

# casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2019





## Inhaltsverzeichnis

<b>Traktandenliste</b> .....	<b>2</b>
<b>Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates</b> .....	<b>5</b>
<b>Rückblick auf das Geschäftsjahr 2019</b> .....	<b>6</b>
<b>Wahl in den Verwaltungsrat</b> .....	<b>8</b>
<b>Entwicklungsprojekt – Rhystäffeli, Diepoldsau</b> .....	<b>9</b>
<b>Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick</b> .....	<b>10</b>
<b>Liegenschaftsbewertungsbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>Konsolidierte Konzernrechnung nach FER</b> .....	<b>14</b>
– Revisionsbericht .....	14
– Bilanz .....	16
– Erfolgsrechnung .....	17
– Geldflussrechnung .....	18
– Eigenkapitalnachweis .....	19
– Anhang .....	20
– Erläuterung Jahresrechnung .....	22
<b>Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG</b> .....	<b>26</b>
– Revisionsbericht .....	26
– Bilanz .....	27
– Erfolgsrechnung .....	28
– Anhang .....	29
– Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns .....	30
<b>Liegenschaftsliste</b> .....	<b>31</b>
<b>Organe der Gesellschaft</b> .....	<b>41</b>
<b>Adressen</b> .....	<b>42</b>

## Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung  
Mittwoch, 20. Mai 2020, 17.30 Uhr  
Widebaumsaal Metropol, Bahnhofstrasse 26, 9443 Widnau

### 1. Protokoll der Generalversammlung vom 29. Mai 2019

### 2. Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

### 3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2019 und Bericht der Revisionsstelle

### 4. Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung

Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2019 sind zu genehmigen.

### 5. Statutenänderung: Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion

Antrag des Verwaltungsrates: Das Aktienkapital ist durch eine Reduktion des Nennwerts der ausgegebenen 284'400 Namenaktien von CHF 137.– auf CHF 87.– pro Aktie von CHF 38'962'800.– um CHF 14'220'000.– auf CHF 24'742'800.– herabzusetzen. Der gesamte Herabsetzungsbetrag in der Höhe von CHF 14'220'000.– ist den gesetzlichen Kapitalreserven gutzuschreiben.

### 6a. Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2019

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

### 6b. Ausschüttung aus Kapitaleinlage (Agio)

Antrag des Verwaltungsrates: Es ist eine Ausschüttung von CHF 7.90 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorzunehmen.

Die Aktien aus der Kapitalerhöhung 2020 sind für das Geschäftsjahr 2019 nicht dividendenberechtigt.

## **7. Genehmigte Aktienkapitalerhöhung**

Antrag des Verwaltungsrates:

- a) Im Falle der Gutheissung der Nennwertreduktion von Traktandum 5: Der Verwaltungsrat kann das Aktienkapital bis zum 19. Mai 2022 in einer oder mehreren Kapitalerhöhungen um maximal CHF 4'948'560.– durch Ausgabe von 56'880 Namenaktien à CHF 87.– durch Barliberierung mit CHF 87.– zu leistender Einlage pro Aktie erhöhen. Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, den Ausgabebetrag, das Agio und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen sowie über nicht ausgeübte Bezugsrechte zu verfügen. Der Verwaltungsrat ist überdies berechtigt, zur Beteiligung von strategischen Partnern das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder zum Teil auszuschliessen und Dritten zuzuweisen.
- b) Im Falle der Ablehnung der Nennwertreduktion von Traktandum 5: Der Verwaltungsrat kann das Aktienkapital bis zum 19. Mai 2022 in einer oder mehreren Kapitalerhöhungen um maximal CHF 7'792'560.– durch Ausgabe von 56'880 Namenaktien à CHF 137.– durch Barliberierung mit CHF 137.– zu leistender Einlage pro Aktie erhöhen. Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, den Ausgabebetrag, das Agio und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen sowie über nicht ausgeübte Bezugsrechte zu verfügen. Der Verwaltungsrat ist überdies berechtigt, zur Beteiligung von strategischen Partnern das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder zum Teil auszuschliessen und Dritten zuzuweisen.

**8. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2019**

Antrag des Verwaltungsrates:

Den Mitgliedern des Verwaltungsrates ist Entlastung zu erteilen.

**9. Wahl des Verwaltungsrates**

Antrag des Verwaltungsrates:

Die folgenden Verwaltungsräte sind für ein weiteres Jahr zu wählen:

- Albert Koller, Rheineck, Präsident
- Jürg Frischknecht, Rheineck, Vize-Präsident
- Helene Huber, Heerbrugg, Mitglied
- Roland Waibel, Meistersrüte, Mitglied

Als neues Mitglied des Verwaltungsrates wird zur Wahl vorgeschlagen:

- Hannes Hutter, Diepoldsau

**10. Wahl der Revisionsstelle**

Antrag des Verwaltungsrates:

Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2020 als Revisionsstelle zu wählen.

**11. Varia**

Diepoldsau, 17. März 2020

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

„Fröhlich sein, Gutes tun und die Spatzen pfeifen lassen.“ (Don Bosco)



**Die Casalinvest Rheintal AG war im Jahr 2019 wiederum sehr erfolgreich unterwegs. Die Aussichten für die nächsten Jahre sehen gut aus, wobei die Folgen des Coronavirus spürbar sein werden. Am aktuellen Vermietungsstand haben wir Freude und die Fremdkapital-Zinsen werden aus heutiger Sicht auf absehbare Zeit tief bleiben. An der Generalversammlung vom 20. Mai 2020 werde ich das Präsidium an Albert Koller übergeben. Hannes Hutter wird als neuer Verwaltungsrat vorgeschlagen. Als Familie Hutter bleiben wir mit einer Beteiligung von rund 30% Hauptaktionärin der Casalinvest Rheintal AG.**

### Geschäftsjahr 2019 – sehr erfreuliche Gewinnentwicklung

Dank verschiedenen Neubauprojekten konnte das Immobilienportfolio vergrössert und gleichzeitig die Ertragslage gesteigert werden. Mit CHF 33.33 Gewinn pro Aktie nach Steuern reiht sich das vergangene Jahr erfolgreich an die vorhergehenden Jahre. Unser Portfolio setzt sich mit Wohn-, Gewerbe- und Entwicklungsliegenschaften ideal zusammen. So können wir sämtliche Bedürfnisse auf dem Immobilienmarkt abdecken und zugleich auf künftige Veränderungen reagieren. Ebenfalls sehr zufrieden sind wir mit unserer 20%-Beteiligung an der Valrheno Immobilien AG. Sie hat sich mit ihrem Gewerbeliegenschaften-Portfolio im vergangenen Jahr sehr gut am Markt behauptet.

### Ausblick – Coronavirus dämpft

Das Coronavirus beschäftigt uns seit dem Monat März stark. Oberstes Ziel ist der Schutz der Gesundheit. Der Bundesrat hat am 16. März 2020 die «ausserordentliche Lage» und zugleich verschärfte

Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung erklärt. Wir setzen alles daran, dass wir mit unseren Kunden/Mietern in einem partnerschaftlichen Verhältnis die an uns herangeführten Veränderungen lösen können. Die aktuelle Situation zeigt uns, wie wichtig bei solchen Veränderungen der zwischenmenschliche Umgang und die Verantwortung allen Partnern gegenüber ist. Wir sind überzeugt, dass es uns gelingt, die Krise gemeinsam zu meistern.

### Gute Ausbildung – professionelle Betreuung

Die Immobilienbranche hat sich in den letzten 40 Jahren ganz stark verändert. Das ist ungefähr die Zeit, die ich zu überblicken vermag. War früher noch der Immobilien-Treuhänder die höchste Ausbildung in der Branche, werden in den letzten Jahren in verschiedenen Segmenten Spezialausbildungen angeboten. So können sich bereits Lernende ein branchenspezifisches Know how aneignen und dieses dann im Laufe der Jahre weiter ausbauen. Je nach Tätigkeiten und Arbeitgeber können Immobilienspezialisten ihr breites Wissen täglich anwenden. Mit dem Masters-Abschluss können Lernwillige ihre Fähigkeiten als Immobilien-Meister aufzeigen.

Unsere Unternehmung hat mit der Sonnenbau Gruppe einen Partner, welcher ein sehr gut ausgebildetes Team beschäftigt und als Arbeitgeber viele Chancen für eine zukünftige Spezialisierung in der Immobilienbranche bietet. Dies ist selbstverständlich auch ein grosser Vorteil für uns als Immobilieninvestor. So haben wir Gewähr, dass unsere drei Bereiche Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Entwicklung zeitgemäss und professionell betreut werden.

### Verabschiedung – Personalplanung

An der diesjährigen Generalversammlung werde ich mit einer grossen Genugtuung aus dem Verwaltungsrat zurücktreten. Gerne schaue ich zurück auf 16 Jahre Tätigkeit als Präsident des Verwaltungsrates. Konnten wir am Anfang die Generalversammlung mit allen Aktionären noch an einem runden Tisch durchführen, freut es mich, dass wir heute den ganzen Widebaumsaal füllen dürfen. Ich freue mich aber auch darüber, dass wir mit dem neuen Präsident-

## Rückblick auf das Geschäftsjahr 2019

en Albert Koller und dem Geschäftsführer Matthias Hutter zwei starke Persönlichkeiten mit einem grossen Leistungsausweis in unseren Reihen wissen. Mit Helene Huber, Jürg Frischknecht, Roland Waibel und neu Hannes Hutter dürfen wir einen Verwaltungsrat wählen, welcher unser ganzes Vertrauen verdient. Dieser wird alles daran setzen, unsere Unternehmung solid und gut aufgestellt in die Zukunft zu führen.

Ich verabschiede mich mit ein wenig Wehmut in meinen dritten Lebensabschnitt. Der Auf- und Ausbau der CasalInvest Rheintal war eine spannende Aufgabe. Für Ihre Treue unserem Unternehmen gegenüber bedanke ich mich herzlich. Schön, dass Sie bei uns dabei sind.

Diepoldsau, im März 2020



Jonny Hutter  
Präsident des Verwaltungsrates

### Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



**Mit einem Erfolg von rund CHF 8,426 Mio. knüpft die CasalInvest Rheintal AG 2019 an die erfolgreichen Vorjahre an. Mit der Durchführung eines Teils der genehmigten Aktienkapitalerhöhung wird die Kapitalbasis weiter gestärkt.**

### Erfolgreiches Geschäftsjahr 2019

Die CasalInvest Rheintal AG erwirtschaftet einen Jahreserfolg 2019 von CHF 8'426'323.–. Die ausserordentliche Gewinnsteigerung ist auf die Änderung des Unternehmenssteuersatzes im Kanton St. Gallen zurückzuführen. Dessen Senkung auf den 1. Januar 2020 hat dazu geführt, dass bei der Bewertung der latenten Steuerrückstellungen eine erfolgswirksame Korrektur von CHF 1,985 Mio. vorgenommen werden konnte. Es handelt sich hierbei um einen Einmal-Effekt, der gemäss dem angewandten Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER per Jahresende 2019 vorzunehmen war. Die betrieblichen Zahlen sind sehr erfreulich, wobei in einzelnen Segmenten Sättigungstendenzen zu erkennen sind und Wiedervermietungen aufwändiger werden. Das ausgewogene Portfolio sorgt hierbei für Stabilität und konstante Ertragsmöglichkeiten.

### Aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios

Die CasalInvest Rheintal AG legt grossen Wert auf ein gut unterhaltenes und aktiv bewirtschaftetes Immobilienportfolio. Es werden jedes Jahr grosse Anstrengungen in der Instandhaltung der Objekte unternommen. Dabei ist es der Geschäftsleitung ein Anliegen, auch den Anforderungen an Umwelt und Klima nachhaltig gerecht zu werden. Als Beispiel für aufwändige Instandhaltungskonzepte dienen 2019 die Liegenschaften an der Heimstrasse 14 in Diepoldsau sowie an der Feldstrasse 1/3 in Heerbrugg.

### **Kapitalerhöhung 2020**

Die Generalversammlung vom 9. Mai 2018 hat den Verwaltungsrat im Rahmen einer genehmigten Kapitalerhöhung ermächtigt, das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 50'160 Aktien innerhalb zweier Jahre zu erhöhen. Gestützt auf diesen Entscheid hat der Verwaltungsrat beschlossen, im Frühjahr 2020 eine Kapitalerhöhung im Umfang von 31'600 neu herauszugebenden Aktien durchzuführen. Hintergrund ist die weitere Stärkung der Kapitalstruktur, um auf solider Basis die eigenen Entwicklungsprojekte voranzutreiben und gleichzeitig bei sich bietenden Marktgelegenheiten flexibel zu sein. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung freuen sich über den grossen Zuspruch und danken für das damit zum Ausdruck gebrachte Vertrauen.

Am 8. Mai 2020 verwirkt die genehmigte Kapitalerhöhung, welche an der Generalversammlung vom 9. Mai 2018 beschlossen wurde. Um die Flexibilität aufrecht zu erhalten, beantragt der Verwaltungsrat an der Generalversammlung vom 20. Mai 2020 die Durchführung einer erneuten genehmigten Kapitalerhöhung.

### **Nennwertreduktion**

An der Generalversammlung vom 20. Mai 2020 wird über eine Reduktion des Nennwertes abgestimmt. Der Verwaltungsrat der CasalInvest Rheintal AG empfiehlt eine Nennwertreduktion von derzeit CHF 137.-/Aktie auf neu CHF 87.-/Aktie. Dank dieser Massnahme kann die CasalInvest Rheintal AG ihre Eigenkapitalstruktur optimieren und die steuerfreie Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlage weiterhin gewährleisten.

### **Intensive Marktbeobachtung**

Der Immobilienmarkt befindet sich im Wandel. Neue Segmente und Bedürfnisse gewinnen an Bedeutung. Andere sind übersättigt und geraten unter Druck. Eine intensive Marktbeobachtung und damit verbunden ein reger Austausch mit den

Marktteilnehmern ist unerlässlich. Die CasalInvest Rheintal AG verfügt über ein solid finanziertes und ausgewogen aufgestelltes Immobilienportfolio. Die Geschäftsleitung ist überzeugt, so auch den zukünftigen Herausforderungen erfolgreich begegnen zu können.

### **Wechsel im Verwaltungsratspräsidium**

Seit der Gründung der CasalInvest Rheintal AG steht Jonny Hutter dem Verwaltungsrat als Präsident vor. Mit seiner umsichtigen und vorausschauenden Art ist es ihm zu verdanken, dass sich die CasalInvest Rheintal AG kontinuierlich entwickelt hat und sich heute einer sehr guten Verfassung erfreut. Für den grossen Einsatz und die stets angenehme Zusammenarbeit dankt die Geschäftsleitung Jonny Hutter und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute. Er wird der CasalInvest Rheintal AG als Berater und wesentlicher Aktionär verbunden bleiben. Die Geschäftsleitung freut sich auf die Zusammenarbeit mit Albert Koller und wünscht ihm in seiner neuen Funktion gutes Gelingen und viel Freude.

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

Diepoldsau, im März 2020



Matthias Hutter  
Geschäftsführer (CEO)

## Wahl in den Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat schlägt vor, Hannes Hutter, Diepoldsau, als neues Mitglied in den Verwaltungsrat zu wählen.

Hannes Hutter, 34, ist Bürger von Diepoldsau und seit 8 Jahren bei der Liechtensteinischen Landesbank AG, Vaduz tätig. Als Leiter Group Accounting ist er für die finanzielle Berichterstattung der LLB-Gruppe verantwortlich. Während seinem BWL-Studium arbeitete er bei der Sonnenbau AG in Diepoldsau im Rechnungswesen mit und schloss seinen Master of Accounting and Finance an der Universität St.Gallen im Jahr 2013 ab. Nach dem Studium absolvierte er die Prüfungen zum Chartered Financial Analyst (CFA) und ist seit 2018 CFA Charterholder.

Hannes Hutter ist verheiratet und wohnt in Diepoldsau. In seiner Freizeit spielt er Tennis und verbringt gerne Zeit mit seinen Freunden. Er ist Vorstandsmitglied im Tennisclub Diepoldsau-Schmitter.

Wir freuen uns, dass Hannes Hutter sich bereit erklärt hat, in unserem dynamischen Unternehmen mitzuwirken.

An der diesjährigen Generalversammlung haben Sie die Gelegenheit, Hannes Hutter persönlich kennen zu lernen.



Hannes Hutter

## Entwicklungsprojekt – Rhystäffeli, Dipoldsau



### Zeitzeuge der Industrie wird zum Wohnraum

An der Rheinstrasse in Diepoldsau besitzt die Casainvest Rheintal AG eine Industrieliegenschaft mit einer Fläche von rund 1 Hektare. Diese Produktionsräume dienten Greiner Packaging über viele Jahre als Betriebsstandort. Seit deren Auslagerung an den nördlichen Dorfrand werden die Gebäude von diversen Firmen als Werkstatt, Atelier oder Galerie genutzt. Das Areal, welches mitten in einem Wohngebiet liegt, soll nun zu Wohnzwecken umgenutzt werden.



Die bb architektur gmbh als im Quartier ansässiges Planungsbüro hat schon vor einigen Jahren die ersten Bebauungsstudien erstellt. So zeigte sich frühzeitig, dass sich der Erhalt des Bau 64 (Baujahr 1964) mit seiner modernen Architektur als Zeitzeuge der Industrie aufdrängt. Die Gewerbeflächen in diesem Gebäude sind so eingeteilt, dass diese sich optimal für die Ausgestaltung von modernen, einzigartigen Lofts eignen. Die Raumhöhe und die grosszügigen Flächen bieten ein Raumerlebnis wie es im Rheintal kein vergleichbares gibt. Das Erdgeschoss ist prädestiniert für eine gemischte Nutzung, wie z.B. Wohnen, Atelier, Büro, Yoga etc.

Die Casainvest Rheintal AG ist bestrebt, nachhaltigen Wohn- und Arbeitsraum für eine anspruchsvolle und qualitätsbewusste Eigentümer- und Mieterschaft zu schaffen. Um dieses hohe Ziel zu erreichen, wurde das Projekt im Workshopver-

fahren mit einem renommierten Planerteam erarbeitet. Mitgewirkt haben nebst der bb architektur gmbh auch Dominik Hutter und Jesco Hutter.

Neben dem zentralen Bau 64 sollen sechs Baukörper entstehen, welche locker um zwei Höfe herum angeordnet werden. Die beiden Plätze schaffen halbprivate Bereiche und damit einladende Begegnungszonen für alle Bewohner. Die etwa 50-jährige Trauerweide im Süden des Bau 64 und die bestehende Baumgruppe entlang der Rheinstrasse werden erhalten und bilden dadurch von Anfang an eine hohe Aussenraumqualität für das ganze Quartier. Der attraktive Standort «zwischen Dorfzentrum und Naherholung» deckt die Bedürfnisse verschiedener Generationen ab. Im östlichen Teil werden Wohnungen im Stockwerkeigentum entstehen und im eher lebhaften Teil werden die Mietwohnungen angeordnet.



Diepoldsau ist eine attraktive Wohngemeinde mit einem konstanten Wachstum. Die Nachfrage nach zeitgemässen Wohnungen ist gross, wozu sicher auch der tiefe Steuerfuss beiträgt. Trotz den optimalen Bedingungen ist eine nachhaltige Immobilienentwicklung enorm wichtig, wobei höchstes Augenmerk auf eine spannende Architektur mit funktionellen Grundrissen zu legen ist. Zusammen mit einer ökologisch wertvollen Aussenraumgestaltung wird sich die Qualität der Überbauung langfristig gegenüber der Konkurrenz abheben.

Zurzeit läuft das Bewilligungsverfahren für den Sondernutzungsplan, worin die Rahmenbedingungen für das Bauprojekt geregelt werden. Wenn alles rund läuft, werden die Käufer der ersten Baustappe in zwei bis drei Jahren einziehen können.

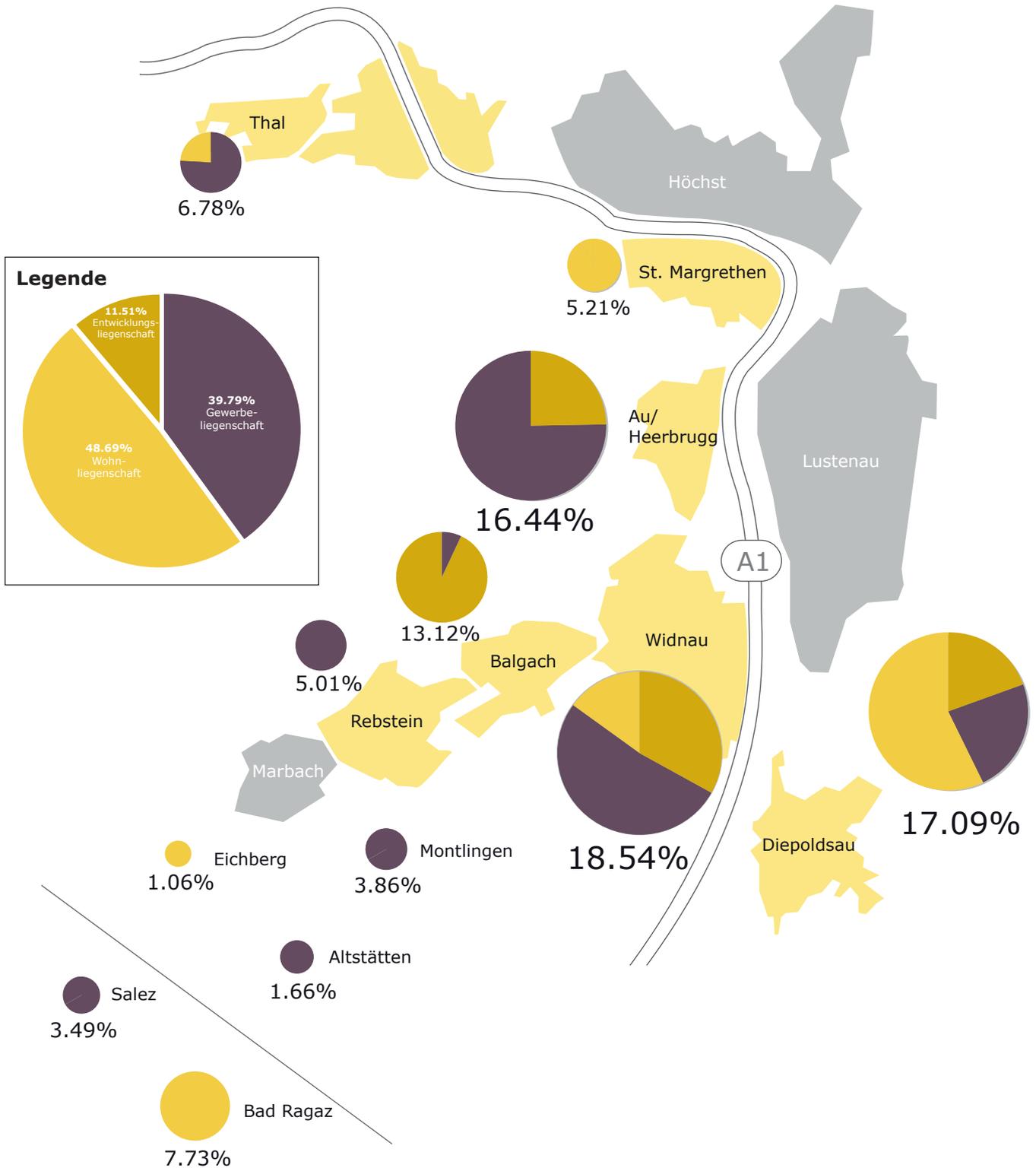
## Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

Kennzahlen im Überblick	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresgewinn Aktionäre nach Steuern	CHF Mio. 8.426*	5.861	5.492	5.121	4.785
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in % 9.42	6.98	6.85	7.31	7.93
Gewinn pro Aktie	CHF 33.33	23.37	21.90	20.42	22.89
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio. 103.174	93.107	93.551	88.009	85.848
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio. 126.250	117.649	102.394	84.473	64.662
Entwicklungsprojekte	CHF Mio. 29.853	23.180	23.165	24.558	27.205
<b>Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte</b>	<b>CHF Mio. 259.277</b>	<b>233.936</b>	<b>219.110</b>	<b>197.040</b>	<b>177.715</b>
Marktrisikopassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio. 1.556	1.404	1.315	1.182	1.066
Eigenkapital	CHF Mio. 93.050	85.846	82.149	78.229	61.912
Eigenkapitalanteil	in % 35	36	36	38	34

\*Auflösung latente Steuerrückstellungen aufgrund Steuersatzänderung im Umfang von CHF 1.985 Mio. gemäss Anhang Ziff.9

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG	2019	2018	2017	2016	2015
Nominalwert pro Aktie	CHF 137	137	137	137	137
Ausgegebene Aktien	Stück 252'800	250'800	250'800	250'800	209'000
Jahresendkurs	CHF 395	367	350	325	305
Marktkapitalisierung	CHF Mio. 99.856	92.044	87.780	81.510	63.745
Substanzwert pro Aktie	CHF 368	342	328	312	296
Kurs-Gewinn-Verhältnis	11.85	15.70	15.98	15.92	13.32
Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie	CHF 7.90	7.35	7.00	6.50	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 2019 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 2019, 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, 6. Januar 2020

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten



Roger Stieger  
Geschäftsleitung/Teilhaber



Daniel Mosch  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis/Teilhaber

## 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 16 bis 25 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2019 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 31.12.2019 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.

Altstätten, 12. März 2020



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten SG

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

**Kurt Okle**  
Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Kast'.

**Michael Kast**  
Revisionsexperte RAB

Konzernrechnung nach FER

**Bilanz**

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Flüssige Mittel und Wertschriften	3'016'099	3'917'214
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	316'219	310'253
Sonstige kurzfristige Forderungen	1'245	23
Vorräte	94'961	141'391
Aktive Rechnungsabgrenzung	49'897	31'149
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'478'420</b>	<b>4'400'030</b>
Finanzanlagen	5'641'563	4'413'776
Immobilie Sachanlagen	257'720'952	232'532'165
Mobile Sachanlagen	5'000	10'000
<b>Anlagevermögen</b>	<b>263'367'515</b>	<b>236'955'941</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>266'845'935</b>	<b>241'355'971</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3'000'000	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'445'365	873'142
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	36'371	7'994
Passive Rechnungsabgrenzung	862'180	961'975
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>5'343'916</b>	<b>1'843'110</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	157'752'100	141'733'250
Langfristige Rückstellungen	21'178	28'500
Latente Steuerrückstellungen	10'679'000	11'905'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>168'452'278</b>	<b>153'666'750</b>
Aktienkapital	34'633'600	34'359'600
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	-495'000	-708'677
Kapitaleinlagereserven	2'871'170	4'581'540
Neubewertungsreserven	13'239'450	12'852'187
Gewinnreserven	34'374'198	28'900'673
Laufender Jahresgewinn	8'426'323	5'860'788
<b>Eigenkapital</b>	<b>93'049'741</b>	<b>85'846'111</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>266'845'935</b>	<b>241'355'971</b>

Konzernrechnung nach FER

## Erfolgsrechnung

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ertrag aus Vermietungen	10'844'355	10'130'281
Liegenschaftsaufwand	-1'488'209	-1'545'817
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>9'356'146</b>	<b>8'584'464</b>
Betrieblicher Aufwand	-813'586	-842'471
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>8'542'560</b>	<b>7'741'993</b>
Finanzergebnis	-2'151'398	-2'027'263
Ergebnis von assoziierten Unternehmen	418'000	684'000
Erfolg Verkauf/Neubewertung	858'270	676'179
Ausserordentliches Ergebnis	-3'424	19'206
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>7'664'008</b>	<b>7'094'115</b>
Ertragssteuern	762'315	-1'233'326
<b>Reingewinn</b>	<b>8'426'323</b>	<b>5'860'788</b>

## Geldflussrechnung

<b>GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit</b>		<b>2019</b>		<b>2018</b>	
Reingewinn		8'426'323		5'860'788	
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften		-858'270		-676'179	
Ergebnis von assoziierten Unternehmen		-418'000		-684'000	
Abschreibungen mobile Sachanlagen		5'000		6'848	
Langfristige Rückstellungen	Abnahme	-7'322	Zunahme	180	
Latente Steuerrückstellungen	Abnahme	-1'226'000	Zunahme	615'000	
<b>Cash Flow Nettoumlaufvermögen</b>		<b>5'921'731</b>		<b>5'122'637</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	-5'966	Abnahme	394'215	
Sonstige kurzfristige Forderungen	Zunahme	-1'222	Abnahme	3'206	
Vorräte	Abnahme	46'430	Zunahme	-5'334	
Aktive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	-18'748	Abnahme	52'761	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	572'224	Abnahme	-290'510	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	Zunahme	28'377	Abnahme	-14'060	
Passive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	-99'795	Zunahme	416'107	
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		<b>521'300</b>		<b>556'384</b>	
<b>Cash Flow Betriebstätigkeit</b>		<b>6'443'031</b>		<b>5'679'022</b>	
<b>GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit</b>					
Finanzanlagen	Zunahme	-809'787	Abnahme	1'108'308	
Mobile Sachanlagen		-	Zunahme	-16'848	
Immobilien Sachanlagen	Zunahme	-24'330'517	Zunahme	-18'465'645	
Erlös aus Abgang immobilien Sachanlagen		-		4'405'000	
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-25'140'304</b>		<b>-12'969'185</b>	
<b>GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit</b>					
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	3'000'000		-	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	16'018'850	Zunahme	10'323'666	
Kauf/Verkauf eigene Kapitalanteile		213'677		-420'277	
Ausschüttung an Aktionäre		-1'832'723		-1'743'336	
Aktienkapitalerhöhung	Zunahme	396'353		-	
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>17'796'157</b>		<b>8'160'053</b>	
<b>Netto-Flüssige Mittel</b>	<b>Abnahme</b>	<b>-901'116</b>	<b>Zunahme</b>	<b>869'890</b>	
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		3'917'214		3'047'325	
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		3'016'099		3'917'214	
<b>Netto-Flüssige Mittel</b>	<b>Abnahme</b>	<b>-901'116</b>	<b>Zunahme</b>	<b>869'890</b>	

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
<b>Eigenkapital per 31.12.2016</b>	<b>34'360</b>	<b>-349</b>	<b>7'957</b>	<b>10'287</b>	<b>25'974</b>	<b>78'229</b>
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'301	-1'301	
Eigene Kapitalanteile		61				61
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'632			-1'632
Jahresgewinn					5'492	5'492
<b>Eigenkapital per 31.12.2017</b>	<b>34'360</b>	<b>-288</b>	<b>6'325</b>	<b>11'588</b>	<b>30'165</b>	<b>82'149</b>
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'265	-1'265	
Eigene Kapitalanteile		-420				-420
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'743			-1'743
Jahresgewinn					5'861	5'861
<b>Eigenkapital per 31.12.2018</b>	<b>34'360</b>	<b>-709</b>	<b>4'582</b>	<b>12'852</b>	<b>34'761</b>	<b>85'846</b>
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				387	-387	
Eigene Kapitalanteile		214				214
Aktienkapitalerhöhung (Nominalkapital)	274					274
Aktienkapitalerhöhung (Agio)			122			122
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'833			-1'833
Jahresgewinn					8'426	8'426
<b>Eigenkapital per 31.12.2019</b>	<b>34'634</b>	<b>-495</b>	<b>2'871</b>	<b>13'239</b>	<b>42'801</b>	<b>93'050</b>

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 252'800 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 2019 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende vollkonsolidierten Konzerngesellschaften:

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

Per 31. Dezember 2019 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 1'555'660.– auf CHF 257.721 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 152'040.– verringert hat.

### **Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten**

Die Bilanzierung erfolgt zu Nominalwerten.

### **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 von 14.5 % (Vorjahr: 17.4 %) berechnet. Änderungen des latenten Steuersatzes werden erfolgswirksam erfasst.

Alle bis zum 31. Dezember 2019 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

<b>Erläuterung Jahresrechnung</b>		<b>in TCHF</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
<b>1</b>	<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
	Forderungen gegenüber Dritten		316	303	
	Forderungen gegenüber Nahestehenden		–	7	
	<b>Total</b>		<b>316</b>	<b>310</b>	
<b>2</b>	<b>Vorräte</b>				
	Heizöl		95	141	
	<b>Total</b>		<b>95</b>	<b>141</b>	
<b>3</b>	<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Wohnen</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Total</b>
	<b>Marktwerte per 01.01.2018</b>	<b>23'165</b>	<b>102'394</b>	<b>93'551</b>	<b>219'110</b>
	Zugänge <sup>1</sup>	220	17'102	1'143	18'465
	Abgänge	–	–	-4'405	-4'405
	Umklassierung	–	-2'224	2'224	–
	Erfolg	–	–	89	89
	Veränderung	-205	377	504	676
	<b>Marktwerte per 31.12.2018</b>	<b>23'180</b>	<b>117'649</b>	<b>93'107</b>	<b>233'935</b>
	Marktrisikooanpassung				-1'404
	<b>Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2018</b>				<b>232'532</b>
	<b>Marktwerte per 01.01.2019</b>	<b>23'180</b>	<b>117'649</b>	<b>93'107</b>	<b>233'935</b>
	Zugänge <sup>2</sup>	5'562	7'796	10'973	24'331
	Umklassierung	570	106	-676	–
	Erfolg	–	–	–	–
	Veränderung	541	699	-230	1'010
	<b>Marktwerte per 31.12.2019</b>	<b>29'853</b>	<b>126'250</b>	<b>103'174</b>	<b>259'277</b>
	Marktrisikooanpassung				-1'556
	<b>Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2019</b>				<b>257'721</b>

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

103

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

73

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 1'555'660.– wurden wie im Vorjahr keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen, da die Renditeliegenschaften nach FER 18 zu Marktwerten bewertet werden. Ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf wird über die Position „Neubewertung“ im Periodenergebnis erfasst.

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2019	2018
<b>4 Finanzanlagen</b>			
Beteiligung Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		1'122	704
Aktionärsdarlehen Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		3'900	3'360
Darlehen gegenüber Dritten		620	350
Darlehen gegenüber Nahestehenden		–	–
<b>Total</b>		<b>5'642</b>	<b>4'414</b>
<b>5a Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		3'000	–
<b>Total</b>		<b>3'000</b>	<b>–</b>
<b>5b Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		1'434	852
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		11	21
<b>Total</b>		<b>1'445</b>	<b>873</b>
<b>6a Aktive Rechnungsabgrenzung</b>			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		47	28
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		3	3
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>50</b>	<b>31</b>
<b>6b Passive Rechnungsabgrenzung</b>			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		799	956
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		63	6
<b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>862</b>	<b>962</b>
<b>7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Zinssatz</b>		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.01 %	50'983	39'385
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	1.70 %	20'841	21'208
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	1.38 %	85'706	80'796
<b>Total Hypothekarverbindlichkeiten</b>	<b>1.31 %</b>	<b>157'530</b>	<b>141'389</b>
Darlehen gegenüber Dritten		122	244
Darlehen gegenüber Nahestehenden		100	100
<b>Total</b>		<b>157'752</b>	<b>141'733</b>

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2019	2018
<b>8 Langfristige Rückstellungen</b>			
Fonds für Tanksanierungen		20	18
Fonds für Zäblerservice		1	10
<b>Total</b>		<b>21</b>	<b>28</b>
<b>9 Ertragssteuern</b>			
Latente Steuerrückstellungen		10'679	11'905
<b>Total Steuerrückstellungen</b>		<b>10'679</b>	<b>11'905</b>
Latenter Steuerertrag / Steueraufwand		-1'226	615
Laufender Steueraufwand		464	618
<b>Steueraufwand</b>		<b>-762</b>	<b>1'233</b>
<b>Entwicklung Latente Steuerrückstellungen</b>			
Bildung		759	615
Veränderung durch Steuersatzänderung		-1'985	-
Vorjahresbestand		11'905	11'290
<b>Total</b>		<b>10'679</b>	<b>11'905</b>

Im Rahmen der Umsetzung der Steuervorlage und AHV-Finanzierung sinkt der Steuersatz im Kanton St. Gallen per 1.1.2020 von 17.4% auf 14.5%. Die Steuersatzänderung führte im Jahr 2019 zu einer einmaligen Auflösung latenter Steuerrückstellungen von CHF 1'985'000.-.

	in TCHF	2019	2018
<b>10 Transaktionen mit nahestehenden Personen</b>			
Investitionen in Liegenschaften		6'266	15'934
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		599	267
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		574	656
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		538	561
Verwaltungsratshonorare		88	87
Finanzertrag		–	28
Finanzaufwand		5	3
Mietertrag		48	58
<b>11 Brandversicherungswerte</b>			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		188'095	162'963
<b>Total</b>		<b>188'095</b>	<b>162'963</b>
<b>12 Verpfändete Aktiven</b>			
Immobilie Sachanlagen		257'721	232'532
<b>Total</b>		<b>257'721</b>	<b>232'532</b>

## Revisionsbericht

### **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der CasalInvest Rheintal AG 9444 Diepoldsau**

#### **Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) auf den Seiten 27 bis 30 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2019 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, 5. März 2020



Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten SG

**Kurt Okle**  
Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

**Michael Kast**  
Revisionsexperte RAB

## Bilanz

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	2'022'644	2'350'457
<i>Forderungen aus L &amp; L Dritte</i>	<i>312'512</i>	<i>196'461</i>
<i>Forderungen aus L &amp; L nahestehende Personen</i>	<i>–</i>	<i>7'072</i>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	312'512	203'533
Sonstige kurzfristige Forderungen	27	15
Vorräte	30'499	38'663
Aktive Rechnungsabgrenzung	28'251	–
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2'393'933</b>	<b>2'592'668</b>
<i>Finanzanlagen Dritte</i>	<i>700</i>	<i>106'776</i>
<i>Finanzanlagen verbundene Unternehmen</i>	<i>10'189'609</i>	<i>3'360'000</i>
Finanzanlagen	10'190'309	3'466'776
Immobilie Sachanlagen	112'546'300	108'016'000
Beteiligungen	20'832'706	20'832'706
<b>Anlagevermögen</b>	<b>143'569'315</b>	<b>132'315'482</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>145'963'248</b>	<b>134'908'150</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<i>Verbindlichkeiten aus L &amp; L Dritte</i>	<i>675'096</i>	<i>665'797</i>
<i>Verbindlichkeiten aus L &amp; L nahestehende Personen</i>	<i>16'996</i>	<i>–</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	692'092	665'797
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Beteiligte	3'000'000	–
Passive Rechnungsabgrenzung	570'290	407'694
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>4'262'383</b>	<b>1'073'491</b>
<i>Hypothekerverbindlichkeiten</i>	<i>91'608'200</i>	<i>88'856'950</i>
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	<i>122'000</i>	<i>244'000</i>
<i>Darlehensverbindlichkeiten nahestehende Personen</i>	<i>100'000</i>	<i>4'914'478</i>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	91'830'200	94'015'428
Langfristige Rückstellungen	3'768	12'670
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>91'833'968</b>	<b>94'028'098</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>96'096'351</b>	<b>95'101'589</b>
Aktienkapital	34'633'600	34'359'600
Kapitaleinlagereserven	2'771'170	4'481'540
Gesetzliche Gewinnreserven	380'000	340'000
<i>Gewinnvortrag</i>	<i>1'294'098</i>	<i>663'740</i>
<i>Jahresgewinn</i>	<i>11'283'029</i>	<i>670'358</i>
Freiwillige Gewinnreserven	12'577'127	1'674'098
Eigene Kapitalanteile	-495'000	-708'677
<b>Eigenkapital</b>	<b>49'866'897</b>	<b>39'806'561</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>145'963'248</b>	<b>134'908'150</b>

## Erfolgsrechnung

	2019	2018
Ertrag aus Vermietungen	6'569'304	5'793'999
Liegenschaftsaufwand	-889'360	-945'978
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>5'679'944</b>	<b>4'848'020</b>
Gebühren und Abgaben	-8'334	-13'365
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-456'483	-458'451
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-36'894	-48'593
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-501'712</b>	<b>-520'409</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA)</b>	<b>5'178'232</b>	<b>4'327'610</b>
<small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small>		
Abschreibungen	-2'214'870	-2'278'694
<b>Abschreibungen</b>	<b>-2'214'870</b>	<b>-2'278'694</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT)</b>	<b>2'963'362</b>	<b>2'048'917</b>
<small>vor Finanzerfolg und Steuern</small>		
Finanzertrag	10'005'076	33'527
Finanzaufwand	-1'169'754	-1'099'990
Baurechtszinsen	-192'448	-190'220
<b>Finanzergebnis</b>	<b>8'642'874</b>	<b>-1'256'683</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 3 (EBT)</b>	<b>11'606'235</b>	<b>792'234</b>
<small>vor Steuern</small>		
Ausserordentlicher Ertrag	-	19'206
Ausserordentlicher Aufwand	-3'424	-
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>-3'424</b>	<b>19'206</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>11'602'811</b>	<b>811'440</b>
Direkte Steuern	-319'782	-141'082
<b>Jahresgewinn</b>	<b>11'283'029</b>	<b>670'358</b>

## Anhang

### Firma, Rechtsform und Sitz

CasalInvest Rheintal AG, Aktiengesellschaft  
Sitz des Unternehmens: Diepoldsau

### Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt nicht über 10.

### Direkte oder wesentliche indirekte Beteiligungen

Novesette GmbH / Sitz des Unternehmens: Diepoldsau / Buchwert: CHF 20'812'706.–  
Stammkapital: CHF 100'000.– nominal / Kapitalanteil und Stimmenanteil: 100%  
Valrheno Immobilien AG / Sitz des Unternehmens: Diepoldsau / Buchwert: CHF 20'000.–  
Aktienkapital: CHF 100'000.– nominal / Kapitalanteil und Stimmenanteil: 20%

<b>Eigene Kapitalanteile</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Anzahl der eigenen Aktien per Bilanzstichtag	1'352	1'931
Durchschnittspreis pro Aktie in CHF	366.12	367.00
Total eigene Anteile	495'000	708'677

### 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 immobilien Sachanlagen:* zu Anschaffungskosten 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 erzielbaren Wert.

*Bewertung der eigenen Kapitalanteile:* Die eigenen Aktien werden zu Anschaffungskosten (FIFO) bewertet.

Gewinne und Verluste aus dem Verkauf von eigenen Aktien werden im ausserordentlichen Ergebnis erfolgswirksam erfasst.

<b>Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten, Eigentumsvorbehalt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	112'546'300	108'016'000

<b>Eventualverbindlichkeiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Solidarhaftung im Rahmen der MWST-Gruppenbesteuerung	p.m.	p.m.

### Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremder Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Aufwand beinhaltet einen Verlust aus dem Verkauf von eigenen Kapitalanteilen von CHF 3'424.–. Der ausserordentliche Ertrag des Vorjahres beinhaltet einen Gewinn aus dem Verkauf von eigenen Kapitalanteilen von CHF 19'206.–.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	1'294'098	663'740
Jahresgewinn	<u>11'283'029</u>	<u>670'358</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>12'577'127</u>	<u>1'334'098</u>
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	-570'000	-40'000
Dividendenausschüttung*	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung</b>	<b><u>12'007'127</u></b>	<b><u>1'294'098</u></b>

\* Es ist eine Ausschüttung von CHF 7.90 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorgesehen.

## Liegenschaftsliste

### Altstätten



Adresse: Bahnhofstrasse 51  
9450 Altstätten  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekte: Wohnhaus mit Atelier, Werkstatträumen  
und 4 Wohnungen  
Fabrikgebäude mit 839 m<sup>2</sup> Gewerbe- /  
Bürofläche  
Wohnhaus mit 1'110 m<sup>2</sup> Gewerbe- /  
Bürofläche und 5 Wohnungen

### Au



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



Adresse: Bahnhofstrasse 5  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekte: 2 Wohnungen  
134 m<sup>2</sup> Bürofläche  
2 Aussenabstellplätze



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



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



Adresse: Rheinstrasse 1 + 1b / Sägestrasse 6  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekt: 2 Wohnungen  
2 Wohnhäuser  
398 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
10 Aussenabstellplätze



Adresse: Rorschächen  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekt: 4'996 m<sup>2</sup> Bauland



Adresse: Widnauerstrasse 3 / 5 / 7  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekt: 38 Mietwohnungen  
380 m<sup>2</sup> Gewerbe- / Verkaufsfläche



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

### 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 m<sup>2</sup> Gewerbe- / Verkaufsfläche  
310 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
9 Einstellplätze  
22 Aussenabstellplätze



Adresse: Gerbestrasse 3a / 3b  
Hauptstrasse 19a / 19b  
9436 Balgach  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekt: 32 Mietwohnungen  
532 m<sup>2</sup> Gewerbefläche



Adresse: Wiesenstrasse 1a / 1b  
9436 Balgach  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekt: 28 Mietwohnungen  
260 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

## Diepoldsau



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



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



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



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



Adresse: Moosstrasse 1  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 282 m<sup>2</sup> Bürofläche  
19 Aussenabstellplätze



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



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

## Eichberg



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

## Montlingen



Adresse: Gewerbestrasse 12 / 12a  
Letzastrasse 7  
9462 Montlingen  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 7'073 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
3'409 m<sup>2</sup> Aussenfläche  
888 m<sup>2</sup> Bürofläche  
60 Aussenabstellplätze  
1 Doppelgarage  
2 Einzelgaragen

## Rebstein



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

## Salez



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

## St. Margrethen



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



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



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



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

## Thal



Adresse: Hegi  
9425 Thal  
Nutzung: Entwicklungs- / Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 7'667 m<sup>2</sup> Gewerbe- / Lagerfläche  
9'211 m<sup>2</sup> Lagerfläche befestigt aussen



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

## Widnau



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



Adresse: Bahnhofstrasse 6  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekte: 8 Wohnungen  
2'060 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
8 Einzelgaragen  
75 Aussenabstellplätze



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



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



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



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



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



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



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

## Organe der Gesellschaft

### Verwaltungsrat

**Jonny Hutter** seit 2004

Diepoldsau, Präsident

**Dr. Roland Waibel** seit 2014

Appenzell Meistersrüte

**Helene Huber** seit 2017

Balgach

**Jürg Frischknecht** seit 2017

Rheineck, Vize-Präsident

**Albert Koller** seit 2019

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**

Kurt Okle, dipl. Wirtschaftsprüfer,

Revisionsexperte RAB

Michael Kast, dipl. Wirtschaftsprüfer,

Revisionsexperte RAB

### Liegenschaftsbewertung

**RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten**

Roger Stieger, Geschäftsleitung/Teilhaber

Daniel Mosch, Immobilienbewerter mit eidg. FA/Teilhaber

## 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







