH

Per 31. Dezember 2018 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende vollkonsolidierten Konzerngesellschaften:

Name	Sitz	Aktien/Stammkapital CHF	Anteil%
Novesette GmbH	Diepoldsau	100'000	100

Per 31. Dezember 2018 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende assoziierte 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.

Immobilien Sachanlagen

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

In Anbetracht der angespannten Situation auf den Wirtschaftsmärkten und der unsicheren Zukunftsprognosen wurden auch dieses Jahr die geschätzten Verkehrswerte um eine Marktrisikooanpassung von 0.6 Prozent reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 1'403'620.– auf CHF 232.532 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 88'960.– verringert hat.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und um Vorauszahlungen von Mietern.

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 2018 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Erläuterung Jahresrechnung		in TCHF	2018	2017	
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
	Forderungen gegenüber Dritten		303	694	
	Forderungen gegenüber Nahestehenden		7	10	
	Total		310	704	
2	Vorräte				
	Heizöl		141	136	
	Total		141	136	
3	Immobilie Sachanlagen	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total
	Marktwerte per 01.01.2017	24'558	84'473	88'009	197'040
	Zugänge ¹	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	102'394	93'551	219'110
	Marktrisikooanpassung				-1'315
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2017				217'795
	Marktwerte per 01.01.2018	23'165	102'394	93'551	219'110
	Zugänge ²	220	17'102	1'143	18'466
	Abgänge	–	–	-4'405	-4'405
	Umklassierung	–	-2'224	2'224	–
	Erfolg	–	–	89	89
	Veränderung	-205	377	504	676
	Marktwerte per 31.12.2018	23'180	117'649	93'107	233'935
	Marktrisikooanpassung				-1'404
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2018				232'532

¹ inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen 98

² inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen 103

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 1'403'620.– wurden wie im Vorjahr keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen, da die Renditeliigenschaften nach FER 18 zu Marktwerten bewertet werden. Ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf wird über die Position „Neubewertung“ im Periodenergebnis erfasst.

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2018	2017
4 Finanzanlagen			
Beteiligung Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		704	20
Aktionärsdarlehen Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		3'360	3'200
Darlehen gegenüber Dritten		350	352
Darlehen gegenüber Nahestehenden		–	1'266
Total		4'414	4'838
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		852	1'164
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		21	–
Total		873	1'164
6a Aktive Rechnungsabgrenzung			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		28	22
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		3	62
Total aktive Rechnungsabgrenzung		31	84
6b Passive Rechnungsabgrenzung			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		956	537
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		6	9
Total passive Rechnungsabgrenzung		962	546
7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.22 %	39'385	46'407
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	1.96 %	21'208	18'286
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	1.33 %	80'796	66'039
Total Hypothekarverbindlichkeiten	1.39 %	141'389	130'732
Darlehen gegenüber Dritten		244	577
Darlehen gegenüber Nahestehenden		100	100
Total		141'733	131'409

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2018	2017
8 Langfristige Rückstellungen			
Fonds für Tanksanierungen		18	19
Fonds für Zäblerservice		10	9
Total		28	28
9 Ertragssteuern			
Latente Steuerrückstellungen		11'905	11'290
Total Steuerrückstellungen		11'905	11'290
Latenter Steueraufwand		615	921
Laufender Steueraufwand		618	243
Steueraufwand		1'233	1'164
Entwicklung Latente Steuerrückstellungen			
Bildung		615	921
Veränderung durch Steuersatzänderung		–	–
Vorjahresbestand		11'290	10'369
Total		11'905	11'290

	in TCHF	2018	2017
10 Transaktionen mit nahestehenden Personen			
Kauf von Beteiligungen		–	20
Investitionen in Liegenschaften		15'934	15'765
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		267	263
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		656	489
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		561	608
Verwaltungsratshonorare		87	92
Finanzertrag		28	55
Finanzaufwand		3	6
Mietertrag		58	58
11 Brandversicherungswerte			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		162'963	166'339
Total		162'963	166'339
12 Verpfändete Aktiven			
Immobilie Sachanlagen		232'532	217'795
Total		232'532	217'795

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 31.12.2018 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, 6. März 2019



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten SG

Kurt Okle
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Beat Eisenhut
Revisionsexperte RAB

Bilanz

	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVEN		
Flüssige Mittel und Wertschriften	2'350'457	1'454'137
<i>Forderungen aus L & L Dritte</i>	196'461	364'037
<i>Forderungen aus L & L nahestehende Personen</i>	7'072	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	203'533	364'037
Sonstige kurzfristige Forderungen	15	52
Vorräte	38'663	36'482
Aktive Rechnungsabgrenzung	–	16'330
Umlaufvermögen	2'592'668	1'871'038
<i>Finanzanlagen Dritte</i>	106'776	131'784
<i>Finanzanlagen nahestehende Personen</i>	3'360'000	4'466'300
Finanzanlagen	3'466'776	4'598'084
Immobilie Sachanlagen	108'016'000	99'348'060
Beteiligungen	20'832'706	20'832'706
Anlagevermögen	132'315'482	124'778'850
Total Aktiven	134'908'150	126'649'888
PASSIVEN		
<i>Verbindlichkeiten aus L & L Dritte</i>	665'797	624'088
<i>Verbindlichkeiten aus L & L nahestehende Personen</i>	–	39'447
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	665'797	663'535
Passive Rechnungsabgrenzung	407'694	337'251
Kurzfristiges Fremdkapital	1'073'491	1'000'785
<i>Hypothekarverbindlichkeiten</i>	88'856'950	79'724'484
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	244'000	577'000
<i>Darlehensverbindlichkeiten nahestehende Personen</i>	4'914'478	4'033'283
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	94'015'428	84'334'767
Langfristige Rückstellungen	12'670	14'520
Langfristiges Fremdkapital	94'028'098	84'349'287
Fremdkapital	95'101'589	85'350'072
Aktienkapital	34'359'600	34'359'600
Kapitaleinlagereserven	4'481'540	6'224'876
<i>Gesetzliche Gewinnreserven</i>	340'000	310'000
<i>Gewinnvortrag</i>	663'740	292'622
<i>Jahresgewinn</i>	670'358	401'119
Gewinnreserven	1'674'098	1'003'741
Eigene Kapitalanteile	-708'677	-288'400
Eigenkapital	39'806'561	41'299'816
Total Passiven	134'908'150	126'649'888

Erfolgsrechnung

	2018	2017
Ertrag aus Vermietungen	5'793'999	5'272'710
Liegenschaftsaufwand	-945'978	-891'329
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	4'848'020	4'381'381
Gebühren und Abgaben	-13'365	-3'339
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-458'451	-457'304
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-48'593	-43'926
Betrieblicher Aufwand	-520'409	-504'570
Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA)	4'327'610	3'876'811
<small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small>		
Abschreibungen	-2'278'694	-2'229'652
Abschreibungen	-2'278'694	-2'229'652
Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT)	2'048'917	1'647'159
<small>vor Finanzerfolg und Steuern</small>		
Finanzertrag	33'527	71'557
Finanzaufwand	-1'099'990	-1'131'753
Baurechtszinsen	-190'220	-126'997
Finanzergebnis	-1'256'683	-1'187'193
Betriebliches Ergebnis 3 (EBT)	792'234	459'966
<small>vor Steuern</small>		
Ausserordentlicher Ertrag	19'206	32'948
Ausserordentliches Ergebnis	19'206	32'948
Jahresgewinn vor Steuern	811'440	492'914
Direkte Steuern	-141'082	-91'795
Jahresgewinn	670'358	401'119

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	2018	2017
Anzahl der eigenen Aktien per Bilanzstichtag	1'931	824
Durchschnittspreis pro Aktie in CHF	367.00	350.00
Total eigene Anteile	708'677	288'400

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 immobilien Sachanlagen: 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	2018	2017
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	108'016'000	99'348'060

Eventualverbindlichkeiten

Solidarhaftung im Rahmen der MWST-Gruppenbesteuerung	p.m.	p.m.
------------------------------------------------------	------	------

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremder Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Ertrag 2018 beinhaltet den Gewinn aus Käufen und Verkäufen eigener Aktien im Geschäftsjahr 2018. Die Bewertung und der Bestand sind separat aufgeführt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2018	2017
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	663'740	292'621
Jahresgewinn	<u>670'358</u>	<u>401'119</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>1'334'098</u>	<u>693'740</u>
Zuweisung gesetzliche Reserven	-40'000	-30'000
Dividendenausschüttung*	<u>–</u>	<u>–</u>
Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung	<u>1'294'098</u>	<u>663'740</u>

* Es ist eine Ausschüttung von CHF 7.35 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

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 / 5 / 7
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
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 / 1a / 3 / 5
7310 Bad Ragaz
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 3 Mehrfamilienhäuser
42 Mietwohnungen
1 Studio

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



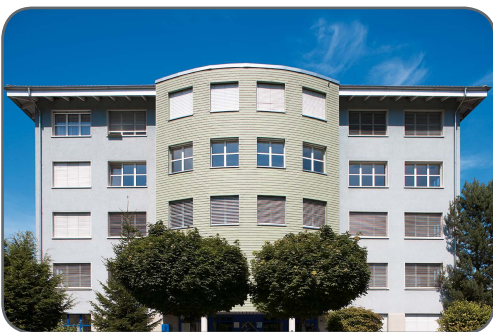
Adresse: Moosackerstrasse 6/6a
9444 Diepoldsau
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 12 Wohnungen
3 Einzelgaragen
14 Aussenabstellplätze



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
Letzastrasse 7
9462 Montlingen
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 7'073 m² Gewerbefläche
3'409 m² Aussenfläche
888 m² Bürofläche
60 Aussenabstellplätze
1 Doppelgarage
2 Einzelgaragen

Rebstein



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

Salez



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

St. Margrethen



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



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



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



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

Thal



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



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

Widnau



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



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



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



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



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



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



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



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

Organe der Gesellschaft

Verwaltungsrat

Jonny Hutter seit 2004

Diepoldsau, Präsident

Hans-Ulrich Müller seit 2010

Berneck

Dr. Roland Waibel seit 2014

Appenzell Meistersrüte

Helene Huber seit 2017

Heerbrugg

Jürg Frischknecht seit 2017

Rheineck, Vize-Präsident

Geschäftsleitung

Matthias Hutter

Master of Advanced Studies in Real Estate Management
Geschäftsführer (CEO)

Pascal Villommet

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

Revisionsstelle

Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten

Kurt Okle, dipl. Wirtschaftsprüfer,

Revisionsexperte RAB

Beat Eisenhut, dipl. Wirtschaftsprüfer,

Revisionsexperte RAB

Liegenschaftsbewertung

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten

Roger Stieger, Geschäftsleitung/Teilhaber

Daniel Mosch, Immobilienbewerter mit eidg. FA

Adressen

Kontakt

CasalInvest Rheintal AG

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

Aktienkurs

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

