

# casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2021





## **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
Wahl in den Verwaltungsrat.....	9
Geschäftsleitung.....	10

### **Finanzbericht**

Kommentar zum Geschäftsjahr 2021.....	12
---------------------------------------	----

### **Investition in die Zukunft**

Bahnhofstrasse 6, Widnau.....	14
-------------------------------	----

### **Finanzen**

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

<b>Liegenschaftsliste</b> .....	35
---------------------------------	----

<b>Adressen</b> .....	46
-----------------------	----

## Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates und des Geschäftsführers

### Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Es freut uns, dass die CasalInvest Rheintal AG das Geschäftsjahr 2021 äusserst erfolgreich abschliessen konnte. Sämtliche Werte liegen über dem Vorjahr. Dies verdanken wir primär einem aktiven Portfolio-Management und erfolgreichen Wiedervermietungen. Zudem haben wir die Kosten im Griff und konnten die Aufwandseite weiter optimieren.



### Erfreuliches Geschäftsergebnis unter anspruchsvollen Marktbedingungen

Es resultiert ein Jahreserfolg 2021 von CHF 7,746 Mio., was einer Steigerung von 14 Prozent zum Vorjahresergebnis entspricht. Leider gab es 2021 keine passende Gelegenheit um einen direkten Zukauf zu tätigen. Dennoch konnte der Wert des Immobilienportfolios dank Investitionen ins Bestandesportfolio auf CHF 279 Mio. gesteigert werden. Erfreulicherweise konnte die Valrheno Immobilien AG, an welcher die CasalInvest Rheintal AG mit 30 Prozent beteiligt ist, ihr Portfolio mit dem Erwerb von drei Liegenschaften erweitern. Hierbei handelt es sich um zwei Baulandparzellen in den Gemeinden Au und Rorschacherberg sowie die ehemalige Pago-Liegenschaft in Grabs.

Der Erwerb von Renditeobjekten im Wohn- und Gewerbebereich zu angemessenen Preisen bleibt anspruchsvoll. Daher gilt es, sich bei solchen Marktkonstellationen über entsprechende Merkmale vom Markt zu differenzieren. Die CasalInvest Rheintal AG verfügt zusammen mit der Sonnenbau Gruppe über die erforderlichen Kompetenzen. Gemeinsam sind wir 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.

Zudem legen wir grossen Wert auf eine aktive Instandhaltung der Liegenschaften. Dabei geht es darum, anstehende Sanierungsmassnahmen frühzeitig zu erkennen und entsprechend zu planen. Um diese Planbarkeit zu verbessern, wurden 2021 sämtliche Liegenschaften in einer neuen Software (Qualicassa) erfasst. Mit Hilfe des Lebenszyklusmodells kann eine detaillierte Zustandsanalyse der Liegenschaften erstellt werden. Daraus lassen sich die erwarteten Investitionen ableiten und diese können entsprechend in die Finanzplanung einfließen.

### Nachhaltigkeit

Die Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten nimmt auch in der Immobilienbranche spürbar zu. Dabei versteht die CasalInvest Rheintal AG «Nachhaltigkeit» als ganzheitliches System, das auf der Grundlage von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Aspekten gleichermassen aufbaut. Die Sensibilität gegenüber diesem Thema wird uns vor allem bei unseren Neu- und Umbauprojekten bewusst. Dabei orientieren wir uns am «Leitfaden Nachhaltige Bauten im Kanton St. Gallen», bei welchem die Bereiche Herstellung, Betrieb und Entsorgung in die Planung miteinbezogen werden.

Als Immobilienanlagegesellschaft, welche eng mit der Region verbunden ist, tragen wir eine entsprechende Verantwortung für unsere Miteigentümer, unsere Mieterschaft sowie die regionalen Unternehmen. Bei all unseren Bauprojekten legen wir grossen Wert auf eine erstklassige und somit langlebige Qualität. Wir berücksichtigen regionale Anbieter, welche unsere Qualitätsanforderungen erfüllen und als Unternehmen «Gewähr» für eine langfristige Partnerschaft bieten.

Zudem ist es uns ein Anliegen, marktgerechten Wohnraum für alle Gesellschaftsschichten anzubieten und optimale Gebäudeinfrastrukturen für die regionalen Gewerbe- und Industriebetriebe zur Ver-

fügung zu stellen, damit Arbeitsplätze in der Region geschaffen und erhalten werden können. Als langfristig orientierte Immobilienpartnerin zeigen wir dies exemplarisch mit der Vermarktung der grossen Industriearale «Frame» in Altstätten und «Pago» in Grabs.

### **Wahl in den Verwaltungsrat**

Im August 2021 erreichte uns die schmerzliche Nachricht, dass Roland Waibel gestorben ist. Wir trauern um einen Kollegen, der als Verwaltungsrat seit 2014 mit grossem Engagement und umfassender Kompetenz die Entwicklung der CasalInvest Rheintal AG massgeblich mitgeprägt hat. Mit Roland Waibel haben wir einen umsichtigen Sparringpartner, einen visionären Mitdenker und eine bereichernde Persönlichkeit verloren.

Der Verwaltungsrat hat sich intensiv mit der Nachfolge beschäftigt. Es freut uns, dass wir Ihnen mit Brigitte Lüchinger, Mitinhaberin der Metallbau Lüchinger AG, Kriessern, eine regionale Persönlichkeit zur Wahl in den Verwaltungsrat vorschlagen können. Als erfolgreiche Unternehmerin ist Brigitte Lüchinger mit der Talschaft eng verbunden. Dies auch aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit als Vorstandsmitglied und Präsidentin des AGV Arbeitgeberverbandes Rheintal. Sie verfügt über ein fundiertes Unternehmerprofil mit starker Affinität zu den Themen Personelles, Marketing, Kommunikation sowie Finanzen und ergänzt somit den Verwaltungsrat in idealer Weise. Weitere Details zu Brigitte Lüchinger sind auf der Seite 9 ausgeführt.

### **Ausblick**

Die Aussichten auf das Jahr 2022 stimmen uns positiv. Die CasalInvest Rheintal AG wird an der bisherigen Strategie festhalten und den Fokus noch stärker auf die Entwicklungsprojekte legen. Zudem nutzen wir sich bietende Gelegenheiten zum Erwerb von Wohn- und Gewerbeliegenschaften inklusive Baulandparzellen. Zur qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios ist eine finanzielle Basis notwendig. Um diese zu gewährleisten, beantragen wir an der Generalversammlung vom 25. Mai 2022 wiederum eine genehmigte Kapitalerhöhung. So hat

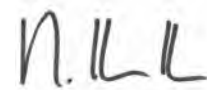
der Verwaltungsrat die Möglichkeit, bei sich bietenden Gelegenheiten die Durchführung einer ordentlichen Kapitalerhöhung zeitnah und unkompliziert vorzubereiten.

Wir freuen uns, wenn Sie, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, uns auch weiterhin begleiten und bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen und Ihre Verbundenheit.

Diepoldsau, im März 2022



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 280 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 aktuell 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

		2021	2020	2019	2018	2017
Reingewinn nach Steuern	CHF Mio.	7.746	6.791	8.426*	5.861	5.492
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	6.85	6.68	9.42	6.98	6.85
Gewinn pro Aktie	CHF	27.24	23.88	33.33	23.37	21.90
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	104.077	101.546	103.174	93.107	93.551
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	137.133	134.525	126.250	117.649	102.394
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	37.800	37.730	29.853	23.180	23.165
<b>Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>279.010</b>	<b>273.801</b>	<b>259.277</b>	<b>233.936</b>	<b>219.110</b>
Marktrisikoaanpassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	1.674	1.643	1.556	1.404	1.315
Eigenkapital	CHF Mio.	115.617	110.427	93.050	85.846	82.149
Eigenkapitalanteil	in %	39	38	35	36	36

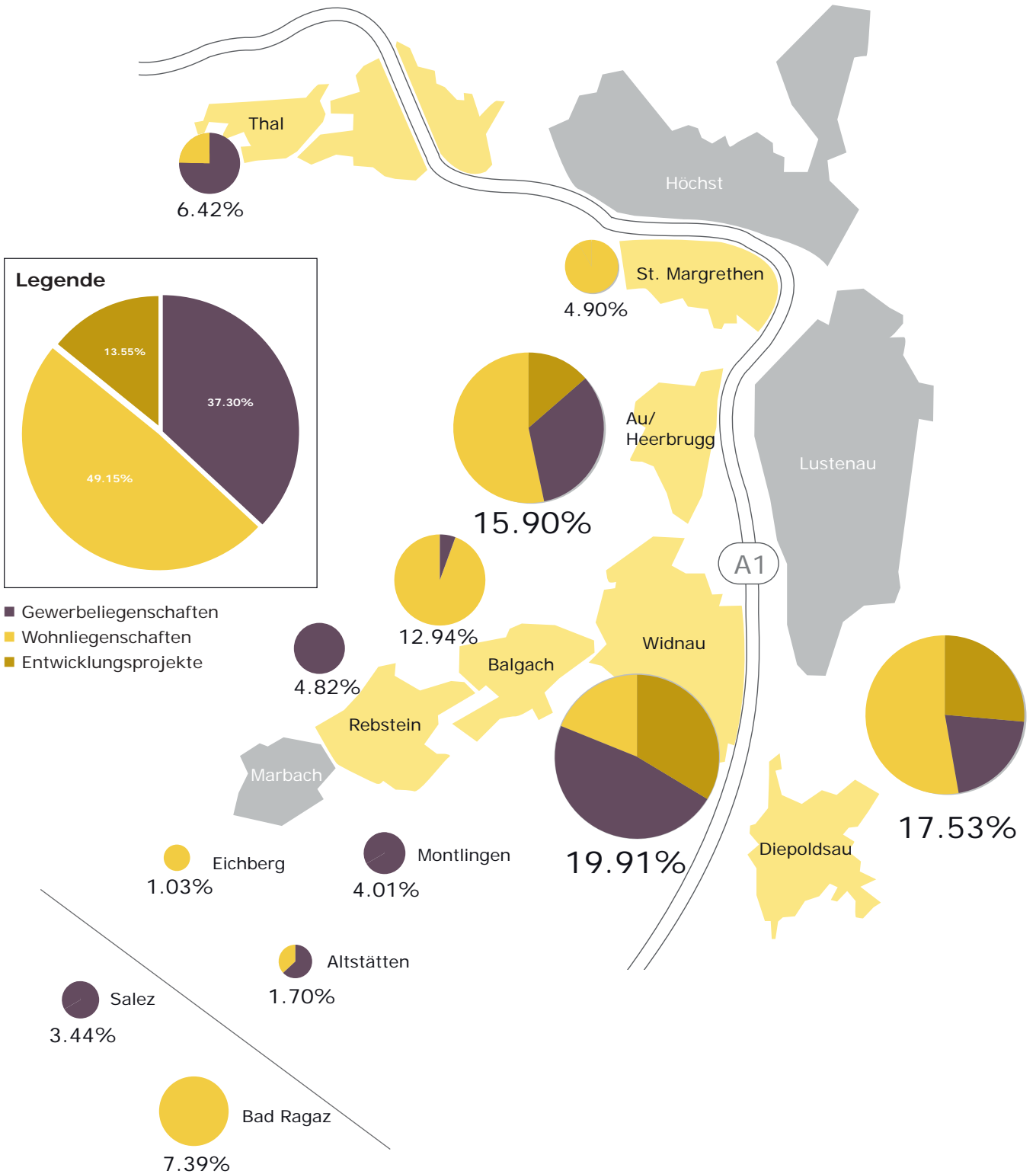
\*Auffüsung latente Steuerrückstellungen aufgrund Steuersatzänderung im Umfang von CHF 1.985 Mio.

## Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG

Nominalwert pro Aktie	CHF	87	87	137	137	137
Ausgegebene Aktien	Stück	284'400	284'400	252'800	250'800	250'800
Jahresendkurs	CHF	465	425	395	367	350
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	132.246	120.870	99.856	92.044	87.780
Substanzwert pro Aktie	CHF	407	388	368	342	328
Kurs-Gewinn-Verhältnis		17.07	17.80	11.85	15.70	15.98
Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie	CHF	9.00	8.25	7.90	7.35	7.00



## Portfolioaufteilung



## Verwaltungsrat



**Albert Koller** **seit 2019**  
**Verwaltungsratspräsident**

Albert Koller ist Präsident des Verwaltungsrates der CasalInvest 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. Seit 2021 engagiert er sich als Mitglied des Bankrates der Thurgauer Kantonalbank.



**Jürg Frischknecht** **seit 2017**  
**Vize-Präsident des Verwaltungsrates**

Jürg Frischknecht ist Vize-Präsident des Verwaltungsrates der CasalInvest 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.



**Helene Huber** **seit 2017**  
**Mitglied des Verwaltungsrates**

Helene Huber ist Verwaltungsrätin der CasalInvest Rheintal AG. Sie war 30 Jahre lang in verschiedenen Funktionen für die SFS tätig. Sie engagiert sich als Unternehmerin und hat Einsitz im Verwaltungsrat der Huwa Finanz- und Beteiligungs AG sowie der Valrheno Immobilien AG.



**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.

## Wahl in den Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat freut sich, den Aktionärinnen und Aktionären mit Brigitte Lüchinger, Jahrgang 1972, eine ausgewiesene Geschäftsfrau als neue Verwaltungsrätin zu präsentieren.

Seit 2000 ist Brigitte Lüchinger Mitinhaberin, Verwaltungsrätin und Geschäftsführerin der Lüchinger Metallbau AG in Kriessern. Daneben hat sie diverse Mandate inne, unter anderem ist sie Vize-Präsidentin des Verwaltungsrates der Raiffeisenbank Oberes Rheintal sowie des Verbandes der St.Galler Raiffeisenbanken. Beim AGV Arbeitgeberverband Rheintal engagierte sie sich von 2004 bis 2022 als Vorstandsmitglied sowie Präsidentin.

Brigitte Lüchinger ist verheiratet und wohnt in Kriessern. Nebst den zahlreichen Engagements für Gesellschaft und Wirtschaft bewegt sie sich in ihrer Freizeit gerne in der Natur und liest.

Der Verwaltungsrat schlägt vor, Brigitte Lüchinger als neues Mitglied in den Verwaltungsrat zu wählen.

An der diesjährigen Generalversammlung haben Sie die Gelegenheit, Brigitte Lüchinger persönlich kennenzulernen.



Brigitte Lüchinger

## Geschäftsleitung



**Matthias Hutter**

**seit 2011**

**Geschäftsführer (CEO)**

Bachelor of Science in Business Administration

Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Master of Advanced Studies in Real Estate Management

Matthias Hutter ist seit 2011 Geschäftsführer der Casa-Invest Rheintal AG sowie der Sonnenbau Gruppe, Diepoldsau. Daneben engagiert er sich im Vorstand des SVIT Ostschweiz sowie des AGV Arbeitgeberverbandes Rheintal.



**Pascal Villommet**

**seit 2006**

**Leiter Bereich Finanzen**

Fachmann Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. FA

Pascal Villommet ist Leiter Bereich Finanzen bei der CasaInvest Rheintal AG. Seit 2003 ist er Mitglied der Geschäftsleitung der Sonnenbau Gruppe, Diepoldsau.

**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  
Nico Köppel, Immobilienbewerter mit eidg. FA

## Kommentar zum Geschäftsjahr 2021

### Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Wir dürfen auf ein intensives, aber erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Obwohl die Coronapandemie Gesellschaft und Wirtschaft auch im Jahr 2021 massgeblich beeinträchtigt hat, hielten sich die Immobilienwerte in sämtlichen Marktsegmenten gut.

### Erfolgreiches Geschäftsjahr 2021

Mit einem Gesamtergebnis von CHF 7,746 Mio. schliesst die Casainvest Rheintal AG das Geschäftsjahr 2021 im Vorjahresvergleich um rund 14 Prozent besser ab. Ausschlaggebend für diese erfreuliche Entwicklung sind die aktiven Wiedervermietungs-bemühungen sowie ein konsequentes Ausgabenmanagement. So fällt auf, dass die vereinnahmten Mietzinsen um CHF 530'000.– zugelegt haben. Es ist sehr erfreulich, dass sich die grossen Bemühungen in der Bewirtschaftung der leerstehenden Einheiten derart positiv äussern. Die Geschäftsleitung erwartet auch für das angelaufene Geschäftsjahr entsprechende Ertragssteigerungen. Ein wiederum optimiertes Finanzergebnis steht stellvertretend für die fortwährende Überprüfung der Ausgabenpositionen. Die Geschäftsleitung wird auch in Zukunft das auf Langfristigkeit basierende gestaffelte Hypothekenmanagement weiterbetreiben, um einerseits eine hohe Planungssicherheit der Zinsaufwendungen zu erreichen und andererseits mit einem gewissen Teil flexibel zu bleiben, um auf Markt- und Portfolioveränderungen reagieren zu können. Mit einem anteilmässigen Erfolg von CHF 712'000.– leistet die 30%-Beteiligung an der Valrheno Immobilien AG einen wiederum stattlichen Beitrag an das Gesamtergebnis der Casainvest Rheintal AG.

### Beteiligung an der Valrheno Immobilien AG

Die Valrheno Immobilien AG konnte ihre Wachstumsstrategie auch im Geschäftsjahr 2021 verfolgen und ihr Immobilienportfolio weiter ausbauen. Dessen Marktwert beläuft sich per Ende des vergangenen Jahres auf rund CHF 107 Mio. Sehr erfreulich gestaltet sich

die Neupositionierung der beiden Transformationsobjekte «Frame» in Altstätten und «Pago» in Grabs.

### Bewährte Portfolioqualität

Wie wir im Vorwort ausgeführt haben, konnten im Geschäftsjahr 2021 keine Akquisitionen von Renditeliegenschaften getätigt werden. Die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen gross, während die Märkte in vielen Segmenten nahezu ausgetrocknet sind. Dies führt dazu, dass Marktteilnehmer bereit sind, immer tiefere Renditen bzw. steigende Preise in Kauf zu nehmen. Währenddem die Preise in den letzten Jahren stark angestiegen sind, haben die Mietzinserträge tendenziell stagniert oder sind in einzelnen Segmenten mit Überangeboten gar rückläufig. Es ist davon auszugehen, dass diese Tendenz weiter anhalten wird und die Immobiliennachfrage hoch bleibt. Haupttreiber sind und bleiben die Zinsen. Auf der anderen Seite werden Abstriche in den Qualitätsmerkmalen der Objekte gemacht. Wir tun gut daran, unsere Vorgaben konsequent zu verfolgen und weiterhin auf ein qualitatives Wachstum zu setzen. Es werden auch in Zukunft passende Anlagemöglichkeiten auf uns zukommen. Manchmal lohnt es sich, etwas länger darauf zu warten.

Auf die aktive Pflege ihres Immobilienportfolios legt die Casainvest Rheintal AG viel Wert. 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 gesamtgesellschaftliche Betrachtung angewendet, wobei ein besonderes Augenmerk der energetischen Beurteilung gilt.

Beispielhaft steht die Neupositionierung und Sanierung der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 6 in Widnau. Auf Seite 14 finden Sie den Bericht des Projektleiters mit Bildern zum sehr erfreulichen Ergebnis.

### Herausfordernde Marktverhältnisse

Probleme mit den Lieferketten, Rückkehr zur Vollbeschäftigung, Inflationsgefahr, ein starker Franken sowie neue Formen des Wettbewerbs: Dies sind die wichtigsten Entwicklungen, welche die Schweizer Wirtschaft im Jahr 2022 erwarten. Mit dem Ein-



marsch der russischen Streitkräfte in der Ukraine ist eine zusätzlich geopolitische Herausforderung dazu gekommen.

Nachdem die Inflation in den vergangenen Jahren kaum ein Thema war und sich zwischenzeitlich sogar negative Preisentwicklungen gezeigt haben, wurden in jüngerer Vergangenheit verstärkte Preissteigerungen ausgemacht. Es stellt sich die Frage, wie nachhaltig die aktuellen Inflationstendenzen sind und in welchem Umfang die Zinslandschaft darauf reagieren wird.

Während die Inflationszahlen im Euroraum und in den USA in den letzten Monaten stark angestiegen sind, liegen sie in der Schweiz zurzeit bei rund 1,5 Prozent. Die Schweizerische Nationalbank SNB geht in ihrer letzten Prognose von einer Inflationsrate von einem Prozent für 2022 aus. Viele Experten sehen die höheren Inflationsraten als vorübergehendes Phänomen, ausgelöst durch die Angebotsknappheit im Zuge der Coronakrise. Sie gehen davon aus, dass sich die Situation normalisieren wird und sich die Inflationsraten wieder auf einem vertretbaren Niveau einpendeln werden. Die nächsten Monate werden zeigen, ob sie recht behalten oder wir uns doch länger auf höhere Inflationsraten einstellen müssen. In diesem Fall müssten die Zentralbanken über Zinserhöhungen eingreifen, um die Preisstabilität zu gewährleisten. Ob und in welchem Umfang die SNB dieses Instrument auch einsetzen wird, hängt von der Stabilität der Volkswirtschaft und den entsprechenden Aussichten ab. Ein Anstieg der Zinsen hätte Folgen für die Immobilienbesitzer. Einige von ihnen könnten Schwierigkeiten haben, ihre Hypotheken zu bedienen, was sich langfristig auf die Immobilienpreise auswirken würde. Dem ist entgegenzuhalten, dass ein Grossteil der Immobilienbesitzer in der Schweiz über Festhypotheken finanziert ist, was ihre Planungssicherheit erhöht und die Auswirkungen von Zinsschwankungen mittel- bis langfristig gering hält.

Während die Wirtschaft weiter an Schwung gewinnt, bereiten den Unternehmen die Engpässe in Folge unterbrochener Lieferketten und steigende Rohstoffpreise die grössten Sorgen. Die Bauwirtschaft beispielsweise bekam im Jahr 2021 vor allem die Preis-

explosion für Holz und Betonstahl zu spüren. Ebenso wurden Glas und Dämmungen teurer.

Nebst den Verteuerungen der Baumaterialien und deren aufwändigeren Beschaffung ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft die Entwicklung der Betriebskosten intensiv zu verfolgen. So werden schon länger steigende Bezugspreise in den Bereichen Strom, Öl und Gas festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Ukraine Krise die Versorgungssicherheit mit den wichtigen Rohstoffen und deren Preisentwicklung zusätzlich auf die Probe stellen wird. Immobilieneigentümer sind angehalten, sich nach alternativen Möglichkeiten umzusehen – dies auch unter dem Aspekt der formulierten Klimaziele.

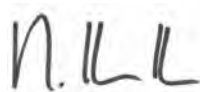
Generell sind vermehrte Beeinträchtigungen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und eine zunehmende Fragilität der geopolitischen Beziehungen festzustellen. Diese Situation wird sich in nächster Zeit kaum verändern. In diesem Umfeld sind Immobilien als «Stabilisatoren» gefragt – ob als Konsumobjekt oder als Renditeanlage. Wir sind überzeugt, dass der Immobilienmarkt auch in Zukunft viele Chancen bieten wird. Es wird allerdings nicht mehr alles vom Markt absorbiert, was für mehr Qualität, Fachkompetenz und Nachhaltigkeit spricht.

### **Ausblick**

Mit Blick auf das angelaufene Geschäftsjahr 2022 liegt unser Fokus unverändert auf der aktiven Bewirtschaftung und der vorteilhaften Positionierung unserer Liegenschaften.

Wir freuen uns auf die Herausforderungen im Geschäftsjahr 2022 und sind überzeugt, diesen erfolgreich zu begegnen. Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Verbundenheit mit unserem Unternehmen danken wir Ihnen.

Diepoldsau, im März 2022



Matthias Hutter  
Geschäftsführer (CEO)

## Investition in die Zukunft – Bahnhofstrasse 6, Widnau

Das Gebäude an der Bahnhofstrasse 6 in Widnau war im Rheintal bestens bekannt als die «Vögele-Liegenschaft». Vögele Mode und Vögele Schuhe gehörten viele Jahre zur Region. Im Dezember 2019 konnte die Casainvest Rheintal AG das Wohn- und Geschäftshaus erwerben. Der Standort ist für den Detailhandel von regionaler Bedeutung und erfreut sich seit Jahrzehnten grosser Beliebtheit. Er liegt zentral und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. Zudem tragen die umliegenden Einkaufszentren mit dem ausgewogenen Branchenmix und den grosszügigen Parkierungsmöglichkeiten wesentlich zur Attraktivität des Standortes bei.

Das Gebäude wurde 1986 erstellt. Mit dem Erwerb der Liegenschaft wurde eine Neupositionierung und umfassende Sanierung an die Hand genommen. Nach rund sechs Monaten Bauzeit konnten im September 2021 die neugewonnenen Mieter die umgebauten Räumlichkeiten beziehen. Es freut uns, dass wir mit der Backstube Widnau und Spielwaren- & Bastelshop Pezzoni AG zwei namhafte und regional verankerte Geschäfte gewinnen konnten.



Vor Umbau

Die Verantwortung für den Innenausbau sowie das Ladenkonzept der beiden Geschäfte lag bei den Mietern. Mit grossem Engagement und Kreativität haben sie ein neues Einkaufserlebnis geschaffen, welches zum Stöbern und Verweilen einlädt.



Während Umbau



Während Umbau

Im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Gewerberäume wurden die Eingangsbereiche attraktiv gestaltet, die Fassade aufgefrischt und das Beschriftungskonzept erneuert.

Die neu erstellte Photovoltaik-Anlage garantiert die Stromzufuhr sowohl für die Wohnungen als auch für die Gewerbebetriebe.

In den Geschäftsräumen wurden das Brandschutzkonzept neu erstellt und aufgebaut sowie neue Sanitäranlagen eingebaut. Die Heizungsanlage wurde für das gesamte Gebäude erneuert und für die beiden Gewerberäume eine neue Lüftungsanlage eingebaut.



Nach Umbau



Nach Umbau

Die CasaInvest Rheintal AG freut sich sehr über die gelungene Sanierung und wünscht den beiden Gewerbetriern viel Freude und erfolgreiche Geschäfte in ihren neuen Räumlichkeiten.

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, überzeugen Sie sich selbst vom neu renovierten Gebäude. Genießen Sie bei dieser Gelegenheit einen feinen Café oder lassen Sie sich von den Neuigkeiten auf dem Spielwarenmarkt inspirieren – Sie werden begeistert sein!

Diepoldsau, im Februar 2022  
André Joller, Projektleiter



Konzernrechnung nach FER

**Bilanz**

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Flüssige Mittel und Wertschriften	5'161'637	5'494'636
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	456'537	307'809
Sonstige kurzfristige Forderungen	807'042	2'513
Vorräte	67'839	94'978
Aktive Rechnungsabgrenzung	27'629	41'400
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6'520'684</b>	<b>5'941'335</b>
Finanzanlagen	13'752'851	8'832'696
Immobilienanlagen	277'335'940	272'158'200
<b>Anlagevermögen</b>	<b>291'088'791</b>	<b>280'990'896</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>297'609'475</b>	<b>286'932'231</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	905'042	1'077'340
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	54'439	26'664
Passive Rechnungsabgrenzung	808'920	475'220
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'768'401</b>	<b>1'579'223</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	167'504'000	163'188'200
Langfristige Rückstellungen	8'087	14'107
Latente Steuerrückstellungen	12'712'000	11'724'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>180'224'087</b>	<b>174'926'307</b>
Aktienkapital	24'742'800	24'742'800
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	-465'230	-254'339
Kapitaleinlagereserven	20'761'781	23'106'951
Neubewertungsreserven	17'435'773	15'533'721
Gewinnreserven	45'395'515	40'506'250
Laufender Jahresgewinn	7'746'348	6'791'317
<b>Eigenkapital</b>	<b>115'616'987</b>	<b>110'426'701</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>297'609'475</b>	<b>286'932'231</b>

Konzernrechnung nach FER

## Erfolgsrechnung

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ertrag aus Vermietungen	11'820'430	11'228'621
Liegenschaftsaufwand	-1'773'924	-1'819'536
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>10'046'506</b>	<b>9'409'085</b>
Betrieblicher Aufwand	-1'107'316	-1'150'182
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>8'939'190</b>	<b>8'258'903</b>
Finanzergebnis	-2'169'254	-2'288'532
Ergebnis von assoziierten Unternehmen	711'719	595'699
Erfolg Verkauf/Neubewertung	1'557'741	1'380'391
Ausserordentliches Ergebnis	19'719	-
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>9'059'115</b>	<b>7'946'460</b>
Ertragssteuern	-1'312'767	-1'155'143
<b>Reingewinn</b>	<b>7'746'348</b>	<b>6'791'317</b>

## Geldflussrechnung

<b>GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit</b>		<b>2021</b>		<b>2020</b>	
Reingewinn		7'746'348		6'791'317	
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften		-1'557'741		-1'380'391	
Ergebnis von assoziierten Unternehmen		-711'719		-595'699	
Erfolg aus Verkauf eigene Aktien		-19'719		-	
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-		5'000	
Langfristige Rückstellungen	Abnahme	-6'020	Abnahme	-7'071	
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	988'000	Zunahme	1'045'000	
<b>Cash Flow Nettoumlaufvermögen</b>		<b>6'439'149</b>		<b>5'858'156</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	-148'729	Abnahme	8'410	
Sonstige kurzfristige Forderungen	Zunahme	-804'529	Zunahme	-1'268	
Vorräte	Abnahme	27'139	Zunahme	-17	
Aktive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	13'771	Abnahme	8'497	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	-172'297	Abnahme	-368'026	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	Zunahme	27'776	Abnahme	-9'707	
Passive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	333'700	Abnahme	-386'960	
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		<b>-723'169</b>		<b>-749'071</b>	
<b>Cash Flow Betriebstätigkeit</b>		<b>5'715'980</b>		<b>5'109'085</b>	
<b>GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit</b>					
Finanzanlagen	Zunahme	-4'208'437	Zunahme	-2'595'434	
Immobilie Sachanlagen	Zunahme	-3'619'999	Zunahme	-12'805'894	
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-7'828'436</b>		<b>-15'401'328</b>	
<b>GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit</b>					
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		-	Abnahme	-3'000'000	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	4'315'800	Zunahme	5'436'100	
Kauf/Verkauf eigene Kapitalanteile		-191'173		-10'302	
Ausschüttung an Aktionäre		-2'345'170		-1'986'186	
Aktienkapitalerhöhung		-	Zunahme	12'331'168	
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>1'779'458</b>		<b>12'770'780</b>	
<b>Netto-Flüssige Mittel</b>	<b>Abnahme</b>	<b>-332'998</b>	<b>Zunahme</b>	<b>2'478'537</b>	
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		5'494'636		3'016'099	
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		5'161'637		5'494'636	
<b>Netto-Flüssige Mittel</b>	<b>Abnahme</b>	<b>-332'998</b>	<b>Zunahme</b>	<b>2'478'537</b>	



## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
<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>
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
<b>Eigenkapital per 31.12.2020</b>	<b>24'743</b>	<b>-254</b>	<b>23'107</b>	<b>15'534</b>	<b>47'298</b>	<b>110'427</b>
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'902	-1'902	
Eigene Kapitalanteile		-211				-211
Kapitaleinlagenrückzahlung			-2'345			-2'345
Jahresgewinn					7'746	7'746
<b>Eigenkapital per 31.12.2021</b>	<b>24'743</b>	<b>-465</b>	<b>20'762</b>	<b>17'436</b>	<b>53'142</b>	<b>115'617</b>

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

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 Prozent 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 Prozent 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 2021 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende vollkonsolidierte Konzerngesellschaft:

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

Per 31. Dezember 2021 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.

### **Sonstige kurzfristige Forderungen**

Die Bilanzierung erfolgt zu Nominalwerten.

### **Vorräte**

Diese Position besteht aus dem Heizölbestand. Dieser wird entsprechend dem Niederstwertprinzip zu FIFO- oder tieferen Marktpreisen bewertet.

### **Finanzanlagen**

Darlehensforderungen 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 1'674'060.– auf CHF 277.336 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 31'260.– verringert hat.

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

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

### **Langfristige Finanzverbindlichkeiten**

Bei den langfristigen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um hypothekarisch gedeckte Darlehen von Schweizer Banken sowie Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden und Dritten. Die Bilanzierung erfolgt zu Nominalwerten. Die Verzinsung der Darlehensschulden gegenüber Nahestehenden erfolgt marktüblich.

### **Langfristige Rückstellungen**

Die Rückstellungen enthalten die auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründeten wahrscheinlichen Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist. Diese Verpflichtungen begründen eine Verbindlichkeit.

### **Steuerrückstellung und latente Steuern**

Falls das zu versteuernde Ergebnis von dem auf einheitlichen Bewertungsgrundlagen beruhenden Jahresergebnis abweicht, werden die zu erwartenden zusätzlichen Steuern zurückgestellt (latente Steuern). Diese Abweichungen entstehen vor allem durch die Bilanzierung der Renditeliegenschaften zu Marktwerten gemäss FER 18. Die latenten Steuern auf diesen Abweichungen werden mit dem erwarteten durchschnittlichen Steuersatz von 14.5 % (Vorjahr: 14.5 %) berechnet. Änderungen des latenten Steuersatzes werden erfolgswirksam erfasst.

Alle bis zum 31. Dezember 2021 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

<b>Erläuterung Jahresrechnung</b>		<b>in TCHF</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1a Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Forderungen gegenüber Dritten			428	308
Forderungen gegenüber Nahestehenden			29	–
<b>Total</b>			<b>457</b>	<b>308</b>
<b>1b Sonstige kurzfristige Forderungen</b>				
Forderungen gegenüber Dritten			7	3
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen			800	–
<b>Total</b>			<b>807</b>	<b>3</b>
<b>2 Vorräte</b>				
Heizöl			68	95
<b>Total</b>			<b>68</b>	<b>95</b>
<b>3 Immobile Sachanlagen</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Wohnen</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Total</b>
<b>Marktwerte per 01.01.2020</b>	<b>29'853</b>	<b>126'250</b>	<b>103'174</b>	<b>259'277</b>
Zugänge <sup>1</sup>	7'836	2'497	2'473	12'806
Umklassierung	-706	4'001	-3'295	–
Erfolg	–	–	–	–
Veränderung	747	1'777	-805	1'718
<b>Marktwerte per 31.12.2020</b>	<b>37'730</b>	<b>134'525</b>	<b>101'546</b>	<b>273'801</b>
Marktrisikooanpassung				-1'643
<b>Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2020</b>				<b>272'158</b>
<b>Marktwerte per 01.01.2021</b>	<b>37'730</b>	<b>134'525</b>	<b>101'546</b>	<b>273'801</b>
Zugänge <sup>2</sup>	402	602	2'616	3'620
Umklassierung	-90	778	-688	–
Erfolg	–	–	–	–
Veränderung	-242	1'228	603	1'589
<b>Marktwerte per 31.12.2021</b>	<b>37'800</b>	<b>137'133</b>	<b>104'077</b>	<b>279'010</b>
Marktrisikooanpassung				-1'674
<b>Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2021</b>				<b>277'336</b>

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

28

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

33

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 1'674'060.– 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	2021	2020
<b>4 Finanzanlagen</b>			
Beteiligung Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		2'934	2'223
Aktionärsdarlehen Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		10'065	5'850
Darlehen gegenüber Dritten		753	760
<b>Total</b>		<b>13'752</b>	<b>8'833</b>
<b>5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		905	1'005
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		–	72
<b>Total</b>		<b>905</b>	<b>1'077</b>
<b>6a Aktive Rechnungsabgrenzung</b>			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		27	17
Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten		1	24
<b>Total</b>		<b>28</b>	<b>41</b>
<b>6b Passive Rechnungsabgrenzung</b>			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		809	473
Im Voraus erhaltene Erträge gegenüber Dritten		–	2
<b>Total</b>		<b>809</b>	<b>475</b>
<b>7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Zinssatz</b>		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	0.96%	49'873	56'490
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	1.54%	30'109	25'486
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	1.22%	82'172	81'212
<b>Total</b>	<b>1.19%</b>	<b>162'154</b>	<b>163'188</b>
Darlehen gegenüber Dritten		2'500	–
Darlehen gegenüber Nahestehenden		2'850	–
<b>Total</b>		<b>167'504</b>	<b>163'188</b>

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2021	2020
<b>8 Langfristige Rückstellungen</b>			
Fonds für Tanksanierungen		6	12
Fonds für Zählerservice		2	2
<b>Total</b>		<b>8</b>	<b>14</b>
<b>9 Ertragssteuern</b>			
Latente Steuerrückstellungen		12'712	11'724
<b>Total</b>		<b>12'712</b>	<b>11'724</b>
Latenter Steueraufwand		988	1'045
Laufender Steueraufwand		325	110
<b>Total</b>		<b>1'313</b>	<b>1'155</b>
<b>Entwicklung Latente Steuerrückstellungen</b>			
Bildung		988	1'045
Vorjahresbestand		11'724	10'679
<b>Total</b>		<b>12'712</b>	<b>11'724</b>



	in TCHF	2021	2020
<b>10 Transaktionen mit nahestehenden Personen</b>			
Investitionen in Liegenschaften		–	1'191
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		395	509
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		689	592
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		787	787
Verwaltungsratshonorare		129	154
Finanzaufwand		–	13
Mietertrag		55	49
<b>11 Verpfändete Aktiven</b>			
Immobilie Sachanlagen		277'336	272'158
<b>Total</b>		<b>277'336</b>	<b>272'158</b>

## 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 2021 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 2021 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, 11. März 2022



Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG

Michael Kast  
Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

Jürg Leu  
Revisionsexperte RAB

## Bilanz

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	3'108'254	3'051'421
<i>Forderungen aus L &amp; L Dritte</i>	<u>254'271</u>	<u>197'052</u>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	254'271	197'052
<i>Forderungen Dritte</i>	1'420	200
<i>Forderungen assoziierte Unternehmen</i>	<u>800'000</u>	–
Sonstige kurzfristige Forderungen	801'420	200
Vorräte	36'164	36'868
Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>12'772</u>	<u>2'693</u>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4'212'881</b>	<b>3'288'233</b>
<i>Finanzanlagen verbundene Unternehmen</i>	<u>13'999'184</u>	<u>13'205'451</u>
Finanzanlagen	13'999'184	13'205'451
Immobilie Sachanlagen	117'747'999	119'298'599
Beteiligungen	<u>21'337'706</u>	<u>21'337'706</u>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>153'084'889</b>	<b>153'841'755</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b><u>157'297'770</u></b>	<b><u>157'129'988</u></b>
<b>PASSIVEN</b>		
<i>Verbindlichkeiten aus L &amp; L Dritte</i>	500'998	580'277
<i>Verbindlichkeiten aus L &amp; L nahestehende Personen</i>	<u>44'646</u>	<u>49'545</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	545'644	629'821
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	31'010	–
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>442'500</u>	<u>310'200</u>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'019'154</b>	<b>940'021</b>
<i>Hypothekverbindlichkeiten</i>	91'531'150	95'459'350
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	2'500'000	–
<i>Darlehensverbindlichkeiten nahestehende Personen</i>	<u>2'850'000</u>	–
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	96'881'150	95'459'350
Langfristige Rückstellungen	<u>3'567</u>	<u>2'767</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>96'884'717</b>	<b>95'462'117</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>97'903'871</b>	<b>96'402'138</b>
Aktienkapital	24'742'800	24'742'800
Kapitaleinlagereserven	20'661'781	23'006'951
Gesetzliche Gewinnreserven	1'080'000	950'000
<i>Gewinnvortrag</i>	12'152'438	12'007'127
<i>Jahresgewinn</i>	<u>1'222'111</u>	<u>275'311</u>
Freiwillige Gewinnreserven	13'374'549	12'282'438
Eigene Kapitalanteile	<u>-465'230</u>	<u>-254'339</u>
<b>Eigenkapital</b>	<b>59'393'900</b>	<b>60'727'850</b>
<b>Total Passiven</b>	<b><u>157'297'770</u></b>	<b><u>157'129'988</u></b>

## Erfolgsrechnung

	2021	2020
Ertrag aus Vermietungen	6'749'075	6'608'594
Liegenschaftsaufwand	-977'542	-1'086'890
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>5'771'533</b>	<b>5'521'704</b>
Gebühren und Abgaben	-8'329	-9'595
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-651'999	-664'596
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-24'294	-28'682
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-684'622</b>	<b>-702'873</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA)</b>	<b>5'086'911</b>	<b>4'818'831</b>
<small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small>		
Abschreibungen	-2'428'506	-2'949'685
<b>Abschreibungen</b>	<b>-2'428'506</b>	<b>-2'949'685</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT)</b>	<b>2'658'405</b>	<b>1'869'146</b>
<small>vor Finanzerfolg und Steuern</small>		
Finanzertrag	53'438	68'580
Finanzaufwand	-1'109'978	-1'172'538
Baurechtszinsen	-191'973	-192'704
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1'248'513</b>	<b>-1'296'661</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 3 (EBT)</b>	<b>1'409'892</b>	<b>572'484</b>
<small>vor Steuern</small>		
Ausserordentlicher Ertrag	19'719	-
Ausserordentlicher Aufwand	-	-250'963
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>19'719</b>	<b>-250'963</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>1'429'611</b>	<b>321'521</b>
Direkte Steuern	-207'500	-46'210
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'222'111</b>	<b>275'311</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.– (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 525'000.–)  
Aktienkapital: CHF 100'000.– nominal / Kapitalanteil und Stimmenanteil: 30% (Vorjahr: 30%)

<b>Eigene Kapitalanteile</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Anzahl der eigenen Aktien per Bilanzstichtag	1'033	637
Durchschnittspreis pro Aktie in CHF	450.37	399.28
Total eigene Kapitalanteile in CHF	465'230	254'339

### 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>2021</b>	<b>2020</b>
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	112'909'999	119'298'599

<b>Für Verbindlichkeiten nahestehender Gesellschaften bestellte Sicherheiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	4'838'000	–

<b>Eventualverbindlichkeiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Solidarhaftung im Rahmen der MWST-Gruppenbesteuerung	p.m.	p.m.

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

Der ausserordentliche Ertrag beinhaltet einen Gewinn aus dem Verkauf von eigenen Kapitalanteilen von CHF 19'719.27. Der ausserordentliche Aufwand des Vorjahres beinhaltet einen Verlust aus dem Verkauf von eigenen Kapitalanteilen von CHF 250'963.20.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	12'152'438	12'007'127
Jahresgewinn	<u>1'222'111</u>	<u>275'311</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>13'374'549</u>	<u>12'282'438</u>
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	-200'000	-130'000
Dividendenausschüttung*	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung</b>	<b>13'174'549</b>	<b>12'152'438</b>

\* Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Ausschüttung aus den gesetzlichen Kapitaleinlagereserven von CHF 9.00 (Vorjahr: CHF 8.25) je Namenaktie à CHF 87.00 Nominalwert.



## 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) der CasalInvest Rheintal AG für das am 31. Dezember 2021 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 und der Reserven nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Altstätten, 21. Februar 2022



Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG

**Michael Kast**

Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

**Kurt Okle**

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 2021 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 2021, 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.

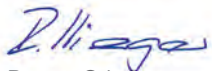
### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik der RT Immobilien Treuhand AG sind die Bewertungen der 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, 3. Januar 2022

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten



Roger Stieger  
Geschäftsleitung / Teilhaber



Daniel Mosch  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis / Teilhaber

## Liegenschaftsliste

### Altstätten



Adresse: Bahnhofstrasse 51  
9450 Altstätten  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekte: Wohnhaus mit Atelier, Werkstattträumen 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  
4 Aussenabstellplätze



Adresse: Bahnhofstrasse 5  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekte: 2 Wohnungen  
134 m<sup>2</sup> 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  
Objekte: 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  
Objekte: 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  
Objekte: 32 Mietwohnungen  
532 m<sup>2</sup> Gewerbefläche



Adresse: Wiesenstrasse 1a / 1b  
9436 Balgach  
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft  
Objekte: 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: Steigstrasse 26 / 28 / 30  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: 1 Zweifamilienhaus  
3'305 m<sup>2</sup> Bauland



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: 7'562 m<sup>2</sup> Gewerbe- / Bürofläche  
3'173 m<sup>2</sup> Aussenfläche  
33 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  
264 m<sup>2</sup> 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 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  
2'080 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: Büntelistrasse 16  
9443 Widnau  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekt: 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 m<sup>2</sup> Bürofläche  
266 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
3 Einzelgaragen  
16 Einstellplätze  
6 Aussenabstellplätze



Adresse: Naglerstrasse 4  
9443 Widnau  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekt: 2'743 m<sup>2</sup> Bauland



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  
3 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



## 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







