

casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2020



Inhaltsverzeichnis

CasalInvest Rheintal AG

Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates und des Geschäftsführers.....	2
Geschäftsstrategie / Philosophie.....	4
Unternehmensführung.....	5
Kennzahlen im Überblick.....	6
Portfolioaufteilung.....	7
Verwaltungsrat.....	8
Geschäftsleitung.....	10

Finanzbericht

Kommentar zum Geschäftsjahr 2020.....	12
---------------------------------------	----

Investition in die Zukunft

Rhydorfcenter Widnau.....	14
---------------------------	----

Finanzen

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER.....	16
Revisionsbericht konsolidierte Jahresrechnung nach FER.....	26
Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG.....	28
Revisionsbericht Handelsrechtlicher Einzelabschluss.....	32
Liegenschaftsbewertungsbericht.....	33

Impressionen Umbau Rhydorfcenter Widnau.....	35
---	-----------

Immobilienportfolio.....	36
---------------------------------	-----------

Adressen.....	47
----------------------	-----------

Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates und des Geschäftsführers

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Wir freuen uns, Ihnen nach einem anspruchsvollen Jahr ein erneut solides Geschäftsergebnis zu präsentieren. Anspruchsvoll deshalb, weil Corona doch einiges auf den Kopf gestellt hat. 2020 wird als Jahr des «Coronavirus» in die Geschichtsbücher eingehen: Millionen von Menschen sind weltweit am Virus erkrankt. Neben diesen gesundheitlichen Folgen hat auch das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben darunter gelitten.



Die Immobilienbranche konnte sich dieser Situation nicht entziehen. So war im Frühjahr 2020 eine spürbare Unsicherheit festzustellen. Glücklicherweise haben sich die Märkte nach dem Abflachen der ersten Coronawelle verhältnismässig rasch wieder beruhigt. Anders sieht es für Branchen aus, die aufgrund der wiederholten Einschränkungen ihre Geschäfte vorübergehend ganz oder teilweise schliessen mussten. Hier war Unterstützung seitens des Vermieters gefragt. Die CasalInvest Rheintal AG hat sich bemüht, ihrer partnerschaftlichen Verantwortung bei der direkt betroffenen Mieterschaft bestmöglich gerecht zu werden.

Erfreuliches Geschäftsergebnis

Es resultiert ein erfreulicher Jahreserfolg 2020 von CHF 6,791 Mio. Beim Vergleich mit dem Vorjahr gilt es, den Einmalserfolg aufgrund der Anpassung des Unternehmenssteuersatzes zu berücksichtigen. Dank diverser Zukäufe sowie Investitionen in bestehende Liegenschaften ist der Immobilienbestand um CHF 14 Mio. auf CHF 274 Mio. angewachsen.

Zunehmend anspruchsvoll gestaltet sich der Erwerb von vermieteten Objekten im Wohn- und Gewerbebereich zu angemessenen Preisen. Aufgrund der unverändert sehr tiefen bis negativen Zinsen sind

und bleiben Immobilienanlagen in der Gunst der Anleger. Die starke Nachfrage treibt die Transaktionspreise weiter nach oben. Bei solchen Marktkonstellationen gilt es, sich bestmöglich zu positionieren und über entsprechende Merkmale vom Markt zu differenzieren. Die CasalInvest Rheintal AG verfügt zusammen mit der Sonnenbau Gruppe über die erforderlichen Kompetenzen. So sind wir gemeinsam in der Lage, sämtliche Dienstleistungen von der Projektentwicklung über die Baurealisierung bis zur Vermarktung und Bewirtschaftung aus einer Hand anbieten zu können. Dies ermöglicht der CasalInvest Rheintal AG, in langfristige Entwicklungsprojekte mit Wertsteigerungspotenzial zu investieren.

Erfolgreiche Aktienkapitalerhöhung

Im Frühjahr 2020 haben wir im Rahmen einer Aktienkapitalerhöhung 31'600 neue Aktien herausgegeben. Diese wurden zum grössten Teil vom bestehenden Aktionariat gezeichnet, was das Vertrauen in die CasalInvest Rheintal AG eindrücklich widerspiegelt. Die geschaffene Liquidität wird zur Stärkung der Kapitalbasis sowie der qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios verwendet.

Personelle Nachfolgeregelung

Nach 16 Jahren als Präsident des Verwaltungsrates hat Jonny Hutter an der coronabedingt leider ohne Publikum durchgeführten Generalversammlung im Mai 2020 sein Amt an Albert Koller übergeben. Als ausgewiesener Kenner der Immobilienbranche hat Jonny Hutter die Gesellschaft in den letzten Jahrzehnten mit grossem Engagement und Weitblick geprägt und äusserst erfolgreich geführt. Es freut uns, dass er der Gesellschaft als Berater primär im Bereich der Projektentwicklung weiterhin zur Verfügung steht und sein fundiertes Wissen erhalten bleibt. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bedanken sich für sein grosses, unermüdliches Wirken und wünschen ihm in seinem neuen Lebensabschnitt von Herzen alles Gute. Zur Verstärkung des Verwaltungsrates wurde Hannes Hutter als neues Mitglied gewählt. Als Finanzspezialist ergänzt er das Gremium in idealer Weise. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit und wünschen ihm viel Freude bei seiner neuen Aufgabe.

Ausblick

Die Casainvest Rheintal AG ist äusserst solid aufgestellt und verfügt über ein nachhaltiges und qualitativ hochstehendes Immobilienportfolio. Es gilt, dieses gezielt auszubauen und mit der nötigen Kompetenz und Sorgfalt weiterzuentwickeln. Wir freuen uns, wenn Sie, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, uns auf diesem Weg begleiten und bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen und Ihre Verbundenheit.

Diepoldsau, im März 2021



Albert Koller
Präsident des
Verwaltungsrates



Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

Geschäftsstrategie / Philosophie

Anlegen auf gutem Grund

Die CasaInvest Rheintal AG wurde 2006 als Anlagegesellschaft zur indirekten Immobilienanlage gegründet. Sie besitzt und verwaltet ein Immobilienportfolio von aktuell CHF 274 Millionen. Dieses besteht aus rund 50% Wohnliegenschaften, 40% Gewerbeliegenschaften sowie 10% Entwicklungsprojekten in der erweiterten Region Rheintal. Rund 500 Aktionärinnen und Aktionäre beteiligen sich an der CasaInvest Rheintal AG.

Grundgedanke

Anleger haben die Möglichkeit, indirekt Eigentümer eines breit diversifizierten Immobilienportfolios zu werden. Mit der Bewirtschaftung von segmentierten Immobilientypen an verschiedenen Lagen und in unterschiedlichen Qualitäten strebt die CasaInvest Rheintal AG eine optimale Diversifikation an. Eine solide Finanzierung sowie die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilienobjekte stehen dabei im Vordergrund. Der Fokus auf das St.Galler Rheintal schafft zudem eine klare Abgrenzung und dadurch Transparenz für die Aktionäre. Die Investition in die CasaInvest Rheintal AG ist einfach, sicher und effizient, da sämtliche Pflichten rund um die Liegenschaften von ausgewiesenen Fachkräften übernommen werden.

Gezieltes Wachstum

Die CasaInvest Rheintal AG bekennt sich zum nachhaltigen Wachstum. Dies kann sowohl durch Akquisition einzelner Liegenschaften, strategisch kompatibler Immobilienportfolios, als auch durch die Realisierung neuer Projekte erfolgen. Investiert wird, wenn eine marktgängige Rendite erzielt und ein nachhaltiger Cashflow generiert werden kann.

Anlagekriterien

Angelegt wird in Wohnliegenschaften, Gewerbeobjekte oder gemischtwirtschaftlich genutzte Objekte. Neben bestehenden, vermieteten Immobilien erwirbt die Gesellschaft auch Entwicklungsprojekte (reine Landparzellen oder Liegenschaften, die einer neuen Nutzung zugeführt werden) mit vorhandenem

Entwicklungs- und Renditepotenzial. Dabei werden nebst Einzelobjekten auch Immobilienpakete sowie Immobiliengesellschaften übernommen.

Folgende Kriterien sind für ein Investment ausschlaggebend:

Marktgebiet	auf der Achse Chur – St. Gallen
Objekte	nachhaltige Bausubstanz, kontinuierliche Instandhaltung, Entwicklungsobjekte
Lage	vorteilhafte Makro- und Mikrolage, gut erschlossen und für die jeweilige Nutzung geeignet
Rendite	marktorientierte, nachhaltige Bruttorendite
Vermietung	möglichst voll vermietete Objekte, guter Mietermix, marktnahes Mietzinsniveau

Eine langfristige Perspektive

Immobilienanlagen gelten in der Schweiz als langfristig und im Vergleich zu anderen Anlagekategorien relativ stabil. Dank guter Diversifikation verfügt die CasaInvest Rheintal AG über einen gesunden Mix aus verschiedenen Liegenschaftstypen und risikooptimierten Finanzierungsformen. Dadurch bietet sie Anlegerinnen und Anlegern eine interessante Diversifikationsmöglichkeit ihrer Vermögenswerte.

Professionalität und langjährige Erfahrungen

Das Konzept der CasaInvest Rheintal AG basiert auf langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich und Marktkenntnissen des Managements. Es setzt auf nachhaltige Partnerschaften, die mit ihren Kompetenzen nicht nur einen Mehrwert, sondern auch das nötige Vertrauen zu den Aktionären schaffen.

Ausschüttung

Die Aktien der CasaInvest Rheintal AG werden am OTC-Markt der Berner Kantonalbank gehandelt. Es wird eine angemessene jährliche Ausschüttung bei einem vergleichbar guten Risiko-Renditeverhältnis vorgenommen.

Unternehmensführung

Aktionariat

Unter der CasalInvest Rheintal AG besteht seit 2006 eine Immobilienanlagegesellschaft, die aktuell von rund 500 Aktionärinnen und Aktionären gehalten wird. Keiner der Aktionäre verfügt über die absolute Mehrheit. Für die Namenaktien der CasalInvest Rheintal AG bestehen (mit Ausnahme der übergeordneten Lex Koller) keine statutarischen Beschränkungen der Übertragbarkeit. Jede Aktie hat eine Stimme. Das Stimmrecht kann nur ausgeübt werden, wenn der Inhaber ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien in seinem eigenen Namen und auf eigene Rechnung gekauft hat. Bei Ausgabe neuer Aktien hat jeder Aktionär Anspruch auf jenen Teil, der seiner bisherigen Beteiligung entspricht. Die Generalversammlung kann dieses Bezugsrecht aufheben.

Unternehmensstruktur

Die CasalInvest Rheintal AG ist Eigentümerin der vollkonsolidierten Konzerngesellschaft Novesette GmbH. An der Valrheno Immobilien AG ist die CasalInvest Rheintal AG mit einem Aktienanteil von 30% beteiligt. Diese Gesellschaft wird nach der Equity-Methode konsolidiert. Die Valrheno Immobilien AG wird nicht am OTC-Markt der Berner Kantonalbank gehandelt.

Die CasalInvest Rheintal AG fungiert als reine Immobilienanlagegesellschaft, die Immobilien zur indirekten Kapitalanlage für ihre Aktionäre hält, verwaltet und unterhält. Anlageentscheide werden durch den Verwaltungsrat getroffen, ebenso grössere Investitionen in Unterhalt und Erweiterung von Liegenschaften. Dazu besteht eine durch den Verwaltungsrat verabschiedete Kompetenzordnung, die jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst wird.

Unternehmensführung

Als oberstes Organ der Gesellschaft fungiert der Verwaltungsrat. Dieser setzt sich aus fünf Mitgliedern zusammen und erfüllt die notwendigen Voraussetzungen bezüglich Fachkenntnisse, Erfahrungen und zeitliche Verfügbarkeit. Dem Verwaltungsrat steht die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und Kontrolle über die Geschäftsleitung zu. Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates werden jährlich durch die Generalversammlung bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

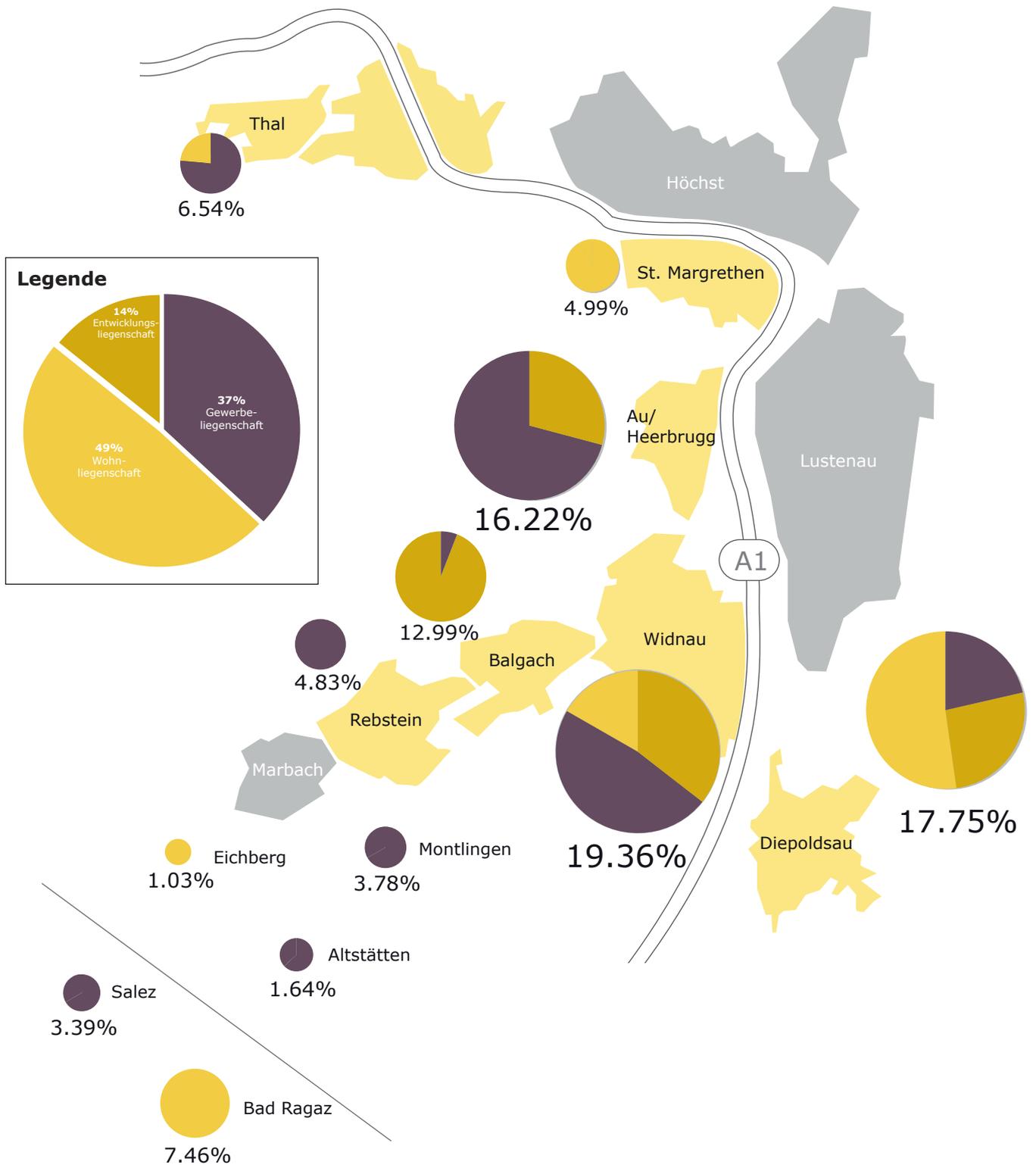
Die CasalInvest Rheintal AG verfügt über keine eigenen Angestellten. Sämtliche Dienstleistungen werden über eine Leistungsvereinbarung mit der Sonnenbau Gruppe zu Marktkonditionen bezogen. Diese Vereinbarung wird jährlich anhand der effektiv angefallenen Aufwände überprüft und bei Bedarf durch die Verwaltungsräte angepasst.

Kennzahlen im Überblick		2020	2019	2018	2017	2016
Jahresgewinn Aktionäre nach Steuern	CHF Mio.	6.791	8.426*	5.861	5.492	5.121
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	6.68	9.42	6.98	6.85	7.31
Gewinn pro Aktie	CHF	23.88	33.33	23.37	21.90	20.42
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	101.546	103.174	93.107	93.551	88.009
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	134.525	126.250	117.649	102.394	84.473
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	37.73	29.853	23.180	23.165	24.558
Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	273.801	259.277	233.936	219.110	197.040
Marktrisikoeinpassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	1.643	1.556	1.404	1.315	1.182
Eigenkapital	CHF Mio.	110.427	93.050	85.846	82.149	78.229
Eigenkapitalanteil	in %	38	35	36	36	38

*Auffösung latente Steuerrückstellungen aufgrund Steuersatzänderung im Umfang von CHF 1.985 Mio.

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG		2020	2019	2018	2017	2016
Nominalwert pro Aktie	CHF	87	137	137	137	137
Ausgegebene Aktien	Stück	284'400	252'800	250'800	250'800	250'800
Jahresendkurs	CHF	425	395	367	350	325
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	120.870	99.856	92.044	87.780	81.510
Substanzwert pro Aktie	CHF	388	368	342	328	312
Kurs-Gewinn-Verhältnis		17.80	11.85	15.70	15.98	15.92
Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie	CHF	8.25	7.90	7.35	7.00	6.50

Portfolioaufteilung



Verwaltungsrat



Albert Koller

seit 2019

Verwaltungsratspräsident

Albert Koller ist Präsident des Verwaltungsrates der Casainvest Rheintal AG. Er war rund 30 Jahre für die St. Galler Kantonalbank in verschiedenen leitenden Funktionen tätig. Als Mitglied der Geschäftsleitung war er kantonsweit verantwortlich für die Niederlassungen der St. Galler Kantonalbank und führte das Geschäft mit sämtlichen Privat- und Geschäftskunden mit über 500 Mitarbeitenden.



Jürg Frischknecht

seit 2017

Vize-Präsident des Verwaltungsrates

Jürg Frischknecht ist Vize-Präsident des Verwaltungsrates der Casainvest Rheintal AG. Er ist Inhaber der Frischknecht Consulting GmbH. Von 1992 bis Ende Januar 2018 arbeitete er für die TE Connectivity, bei welcher er zuletzt für die Buchhaltung, die Geschäftsprozesse sowie das interne Kontrollsystem von über 100 Gesellschaften in mehr als 30 Ländern verantwortlich war.



Dr. Roland Waibel

seit 2014

Mitglied des Verwaltungsrates

Dr. Roland Waibel ist Verwaltungsrat der Casainvest Rheintal AG. Er ist Professor für Betriebswirtschaft an der OST Ostschweizer Fachhochschule. Seit 2006 leitet er das IFU Institut für Unternehmensführung, welches die Kompetenzzentren für Strategie, Marketing, Finanzmanagement sowie Banking und Finance umfasst.



Helene Huber

seit 2017

Mitglied des Verwaltungsrates

Helene Huber ist Verwaltungsrätin der CasalInvest Rheintal AG. Sie ist in verschiedenen Funktionen für die SFS Gruppe tätig. Daneben engagiert sie sich auch als Unternehmerin und hat Einsitz in diversen Verwaltungsräten.



Hannes Hutter

seit 2019

Mitglied des Verwaltungsrates

Hannes Hutter ist Verwaltungsrat der CasalInvest Rheintal AG. Er ist bei der Liechtensteinischen Landesbank AG tätig. Als Leiter Group Accounting ist er für die finanzielle Berichterstattung der LLB-Gruppe verantwortlich.

Geschäftsleitung



Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

seit 2011

Bachelor of Science in Business

Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Master of Advanced Studies in Real Estate Management



Pascal Villommet
Leiter Bereich Finanzen

seit 2006

Fachmann Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. FA

Revisionsstelle

**Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG,
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

Kommentar zum Geschäftsjahr 2020

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Wir blicken auf ein intensives und herausforderndes Geschäftsjahr 2020 zurück. Als sich das Coronavirus im Frühjahr in Europa ausbreitete, rechnete wohl niemand damit, dass die Einschnitte in unseren Alltag derart gravierend sein würden. Das Gesundheitswesen, die Politik sowie das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben waren aufs Äusserste gefordert. Bisher kaum dagewesene Massnahmen mussten ergriffen werden. Massnahmen, welche unseren Alltag nachhaltig verändert haben.

Vorteilhafte Portfolioqualität

Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich in diesem Umfeld nach einer kurzen Schockstarre zu Beginn des ersten Lockdowns verhältnismässig gut gehalten. Realwerte wie Liegenschaften werden weiterhin als attraktive und wertbeständige Anlagen beurteilt. Gerade in Krisenzeiten erfreuen sie sich steigender Beliebtheit. Die tiefen Zinsen sorgen seit längerem für einen Nachfrageüberhang bei den Renditeliegenschaften. Diese Tendenz hat sich im vergangenen Jahr weiter verstärkt. Die Transaktionspreise sind weiter gestiegen und es stellt sich in einzelnen Marktsegmenten vermehrt die Frage nach der nachhaltigen Ertragskraft und Tragbarkeit der Anlageobjekte.

Das Portfolio der Casainvest Rheintal AG besteht aus einem Mix aus gut unterhaltenen Wohn- und Gewerbeliegenschaften sowie Entwicklungsprojekten. Dabei achten wir auf eine vernünftige Diversifikation nach inhaltlichen und geographischen Gesichtspunkten. Diese Ausrichtung hat sich bewährt.

Aktives Portfoliomanagement

Die Casainvest Rheintal AG verfolgt ihr qualitatives Wachstum mit einem klaren Anforderungsprofil. Dieses wird periodisch überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Akquisition von neuen Objekten zu angemessenen Preisen in einzelnen Bereichen

wird zunehmend schwieriger. Dies ist mit ein Grund, weshalb die jüngsten Zukäufe vor allem dem gewerblichen oder gemischt-genutzten Segment zuzuweisen sind. Im Wohnbereich konnte das Wachstum vorwiegend durch die Entwicklung von eigenen Neubauprojekten gewährleistet werden. Dies hat den Vorteil, dass die Bedürfnisse und Anforderungen an die einzelnen Objekte und Einheiten unmittelbar eingebracht werden können.

Die Casainvest Rheintal AG legt grossen Wert auf die aktive Pflege ihrer Bestandesliegenschaften. So werden jedes Jahr grosse Anstrengungen im Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung unternommen. Es ist das Ziel, die Portfolioqualität mit umfassenden Eingriffen zu halten und zu verbessern. Dabei wird eine gesamtheitliche Betrachtung angewendet. Ein besonderes Augenmerk gilt der energetischen Beurteilung.

Speziell hervorzuheben ist im Geschäftsjahr 2020 die Sanierung des «Rhydorfcenters» in Widnau. Gemeinsam mit der Genossenschaft Migros Ostschweiz wurde der gesamte Detailhandelsbereich zeitgemäss renoviert. Der Kundschaft bietet sich ein grosszügiges Einkaufserlebnis in stimmungsvoller und frischer Umgebung. Die Geschäftsleitung freut sich über den gelungenen Eingriff und bedankt sich bei den Projektbeteiligten für den grossen Einsatz. Auf Seite 14 finden Sie den Bericht des Projektleiters.

Solide Bilanzstruktur

Das Immobilienportfolio der Casainvest Rheintal AG wird jährlich durch einen unabhängigen, externen Immobilienexperten beurteilt und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation bewertet. Dabei steht der Neubewertungserfolg aus Sicht der Geschäftsleitung in einem gesunden und vertretbaren Verhältnis zum nachhaltigen, betrieblichen Ergebnis. Der Immobilienmarkt wird die Preissteigerungen der letzten Jahre kaum dauerhaft fortsetzen können und so ist es von Vorteil, wenn die Casainvest Rheintal AG mit ihren Immobilienwerten solide aufgestellt ist. Dies zeigt sich eindrucksvoll in der zinslich relevanten Finanzierungsquote von 59 Prozent auf Basis

Einzelobjekt per Ende des Geschäftsjahres 2020. Wir erachten eine Zielgrösse von 60 Prozent als sinnvoll. Neuakquisitionen werden tendenziell höher belehnt, wobei davon auszugehen ist, dass die Zielquote durch stattliche jährliche Amortisationsleistungen auch in Zukunft gehalten werden kann. Die Festhypotheken sind in einem gestaffelten Finanzierungsmodell optimiert angelegt. Die durchschnittliche Laufzeit der Festhypotheken beträgt 5,9 Jahre. Die durchschnittliche Verzinsung sämtlicher Hypotheken beläuft sich auf 1,27 Prozent.

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2020

Das qualitative Portfoliowachstum hat im Geschäftsjahr 2020 für weiter steigende Mietzinserträge gesorgt. Nebst den akquisitionsbedingten Zukäufen trugen vor allem die jüngst durchgeführten Neubauprojekte einen bedeutenden Teil zur Steigerung der Ertragskraft bei. Die grosse Nachfrage nach Renditeliegenschaften hat zur Folge, dass sich die Neubautätigkeit auf unverändert hohem Niveau befindet. Gerade im Bereich der Mietwohnungen sorgt das grössere Angebot bei stagnierender Nachfrage für einen Angebotsüberhang und erhöht damit das Leerstandsrisiko. Im Portfolio der Casalinvest Rheintal AG hat sich die Vermietungssituation gesamtheitlich betrachtet gut entwickelt, wobei die Notwendigkeit einer klaren Positionierung weiter zugenommen hat.

Die Ausgaben für Betrieb, Unterhalt und Bewirtschaftung der Immobilien haben sich im erwarteten Rahmen entwickelt. Im Finanzergebnis wird das konsequente Hypothekermanagement abgebildet. Es ist nach wie vor unsere Absicht, die Renditeliegenschaften mit mindestens 75 Prozent Festhypotheken zu finanzieren. So kann die Planbarkeit der Finanzierungskosten verbessert werden, ohne dabei die Flexibilität bei Portfolioveränderungen oder Zinsanpassungen zu verlieren.

Der Neubewertungserfolg besteht aus der jährlichen Neubeurteilung der Liegenschaften und Beteiligungen. Darunter fällt auch die Beurteilung der 30%-Beteiligung an der Valrheno Immobilien AG. Die Bewertung erfolgt nach der Equity Methode. Wertveränderungen sind unmittelbar erfolgswirk-

sam und werden im entsprechenden Geschäftsjahr berücksichtigt.

Es resultiert ein Ergebnis 2020 von CHF 6,791 Mio. Beim Vergleich mit dem Vorjahr ist auf Stufe Reingewinn zu berücksichtigen, dass die Änderung des Unternehmenssteuersatzes im Kanton St. Gallen bei der Bewertung der latenten Steuerrückstellungen im Geschäftsjahr 2019 für eine erfolgswirksame Korrektur von CHF 1,985 Mio. gesorgt hat. Als Vergleichsgrösse eignet sich daher das betriebliche Ergebnis besser.

Ausblick

Mit Blick auf das angelaufene Geschäftsjahr 2021 liegt unser Fokus unverändert auf der aktiven Bewirtschaftung und der vorteilhaften Positionierung unserer Liegenschaften. Beispielhaft sei die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 6 in Widnau genannt. Hier konnten wir mit der Backstube Widnau und der Spielwaren- & Bastelshop Pezzoni AG zwei neue Mieter gewinnen. Die Eröffnung der beiden Geschäfte ist im 3. Quartal 2021 geplant.

Wir freuen uns auf die Herausforderungen im Geschäftsjahr 2021 und sind überzeugt, diesen erfolgreich zu begegnen. Aufgrund der unverändert anspruchsvollen Situation erwarten wir für 2021 ein Ergebnis im Rahmen des Vorjahres. Für Ihre Verbundenheit mit unserem Unternehmen danken wir Ihnen herzlich. Wir hoffen, dass Sie weiterhin Freude an der Casalinvest Rheintal AG haben.

Diepoldsau, im März 2021



Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

Investition in die Zukunft – Rhydorfcenter Widnau

Das im Rheintal bestens bekannte Einkaufscenter «Rhydorf» an der Bahnhofstrasse 4 in Widnau befindet sich seit 2009 im Miteigentum der CasalInvest Rheintal AG. Der Einkaufsstandort ist von regionaler Bedeutung und erfreut sich seit Jahrzehnten grosser Beliebtheit. Er liegt zentral und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. Die ebenerdige Parkierung erlaubt einen schnellen Einkauf und darf als Alleinstellungsmerkmal hervorgehoben werden. Der Branchenmix aller Geschäfte ist auf die Bedürfnisse der Kundschaft ausgerichtet und deckt ein breites Sortiment an Artikeln des täglichen Bedarfs ab. Auch die benachbarten Geschäfte leisten einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Detailhandelsstandortes an der Bahnhofstrasse in Widnau.



Eröffnung im Jahr 1964

Das Gebäude wurde im Jahre 1964 erstellt. 1981 erfolgten zusätzliche Ausbauten und Aufstockungen. Im Jahr 2018 haben die Genossenschaft Migros Ostschweiz und die CasalInvest Rheintal AG entschieden, das Einkaufscenter zu revitalisieren. Dieses Vorhaben konnte in diesem Jahr nach intensiven Vorleistungen abgeschlossen werden. Heute präsentiert sich das Center in neuem Glanz und mit einer zeitgemässen Verkaufsinfrastruktur.

Auch unsere Mieter haben einen lobenswerten Beitrag zum guten Gelingen des Umbaus geleistet. Alle haben in ihre Mietflächen investiert und diese dem



Vor Umbau

aktuellen Kundenbedürfnis angepasst. So wird ein insgesamt stimmiges Verkaufserlebnis sichergestellt.

Die Umbauarbeiten erstreckten sich von Juni bis November 2020. Das Gebäude wurde bis auf den Rohbau zurück- und anschliessend neu aufgebaut.



Während Umbau



Nach Umbau

Zur Sicherheit der Kundschaft wurde die Sprinkler- und Brandmeldeanlage erneuert und die bestehende Gipsdecke durch eine servicefreundliche Metalldecke ersetzt. Ausserdem wurden sämtliche Bodenbeläge, alle Mall-Abgrenzungen sowie die gesamte Beleuchtung ausgetauscht. Die Fassade wurde saniert und neu gestrichen, die Fenster im Wohnungsbereich ersetzt und das Signaletik- und Beschriftungskonzept überarbeitet. Ebenso wurde gemeinsam mit der Genossenschaft Migros Ostschweiz der stark frequentierte Hintereingang aufgewertet.

Die CasalInvest Rheintal AG freut sich über die erfolgreiche Sanierung und Erneuerung der gesamten

Infrastruktur und bedankt sich bei allen Beteiligten für die angenehme Zusammenarbeit.

Ihnen, geschätzte Aktionäre und Aktionärinnen, möchten wir in diesem Geschäftsbericht die Center-Sanierung mit einigen Bildern und Eindrücken dokumentieren. Am besten schauen Sie bei Gelegenheit gleich selber im neu renovierten Einkaufszentrum vorbei – es lohnt sich!

Diepoldsau, im Januar 2021

Mesut Schmid, Projektleiter

Konzernrechnung nach FER

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel und Wertschriften	5'494'636	3'016'099
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	307'809	316'219
Sonstige kurzfristige Forderungen	2'513	1'245
Vorräte	94'978	94'961
Aktive Rechnungsabgrenzung	41'400	49'897
Umlaufvermögen	5'941'335	3'478'420
Finanzanlagen	8'832'696	5'641'563
Immobilie Sachanlagen	272'158'200	257'720'952
Mobile Sachanlagen	–	5'000
Anlagevermögen	280'990'896	263'367'515
Total Aktiven	286'932'231	266'845'935
PASSIVEN		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–	3'000'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'077'340	1'445'365
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	26'664	36'371
Passive Rechnungsabgrenzung	475'220	862'180
Kurzfristiges Fremdkapital	1'579'223	5'343'916
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	163'188'200	157'752'100
Langfristige Rückstellungen	14'107	21'178
Latente Steuerrückstellungen	11'724'000	10'679'000
Langfristiges Fremdkapital	174'926'307	168'452'278
Aktienkapital	24'742'800	34'633'600
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	-254'339	-495'000
Kapitaleinlagereserven	23'106'951	2'871'170
Neubewertungsreserven	15'533'721	13'239'450
Gewinnreserven	40'506'250	34'374'198
Laufender Jahresgewinn	6'791'317	8'426'323
Eigenkapital	110'426'701	93'049'741
Total Passiven	286'932'231	266'845'935

Konzernrechnung nach FER

Erfolgsrechnung

	2020	2019
Ertrag aus Vermietungen	11'228'621	10'844'355
Liegenschaftsaufwand	-1'819'536	-1'488'209
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	9'409'085	9'356'146
Betrieblicher Aufwand	-1'150'182	-813'586
Betriebliches Ergebnis	8'258'903	8'542'560
Finanzergebnis	-2'288'532	-2'151'398
Ergebnis von assoziierten Unternehmen	595'699	418'000
Erfolg Verkauf/Neubewertung	1'380'391	858'270
Ausserordentliches Ergebnis	-	-3'424
Gewinn vor Steuern	7'946'460	7'664'008
Ertragssteuern	-1'155'143	762'315
Reingewinn	6'791'317	8'426'323

Geldflussrechnung

GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit		2020		2019	
Reingewinn		6'791'317		8'426'323	
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften		-1'380'391		-858'270	
Ergebnis von assoziierten Unternehmen		-595'699		-418'000	
Abschreibungen mobile Sachanlagen		5'000		5'000	
Langfristige Rückstellungen	Abnahme	-7'071	Abnahme	-7'322	
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	1'045'000	Abnahme	-1'226'000	
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		5'858'156		5'921'731	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	8'410	Zunahme	-5'966	
Sonstige kurzfristige Forderungen	Zunahme	-1'268	Zunahme	-1'222	
Vorräte	Zunahme	-17	Abnahme	46'430	
Aktive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	8'497	Zunahme	-18'748	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	-368'026	Zunahme	572'224	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	Abnahme	-9'707	Zunahme	28'377	
Passive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	-386'960	Abnahme	-99'795	
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-749'071		521'300	
Cash Flow Betriebstätigkeit		5'109'085		6'443'031	
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit					
Finanzanlagen	Zunahme	-2'595'434	Zunahme	-809'787	
Immobilie Sachanlagen	Zunahme	-12'805'894	Zunahme	-24'330'517	
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-15'401'328		-25'140'304	
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit					
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Abnahme	-3'000'000	Zunahme	3'000'000	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	5'436'100	Zunahme	16'018'850	
Kauf/Verkauf eigene Kapitalanteile		-10'302		213'677	
Ausschüttung an Aktionäre		-1'986'186		-1'832'723	
Aktienkapitalerhöhung	Zunahme	12'331'168	Zunahme	396'353	
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		12'770'780		17'796'157	
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	2'478'537	Abnahme	-901'116	
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		3'016'099		3'917'214	
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		5'494'636		3'016'099	
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	2'478'537	Abnahme	-901'116	

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
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
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
Eigenkapital per 31.12.2019	34'634	-495	2'871	13'239	42'801	93'050
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				2'294	-2'294	
Eigene Kapitalanteile		241				241
Aktienkapitalerhöhung (Nominalkapital)	4'329					4'329
Aktienkapitalerhöhung (Agio)			8'002			8'002
Kapitaleinlagenrückzahlung			-1'986			-1'986
Nennwertreduktion Aktienkapital	-14'220		14'220			
Jahresgewinn					6'791	6'791
Eigenkapital per 31.12.2020	24'743	-254	23'107	15'534	47'298	110'427

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 284'400 (Vorjahr: 252'800) Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 87.- (Vorjahr: 137.-).

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.

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
- 2020 CasalInvest Rheintal AG kauft weitere 10% der Valrheno Immobilien AG inklusive deren Tochterunternehmen Hotel Bad Balgach AG und Bad Immobilien AG

Per 31. Dezember 2020 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende vollkonsolidierte Konzerngesellschaft:

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

Per 31. Dezember 2020 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende assoziierte Gesellschaft (Equity Methode):

Name	Sitz	Aktien/Stammkapital CHF	Anteil %
Valrheno Immobilien AG	Diepoldsau	100'000	30

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. Eine ausgewiesene Fachperson 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 1'642'800.– auf CHF 272.158 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 87'140.– 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: 14.5%) berechnet. Änderungen des latenten Steuersatzes werden erfolgswirksam erfasst.

Alle bis zum 31. Dezember 2020 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Erläuterung Jahresrechnung		in TCHF	2020	2019	
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
	Forderungen gegenüber Dritten		308	316	
	Forderungen gegenüber Nahestehenden		–	–	
	Total		308	316	
2	Vorräte				
	Heizöl		95	95	
	Total		95	95	
3	Immobilie Sachanlagen	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total
	Marktwerte per 01.01.2019	23'180	117'649	93'107	233'935
	Zugänge ¹	5'562	7'796	10'973	24'331
	Umklassierung	570	106	-676	–
	Erfolg	–	–	–	–
	Veränderung	541	699	-230	1'010
	Marktwerte per 31.12.2019	29'853	126'250	103'174	259'277
	Marktrisikooanpassung				-1'556
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2019				257'721
	Marktwerte per 01.01.2020	29'853	126'250	103'174	259'277
	Zugänge ²	7'836	2'497	2'473	12'806
	Umklassierung	-706	4'001	-3'295	–
	Erfolg	–	–	–	–
	Veränderung	747	1'777	-805	1'718
	Marktwerte per 31.12.2020	37'730	134'525	101'546	273'801
	Marktrisikooanpassung				-1'643
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2020				272'158

¹ inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen

73

² inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen

28

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 1'642'800.– 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	2020	2019
4 Finanzanlagen			
Beteiligung Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		2'223	1'122
Aktionärsdarlehen Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		5'850	3'900
Darlehen gegenüber Dritten		760	620
Total		8'833	5'642
5a Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		–	3'000
Total		–	3'000
5b Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		1'005	1'434
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		72	11
Total		1'077	1'445
6a Aktive Rechnungsabgrenzung			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		17	47
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		24	3
Total		41	50
6b Passive Rechnungsabgrenzung			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		473	799
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		2	63
Total		475	862
7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.09%	56'490	50'983
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	1.68%	25'486	20'841
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	1.27%	81'212	85'706
Total	1.27%	163'188	157'530
Darlehen gegenüber Dritten		–	122
Darlehen gegenüber Nahestehenden		–	100
Total		163'188	157'752

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2020	2019
8 Langfristige Rückstellungen			
Fonds für Tanksanierungen		12	20
Fonds für Zäblerservice		2	1
Total		14	21
9 Ertragssteuern			
Latente Steuerrückstellungen		11'724	10'679
Total		11'724	10'679
Latenter Steueraufwand / Steuerertrag		1'045	-1'226
Laufender Steueraufwand		110	464
Total		-1'155	-762
Entwicklung Latente Steuerrückstellungen			
Bildung		1'045	759
Veränderung durch Steuersatzänderung		-	-1'985
Vorjahresbestand		10'679	11'905
Total		11'724	10'679

Im Rahmen der Umsetzung der Steuervorlage und AHV-Finanzierung sank 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.-.

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2020	2019
10 Transaktionen mit nahestehenden Personen			
Investitionen in Liegenschaften		1'191	6'266
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		509	599
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		592	574
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		787	538
Verwaltungsratshonorare		154	88
Finanzaufwand		13	5
Mietertrag		49	48
11 Brandversicherungswerte			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		210'314	188'095
Total		210'314	188'095
12 Verpfändete Aktiven			
Immobilie Sachanlagen		272'158	257'721
Total		272'158	257'721

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. Dezember 2020 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. Dezember 2020 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 2021



Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG

Kurt Okle
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Michael Kast
Revisionsexperte RAB

Bilanz

	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	3'051'421	2'022'644
<i>Forderungen aus L & L Dritte</i>	<u>197'052</u>	<u>312'512</u>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	197'052	312'512
Sonstige kurzfristige Forderungen	200	27
Vorräte	36'868	30'499
Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>2'693</u>	<u>28'251</u>
Umlaufvermögen	3'288'233	2'393'933
<i>Finanzanlagen Dritte</i>	–	700
<i>Finanzanlagen verbundene Unternehmen</i>	<u>13'205'451</u>	<u>10'189'609</u>
Finanzanlagen	13'205'451	10'190'309
Immobilie Sachanlagen	119'298'599	112'546'300
Beteiligungen	<u>21'337'706</u>	<u>20'832'706</u>
Anlagevermögen	153'841'755	143'569'315
Total Aktiven	<u>157'129'988</u>	<u>145'963'248</u>
PASSIVEN		
<i>Verbindlichkeiten aus L & L Dritte</i>	580'277	675'096
<i>Verbindlichkeiten aus L & L nahestehende Personen</i>	<u>49'545</u>	<u>16'996</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	629'821	692'092
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Beteiligte	–	3'000'000
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>310'200</u>	<u>570'290</u>
Kurzfristiges Fremdkapital	940'021	4'262'383
<i>Hypothekarverbindlichkeiten</i>	95'459'350	91'608'200
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	–	122'000
<i>Darlehensverbindlichkeiten nahestehende Personen</i>	<u>–</u>	<u>100'000</u>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	95'459'350	91'830'200
Langfristige Rückstellungen	<u>2'767</u>	<u>3'768</u>
Langfristiges Fremdkapital	95'462'117	91'833'968
Fremdkapital	96'402'138	96'096'351
Aktienkapital	24'742'800	34'633'600
Kapitaleinlagereserven	23'006'951	2'771'170
Gesetzliche Gewinnreserven	950'000	380'000
<i>Gewinnvortrag</i>	12'007'127	1'294'098
<i>Jahresgewinn</i>	<u>275'311</u>	<u>11'283'029</u>
Freiwillige Gewinnreserven	12'282'438	12'577'127
Eigene Kapitalanteile	<u>-254'339</u>	<u>-495'000</u>
Eigenkapital	60'727'850	49'866'897
Total Passiven	<u>157'129'988</u>	<u>145'963'248</u>

Erfolgsrechnung

	2020	2019
Ertrag aus Vermietungen	6'608'594	6'569'304
Liegenschaftsaufwand	-1'086'890	-889'360
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	5'521'704	5'679'944
Gebühren und Abgaben	-9'595	-8'334
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-664'596	-456'483
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-28'682	-36'894
Betrieblicher Aufwand	-702'873	-501'712
Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA)	4'818'831	5'178'232
<small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small>		
Abschreibungen	-2'949'685	-2'214'870
Abschreibungen	-2'949'685	-2'214'870
Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT)	1'869'146	2'963'362
<small>vor Finanzerfolg und Steuern</small>		
Finanzertrag	68'580	10'005'076
Finanzaufwand	-1'172'538	-1'169'754
Baurechtszinsen	-192'704	-192'448
Finanzergebnis	-1'296'661	8'642'874
Betriebliches Ergebnis 3 (EBT)	572'484	11'606'235
<small>vor Steuern</small>		
Ausserordentlicher Ertrag	-	-
Ausserordentlicher Aufwand	-250'963	-3'424
Ausserordentliches Ergebnis	-250'963	-3'424
Jahresgewinn vor Steuern	321'521	11'602'811
Direkte Steuern	-46'210	-319'782
Jahresgewinn	275'311	11'283'029

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.– (Vorjahr: CHF 20'812'706.–)
Stammkapital: CHF 100'000.– nominal / Kapitalanteil und Stimmenanteil: 100% (Vorjahr: 100%)
Valrheno Immobilien AG / Sitz des Unternehmens: Diepoldsau / Buchwert: CHF 525'000.– (Vorjahr: CHF 20'000.–)
Aktienkapital: CHF 100'000.– nominal / Kapitalanteil und Stimmenanteil: 30% (Vorjahr: 20%)

Eigene Kapitalanteile	2020	2019
Anzahl der eigenen Aktien per Bilanzstichtag	637	1'352
Durchschnittspreis pro Aktie in CHF	399.28	366.12
Total eigene Anteile	254'339	495'000

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.

Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten, Eigentumsvorbehalt	2020	2019
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	119'298'599	112'546'300

Eventualverbindlichkeiten	2020	2019
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 250'963.20. Der ausserordentliche Aufwand des Vorjahres beinhaltet einen Verlust aus dem Verkauf von eigenen Kapitalanteilen von CHF 3'424.30.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2020	2019
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	12'007'127	1'294'098
Jahresgewinn	<u>275'311</u>	<u>11'283'029</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>12'282'438</u>	<u>12'577'127</u>
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	-130'000	-570'000
Dividendenausschüttung*	<u>–</u>	<u>–</u>
Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung	12'152'438	12'007'127

* Es ist eine Ausschüttung von CHF 8.25 pro Namenaktie aus den Kapitaleinlagereserven vorgesehen.

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 28 bis 31 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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, 22. Februar 2021



Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG

Kurt Okle
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Michael Kast
Revisionsexperte RAB

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 2020 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 2020, 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. 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 wertvermehrnde 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 CasalInvest 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, 4. Januar 2021

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten

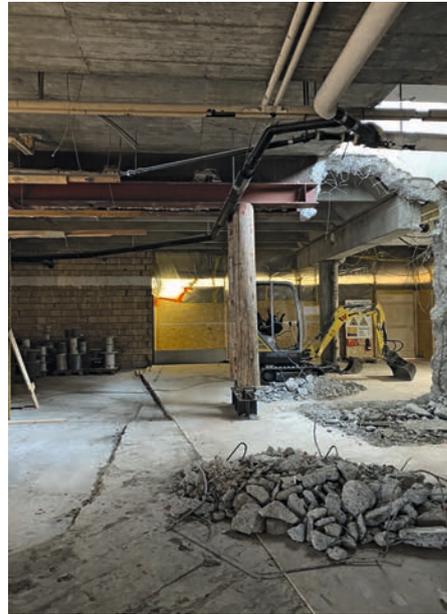
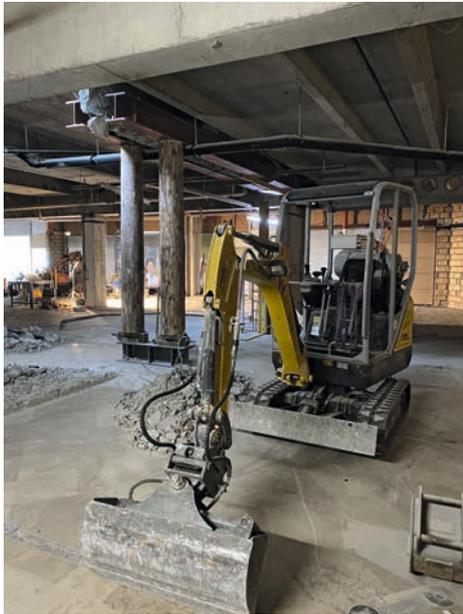


Roger Stieger
Geschäftsleitung / Teilhaber



Daniel Mosch
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis / Teilhaber

Impressionen Umbau Rhydorfcenter Widnau



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
4 Aussenabstellplätze



Adresse: Bahnhofstrasse 5
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 2 Wohnungen
134 m² Bürofläche
6 Aussenabstellplätze



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



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



Adresse: Rheinstrasse 1 + 1b / Sägestrasse 6 /
Sägestrasse 2a, 9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekt: 2 Wohnungen
2 Wohnhäuser
398 m² Gewerbefläche
10 Aussenabstellplätze



Adresse: Rorschächen
9435 Heerbrugg
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekt: 4'996 m² Bauland



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: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
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: Steigstrasse 26 / 28 / 30
9444 Diepoldsau
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: 1 Zweifamilienhaus
3'305 m² Bauland



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: 7'562 m² Gewerbe- / Bürofläche
3'173 m² Aussenfläche
33 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
264 m² Gewerbefläche
8 Einzelgaragen
17 Aussenabstellplätze



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



Adresse: Landhausweg 5
9430 St. Margrethen
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 2 Wohnungen
1 Einzelgarage
7 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: 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 m² Gewerbe- / Verkaufsfläche
530 m² Lagerfläche innen
7 Einstellplätze



Adresse: Bahnhofstrasse 6
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 8 Wohnungen
2'060 m² Gewerbefläche
8 Einzelgaragen
75 Aussenabstellplätze



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



Adresse: Büntelistrasse 16
9443 Widnau
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 1 Einfamilienhaus



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
190 m² Bürofläche
266 m² Lagerfläche innen
3 Einzelgaragen
16 Einstellplätze
6 Aussenabstellplätze



Adresse: Naglerstrasse 4
9443 Widnau
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: 2'743 m² Bauland



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
3 Aussenabstellplätze



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

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

