

casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2022



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 2022..... | 12 |
|---------------------------------------|----|

Investition in die Zukunft

| | |
|----------------------------|----|
| Roggenweg 1, Oberriet..... | 14 |
|----------------------------|----|

Finanzen

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

| | |
|---------------------------------|----|
| Liegenschaftsliste | 35 |
|---------------------------------|----|

| | |
|-----------------------|----|
| Adressen | 46 |
|-----------------------|----|

Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates und des Geschäftsführers

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Die CasalInvest Rheintal AG blickt auf ein erfolgreiches 2022 zurück. Der Reingewinn konnte auf über CHF 8 Mio. gesteigert werden und unsere Liegenschaften befinden sich in einem einwandfreien Zustand. Mit dem Erwerb der Industrieliegenschaft der Rino Weder AG am Roggenweg 1 in Oberriet per Ende 2022 ist das Immobilienportfolio auf CHF 300 Mio. angewachsen.



Erfreuliches Geschäftsergebnis unter anspruchsvollen Marktbedingungen

Mit einem Reingewinn von CHF 8,028 Mio. konnte das Vorjahresergebnis um knapp 4 Prozent verbessert werden. Die Leerstandsquote über das gesamte Immobilienportfolio liegt dank intensiven Vermietungsbemühungen auf rekordtiefen 2,3 Prozent. Dadurch konnte der betriebliche Nettoerlös Liegenschaften um CHF 650'000.00 auf CHF 10,7 Mio. gesteigert werden. Sehr erfreulich entwickelt hat sich auch die Valrheno Immobilien AG, an welcher die CasalInvest Rheintal AG zu 30 Prozent beteiligt ist. Deren Ergebnis ist geprägt von den gelungenen Neupositionierungen der grossen Gewerbeliegenschaften Frame in Altstätten und Pago in Grabs. Zudem konnte per Ende 2022 das Industrieareal der Schlegel AG an der Blumenfeldstrasse 14 in Goldach erworben werden. Der Besitzes- und Eigentumsantritt ist in diesem Jahr erfolgt und hat somit noch keinen Einfluss auf den Jahresabschluss 2022. Insgesamt verfügt die CasalInvest Rheintal AG über ein sehr solides und gut unterhaltenes Immobilienportfolio mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial für die kommenden Jahre.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich im Jahre 2022 schneller als erwartet verändert.

Themen wie Energieknappheit und Versorgungssicherheit haben bisher nicht bekannte Dimensionen erreicht. Zudem hat sich weltweit die Inflation zurückgemeldet und im Zuge davon sind auch in der Schweiz die Zinsen schnell und markant angestiegen. Bei der CasalInvest Rheintal AG sind die Hypothekarkredite dank einer auf Langfristigkeit ausgelegten Refinanzierungspolitik zu 65 Prozent fest angebunden. Dennoch werden die neuen Marktverhältnisse künftig Auswirkungen auf die Refinanzierungskosten der Anlagegesellschaften haben.

Der Erwerb von Renditeobjekten im Wohn- und Gewerbebereich zu angemessenen Preisen bleibt anspruchsvoll. Daher gilt es, sich bei solchen Marktconstellationen 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 es der CasalInvest Rheintal AG, in langfristige Entwicklungsprojekte mit Wertsteigerungspotenzial zu investieren.

Wir legen grossen Wert auf eine aktive Instandhaltung der Liegenschaften. Dabei geht es darum, anstehende Sanierungsmassnahmen frühzeitig zu erkennen und entsprechend zu planen. Mit Hilfe des Lebenszyklusmodells verfügen wir über detaillierte Zustandsanalysen unserer Liegenschaften. Daraus lassen sich die erwarteten Investitionen ableiten und diese können entsprechend in die Finanzplanung einfließen. Im Jahr 2022 hat die CasalInvest Rheintal AG knapp CHF 1,5 Mio. in die Ertüchtigung der Liegenschaften investiert.

Nachhaltigkeit

Die Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten nimmt in der Immobilienbranche spürbar zu. Dabei versteht die CasalInvest Rheintal AG «Nachhaltigkeit» als ganzheitliches System, das auf der Grundlage von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltbezo-

genen Aspekten aufbaut. Die Sensibilität gegenüber diesem Thema wird uns vor allem bei unseren Neu- und Umbauprojekten bewusst. So haben wir uns im vergangenen Jahr intensiv mit den Nachhaltigkeitsthemen Elektromobilität, Photovoltaik und Heizsystemen beschäftigt mit dem Ziel, diese Aspekte bei der Erneuerung und Sanierung von Liegenschaften zu berücksichtigen.

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 Verfügung 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 Industrieareale Frame in Altstätten und Pago in Grabs.

Wahl in den Verwaltungsrat

Die Generalversammlung 2022 hat Brigitte Lüchinger als neue Verwaltungsrätin gewählt. Als erfolgreiche Unternehmerin, welche eng mit der Talschaft verbunden ist, verfügt sie über ein fundiertes Unternehmerprofil mit starker Affinität zu den Themen Personelles, Marketing, Kommunikation sowie Finanzen. Sie hat sich bereits sehr gut in das Gremium eingefügt und wir bedanken uns herzlich für ihre Bereitschaft und ihr Engagement, bei uns mitzuwirken.

Dividendenpolitik

Am guten Geschäftsergebnis sollen auch unsere Aktionärinnen und Aktionäre teilhaben können. Daher beantragt der Verwaltungsrat zu Händen der Gene-

ralversammlung für das Geschäftsjahr 2022 eine Ausschüttung von CHF 9.50 pro Aktie vorzunehmen. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.50 und einer unveränderten Ausschüttungsrendite von 1,9 Prozent.

Ausblick

Wir sind in einer spannenden Marktphase, da sich verschiedene elementare Faktoren in Bewegung befinden. Dies erachten wir als grosse Chance, uns laufend zu verbessern, die eigenen Abläufe zu hinterfragen und je nach Situation anzupassen sowie neue Möglichkeiten der Marktbearbeitung zu suchen.


Trotz oder gerade deswegen sind wir von der nachhaltigen Attraktivität des Immobilienmarktes überzeugt und damit verbunden auch von Immobilien als gefragte Anlageklasse. Wir werden an der bisher bewährten 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. Wir werden unser Immobilienportfolio weiter nachhaltig sanieren und erneuern.

Sowohl Verwaltungsrat als auch Geschäftsleitung sind davon überzeugt, dass die Casainvest Rheintal AG auf dem richtigen Weg ist. Wir freuen uns, wenn Sie, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, uns weiterhin begleiten. Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Verbundenheit.

Diepoldsau, im Februar 2023



Albert Koller
Präsident des
Verwaltungsrates



Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

Geschäftsstrategie / Philosophie

Anlegen auf gutem Grund

Die CasalInvest Rheintal AG wurde 2006 als Anlagegesellschaft zur indirekten Immobilienanlage gegründet. Sie besitzt und verwaltet ein Immobilienportfolio von aktuell CHF 300 Millionen. Dieses besteht aus rund 45 Prozent Wohnliegenschaften, 40 Prozent Gewerbeliegenschaften sowie 15 Prozent Entwicklungsprojekten in der erweiterten Region Rheintal. Rund 500 Aktionäre beteiligen sich an der CasalInvest 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 CasalInvest 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 CasalInvest Rheintal AG ist einfach, sicher und effizient, da sämtliche Pflichten rund um die Liegenschaften von ausgewiesenen Fachkräften übernommen werden.

Gezieltes Wachstum

Die CasalInvest Rheintal AG bekennt sich zum nachhaltigen Wachstum. Dies kann sowohl durch die 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 CasalInvest 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 CasalInvest 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 CasalInvest 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 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 Prozent 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 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

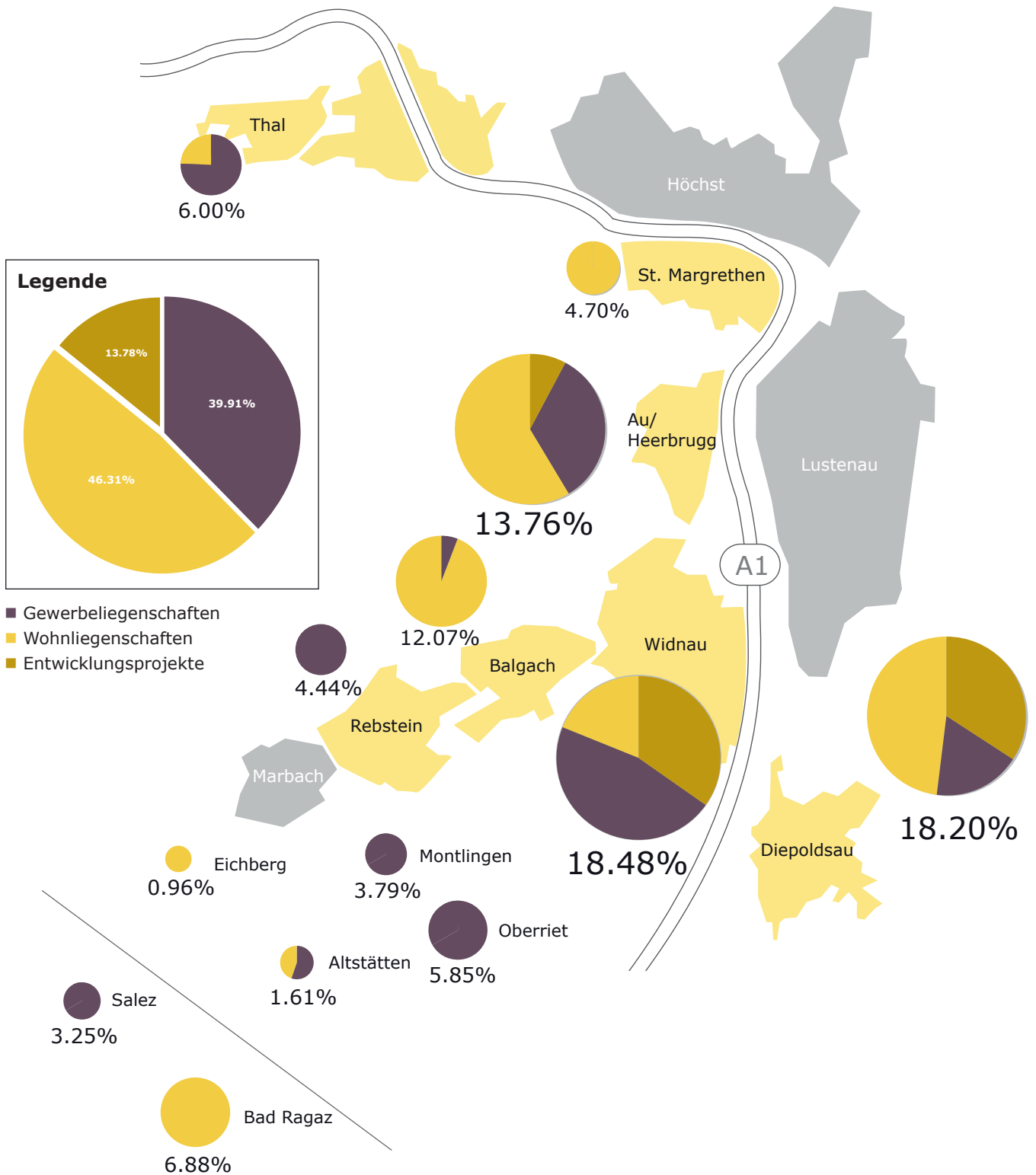
| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Reingewinn nach Steuern | CHF Mio. 8.028 | 7.746 | 6.791 | 8.426* | 5.861 |
| Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven) | in % 6.78 | 6.85 | 6.68 | 9.42 | 6.98 |
| Gewinn pro Aktie | CHF 28.23 | 27.24 | 23.88 | 33.33 | 23.37 |
| Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften | CHF Mio. 120.046 | 104.077 | 101.546 | 103.174 | 93.107 |
| Anlageobjekte Wohnliegenschaften | CHF Mio. 139.327 | 137.133 | 134.525 | 126.250 | 117.649 |
| Entwicklungsprojekte | CHF Mio. 41.426 | 37.800 | 37.730 | 29.853 | 23.180 |
| Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte | CHF Mio. 300.799 | 279.010 | 273.801 | 259.277 | 233.936 |
| Marktrisikooanpassung gemäss Anhang Ziff. 3 | CHF Mio. 1.805 | 1.674 | 1.643 | 1.556 | 1.404 |
| Eigenkapital | CHF Mio. 121.295 | 115.617 | 110.427 | 93.050 | 85.846 |
| Eigenkapitalanteil | in % 38 | 39 | 38 | 35 | 36 |

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

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG

| | | | | | |
|---|------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nominalwert pro Aktie | CHF 87 | 87 | 87 | 137 | 137 |
| Ausgegebene Aktien | Stück 284'400 | 284'400 | 284'400 | 252'800 | 250'800 |
| Jahresendkurs | CHF 495 | 465 | 425 | 395 | 367 |
| Marktkapitalisierung | CHF Mio. 140.778 | 132.246 | 120.870 | 99.856 | 92.044 |
| Substanzwert pro Aktie | CHF 427 | 407 | 388 | 368 | 342 |
| Kurs-Gewinn-Verhältnis | 17.54 | 17.07 | 17.80 | 11.85 | 15.70 |
| Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie | CHF 9.50 | 9.00 | 8.25 | 7.90 | 7.35 |

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 Group tätig. Daneben engagiert sie sich auch 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.



Brigitte Lüchinger

seit 2022

Mitglied des Verwaltungsrates

Brigitte Lüchinger ist Verwaltungsrätin der CasalInvest Rheintal AG. Sie ist 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.

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**

Michael Kast, Revisionsexperte RAB

Jürg Leu, 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 2022

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Die CasalInvest Rheintal AG schliesst das Geschäftsjahr 2022 mit einem sehr erfreulichen Ergebnis von CHF 8,028 Mio. ab. Neben der tiefen Leerstandsquote leistete vor allem die weitere Optimierung der Betriebskosten ihren Beitrag. Es wurde wiederum umfassend in die nachhaltige Qualität des Portfolios investiert. Sowohl die CasalInvest Rheintal AG als auch die Valrheno Immobilien AG setzen ihren Wachstumskurs fort.

Veränderte Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 und dem Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine werden nicht nur die geopolitischen Beziehungen auf die Probe gestellt. Auch Gesellschaft und Wirtschaft sehen sich seither verschiedenen neuen Herausforderungen gegenüber. Die Diskussionen über die Energieversorgung haben weiter an Bedeutung gewonnen. Versorgungssicherheit und Preisentwicklung haben gleichermaßen Politik, Lieferanten und Konsumenten vor grosse Schwierigkeiten gestellt. Ausgehend von den hohen Energiekosten haben sich viele Güter des privaten und geschäftlichen Alltags spürbar verteuert. So wurden die ohnehin schon stark gestiegenen Preise für Baumaterialien weiter befeuert und setzen Bauherren und Realisatoren vor neue Herausforderungen.

Im Zuge der zunehmenden Inflation haben die Leitzinsen und danach die Marktzinsen angezogen. Die CasalInvest Rheintal AG profitiert davon, dass sie in den vergangenen Jahren jeweils einen grossen Teil ihrer Verbindlichkeiten langfristig angelegt hat. Wir sind bestrebt, das auf Langfristigkeit ausgelegte Hypothekarmodell konsequent weiterzuverfolgen, um die Zinsänderungsrisiken bestmöglich einzugrenzen.

Erfolgreiches Geschäftsergebnis 2022

Mit einem Jahreserfolg von über CHF 8 Mio. blickt die CasalInvest Rheintal AG trotz herausfordernden

Rahmenbedingungen auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Auffallend ist die markante Steigerung der Vermietungserträge. Diese ist hauptsächlich auf erfolgreiche Wiedervermietungsbemühungen und die weitere Optimierung der Leerstände zurückzuführen. Hierbei sind die grossen Anstrengungen und die aktive Bearbeitung durch die Bewirtschaftungsabteilung hervorzuheben.

Die Kosten bewegen sich grossmehrheitlich im Rahmen der Vorjahre und die Vorgaben konnten eingehalten werden. Die bereits erwähnte Finanzierungspolitik, welche die Langfristigkeit betont, macht sich im stabilen Finanzerfolg bemerkbar. Die Zinsentwicklung wird in den kommenden Jahren für etwas grössere Aufwendungen bei den Hypothekarverbindlichkeiten sorgen. Allerdings dürften sich die Kostensteigerungen in vernünftigen Rahmen bewegen.

Der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften fiel im Vergleich zu den Vorjahren etwas tiefer aus. Das hat durchaus mit einer zu beobachtenden Stabilisierung der Immobilienpreise zu tun. Es ist der Geschäftsleitung ein grosses Anliegen, dass das Immobilienportfolio der CasalInvest Rheintal AG «vernünftig» bewertet wird. Denn auch der Immobilienmarkt wird die Avancen der letzten Jahre kaum dauerhaft mitmachen können. So ist es von Vorteil, wenn die Liegenschaften der CasalInvest Rheintal AG moderat bewertet und bei Marktveränderungen keine übereiligen Korrekturen zu befürchten sind. Sehr erfreulich ist der Wertbeitrag der 30 Prozent-Beteiligung an der Valrheno Immobilien AG. Dieser steht mit rund CHF 1 Mio. zu Buche.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bedanken sich bei den Mitarbeitenden der Sonnenbau Gruppe für den grossen Einsatz und die partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Solide Bilanzstruktur

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios beträgt per Ende 2022 rund CHF 300 Mio. Ein Teil des Portfoliowachstums ist auf die Investitionen in Pflege und Unterhalt der Liegenschaften zurückzuführen. Mit dem Erwerb der Liegenschaft am Roggenweg 1 in

Oberriet wurde eine grössere Akquisition getätigt. Dies hat dafür gesorgt, dass der Bestand an flüssigen Mitteln merklich abgenommen hat. Die CasalInvest Rheintal AG ist problemlos in der Lage, ihren täglichen Verpflichtungen nachzukommen. Hingegen würden weitere grössere Akquisitionen eine Kapitalerhöhung erfordern. Die durchschnittliche hypothekarische Belehnung beläuft sich auf etwa 58 Prozent der Marktwerte, was wir als sehr gesund erachten.

Konsequente Investitionen in Energieversorgung

Gerade die vergangenen zwölf Monate haben gezeigt, wie fragil die Energieversorgung auch in der Schweiz ist und welche Abhängigkeiten bestehen. Für unsere Mieterschaft ist es einerseits von grosser Bedeutung, dass die Versorgungssicherheit gewahrt bleibt. Ebenso wichtig ist eine nachvollziehbare Preisentwicklung. Wie im Vorwort beschrieben, hat die CasalInvest Rheintal AG eine umfassende Analyse ihres Immobilienportfolios vorgenommen. Dabei stand die Optimierung der Heizsysteme sowie die Potenzialanalyse bzw. Machbarkeit für Photovoltaik-Anlagen und Elektromobilität im Vordergrund. Die gewonnenen Erkenntnisse werden konsequent bearbeitet und umgesetzt. Es ist vorgesehen, im Geschäftsjahr 2023 grössere Investitionen in diesem Bereich zu tätigen.

Immobilienentwicklung als Königsdisziplin

Das Portfolio der CasalInvest Rheintal AG besteht nebst den Renditeobjekten im Wohn- und Gewerbebereich zu einem ansehnlichen Teil aus Entwicklungsliegenschaften. Dabei handelt es sich um baureife Grundstücke oder um Areale, welche in absehbarer Zeit einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen (Transformationsobjekte). Mit der Weiterentwicklung der eigenen Objekte bietet sich der CasalInvest Rheintal AG die Möglichkeit, unabhängig vom Niveau der Transaktionspreise am Immobilienmarkt bedürfnisgerecht zu wachsen. Dabei kann sie ihre eigenen Standards im Hinblick auf die langfristige Anlagestrategie einbringen. Nebst der Formulierung der eigenen Bedürfnisse und Erwartungen liegt die grosse Herausforderung der Entwicklungsprojekte im Planungs- und Bewilligungsprozess. Die frühzeitige Einbindung verschiedenster Anspruchsgruppen hat den Vorteil einer

breiten Abstützung. Andererseits sieht man sich dadurch vielfach mit einer Vielzahl an Anforderungen und Bedingungen konfrontiert, und es ist schwierig, sämtlichen Erwartungen gerecht zu werden. Überdies bestehen zurzeit in materieller und formeller Hinsicht diverse Unklarheiten, da sich viele Zonenpläne und Baureglemente im Kanton St.Gallen in aktiver Überarbeitung befinden. Die komplexen Prozesse stellen die Immobilienentwickler vor grosse Herausforderungen. Wir sind dennoch davon überzeugt, dass sich die frühzeitige Einbindung verschiedenster Anspruchsgruppen früher oder später auszahlt, auch wenn es gelegentlich für etwas Mehraufwand sorgt.

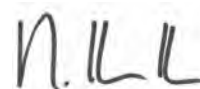
Nachdem der Sondernutzungsplan zum Projekt auf dem ehemaligen Greiner-Areal in Diepoldsau in Rechtskraft erwachsen ist, geht es nun darum, das Bauprojekt vorzubereiten und in die Auflage zu bringen. Die CasalInvest Rheintal AG möchte an dieser Lage in den nächsten Jahren qualitativen Wohnraum schaffen und ihr Immobilienportfolio weiter ausbauen.

Solide Entwicklung der Valrheno Immobilien AG

Die Valrheno Immobilien AG verfügt mittlerweile über ein Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 130 Mio. Dieses besteht aus grossen Gewerbe- und Industrieobjekten sowie langfristigen Entwicklungsprojekten. Sehr erfreulich zu erwähnen sind die erfolgreichen Neupositionierungen des ehemaligen EgoKiefer-Areals in Altstätten (Frame) und des ehemaligen Pago-Areals in Grabs. Zahlreiche neue Mieter sorgen für eine Wiederbelebung der beiden Areale. Die CasalInvest Rheintal AG partizipiert mit einem Anteil von 30 Prozent an der Gesellschaft.

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, es freut uns, wenn Sie uns auf dem weiteren Weg begleiten. Für die Verbundenheit mit unserem Unternehmen danken wir Ihnen.

Diepoldsau, im Februar 2023



Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

Investition in die Zukunft – Roggenweg 1, Oberriet

Per Ende 2022 konnte die CasalInvest Rheintal AG die Liegenschaft am Roggenweg 1 in Oberriet übernehmen. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 20'863m² und ist mit verschiedenen Produktionshallen, einem Bürogebäude sowie diversen Lagerhallen überbaut. Ebenso besteht eine Landreserve von rund 5'000m² in der Industrie- und Gewerbezone.



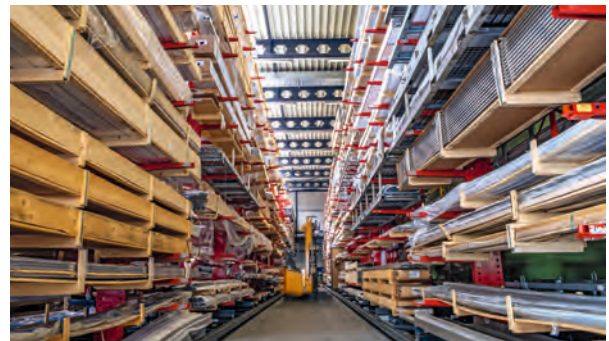
Die Immobilie stand über 40 Jahre im Eigentum der Rino Weder AG und wurde von ihr selbst genutzt. Wir freuen uns, dass die Rino Weder AG weiterhin als Nutzerin der Liegenschaft auftritt und möchten das Unternehmen im Rahmen eines partnerschaftlichen Mietverhältnisses auf dem weiteren Weg begleiten.



Das grossflächige Gewerbe- und Industrieareal ist am nördlichen Dorfeingang von Oberriet gelegen. Es bietet eine gute verkehrstechnische Anbindung

zu den Autobahnanschlüssen Oberriet und Kriesern wie auch zum grenznahen EU-Raum. Das gesamte Areal ist vorteilhaft erschlossen und von allen Seiten zugänglich. Mit der stark frequentierten Hauptstrasse und den umliegenden Gewerbe- und Industriebetrieben bietet die Liegenschaft ideale Grundvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen verschiedener Art.

Die grossen Hallenschiffe sind dank den hohen Räumen, den grossen Nutzlasten, der ebenerdigen Bedienbarkeit sowie der vorwiegend stützenlosen Konstruktion multifunktional nutzbar. Ebenso sind flexible Nutzungs- und Unterteilungsmöglichkeiten vorhanden, was die Bewirtschaftung einzelner Hallensegmente zulässt. Dies alles unterstreicht das vorhandene Entwicklungspotenzial der Liegenschaft.



Das Areal wurde über die letzten 40 Jahre stetig ausgebaut und weiterentwickelt. So wurde im Jahr 2014 eine grossflächige Produktionshalle erstellt und der Zuliefer- und Logistikbereich erneuert. Die Gebäulichkeiten verfügen über eine gute Bausubstanz und können über Jahre als Produktionsstandort mit eigenem Bürogebäude genutzt werden.





Die Immobilie wird durch die Bewirtschaftungsabteilung der Sonnenbau Gruppe sowohl technisch als auch kaufmännisch betreut und bewirtschaftet. Die Implementierung in unser System ist bereits erfolgt.

Wie bei allen Liegenschaften in unserem Portfolio werden wir unser Augenmerk bei künftigen Investitionen auf die Nachhaltigkeit legen und die proaktive Instandhaltung der Liegenschaft forcieren.



Konzernrechnung nach FER

Bilanz

| AKTIVEN | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Flüssige Mittel und Wertschriften | 534'881 | 5'161'637 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 488'214 | 456'537 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 302'115 | 807'042 |
| Vorräte | 75'600 | 67'839 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 14'078 | 27'629 |
| Umlaufvermögen | 1'414'888 | 6'520'684 |
| Finanzanlagen | 16'718'331 | 13'752'851 |
| Immobilien Sachanlagen | 298'994'210 | 277'335'940 |
| Anlagevermögen | 315'712'541 | 291'088'791 |
| Total Aktiven | 317'127'429 | 297'609'475 |
| | | |
| PASSIVEN | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1'370'505 | 905'042 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 27'800 | 54'439 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 745'546 | 808'920 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 2'143'851 | 1'768'401 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 180'152'200 | 167'504'000 |
| Langfristige Rückstellungen | 8'287 | 8'087 |
| Latente Steuerrückstellungen | 13'528'000 | 12'712'000 |
| Langfristiges Fremdkapital | 193'688'487 | 180'224'087 |
| Aktienkapital | 24'742'800 | 24'742'800 |
| Eigene Kapitalanteile als Minusposten | -264'302 | -465'230 |
| Kapitaleinlagereserven | 18'211'046 | 20'761'781 |
| Neubewertungsreserven | 19'377'233 | 17'435'773 |
| Gewinnreserven | 51'200'402 | 45'395'515 |
| Laufender Jahresgewinn | 8'027'912 | 7'746'348 |
| Eigenkapital | 121'295'091 | 115'616'987 |
| Total Passiven | 317'127'429 | 297'609'475 |

Konzernrechnung nach FER

Erfolgsrechnung

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ertrag aus Vermietungen | 12'451'721 | 11'820'430 |
| Liegenschaftsaufwand | -1'751'122 | -1'773'924 |
| Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften | 10'700'599 | 10'046'506 |
| Betrieblicher Aufwand | -1'203'355 | -1'107'316 |
| Betriebliches Ergebnis | 9'497'244 | 8'939'190 |
| Finanzergebnis | -2'182'663 | -2'169'254 |
| Ergebnis von assoziierten Unternehmen | 1'003'977 | 711'719 |
| Erfolg Verkauf/Neubewertung | 938'496 | 1'557'741 |
| Ausserordentliches Ergebnis | 25'970 | 19'719 |
| Gewinn vor Steuern | 9'283'023 | 9'059'115 |
| Ertragssteuern | -1'255'111 | -1'312'767 |
| Reingewinn | 8'027'912 | 7'746'348 |

Geldflussrechnung

| GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit | | 2022 | 2021 |
|---|----------------|--------------------|-------------------------|
| Reingewinn | | 8'027'912 | 7'746'348 |
| Verkauf/Neubewertung Liegenschaften | | -938'496 | -1'557'741 |
| Ergebnis von assoziierten Unternehmen | | -1'003'977 | -711'719 |
| Erfolg aus Verkauf eigene Aktien | | -25'970 | -19'719 |
| Langfristige Rückstellungen | Zunahme | 200 | -6'020 |
| Latente Steuerrückstellungen | Zunahme | 816'000 | 988'000 |
| Cash Flow Nettoumlaufvermögen | | 6'875'669 | 6'439'149 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | Zunahme | -31'676 | -148'729 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | Abnahme | 504'927 | -804'529 |
| Vorräte | Zunahme | -7'761 | 27'139 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | Abnahme | 13'550 | 13'771 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | Zunahme | 465'463 | -172'297 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | Abnahme | -26'639 | 27'776 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | Abnahme | -63'374 | 333'700 |
| Veränderung Nettoumlaufvermögen | | 854'490 | -723'169 |
| Cash Flow Betriebstätigkeit | | 7'730'159 | 5'715'980 |
| GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit | | | |
| Finanzanlagen | Zunahme | -1'961'503 | -4'208'437 |
| Immobilie Sachanlagen (Investitionen) | Zunahme | -24'730'775 | -3'619'999 |
| Immobilie Sachanlagen (Devestitionen) | Abnahme | 4'011'000 | - |
| Cash Flow aus Investitionstätigkeit | | -22'681'278 | -7'828'436 |
| GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit | | | |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | Zunahme | 12'648'200 | 4'315'800 |
| Kauf/Verkauf eigene Kapitalanteile | | 226'898 | -191'173 |
| Ausschüttung an Aktionäre | | -2'550'735 | -2'345'170 |
| Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit | | 10'324'363 | 1'779'458 |
| Netto-Flüssige Mittel | Abnahme | -4'626'756 | Abnahme -332'998 |
| Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode | | 5'161'637 | 5'494'636 |
| Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode | | 534'881 | 5'161'637 |
| Netto-Flüssige Mittel | Abnahme | -4'626'756 | Abnahme -332'998 |

Eigenkapitalnachweis

| in TCHF | Aktien- kapital | Eigene Aktien | Kapital- reserven (Agio) | Neube- wertungs- reserven | Gewinn- reserven | Total Aktionäre |
|--|--------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|
| 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 |
| Zuweisung Neubewertung Vorjahr | | | | 1'902 | -1'902 | |
| Eigene Kapitalanteile | | -211 | | | | -211 |
| Kapitaleinlagenrückzahlung | | | -2'345 | | | -2'345 |
| Jahresgewinn | | | | | 7'746 | 7'746 |
| Eigenkapital per 31.12.2021 | 24'743 | -465 | 20'762 | 17'436 | 53'142 | 115'617 |
| Zuweisung Neubewertung Vorjahr | | | | 1'941 | -1'941 | |
| Eigene Kapitalanteile | | 201 | | | | 201 |
| Kapitaleinlagenrückzahlung | | | -2'551 | | | -2'551 |
| Jahresgewinn | | | | | 8'028 | 8'028 |
| Eigenkapital per 31.12.2022 | 24'743 | -264 | 18'211 | 19'377 | 59'228 | 121'295 |

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 24. Mai 2024 in einer oder mehreren Kapitalerhöhungen um maximal CHF 4'948'560 durch Ausgabe von 56'880 Namenaktien à CHF 87.– Nominalwert 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 2022 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende vollkonsolidierte Konzerngesellschaft:

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

Per 31. Dezember 2022 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 1'804'790.– auf CHF 298.994 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 130'730.– 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 14.4 % (Vorjahr: 14.5 %) berechnet. Änderungen des latenten Steuersatzes werden erfolgswirksam erfasst.

Alle bis zum 31. Dezember 2022 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Konzernrechnung nach FER

| Erläuterung Jahresrechnung | | in TCHF | 2022 | 2021 |
|--|--|----------------|----------------|----------------|
| 1a Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | | | |
| | Forderungen gegenüber Dritten | | 488 | 428 |
| | Forderungen gegenüber Nahestehenden | | – | 29 |
| | Total | | 488 | 457 |
| 1b Sonstige kurzfristige Forderungen | | | | |
| | Forderungen gegenüber Dritten | | 1 | 7 |
| | Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen | | – | 800 |
| | Forderungen gegenüber Nahestehenden | | 301 | – |
| | Total | | 302 | 807 |
| 2 Vorräte | | | | |
| | Heizöl | | 76 | 68 |
| | Total | | 76 | 68 |
| 3 Immobille Sachanlagen | | | | |
| | Entwicklung | Wohnen | Gewerbe | Total |
| | Marktwerte per 01.01.2021 | 134'525 | 101'546 | 273'801 |
| | Zugänge ¹ | 402 | 2'616 | 3'620 |
| | Umklassierung | -90 | -688 | – |
| | Erfolg | – | – | – |
| | Veränderung | -242 | 603 | 1'589 |
| | Marktwerte per 31.12.2021 | 137'133 | 104'077 | 279'010 |
| | Marktrisikooanpassung | | | -1'674 |
| | Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2021 | | | 277'336 |
| | Marktwerte per 01.01.2022 | 137'133 | 104'077 | 279'010 |
| | Zugänge ² | 5'880 | 18'219 | 24'731 |
| | Abgänge | -3'151 | – | -4'011 |
| | Umklassierung | – | -1'524 | – |
| | Veräusserungserfolg | – | – | 100 |
| | Veränderung | 896 | -726 | 968 |
| | Marktwerte per 31.12.2022 | 41'426 | 120'046 | 300'799 |
| | Marktrisikooanpassung | | | -1'805 |
| | Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2022 | | | 298'994 |

¹ inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen

33

² inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen

15

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 1'804'790.– 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 | 2022 | 2021 |
|---|--------------------------------|----------------|----------------|
| 4 Finanzanlagen | | | |
| Beteiligung Valrheno Immobilien AG (Assoziierte) | | 3'938 | 2'934 |
| Aktionärsdarlehen Valrheno Immobilien AG (Assoziierte) | | 12'135 | 10'065 |
| Darlehen gegenüber Dritten | | 645 | 753 |
| Total | | 16'718 | 13'752 |
| 5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Dritten | | 1'371 | 905 |
| Total | | 1'371 | 905 |
| 6a Aktive Rechnungsabgrenzung | | | |
| Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten | | 14 | 27 |
| Noch nicht erhaltene Erträge gegenüber Dritten | | - | 1 |
| Total | | 14 | 28 |
| 6b Passive Rechnungsabgrenzung | | | |
| Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten | | 746 | 809 |
| Total | | 746 | 809 |
| 7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten | Zinssatz | | |
| | gewichteter Jahresdurchschnitt | | |
| Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr | 0.87 % | 68'473 | 49'873 |
| Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre | 1.45 % | 33'859 | 30'109 |
| Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre | 1.21 % | 74'559 | 82'172 |
| Total | 1.14 % | 176'891 | 162'154 |
| Darlehen gegenüber Dritten | | 3'261 | 2'500 |
| Darlehen gegenüber Nahestehenden | | - | 2'850 |
| Total | | 180'152 | 167'504 |

Konzernrechnung nach FER

| | in TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---------|---------------|---------------|
| 8 Langfristige Rückstellungen | | | |
| Fonds für Tanksanierungen | | 6 | 6 |
| Fonds für Zählerservice | | 2 | 2 |
| Total | | 8 | 8 |
| 9 Ertragssteuern | | | |
| Latente Steuerrückstellungen | | 13'528 | 12'712 |
| Total | | 13'528 | 12'712 |
| Latenter Steueraufwand | | 816 | 988 |
| Laufender Steueraufwand | | 439 | 325 |
| Total | | 1'255 | 1'313 |
| Entwicklung Latente Steuerrückstellungen | | | |
| Bildung | | 904 | 988 |
| Veränderung durch Steuersatzänderung | | -88 | - |
| Vorjahresbestand | | 12'712 | 11'724 |
| Total | | 13'528 | 12'712 |

Konzernrechnung nach FER

| | in TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---------|----------------|----------------|
| 10 Transaktionen mit nahestehenden Personen | | | |
| Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen) | | 271 | 395 |
| Liegenschaftsbewirtschaftungskosten | | 626 | 689 |
| Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung | | 787 | 787 |
| Verwaltungsratshonorare | | 118 | 129 |
| Mietertrag | | 57 | 55 |
| 11 Verpfändete Aktiven | | | |
| Immobilie Sachanlagen | | 298'994 | 277'336 |
| Total | | 298'994 | 277'336 |

Revisionsbericht

**Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers
an den Verwaltungsrat der
CasalInvest Rheintal AG
9444 Diepoldsau**

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der CasalInvest Rheintal AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung, für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung, auf den Seiten 16 bis 25 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufsicht über den Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen. Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zur Existenz des internen Kontrollsystems

In Anlehnung an PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Altstätten, 14. März 2023



Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG

Michael Kast
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Jürg Leu
Revisionsexperte RAB

Bilanz

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| AKTIVEN | | |
| Flüssige Mittel | 345'721 | 3'108'254 |
| <i>Forderungen aus L & L Dritte</i> | <u>361'118</u> | <u>254'271</u> |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 361'118 | 254'271 |
| <i>Forderungen Dritte</i> | 871 | 1'420 |
| <i>Forderungen Nahestehende</i> | 301'000 | – |
| <i>Forderungen assoziierte Unternehmen</i> | – | <u>800'000</u> |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 301'871 | 801'420 |
| Vorräte | 46'415 | 36'164 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | – | <u>12'772</u> |
| Umlaufvermögen | <u>1'055'124</u> | <u>4'212'881</u> |
| <i>Finanzanlagen verbundene Unternehmen</i> | <u>12'139'168</u> | <u>13'999'184</u> |
| Finanzanlagen | 12'139'168 | 13'999'184 |
| Immobilie Sachanlagen | 135'472'999 | 117'747'999 |
| Beteiligungen | <u>21'337'706</u> | <u>21'337'706</u> |
| Anlagevermögen | <u>168'949'873</u> | <u>153'084'889</u> |
| Total Aktiven | <u>170'004'997</u> | <u>157'297'770</u> |
| PASSIVEN | | |
| <i>Verbindlichkeiten aus L & L Dritte</i> | 838'689 | 500'998 |
| <i>Verbindlichkeiten aus L & L Nahestehende</i> | <u>136'792</u> | <u>44'646</u> |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 975'482 | 545'644 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 16'481 | 31'010 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 448'150 | <u>442'500</u> |
| Kurzfristiges Fremdkapital | <u>1'440'112</u> | <u>1'019'154</u> |
| <i>Hypothekverbindlichkeiten</i> | 106'924'450 | 91'531'150 |
| <i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i> | 3'260'900 | 2'500'000 |
| <i>Darlehensverbindlichkeiten Nahestehende</i> | – | <u>2'850'000</u> |
| Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten | 110'185'350 | 96'881'150 |
| Langfristige Rückstellungen | <u>3'767</u> | <u>3'567</u> |
| Langfristiges Fremdkapital | <u>110'189'117</u> | <u>96'884'717</u> |
| Fremdkapital | <u>111'629'229</u> | <u>97'903'871</u> |
| Aktienkapital | 24'742'800 | 24'742'800 |
| Kapitaleinlagereserven | 18'111'046 | 20'661'781 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | 1'280'000 | 1'080'000 |
| <i>Gewinnvortrag</i> | 13'174'549 | 12'152'438 |
| <i>Jahresgewinn</i> | <u>1'331'676</u> | <u>1'222'111</u> |
| Bilanzgewinn | 14'506'224 | 13'374'549 |
| Eigene Kapitalanteile | -264'302 | -465'230 |
| Eigenkapital | <u>58'375'768</u> | <u>59'393'900</u> |
| Total Passiven | <u>170'004'997</u> | <u>157'297'770</u> |

Erfolgsrechnung

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ertrag aus Vermietungen | 6'945'699 | 6'749'075 |
| Liegenschaftsaufwand | -1'004'775 | -977'542 |
| Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften | 5'940'924 | 5'771'533 |
| Gebühren und Abgaben | -9'362 | -8'329 |
| Beratungs- und Verwaltungsaufwand | -731'197 | -651'999 |
| Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations | -36'412 | -24'294 |
| Betrieblicher Aufwand | -776'971 | -684'622 |
| Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA) | 5'163'953 | 5'086'911 |
| <small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small> | | |
| Abschreibungen | -2'803'877 | -2'428'506 |
| Abschreibungen | -2'803'877 | -2'428'506 |
| Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT) | 2'360'076 | 2'658'405 |
| <small>vor Finanzerfolg und Steuern</small> | | |
| Finanzertrag | 35'086 | 53'438 |
| Finanzaufwand | -1'119'119 | -1'109'978 |
| Baurechtszinsen | -194'110 | -191'973 |
| Finanzergebnis | -1'278'142 | -1'248'513 |
| Betriebliches Ergebnis 3 (EBT) | 1'081'934 | 1'409'892 |
| <small>vor Steuern</small> | | |
| Ausserordentlicher Ertrag | 25'970 | 19'719 |
| Gewinn aus Veräusserung Immobilien | 455'000 | - |
| Ausserordentliches Ergebnis | 480'970 | 19'719 |
| Jahresgewinn vor Steuern | 1'562'904 | 1'429'611 |
| Direkte Steuern | -231'228 | -207'500 |
| Jahresgewinn | 1'331'676 | 1'222'111 |

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%)

| Eigene Kapitalanteile | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Anzahl der eigenen Aktien per Bilanzstichtag | 568 | 1'033 |
| Durchschnittspreis pro Aktie in CHF | 465.32 | 450.37 |
| Total eigene Kapitalanteile in CHF | 264'302 | 465'230 |

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 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven | 133'785'999 | 112'909'999 |

| Für Verbindlichkeiten nahestehender Gesellschaften bestellte Sicherheiten | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven | 1'687'000 | 4'838'000 |

| Eventualverbindlichkeiten | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| 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 25'969.71. Der ausserordentliche Gewinn des Vorjahres beinhaltet einen Gewinn aus dem Verkauf von eigenen Kapitalanteilen von CHF 19'719.27.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der gesetzlichen Kapitaleinlagereserven

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns

| Bilanzgewinn | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Gewinnvortrag | 13'174'549 | 12'152'438 |
| Jahresgewinn | <u>1'331'676</u> | <u>1'222'111</u> |
| Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung | <u>14'506'224</u> | <u>13'374'549</u> |
| Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven | -70'000 | -200'000 |
| Ausschüttung Dividende aus Bilanzgewinn | <u>–</u> | <u>–</u> |
| Vortrag auf neue Rechnung | 14'436'224 | 13'174'549 |

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung der gesetzlichen Kapitaleinlagereserven

Ausschüttung aus gesetzlicher Kapitaleinlagereserve von CHF 9.50 (Vorjahr CHF 9.00) je Namenaktie à CHF 87.00 Nominalwert.

| Gesetzliche Kapitaleinlagereserven | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vortrag gesetzliche Kapitaleinlagereserven | <u>18'111'046</u> | <u>20'661'781</u> |
| Ausschüttung Dividende aus gesetzlicher Kapitaleinlagereserve | <u>-2'701'800</u> | <u>-2'550'735</u> |
| Vortrag auf neue Rechnung | 15'409'246 | 18'111'046 |

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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Altstätten, 24. Februar 2023



Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG

Michael Kast
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Jürg Leu
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 2022 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 2022, 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 wertvermehrende Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden bei der Ermittlung des „Fair Values“ zum Bewertungszeitpunkt nicht einbezogen. Ebenso sind die Transaktionskosten (Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren) sowie die Vermittlungs- und Vermarktungskosten nicht enthalten. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällig latente Grundstücksgewinn- und/oder Reinertrags- und Vermögenssteuern sowie die Mehrwertsteuern.

Bewertungsmethode

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik der RT Immobilien Treuhand AG sind die Bewertungen der CasaInvest Rheintal AG und der Novesette GmbH unabhängig und neutral erfolgt.

Die Bewertungen haben nach wie vor Schätzungscharakter. Die letztendlich resultierenden Verkaufspreise werden durch Verhandlungen sowie anderweitige subjektive Faktoren bestimmt. Eine Abweichung von den Werten ist deshalb möglich. Die Bewertungen erfolgen somit ohne Haftung für die Realisierbarkeit.

9450 Altstätten, 2. Januar 2023

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, 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
Objekte: 2 Wohnungen
2 Wohnhäuser
398 m² Gewerbefläche
10 Aussenabstellplätze



Adresse: Rorschächen
9435 Heerbrugg
Nutzung: Entwicklungsprojekt (in Bau)
Objekt: 4'996 m² Bauland



Adresse: Widnauerstrasse 3 / 5 / 7
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 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
Objekte: 32 Mietwohnungen
532 m² Gewerbefläche



Adresse: Wiesenstrasse 1a / 1b
9436 Balgach
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 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: Moosäcker
9444 Diepoldsau
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekt: 3'752 m² Bauland



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
3'655 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

Oberriet



Adresse: Roggenweg 1
9463 Oberriet
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 12'560 m² Gewerbe- / Lagerfläche
458 m² Bürofläche
80 Aussenabstellplätze

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: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 7'667 m² Gewerbe- / Lagerfläche
9'211 m² Lagerfläche befestigt aussen



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

Widnau



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



Adresse: Bahnhofstrasse 6
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 8 Wohnungen
2'080 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: Büntelstrasse 16
9443 Widnau
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekt: 1 Einfamilienhaus



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
Objekt: 2'734 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

CasInvest Rheintal AG

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

Aktienkurs

money-net.ch

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

Bewirtschaftung

Sonnenbau Dienstleistungs AG

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

Impressum

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

