

casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2024



Inhaltsverzeichnis

CasalInvest Rheintal AG

Vorwort und Kommentar zum Geschäftsjahr 2024	2
Geschäftsstrategie / Philosophie	7
Unternehmensführung	8
Kennzahlen im Überblick	9
Portfolioaufteilung	10
Verwaltungsrat	11
Geschäftsleitung	13

Zusammenschluss Immobiliengesellschaften

Erklärung und Beschrieb der Transaktion	15
Vorstellung Valrheno Immobilien AG	23
Vorstellung HeBe Immobilien AG	26
Vorstellung Hümpeler AG	27

Finanzen

Konzernrechnung nach FER	28
Revisionsbericht Konzernrechnung nach FER	38
Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG	40
Revisionsbericht Handelsrechtlicher Einzelabschluss	45
Liegenschaftsbewertungsbericht	46

Liegenschaftsliste	48
---------------------------------	----

Adressen	60
-----------------------	----

Vorwort und Kommentar zum Geschäftsjahr 2024

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Die CasalInvest Rheintal AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Trotz des unverändert anspruchsvollen Umfelds schliesst sie dieses mit einem Jahresgewinn von CHF 8,2 Mio. ab, womit die guten Vorjahreszahlen bestätigt werden konnten. Ein besonderes Augenmerk liegt weiterhin auf der aktiven Portfoliobewirtschaftung unter Einhaltung der erarbeiteten Grundsätze zur Nachhaltigkeit. Der Marktwert des Immobilienportfolios hat sich auf CHF 325 Mio. erhöht.



Erfolgreiches Geschäftsjahr 2024

Wir freuen uns, dass wir von einer sehr positiven Geschäftstätigkeit berichten können. Mit einem Reingewinn von CHF 8,2 Mio. konnte das gute Vorjahresergebnis bestätigt werden. Dies erachten wir unter Würdigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als starkes Ergebnis. Der Ertrag aus Vermietungen ist auf CHF 13,4 Mio. angestiegen, was einerseits auf die erstmalige Integration der zwei Mehrfamilienhäuser an der Oberstüdtlistrasse in Buchs sowie am Bülsweg in Grabs zurückzuführen ist. Andererseits ist die positive Entwicklung gegenüber dem Vorjahr Ausdruck der guten Vermietungssituation mit einer Leerstandsquote von 3.02 Prozent im Geschäftsjahr 2024.

Aufwandseitig fallen die höheren Liegenschaftsaufwände auf, welche primär auf das Portfoliowachstum zurückzuführen sind. Der Finanzerfolg hat gegenüber dem Vorjahr leicht zugelegt, was mit den getätigten Akquisitionen sowie zusätzlichen Darlehensverpflichtungen zu begründen ist. Es wurde darauf geachtet, das auf Langfristigkeit ausgelegte, gestaffelte Hypothekenmanagement weiter zu betreiben, um eine hohe Planungssicherheit der Zinsaufwendungen zu erreichen und zugleich auf Markt-

und Portfolioveränderungen reagieren zu können. Die Zinsentwicklung wird intensiv verfolgt.

Der Erfolg aus Verkauf und Neubewertung der Liegenschaften konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals etwas zulegen, was einerseits mit der erfolgreichen Weiterentwicklung der Liegenschaften und andererseits mit der positiven Gesamtmarktsituation und der entsprechenden Entwicklung der Marktwerte begründet werden kann.

Ebenfalls äusserst erfreulich entwickelt sich die Valrheno Immobilien AG, an welcher die CasalInvest Rheintal AG zu 30 Prozent beteiligt ist. Nebst dem sehr guten Vermietungsstand fällt die erstmalige Berücksichtigung der Liegenschaft Industriestrasse 14 in Au ins Gewicht. Dieses Objekt hat die Valrheno Immobilien AG von der Locher Bewehrungen AG erworben. Sie wird ihre Produktionskapazitäten in St.Gallen konzentrieren. Die Liegenschaft konnte inzwischen an einen industriellen Nutzer vermietet werden und ist mit dem Auszug der Locher Bewehrungen AG per Februar 2025 voll vermietet. Auch die Valrheno Immobilien AG investiert konsequent in die Instandhaltung ihrer Bestandesliegenschaften. Dank des starken Jahresergebnisses steuert die Valrheno Immobilien AG über die Bewertung durch die Equity-Methode rund CHF 1,15 Mio. an das Gesamtergebnis der CasalInvest Rheintal AG bei.

Somit resultiert ein Jahresergebnis von CHF 8'221'731.00, was einem Gewinn pro Aktie von CHF 28.91 und einer Rendite von 6.33 Prozent auf dem durchschnittlichen Eigenkapital entspricht. Der Eigenkapitalanteil beträgt 38 Prozent bei einer durchschnittlichen hypothekarischen Belehnung der Objekte von 56 Prozent.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ostschweizer Wirtschaftsmotor ist im Jahr 2024 vor allem wegen der mangelnden Auslandnachfrage ins Stocken geraten. Dadurch ist die Auslastung der industriellen Produktionskapazitäten auf ein Dreijahrestief zurückgegangen. Für eine spürbare Erholung fehlten die positiven Nachfrageimpulse aus dem

relevanten Ausland. In der deutschen Industrie verschlechterten sich zuletzt Geschäftslage und -erwartungen. In den USA verdichten sich nach einer längeren Boomphase die Anzeichen einer Abkühlung.

Im Gegensatz dazu wirken die binnenorientierten Branchen stabilisierend. Im Bausektor wird die aktuelle Lage weiterhin als zufriedenstellend bis gut eingeschätzt. Im Wohnbereich sorgt die hohe strukturelle Nachfrage primär aufgrund der Zuwanderung weiterhin für eine akzeptable Auftragslage. Zudem profitiert das Baugewerbe von energetischen Sanierungen. Dagegen führt die tiefe Neubautätigkeit aufgrund der vorherrschenden regulatorischen Rahmenbedingungen zu einer tendenziell schlechteren Auftragslage.

Von all diesen konjunkturellen Veränderungen zeigte sich der Immobilienmarkt wenig beeindruckt, sodass sich die Werte im letzten Jahr über alle Nutzungsarten seitwärts bis leicht nach oben bewegt haben. Dies gilt auch für das Immobilienportfolio unserer Anlagegesellschaften. Positiv dazu beigetragen hat der Umstand, dass die CHF-Zinsen seit anfangs 2024 wieder sinken. So hat die Schweizerische Nationalbank den Leitzins seit März 2024 um 1.25 Prozent auf aktuell 0.5 Prozent gesenkt, was sich positiv auf die Finanzierung und die Wertentwicklung der Immobilien auswirkt.

Ortsplanungen als Herausforderung

Die CasalInvest Rheintal AG verfügt über einen ansprechenden Bestand an grösseren Baulandeinheiten. Verschiedene Projekte befinden sich im Entwicklungsstadium. Unverändert anspruchsvoll ist dabei die Beurteilung der kommunalen Ortsplanungen und daraus abgeleitet die Entwicklung von Bauprojekten. Die politischen Gemeinden sind angehalten, die Anpassungen aus dem neuen Raumplanungsgesetz bis Ende 2027 in ihren Planungs- und Baugesetzen umzusetzen. Daraus ergeben sich im Übergangszeitraum verschiedene Herausforderungen bei der Entwicklung und Planung von Bauprojekten. Da sich die Gemeinden in unterschiedlichen Phasen der Umstellung befinden, führt dies zu unterschiedlichen

Beurteilungen in der Vorgehensweise und Umsetzung der jeweiligen Projekte. Für die Projektierung, Planung und Bewilligung werden oftmals mehrere Jahre benötigt. So sind die Immobilienentwickler angehalten, in einer sehr frühen Phase den aus ihrer Sicht «richtigen» Weg und die entsprechenden Planungsinstrumente zu wählen. Dies ist anspruchsvoll und kann dazu führen, dass je nach Entwicklung der Ortsplanungsrevision, im Verlauf des Projektes eine andere Vorgehensweise gewählt werden muss. Das ist mit Kosten und entsprechenden Umständen verbunden. Wir verfolgen die Situation intensiv und passen unser Vorgehen je nach Bedarf den wechselnden Rahmenbedingungen an.

Im letzten Jahr haben wir nach einer mehrjährigen Entwicklungszeit die Baubewilligung für das Projekt «Rhystäffeli» in Diepoldsau erhalten und konnten Ende des Jahres 2024 mit der Realisierung starten. Es werden 56 Mietwohnungen als langfristiges Anlageobjekt für die CasalInvest Rheintal AG erstellt. Daneben entstehen 21 Wohnungen im Stockwerkeigentum.



www.rhystaeffeli.ch

Parallel dazu konnten wir zu Beginn des Jahres 2025 mit der Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern an der Schlossbachstrasse in Rorschacherberg beginnen. Dort werden 10 hochwertige Eigentumswohnungen realisiert.



www.schlossbach-rberg.ch

Bei beiden Projekten sind die Vermarktungsaktivitäten erfolgreich angelaufen.

Weiter haben wir zusammen mit der jeweiligen Standortgemeinde sowie einer Vielzahl von Spezialisten die Entwicklung der Gebiete Sinkeren (Bad Balgach) in Balgach und Emserenstrasse in Au vorangetrieben. Beim Projekt in Balgach konnte der Sondernutzungsplan zusammen mit der Ortsplanungsrevision sowie den zwei Bachprojekten «Wolfsbach» und «Eberliswiesbach» Mitte November 2024 aufgelegt werden. Das Vernehmlassungs- und Bewilligungsverfahren wird nach unserer Einschätzung etwas andauern. Mit dem Bauprojekt können rund 200 Wohnungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich realisiert werden. Der Sondernutzungsplan für das Projekt Emserenstrasse in Au wird im Frühjahr 2025 der Mitwirkung unterstellt. Auch hier läuft das Verfahren parallel mit der Ortsplanungsrevision. Beide Liegenschaften befinden sich im Eigentum der Valrheno Immobilien AG.

Nachhaltigkeit

Die Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien erfährt in der Immobilienwirtschaft seit Jahren eine grosse Bedeutung. Dabei verstehen wir «Nachhaltigkeit» als ganzheitliches System, das auf der Grundlage von umweltbezogenen, gesellschaftlichen und ökonomischen Aspekten aufbaut. Die Sensibilität gegenüber diesem Thema wird uns sowohl bei Neubau-

als auch bei Umbauprojekten bewusst. Wir haben uns in den vergangenen Jahren intensiv mit den Nachhaltigkeitsthemen Elektromobilität, Photovoltaik und Heizsysteme beschäftigt und diese bei der Erneuerung und Sanierung von Liegenschaften berücksichtigt.

So wurde auch im Geschäftsjahr 2024 eine Vielzahl von objektbezogenen Investitionen umgesetzt und im 1. Halbjahr 2024 der Bau von verschiedenen Photovoltaikanlagen abgeschlossen. Dabei haben wir einerseits in Eigenverbrauchsanlagen investiert und uns andererseits bei grösseren Produktionsanlagen für ein Partnerschaftsmodell entschieden, um der zunehmenden Nachfrage nach elektrischer Energie entgegenzuwirken. Das Investitionsvolumen für den Bau der verschiedenen Anlagen beträgt rund CHF 2 Mio. Es kann der jährliche Energiebedarf von rund 350 Wohneinheiten gedeckt werden.

Bei sämtlichen Bauprojekten legen wir grossen Wert auf eine erstklassige und langlebige Qualität. Wir berücksichtigen regionale Anbieter, welche unsere Qualitätsanforderungen erfüllen und als Unternehmen Gewähr für eine langfristige Partnerschaft bieten.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns bei den Entwicklungsprojekten intensiv mit den Themen der Biodiversität, dem Umgang mit Grünflächen als Naherholungs- und Freizeitzone sowie dem Wassermanagement. Dabei lassen wir uns von externen Spezialisten begleiten.

Es ist uns ein Anliegen, marktgerechten Wohnraum für alle Gesellschaftsschichten anzubieten und optimale Gebäudeinfrastrukturen zur Verfügung zu stellen, damit Arbeitsplätze in der Region geschaffen und erhalten werden können.

Dividendenausschüttung

Am guten Geschäftsergebnis sollen auch unsere Aktionärinnen und Aktionäre teilhaben können. Aufgrund des soliden Geschäftsgangs und der intakten Zukunftsaussichten beantragt der Verwaltungsrat für

das Geschäftsjahr 2024 eine Ausschüttung von CHF 10.25 pro Aktie. Wie in den vergangenen Jahren erfolgt die Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven und ist somit für Privatpersonen steuerfrei.

Zusammenschluss Immobiliengesellschaften

Sowohl die CasalInvest Rheintal AG als auch die Valrheno Immobilien AG haben sich in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt und verfügen über ein äusserst attraktives Immobilienportfolio und eine solide Finanzlage. Die vergangenen Jahre haben aber auch gezeigt, dass sich die Schnittstelle zwischen den Gesellschaften verstärkt hat und dadurch zunehmend Überschneidungen und Abhängigkeiten entstanden sind. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung haben diese Abgrenzungen periodisch analysiert und sich regelmässig mit der Frage eines Zusammenschlusses befasst. Nachdem sich die Gelegenheit bot, die HeBe Immobilien AG sowie die Hümpeler AG in diese Überlegungen miteinzubeziehen, war es aus unserer Sicht der richtige Zeitpunkt, den Zusammenschluss der verschiedenen Immobiliengesellschaften detailliert zu prüfen. Um sich das Immobilien-Know-how zu sichern und die betrieblichen Abhängigkeiten zu eliminieren, sind die operativen Gesellschaften der Sonnenbau Gruppe über die Sonnenbau Holding AG Teil dieser Überlegungen.

Nach umfassenden Vorarbeiten, Abklärungen und Verhandlungen beantragt der Verwaltungsrat der CasalInvest Rheintal AG, die Valrheno Immobilien AG, die HeBe Immobilien AG, die Hümpeler AG sowie die Sonnenbau Holding AG als 100-prozentige Tochtergesellschaften unter dem Dach der CasalInvest Rheintal AG zu vereinen. Der Zusammenschluss soll im Rahmen einer Quasi-Fusion erfolgen. Dabei werden mehrere Unternehmen unter Wahrung ihrer rechtlichen Identität zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengeführt, ohne dass es zu einer rechtlichen Verschmelzung kommt. Im Gegensatz zur echten Fusion bleiben die Unternehmen eigenständig bestehen. Der Zusammenschluss erfolgt durch Austausch der Beteiligungsrechte. Dabei nimmt die übernehmende Gesellschaft (CasalInvest Rheintal AG) eine Kapitalerhöhung unter Verzicht auf das Bezugsrecht

ihrer bisherigen Aktionäre vor. Die neu ausgegebenen Beteiligungsrechte werden sodann den Aktionären der zu übernehmenden Gesellschaft gegen Sacheinlage ihrer Beteiligungsrechte in die übernehmende Gesellschaft angeboten. Die Aktionäre der übernommenen Gesellschaft werden somit dank den neu ausgegebenen Beteiligungsrechten zu Aktionären der übernehmenden Gesellschaft. Dadurch ergeben sich sowohl anzahl- als auch stimmenmässige Veränderungen im Aktionariat der CasalInvest Rheintal AG.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, mit diesem Zusammenschluss einen wichtigen Schritt für die weitere, positive Entwicklung der CasalInvest Rheintal AG machen zu können. Wir erachten die Bündelung der Kräfte und die klare Fokussierung als grossen Vorteil. Hinzu kommt, dass die Komplexität in der Marktbearbeitung zunimmt und eine Zusammenführung verschiedene Synergien in der Prozessbearbeitung mit sich bringt. Der beantragte Zusammenschluss kann aus der Position der Stärke vollzogen werden und soll dafür sorgen, dass alle involvierten Parteien davon profitieren können. Im Kapitel „Zusammenschluss Immobiliengesellschaften“ sind die zu übernehmenden Gesellschaften, die Motivation und das Vorgehen sowie die Ergebnisse ausführlich beschrieben.

Ausserordentliche Generalversammlung

Für geplante Investitionen und weitere Wachstumschritte braucht die CasalInvest Rheintal AG neues Kapital. Leider ist es nicht möglich, an der Generalversammlung vom 27. März 2025 nebst der traktandierten Aktienkapitalerhöhung für die Zusammenführung der Gesellschaften auch noch eine ordentliche (liquiditätswirksame) Aktienkapitalerhöhung durchzuführen. Dazu muss zuerst die erste Aktienkapitalerhöhung abgeschlossen und im Handelsregister eingetragen werden. Um dem bestehenden Kapitalbedarf gerecht zu werden, beabsichtigt der Verwaltungsrat, zusätzlich eine ordentliche, liquiditätswirksame Aktienkapitalerhöhung durchzuführen. Hierfür ist eine ausserordentliche Generalversammlung notwendig.

Diese soll Mitte Mai 2025 stattfinden. Wir werden Sie frühzeitig über das weitere Vorgehen informieren und laden Sie herzlich ein, an der ordentlichen Aktienkapitalerhöhung teilzunehmen.

Ausblick

Der Ostschweizer Immobilienmarkt präsentiert sich in einer unverändert robusten Verfassung. Dies gilt auch für die CasaInvest Rheintal AG. Hervorzuheben sind die starke Ertragslage, die solide Eigenfinanzierung, die tiefe Leerstandsquote sowie das grosse Potenzial der Entwicklungsprojekte.

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass sich neue, teilweise ungekannte Herausforderungen ergeben. Die konjunkturellen und geopolitischen Veränderungen sorgen dafür, dass Gesellschaft, Politik und Wirtschaft gleichermaßen gefordert sind. Es gilt, diesen Aufgaben mit einer solid aufgestellten, effizient geführten und schlagkräftigen Organisation

entgegenzutreten. Wir sind überzeugt, dass wir dabei auf gutem Weg sind und die neue Organisationsstruktur dazu beiträgt, sich nachhaltig erfolgreich positionieren zu können.

Wir freuen uns, wenn Sie, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, uns auf diesem Weg weiterhin begleiten und danken Ihnen für Ihr Vertrauen und die Verbundenheit mit unserem Unternehmen.

Diepoldsau, im Februar 2025



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 mit einem Marktwert von aktuell CHF 325 Millionen. Dieses besteht aus rund 49 Prozent Wohnliegenschaften, 38 Prozent Gewerbeliegenschaften sowie 13 Prozent Entwicklungsprojekten in der erweiterten Region Rheintal. Rund 500 Aktionärinnen und Aktionäre sind an der CasalInvest Rheintal AG beteiligt.

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 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 Wohn- und Gewerbeliegenschaften oder gemischt wirtschaftlich 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 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 der 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 reine Immobilienanlagegesellschaft, die Immobilien zur indirekten Kapitalanlage für ihre Aktionäre hält, verwaltet und unterhält. Anlageentscheide werden durch den Verwaltungsrat getroffen, ebenso grössere Investitionen in den Unterhalt und die 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 von der Sonnenbau Gruppe zu Marktkonditionen bezogen. Diese Vereinbarung wird jährlich anhand der effektiv angefallenen Aufwände überprüft und bei Bedarf durch die Verwaltungsräte angepasst.

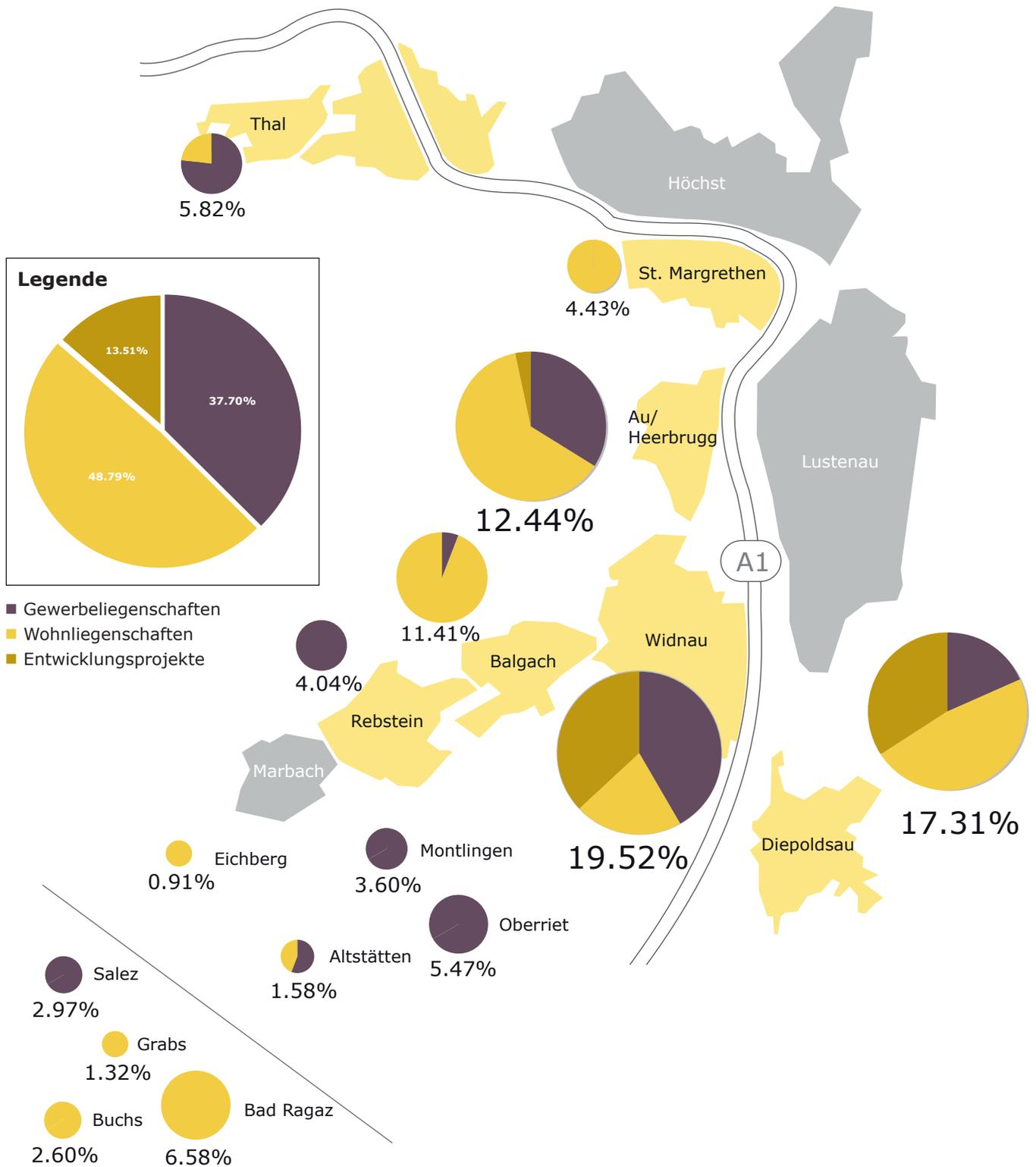
Kennzahlen im Überblick

	2024	2023	2022	2021	2020
Reingewinn nach Steuern	8.222	8.402	8.028	7.746	6.791
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	CHF Mio. 6.33	6.77	6.78	6.85	6.68
Gewinn pro Aktie	CHF 28.91	29.55	28.23	27.24	23.88
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio. 122.387	119.922	120.046	104.077	101.546
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio. 158.371	139.834	139.327	137.133	134.525
Entwicklungsprojekte	CHF Mio. 43.850	41.237	41.426	37.800	37.730
Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte	CHF Mio. 324.608	300.993	300.799	279.010	273.801
Marktrisikooanpassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio. 1.948	1.806	1.805	1.674	1.643
Eigenkapital	CHF Mio. 132.654	127.107	121.295	115.617	110.427
Eigenkapitalanteil	in % 38	40	38	39	38

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG

Nominalwert pro Aktie	CHF 87	87	87	87	87
Ausgegebene Aktien	Stück 284'400	284'400	284'400	284'400	284'400
Jahresendkurs	CHF 530	515	495	465	425
Marktkapitalisierung	CHF Mio. 150.732	146.466	140.778	132.246	120.870
Substanzwert pro Aktie	CHF 466	447	427	407	388
Kurs-Gewinn-Verhältnis	18.33	17.43	17.54	17.07	17.80
Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie	CHF 10.25	10.00	9.50	9.00	8.25

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. Daneben engagiert sie 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.



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.



Lukas Kuster

seit 2024

Leiter Bereich Finanzen

Fachmann Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. FA

Lukas Kuster ist Leiter Bereich Finanzen bei der CasaInvest Rheintal AG. Seit 2024 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

Zusammenschluss Immobiliengesellschaften

Ausgangslage

Die CasalInvest Rheintal AG wurde 2006 als Immobilienanlagegesellschaft gegründet. Hintergrund war die Zusammenführung verschiedener bereits bestehender Immobilienportfolios mit der Absicht, interessierten Anlegerinnen und Anlegern die Möglichkeit zu geben, sich indirekt an einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im St. Galler Rheintal zu beteiligen. Die Gesellschaft ist seit der Gründung stetig und gesund gewachsen. Sie hält per Ende 2024 Immobilien mit einem Marktwert von rund CHF 325 Mio. Das Portfolio teilt sich auf in 49 Prozent Wohnliegenschaften, 38 Prozent Gewerbe- und Industrieliegenschaften und 13 Prozent Entwicklungsprojekte. Die Gesellschaft ist mit einem Eigenkapitalanteil von 38 Prozent solid finanziert und verfügt über eine gute Ertragslage mit einem Reingewinn von CHF 8,22 Mio. im Geschäftsjahr 2024.

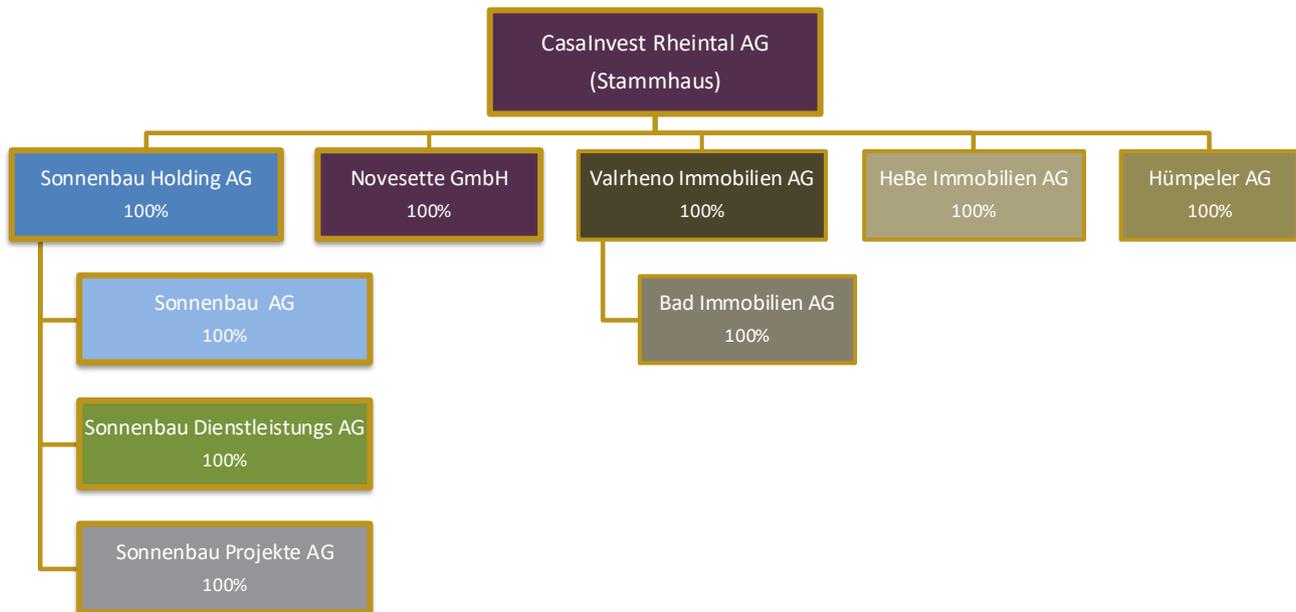
Im Jahr 2017 wurde die Valrheno Immobilien AG als Ergänzung zur CasalInvest Rheintal AG gegründet. Die Gesellschaft positioniert sich primär im Segment der Gewerbe- und Industrieliegenschaften sowie bei Entwicklungsprojekten mit einem langen und komplexen Entwicklungshorizont. Auch die Valrheno Immobilien AG ist über die Jahre gesund gewachsen und realisiert einen Jahreserfolg 2024 von CHF 3,84 Mio. Der gegenwärtige Marktwert des Immobilienportfolios beträgt rund CHF 140,7 Mio. Die CasalInvest Rheintal AG hält eine Beteiligung von 30 Prozent an der Valrheno Immobilien AG.

Die beiden Gesellschaften haben sich in den letzten Jahren trotz unterschiedlichem Investitionsfokus kontinuierlich angenähert. Die Abgrenzungsmerkmale im Sinne der strategischen Positionierung haben sich verwässert. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung legen seit der Gründung der Valrheno Immobilien AG ein grosses Augenmerk auf die klare strategische Fokussierung der beiden Gefässe. Aufgrund der genannten Entwicklungen haben sie sich auch mit der Frage eines Zusammenschlusses auseinandergesetzt. Diese Option hat in den letzten rund eineinhalb Jahren an Bedeutung zugenommen. An den Strategietagen 2023 wurde der Entscheid gefasst, sich intensiv mit der Zusammenführung der beiden Gesellschaften zu befassen. Dabei hat sich gezeigt, dass sich weitere Immobiliengesellschaften anbieten, in die Überlegungen miteinbezogen zu werden. Hierbei handelt es sich um die HeBe Immobilien AG und die Hümpeler AG, beide domiziliert in Heerbrugg.

Sämtliche angesprochenen Gesellschaften verfügen über keine eigenen Mitarbeitenden. Die Dienstleistungen in den Bereichen Portfolio-, Projekt- sowie Finanz- und Bau-Management werden über eine Leistungsvereinbarung zu Marktkonditionen primär bei den Gesellschaften der Sonnenbau Gruppe bezogen. Auch diese Schnittstelle wurde im Rahmen der Grundsatzüberlegungen thematisiert. Im Sinne einer konsistenten Zukunftsausrichtung und im Hinblick auf die Reduktion der gegenseitigen Abhängigkeiten sowie der Vereinfachung der Schnittstellenbewirtschaftung wurde entschieden, die Gesellschaften der Sonnenbau Gruppe in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Nach der Durchführung umfassender Abklärungs-, Prüfungs- und Beurteilungsmassnahmen – in Zusammenarbeit mit verschiedenen externen Spezialisten – sind Verwaltungsrat und Geschäftsleitung zur Überzeugung gelangt, dass es für die CasalInvest Rheintal AG der richtige Zeitpunkt ist, aus der Position der Stärke einen zukunftsweisenden Schritt zu machen. Aus diesem Grund wird den Aktionären an der Generalversammlung vom 27. März 2025 die Zusammenführung der Gesellschaften per Quasi-Fusion vorgelegt.

Zielstruktur



Die heute bestehende CasalInvest Rheintal AG übernimmt mittels Quasi-Fusion die genannten Gesellschaften zu 100 Prozent. Die Novesette GmbH ist bereits seit einigen Jahren eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der CasalInvest Rheintal AG. Obige Darstellung zeigt die Zielstruktur, wobei die CasalInvest Rheintal AG die Stammhausfunktion einnimmt und sämtliche Tochtergesellschaften als eigenständige juristische Einheiten bestehen bleiben. Die Eigentümer bringen ihre Gesellschaften durch Sacheinlage ein und tauschen ihre Anteile gegen Aktien der CasalInvest Rheintal AG. Um Aktien für diesen Tausch bereitstellen zu können, führt die CasalInvest Rheintal AG eine Kapitalerhöhung mit Ausschluss der Bezugsrechte für die bestehenden Aktionäre durch. Dieser Vorgang ist durch die Generalversammlung vom 27. März 2025 zu bewilligen.

Motivation

Folgende Beweggründe und Argumente haben dafür gesorgt, dass der Verwaltungsrat entschieden hat, die Zusammenführung der genannten Gesellschaften den Aktionären der CasalInvest Rheintal AG zur Bewilligung vorzulegen:

1. **Weitere Diversifikation:** Mit dem angedachten Zusammenschluss wird den Aktionären die Möglichkeit geboten, sich an einem noch breiter diversifizierten und sehr gut aufgestellten Immobilienportfolio mit vielen Entwicklungsmöglichkeiten zu beteiligen.
2. **Bündelung von Immobilien- und Finanz-Knowhow:** Mit der Zusammenführung werden gleichgelagerte Immobilienanlagegesellschaften zu einem grösseren Ganzen vereint. Daraus entstehen Synergien in verschiedenen Bereichen und neue Wachstumsopportunitäten. So werden beispielsweise verschiedene Immobilien an sich ergänzenden Standorten unter einem Dach zusammengefasst, was neue Entwicklungsmöglichkeiten schafft. Aufgrund der Grösse der Gesellschaften und deren Entwicklung ist es aus

Sicht des Verwaltungsrates zentral, das Immobilien-Knowhow selber zu verantworten und über die notwendigen personellen Ressourcen zu verfügen. Dies wird mit der Integration der Sonnenbau Gruppe gewährleistet.

3. **Zunehmender Kapitalbedarf:** Die Gesellschaften verfügen über eine stattliche Zahl an eigenen, grossen Entwicklungsprojekten, welche in den nächsten Jahren entwickelt, beplant und realisiert werden sollen. So stehen in Au, Balgach und Widnau drei grössere Projekte in Planung. Durch eine verlässliche und berechenbare Eigentümerstruktur wird die Grundlage für eine gesunde Weiterentwicklung der Gesellschaft geschaffen.
4. **Vereinfachung der Schnittstellen:** Die Bewirtschaftung der Schnittstellen unter den diversen Gesellschaften mit unterschiedlicher Aktionärsstruktur wird zunehmend aufwändig und die Abgrenzung dementsprechend anspruchsvoll. Mit der vorgeschlagenen Lösung bleiben zwar die einzelnen Gesellschaften als Profitcenter bestehen. Durch die Vereinheitlichung der Eigentumsituation (sämtliche Gesellschaften befinden sich zu 100 Prozent im Eigentum der CasalInvest Rheintal AG) wird die Schnittstellen-Problematik entscheidend vereinfacht.
5. **Reduktion von Abhängigkeiten:** Mit der vorgeschlagenen Zusammenführung können die gegenseitigen Abhängigkeiten eliminiert werden, da sämtliche Gesellschaften unter demselben Dach mit einer einheitlichen Führung vereint werden. Gerade die Integration der Sonnenbau Gruppe gibt der CasalInvest Rheintal AG Gewähr, die personellen Ressourcen eigenständig koordinieren zu können. Damit kann die Abhängigkeit von externen Leistungserbringern massgeblich reduziert werden.
6. **Zukunftsplanung / Nachfolgefähigkeit:** Mit dem vorgeschlagenen Zusammenschluss werden die Strukturen für eine erfolgreiche und zukunftsgerichtete Gesellschaftsentwicklung gelegt.
7. **Marktzugang / Handelbarkeit:** Die Handelbarkeit der Beteiligungspapiere ist bisher bei allen Gesellschaften eingeschränkt. Mit der Zusammenführung soll die Handelsliquidität erhöht und der Aktienhandel erleichtert werden.
8. **Erweiterung der Wertschöpfungskette:** Mit dem Zusammenschluss der Anlagegesellschaften einerseits und den operativen Gesellschaften der Sonnenbau Gruppe andererseits entsteht ein Unternehmen, das sämtliche Immobilien- und Baudienstleistungen aus einer Hand anbieten kann. Wir entwickeln, planen, realisieren, bewirtschaften und investieren als eine umfassende Immobiliengruppe
9. **Erweiterbare, einfache Gruppenstruktur:** Mit der vorliegenden Gruppenstruktur werden die Voraussetzungen geschaffen, inskünftig für die Integration von weiteren Gesellschaften attraktiv zu sein und so die Weiterentwicklung des Gesamtunternehmens punktuell stärken zu können.

Damit Sie sich, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, ein Bild von den zu übernehmenden Gesellschaften machen können, stellen wir Ihnen diese gerne vor.

Valrheno Immobilien AG

Die Valrheno Immobilien AG wurde im Frühjahr 2017 mit dem Erwerb der Liegenschaft „Bad Balgach“ gegründet. Sie investiert primär in gewerblich genutzte Objekte sowie Liegenschaften mit einem langfristigen Entwicklungspotenzial wie beispielsweise grössere Baulandparzellen. Per Ende 2024 hält die Gesellschaft Immobilien mit einem Marktwert von CHF 140,7 Mio. Dazu bestehen Hypothekarverbindlichkeiten von CHF 78 Mio. Im Geschäftsjahr 2024 konnten Mieterträge von knapp CHF 5,8 Mio. vereinnahmt werden. Das Aktionariat besteht aus der Huwa Finanz- und Beteiligungs AG, der CasalInvest Rheintal AG sowie der Sonnenbau Holding AG. Die Gesellschaft wird im Rahmen der Quasi-Fusion eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der CasalInvest Rheintal AG.

HeBe Immobilien AG

Die HeBe Immobilien AG wurde 1997 als Immobiliengesellschaft gegründet. Sie besitzt drei gewerblich genutzte Liegenschaften in Au/Heerbrugg mit einem Marktwert von CHF 43,8 Mio. Dazu bestehen Hypothekarverbindlichkeiten von CHF 20,7 Mio. Im Geschäftsjahr 2024 konnten Mieterträge von knapp CHF 2,3 Mio. vereinnahmt werden. Die HeBe Immobilien AG befindet sich im Besitz der Huwa Finanz- und Beteiligungs AG und wird im Rahmen der Quasi-Fusion eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der CasalInvest Rheintal AG.

Hümpeler AG

Die Hümpeler AG wurde im Jahr 2000 gegründet. Sie besitzt drei gewerblich genutzte Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 39,5 Mio. Dazu bestehen Hypothekarverbindlichkeiten von CHF 20,6 Mio. Im Geschäftsjahr 2024 konnten Mieterträge von knapp CHF 2,2 Mio. vereinnahmt werden. Die Hümpeler AG wird von der Huwa Finanz- und Beteiligungs AG sowie zwei privaten Eigentümerfamilien im Rahmen der Quasi-Fusion als 100-prozentige Tochtergesellschaft in die CasalInvest Rheintal AG eingebracht.

Sonnenbau Holding AG

Unter der Sonnenbau Holding AG werden die drei operativen Gesellschaften Sonnenbau AG, Sonnenbau Dienstleistungs AG und Sonnenbau Projekte AG vereint. Die Sonnenbau Gruppe wurde vor 45 Jahren gegründet und befindet sich im Besitz der Familie Hutter. Die Sonnenbau-Gesellschaften erbringen sämtliche Dienstleistungen rund um Immobilien. Dabei tritt die Sonnenbau AG als Finanzdienstleisterin und Servicegesellschaft für das Personalwesen, Informatik- und Marketingbelange sowie Administrationsaufgaben auf. Die Sonnenbau Dienstleistungs AG erbringt die klassischen Immobilien-treuhand-Aufgaben. Dazu zählen die Bewirtschaftung von Miet- und Stockwerkeigentumseinheiten, die Immobilienvermittlung sowie die fachmännische Begleitung in sämtlichen Bewertungs- und Beratungsfragen. Die Sonnenbau Projekte AG beschäftigt sich mit der Immobilienentwicklung und dem Baumanagement. Sie erbringt sämtliche Dienstleistungen von der Entwicklung über die Planung bis zur Realisierung und schlüsselfertigen Übergabe eines Objektes.

Die Sonnenbau Gruppe verfügt über eine nachhaltige und sehr solide Ertragslage. Die Gruppe ist eigenfinanziert. Davon ausgenommen sind Bauprojekte, welche sie als Total- oder Generalunternehmerin realisiert. Über alle Gesellschaften werden 32 Mitarbeitende in unterschiedlichen Berufsbildern beschäftigt, viele davon sehr langjährig. Die Geschäftsleitung besteht aus vier Personen und setzt sich aus je einem Vertreter der einzelnen Bereiche zusammen. Matthias Hutter hat den Vorsitz. Die Gesellschaften erbringen ihre Dienstleistungen neben den oben erwähnten Anlagegesellschaften auch für zahlreiche externe Kunden. Aufgrund des umfassenden Dienstleistungsangebots, der langjährigen Erfahrung und des überzeugenden Leistungsausweises gilt die Sonnenbau Gruppe als eine der führenden regionalen Komplettanbieterinnen im Immobilien- und Baubereich.

Vorgehen

Nachdem der Verwaltungsrat der CasalInvest Rheintal AG entschieden hat, eine mögliche Zusammenführung im Detail zu prüfen, wurde im Frühjahr 2024 eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- CasalInvest Rheintal AG
Albert Koller, VR-Präsident und Matthias Hutter, Geschäftsführer
- Huwa Finanz- und Beteiligungs AG
Dr. Fredy Raas, VR-Präsident und Roman Brunner, VR-Mitglied und Geschäftsführer
- Hümpeler AG
Peter Bürki, VR-Präsident und Stephan Rausch, VR-Mitglied

Die Arbeitsgruppe wurde in verschiedenen Disziplinen von externen, unabhängigen Fachspezialisten begleitet. Dabei ging es im Wesentlichen um die Bereiche Steuern, Immobilien- und Gesellschaftsbewertung sowie Recht. Das Steuergutachten wurde von der KPMG AG St. Gallen in der Verantwortung von Dr. Peter Michael erstellt. Bei den Immobilienbewertungen haben sich drei Bewertungsbüros zusammengeschlossen und gemeinsam jeweils ein Objektgutachten erstellt. Die Führung lag bei der RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten, in Zusammenarbeit mit den Büros Cristuzzi Immobilien-Treuhand AG, Widnau, sowie Hugo Steiner AG, St. Gallen. Die Bewertung der operativen Gesellschaften der Sonnenbau Gruppe erfolgte unabhängig durch die KPMG AG Zürich und PWC PricewaterhouseCoopers AG Zürich. Für die rechtlichen Belange zeichnete Dr. Roland Keller vom Büro Raggenbass Rechtsanwälte in Amriswil verantwortlich.

Ergebnisse

Die Verwaltungsräte sämtlicher involvierter Gesellschaften haben im Oktober/November 2024 die Quasifusion anhand der durch die Fachspezialisten erarbeiteten Unterlagen gewürdigt, behandelt und einstimmig ihre Genehmigung zur geplanten Zusammenführung erteilt. Für die Beurteilung der Transaktion waren folgende Unterlagen massgebend:

1. **Steuerruling:** Die KPMG AG St. Gallen hat die Vorgehensweise nach Vorgesprächen mit den kantonalen Steuerbehörden in einem Steuerruling sowohl von der kantonalen als auch der eidgenössischen Steuerverwaltung bestätigen lassen. Dabei wird festgehalten, dass die Zusammenführung durch eine Quasifusion steuerneutral abgewickelt werden kann.
2. **Immobilienbewertungen:** Wie bereits ausgeführt, wurden sämtliche Liegenschaften von einer Expertengruppe beurteilt und bewertet. Der Auftrag bestand darin, den Liegenschaftswert zu ermitteln, welcher am Markt unter Berücksichtigung aller Chancen und Risiken, also aller Potenziale, bei sorgfältigen Verkaufsanstrengungen unter Ausschluss von Spekulationspreisen realisiert werden kann. Dabei wurde darauf geachtet, dass vergleichbare Objekte mit denselben wertbildenden Parametern bewertet wurden: Strategie pro Objekt/Nutzungsdauer, Mietertrag/Mietwert, Diskontierungs-/Kapitalisierungsfaktor, Landwert, technische Minderung. Die Arbeit der Expertengruppe war für alle Beteiligten nachvollziehbar und ergab ein stimmiges und ausgewogenes Gesamtbild. Darauf basierend haben sich die Parteien auf einen Tauschwert für die Gesellschaften CasalInvest Rheintal AG, Valrheno Immobilien AG, HeBe Immobilien AG und Hümpeler AG geeinigt.

3. **Bewertung der Sonnenbau Holding AG:** Die KPMG AG Zürich und die PWC AG Zürich haben unabhängig voneinander die drei operativen Gesellschaften Sonnenbau AG, Sonnenbau Dienstleistungs AG und Sonnenbau Projekte AG bewertet. Als Grundlage dienten die revidierten Abschlusszahlen per 31. Dezember 2023. Ergänzend dazu wurden die Zwischenabschlüsse per 30. Juni 2024 sowie die Vorgabebezahlen für die Jahre 2024–2026 abgegeben. Sowohl KPMG als auch PWC haben die Gesellschaften anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet und mittels anderer Methoden plausibilisiert. Basierend auf den Gutachten haben sich die Parteien auf einen Tauschwert für die operativen Sonnenbau-Gesellschaften geeinigt und mit den Vermögenswerten der Sonnenbau Holding AG ergänzt.
4. **Rechtliche Beratung:** Dr. Roland Keller von Raggenbass Rechtsanwälte, Amriswil, hat im Rahmen der juristischen Begleitung die Transaktionsschritte vorgegeben und sämtliche Vertragswerke erstellt. Diese liegen vor und sind von den Parteien im Grundsatz verabschiedet. Die Unterzeichnung soll nach der Generalversammlung der CasalInvest Rheintal AG vom 27. März 2025 erfolgen. Parallel dazu wird die Kapitalerhöhung mit Ausschluss der Bezugsrechte für die bestehenden Aktionäre durchgeführt und die Sacheinlage sowie der Aktientausch vollzogen.
5. **Kapitalerhöhung:** Wie bereits erwähnt, benötigt die CasalInvest Rheintal AG für die Übernahme der verschiedenen Gesellschaften neues Aktienkapital. Dazu bedarf es einer Kapitalerhöhung mit Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre. Nur so ist es möglich, neue Aktien frei verfügbar zu machen und für den Aktientausch einzusetzen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind sich bewusst, dass eine Kapitalerhöhung mit Ausschluss der Bezugsrechte für die bestehenden Aktionäre nur in begründeten Ausnahmefällen angewendet werden soll. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da sich aufgrund der vorgesehenen Transaktionsstruktur keine alternativen Finanzierungsmöglichkeiten ergeben. Obwohl die bestehenden Aktionäre dadurch eine stimmrechtsmässige Verwässerung erfahren, ist der Verwaltungsrat überzeugt, dass die Zusammenführung zu einer weiteren Stärkung der Vermögens- und Ertragslage der CasalInvest Rheintal AG führt, wovon alle Aktionäre profitieren werden.
6. **Eckwerte der neuen Gesellschaft:** Eine erste konsolidierte Gesamtbilanz zeigt folgende Eckwerte der CasalInvest Rheintal AG.
 - Portfoliogrösse: CHF 550 Mio.
 - Hypothekarverbindlichkeiten: CHF 300 Mio.
 - Ertragspotenzial Miete: CHF 25 Mio.
 - Veranschlagter Jahreserfolg konsolidiert 2025: CHF 16 Mio.
7. **Aktionärsstruktur:** Durch den Zusammenschluss kommt es zu Anpassungen im Aktionariat der CasalInvest Rheintal AG. Mit der Übernahme der vier Gesellschaften (Valrheno Immobilien AG, HeBe Immobilien AG, Hümpeler AG und Sonnenbau Holding AG) durch die CasalInvest Rheintal AG steigt die Anzahl der ausgegebenen Aktien, wobei keiner der Aktionäre über die Mehrheit verfügen wird.

Strategische Ausrichtung / Zukunftsbild

Mit der Zusammenführung erweitert sich die Wertschöpfungskette der CasalInvest Rheintal AG. Bisher war die CasalInvest Rheintal AG eine reine Anlagegesellschaft, welche ihren Aktionärinnen und Aktionären die indirekte Anlage an einem breit diversifizierten Immobilienportfolio ermöglicht hat. Diese Positionierung gilt unverändert, wird mit der Übernahme der operativen Gesellschaften der Sonnenbau Gruppe aber um die Geschäftsfelder Immobilien- und Baudienstleistungen sowie Entwicklung, Planung und Realisierung ergänzt. Damit können sämtliche Dienstleistungen unter einem Dach und aus einer Hand angeboten und vermarktet werden. Dies erachten wir aufgrund des stetig angewachsenen Immobilienbestandes sowie des substanziellen, eigenen Entwicklungsportfolios als grossen Vorteil.

Der Verwaltungsrat der CasalInvest Rheintal AG hat im Rahmen der alljährlichen Strategietage die Ausrichtung der Gesellschaft überprüft und folgende strategischen Zielsetzungen für die nächste Strategieperiode von zehn Jahren definiert.

- Wir engagieren uns primär in unserem Kernmarkt St. Galler Rheintal auf der Achse Chur bis St. Gallen. Sekundär kommen für uns Investitionen in den angrenzenden Kantonen Thurgau und Appenzell Auser rhoden sowie in der Region St. Gallen bis Wil in Frage.
- Wir investieren opportunistisch in Bestandesobjekte (Wohn-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften), sofern wir eine marktgerechte Rendite unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren erreichen können. Nebst Einzelobjekten soll das gezielte Wachstum durch die Übernahme strategisch kompatibler Immobilienportfolios erfolgen.
- Wir erwerben Baulandparzellen zur kurz- bis mittelfristigen Überbauung oder mittel- bis langfristigen Entwicklung.
- Wir messen der Bewirtschaftung des eigenen Entwicklungsportfolios eine grosse Bedeutung zu. Dieses soll in den nächsten zehn Jahren raumplanerisch und architektonisch entwickelt und etappenweise realisiert werden. Dabei gilt es, unter immobilienökonomischen Gesichtspunkten das optimale Verhältnis aus langfristigen Mietobjekten für die Anlagegesellschaften und Promotionsobjekten primär im Stockwerkeigentum zu definieren.
- Wir unterhalten und ertüchtigen unser Bestandesportfolio kontinuierlich unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit. Dazu verfügen wir über die entsprechenden Hilfsmittel und das nötige Fachwissen, um dies zu entwickeln, zu planen und umzusetzen.
- Wir führen das solide Finanzierungsmanagement konsequent weiter. Neue Engagements werden auf einer adäquaten Eigenkapitalbasis eingegangen und die bestehenden Hypothekarverpflichtungen werden im bewährten Rahmen amortisiert und bewirtschaftet.
- Wir setzen uns auch in Zukunft für eine marktgerechte Ausschüttung ein, wobei die gesunde Unternehmensentwicklung, allfällige Wachstumsmöglichkeiten und eine solide Finanzierungsstruktur zu berücksichtigen sind.

Zusammenfassung

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beschäftigen sich seit mehreren Jahren mit der Vereinfachung der Unternehmensstruktur und der Zusammenführung der betroffenen Gesellschaften. Angesichts des robusten Wachstums der letzten Jahre sowie der steigenden Anforderungen und der zunehmenden Komplexität der Marktbearbeitung wurden diese Bemühungen intensiviert. Es galt, die strategische Ausrichtung zu überprüfen und die bestmögliche Positionierung der CasalInvest Rheintal AG unter Würdigung der erwarteten Bedürfnisse und Veränderungen zu definieren.

Dabei legen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung grossen Wert darauf, den erfolgreich eingeschlagenen Weg beizubehalten sowie die gelebten Werte und Überzeugungen zu erhalten. Die Zusammenführung der Gesellschaften ist ein konsequenter Schritt, welcher sich im Hinblick auf die erwarteten Marktveränderungen, die aktive Marktbearbeitung und die gezielte Wachstumsstrategie anbietet. Es können dadurch Schnittstellen abgebaut, Synergien genutzt und neue Möglichkeiten geortet werden.

Die fundamentalen Überlegungen zu einer berechenbaren, langfristigen Eigentümerstruktur, einem zurückhaltenden und soliden Finanzierungsmanagement, einem aktiven Portfoliomanagement sowie einer weiterhin starken Fokussierung auf die bewährte Zielregion sorgen dafür, dass sich die CasalInvest Rheintal AG klar positionieren und eine starke Marktstellung einnehmen wird.

Die an der Generalversammlung vom 27. März 2025 traktandierte Zusammenführung der beschriebenen Gesellschaften ist aus Sicht von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG ein folgerichtiger Schritt. Wir hoffen, dass Sie, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, ebenfalls hinter diesem Schritt stehen und uns auf dem weiteren Weg begleiten.

Diepoldsau, im Februar 2025
Der Verwaltungsrat der CasalInvest Rheintal AG

Vorstellung Valrheno Immobilien AG

Die Valrheno Immobilien AG wurde im Frühjahr 2017 mit dem Erwerb der Liegenschaft „Bad Balgach“ gegründet. Sie investiert primär in gewerblich genutzte Objekte sowie Liegenschaften mit einem langfristigen Entwicklungspotenzial wie beispielsweise grössere Baulandparzellen. Per Ende des Jahres 2024 hält die Gesellschaft Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 140,7 Mio.

Gerne stellen wir Ihnen das Portfolio der Valrheno Immobilien AG vor:



Gewerbepark Baffles, Altstätten

Adresse: Bafflesstrasse 7 / 9
9450 Altstätten
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 13'005 m² Gewerbe- / Lagerfläche
97 Aussenabstellplätze

Gewerbepark Frame9450, Altstätten

Adresse: Schöntalstrasse / Flurstrasse
Tiefenackerstrasse
9450 Altstätten
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 27'787 m² Gewerbefläche
3'101 m² Bürofläche
277 Aussenabstellplätze
2 Mehrfamilienhäuser
2 Einfamilienhäuser
4'626 m² Baulandreserve



Bauland Emserenstrasse, Au

Adresse: Hauptstrasse / Emserenstrasse
9434 Au
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekt: 10'368 m² Bauland



Gewerbeobjekt Industriestrasse, Au

Adresse: Industriestrasse 14
9434 Au
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 5'573 m² Gewerbe- / Lagerfläche
3'680 m² Lagerfläche aussen
25 Aussenabstellplätze

Entwicklungsprojekt Bad Balgach, Balgach

Adresse: Hauptstrasse / Sinkeren
9436 Balgach
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: Restaurant mit Wirtswohnung
1 Einfamilienhaus
Diverse Nebengebäude
30 Aussenabstellplätze
24'368 m² Bauland
23'004 m² Nicht-Bauland



Gewerbeobjekt Blumenfeld, Goldach

Adresse: Blumenfeldstrasse 14
9403 Goldach
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 6'552 m² Gewerbe-/Lagerfläche
40 Aussenabstellplätze



Gewerbepark PAGO, Grabs

Adresse: Werdenstrasse 85
9472 Grabs
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 17'456 m² Gewerbe- / Bürofläche
78 Einstellplätze
213 Aussenabstellplätze
2'024 m² Nicht-Bauland

Bauland Schlossbachstrasse, Rorschacherberg

Adresse: Schlossbachstrasse
Wildensteinstrasse
9404 Rorschacherberg
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: Erstellung von
10 Eigentumswohnungen
4'192 m² Baulandreserve



Gewerbeobjekt WBK-Strasse, Sennwald

Adresse: WBK-Strasse 1
9466 Sennwald
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 3'413 m² Gewerbe- / Bürofläche
2'700 m² Lagerfläche aussen
30 Aussenabstellplätze

Vorstellung HeBe Immobilien AG

Die HeBe Immobilien AG wurde im Jahr 1997 gegründet. Sie besitzt drei gewerblich genutzte Liegenschaften in Au-Heerbrugg mit einem Marktwert von CHF 43,8 Mio.

Gerne stellen wir Ihnen das Portfolio der HeBe Immobilien AG vor:



Gewerbepark Nollenhorn, Au

Adresse: Nollenhornstrasse 7 / 9
Industriestrasse 8
9434 Au
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 690 m² Büro-/Lagerfläche
2'758 m² Verkaufsfläche
1 Wohnhaus
3'720 m² Baulandreserve
59 Einstellplätze
6 Einstellplätze Motorrad
21 Aussenabstellplätze

Geschäftshaus Zentral, Heerbrugg

Adresse: Bahnhofstrasse 2
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 613 m² Verkaufsfläche
3'085 m² Büro-/Praxisfläche
33 Einstellplätze
3 Aussenabstellplätze



Gewerbepark Nefen, Heerbrugg

Adresse: Nefenstrasse 28 / 30
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 1'542 m² Lagerfläche
4'759 m² Büro-/Gewerbefläche
913 m² Baulandreserve
118 Aussenabstellplätze

Vorstellung Hümpeler AG

Die Hümpeler AG wurde im Jahr 2000 gegründet. Sie besitzt drei gewerblich genutzte Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 39,5 Mio.

Gerne stellen wir Ihnen das Portfolio der Hümpeler AG vor:



Geschäftshaus Innoparc 01/02, Heerbrugg

Adresse: Heinrich-Wild-Strasse 202 / 204
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 6'106 m² Büro- / Gewerbefläche
21 Einstellplätze
118 Aussenabstellplätze

Löwenhof, Rheineck

Adresse: Löwenhofstrasse 15
9424 Rheineck
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 5 Wohnungen
1'527 m² Büro- / Gewerbefläche
3 Garagenplätze
39 Aussenabstellplätze
grosse Parkanlage mit Gartenpavillon
und Orangerie



Einkaufszentrum Rhyland, Widnau

Adresse: Bahnhofstrasse 7
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 695 m² Büro- / Gewerbefläche
5'182 m² Verkaufsfläche
100 Aussenabstellplätze

Konzernrechnung nach FER

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel und Wertschriften	4'685'321	3'767'713
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	355'134	766'379
Sonstige kurzfristige Forderungen	4'953	3'276
Vorräte	55'373	56'890
Aktive Rechnungsabgrenzung	125'660	113'182
Umlaufvermögen	5'226'441	4'707'440
Finanzanlagen	18'804'258	17'766'404
Immobilien Sachanlagen	322'659'925	299'187'030
Anlagevermögen	341'464'183	316'953'434
Total Aktiven	346'690'624	321'660'874
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'219'419	1'648'202
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2'225'006	42'032
Passive Rechnungsabgrenzung	665'000	842'382
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'109'425	2'532'616
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	194'625'300	177'755'500
Langfristige Rückstellungen	7'418	9'067
Latente Steuerrückstellungen	15'294'000	14'257'000
Langfristige Verbindlichkeiten	209'926'718	192'021'567
Grundkapital	24'742'800	24'742'800
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	-9'363	-157'584
Kapitalreserven	12'691'596	15'513'759
Neubewertungsreserven	21'983'485	20'762'777
Gewinnreserven	65'024'232	57'842'770
Laufender Jahresgewinn	8'221'731	8'402'170
Eigenkapital	132'654'482	127'106'692
Total Passiven	346'690'624	321'660'874

Konzernrechnung nach FER

Erfolgsrechnung

	2024	2023
Ertrag aus Vermietungen	13'413'472	13'206'909
Liegenschaftsaufwand	-2'039'578	-1'853'223
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	11'373'894	11'353'686
Betrieblicher Aufwand	-1'457'365	-1'181'320
Betriebliches Ergebnis	9'916'529	10'172'366
Finanzergebnis	-3'172'375	-3'122'706
Ergebnis von assoziierten Unternehmen	1'150'627	1'118'224
Erfolg Verkauf/Neubewertung	1'699'050	1'512'176
Ausserordentliches Ergebnis	-	12'584
Gewinn vor Steuern	9'593'831	9'692'644
Ertragssteuern	-1'372'100	-1'290'474
Reingewinn	8'221'731	8'402'170

Geldflussrechnung

GELDFLUSS aus Betriebstätigkeit		2024		2023	
Reingewinn		8'221'731		8'402'170	
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften		-1'699'050		-1'512'176	
Ergebnis von assoziierten Unternehmen		-1'150'627		-1'118'224	
Erfolg aus Verkauf eigene Aktien		–		-12'584	
Langfristige Rückstellungen	Abnahme	-1'649	Zunahme	780	
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	1'037'000	Zunahme	729'000	
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		6'407'405		6'488'966	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	411'246	Zunahme	-278'165	
Sonstige kurzfristige Forderungen	Zunahme	-1'677	Abnahme	298'839	
Vorräte	Abnahme	1'517	Abnahme	18'710	
Aktive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	-12'478	Zunahme	-99'104	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	-428'784	Zunahme	277'697	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	Zunahme	2'182'974	Zunahme	14'232	
Passive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	-177'382	Zunahme	96'836	
Veränderung Nettoumlaufvermögen		1'975'416		329'045	
Cash Flow Betriebstätigkeit		8'382'821		6'818'011	
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit					
Finanzanlagen	Abnahme	112'773	Abnahme	70'151	
Immobilie Sachanlagen (Investitionen)	Zunahme	-21'788'245	Zunahme	-1'907'895	
Immobilie Sachanlagen (Devestitionen)	Abnahme	14'400	Abnahme	3'227'250	
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-21'661'072		1'389'506	
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zunahme	16'869'800	Abnahme	-2'396'700	
Kauf/Verkauf eigene Kapitalanteile		168'709		119'302	
Ausschüttung an Aktionäre		-2'842'650		-2'697'288	
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		14'195'859		-4'974'686	
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	917'608	Zunahme	3'232'832	
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		3'767'713		534'881	
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		4'685'321		3'767'713	
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	917'608	Zunahme	3'232'832	

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
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
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'386	-1'386	–
Eigene Kapitalanteile		107				107
Kapitaleinlagenrückzahlung			-2'697			-2'697
Jahresgewinn					8'402	8'402
Eigenkapital per 31.12.2023	24'743	-158	15'514	20'763	66'245	127'107
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'221	-1'221	–
Eigene Kapitalanteile		148	21			169
Kapitaleinlagenrückzahlung			-2'843			-2'843
Jahresgewinn					8'222	8'222
Eigenkapital per 31.12.2024	24'743	-9	12'692	21'983	73'246	132'654

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 ist ermächtigt, das Aktienkapital bis zum 16. Mai 2028 jederzeit ein oder mehrere Male auf bis zu CHF 37'114'200.– durch Ausgabe von bis zu 142'200 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 87.– zu erhöhen und/oder auf bis zu CHF 12'371'400.– herabzusetzen. Eine Herabsetzung kann durch Herabsetzung des Nennwerts im Betrag von bis zu CHF 43.50 pro Namenaktie erfolgen.

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
- 2023 Hotel Bad Balgach AG fusioniert mit der Valrheno Immobilien AG

Per 31. Dezember 2024 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende vollkonsolidierte Konzerngesellschaft:

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

Per 31. Dezember 2024 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.

Konzernrechnung nach FER

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 Marktrisikoanpassung von 0.6 Prozent reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 1'947'650.- auf CHF 322.66 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 141'680.- verringert hat.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert erfasst.

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 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 14.3 % (Vorjahr: 14.3 %) berechnet. Änderungen des latenten Steuersatzes werden erfolgswirksam erfasst.

Alle bis zum 31. Dezember 2024 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Konzernrechnung nach FER

Erläuterung Jahresrechnung		in TCHF	2024	2023
1a Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Forderungen gegenüber Dritten			355	766
Total			355	766
1b Sonstige kurzfristige Forderungen				
Forderungen gegenüber Dritten			5	3
Total			5	3
2 Vorräte				
Heizöl			55	57
Total			55	57
3 Immoblie Sachanlagen	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total
Marktwerte per 01.01.2023	41'426	139'327	120'046	300'799
Zugänge ¹	100	511	1'296	1'908
Abgänge	-2'579	–	-648	-3'227
Umklassierung	-1	-89	90	–
Veräusserungserfolg	500	–	368	868
Veränderung	1'791	85	-1'230	644
Marktwerte per 31.12.2023	41'237	139'834	119'922	300'993
Marktrisikooanpassung				-1'806
Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2023				299'187
Marktwerte per 01.01.2024	41'237	139'834	119'922	300'993
Zugänge ²	1'639	17'060	3'090	21'788
Abgänge	-14	–	–	-14
Umklassierung	–	98	-98	–
Veräusserungserfolg	–	–	–	–
Veränderung	988	1'379	-526	1'841
Marktwerte per 31.12.2024	43'850	158'371	122'387	324'608
Marktrisikooanpassung				-1'948
Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2024				322'660
¹ inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen				43
² inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen				40

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 1'947'650.– 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	2024	2023
4 Finanzanlagen			
Beteiligung Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		7'167	5'057
Aktionärsdarlehen Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		11'175	12'135
Darlehen gegenüber Dritten		462	574
Total		18'804	17'766
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		1'187	1'264
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		32	384
Total		1'219	1'648
6a Aktive Rechnungsabgrenzung			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		126	113
Total		126	113
6b Passive Rechnungsabgrenzung			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		665	842
Total		665	842
7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.69 %	63'154	66'570
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	1.77 %	45'114	32'464
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	1.43 %	75'096	75'461
Total	1.60 %	183'364	174'495
Darlehen gegenüber Dritten		3'261	3'261
Darlehen gegenüber Nahestehenden		8'000	–
Total		194'625	177'756

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2024	2023
8 Langfristige Rückstellungen			
Fonds für Tanksanierungen		5	7
Fonds für Zählerservice		2	2
Total		7	9
9 Ertragssteuern			
Latente Steuerrückstellungen		15'294	14'257
Total		15'294	14'257
Latenter Steueraufwand		1'037	729
Laufender Steueraufwand		335	561
Total		1'372	1'290
Entwicklung Latente Steuerrückstellungen			
Bildung		1'037	823
Veränderung durch Steuersatzänderung		–	-94
Vorjahresbestand		14'257	13'528
Total		15'294	14'257

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2024	2023
10 Transaktionen mit nahestehenden Personen			
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		370	279
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		742	670
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		869	787
Verwaltungsratshonorare		134	119
Mietertrag		58	75
Darlehenszinsen		39	–
11 Verpfändete Aktiven			
Immobilie Sachanlagen		322'660	299'187
Total		322'660	299'187
12 Ausserbilanzgeschäfte			
Investitionsverpflichtungen aus Werkverträgen		27'561	–
Investitionsverpflichtungen aus Grundstückkaufverträgen		–	1'100
Total		27'561	1'100

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 2024, 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 28 bis 37 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 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.



Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG

Michael Kast
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Jürg Leu
Revisionsexperte RAB

Altstätten, 21. Februar 2025

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	4'380'140.10	1'879'357.13
<i>Forderungen aus L und L Dritte</i>	<u>254'595.77</u>	<u>476'770.82</u>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	254'595.77	476'770.82
Vorräte	13'250.85	33'740.80
Aktive Rechnungsabgrenzung	111'021.70	98'743.00
Umlaufvermögen	<u>4'759'008.42</u>	<u>2'488'611.75</u>
Immobilien	149'382'574.60	132'372'999.40
<i>Finanzanlagen verbundene Unternehmen</i>	<u>11'175'000.00</u>	<u>12'135'000.00</u>
Finanzanlagen	11'175'000.00	12'135'000.00
<i>Beteiligung Novesette GmbH</i>	<u>20'812'705.85</u>	<u>20'812'705.85</u>
<i>Beteiligung Valrheno Immobilien AG</i>	<u>1'485'000.00</u>	<u>525'000.00</u>
Beteiligungen	22'297'705.85	21'337'705.85
Anlagevermögen	<u>182'855'280.45</u>	<u>165'845'705.25</u>
Total Aktiven	<u>187'614'288.87</u>	<u>168'334'317.00</u>

Bilanz

PASSIVEN	31.12.2024	31.12.2023
<i>Verbindlichkeiten aus L und L Dritte</i>	620'456.26	734'848.66
<i>Verbindlichkeiten aus L und L Beteiligte</i>	17'571.05	–
<i>Verbindlichkeiten aus L und L Nahestehende</i>	32'236.41	233'187.78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	670'263.72	968'036.44
<i>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte</i>	2'211'974.10	29'293.05
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2'211'974.10	29'293.05
Passive Rechnungsabgrenzung	291'900.00	439'098.65
Kurzfristiges Fremdkapital	3'174'137.82	1'436'428.14
<i>Hypothekarverbindlichkeiten Dritte</i>	114'981'550.00	105'571'250.00
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	3'260'900.00	3'260'900.00
<i>Darlehensverbindlichkeiten verbundene Unternehmen</i>	3'344'488.86	865'315.76
<i>Darlehensverbindlichkeiten Beteiligte und Organe</i>	8'000'000.00	–
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	129'586'938.86	109'697'465.76
Langfristige Rückstellungen	2'617.55	4'266.60
Langfristiges Fremdkapital	129'589'556.41	109'701'732.36
Fremdkapital	132'763'694.23	111'138'160.50
Aktienkapital	24'742'800.00	24'742'800.00
<i>Kapitaleinlagereserven</i>	12'571'108.85	15'413'758.85
<i>Übrige Kapitalreserven</i>	20'487.48	–
Gesetzliche Kapitalreserven	12'591'596.33	15'413'758.85
Gesetzliche Gewinnreserven	12'371'400.00	1'350'000.00
<i>Gewinnvortrag</i>	4'825'781.87	14'436'224.27
<i>Jahresgewinn</i>	328'379.44	1'410'957.60
Bilanzgewinn	5'154'161.31	15'847'181.87
Eigene Kapitalanteile	-9'363.00	-157'584.22
Eigenkapital	54'850'594.64	57'196'156.50
Total Passiven	187'614'288.87	168'334'317.00

Erfolgsrechnung

	2024	2023
Ertrag aus Vermietungen	7'722'587.10	7'603'788.90
Liegenschaftsaufwand	-1'369'592.35	-1'177'881.78
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	6'352'994.75	6'425'907.12
Gebühren und Abgaben	-8'950.35	-8'198.35
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-968'577.03	-714'447.10
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-51'515.54	-39'511.07
Betrieblicher Aufwand	-1'029'042.92	-762'156.52
Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA)	5'323'951.83	5'663'750.60
<small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small>		
Abschreibungen	-2'808'295.38	-2'866'228.06
Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT)	2'515'656.45	2'797'522.54
<small>vor Finanzerfolg und Steuern</small>		
Finanzertrag	293.76	139.22
Finanzaufwand	-1'930'505.07	-1'858'172.60
Baurechtszinsen	-202'084.00	-200'294.00
Finanzergebnis	-2'132'295.31	-2'058'327.38
Betriebliches Ergebnis 3 (EBT)	383'361.14	739'195.16
<small>vor Steuern</small>		
Ausserordentlicher Ertrag	-	12'584.29
Gewinn aus Veräusserung Immobilien	-	892'000.00
Ausserordentliches Ergebnis	-	904'584.29
Jahresgewinn vor Steuern	383'361.14	1'643'779.45
Direkte Steuern	-54'981.70	-232'821.85
Jahresgewinn	328'379.44	1'410'957.60

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	2024	2023
Novesette GmbH / Sitz des Unternehmens: Diepoldsau / Buchwert:	20'812'706	20'812'706
Stammkapital: CHF 100'000.– nominal / Kapitalanteil und Stimmenanteil: 100 %		
Valrheno Immobilien AG / Sitz des Unternehmens: Diepoldsau / Buchwert:	1'485'000	525'000
Aktienkapital: CHF 100'000.– nominal / Kapitalanteil und Stimmenanteil: 30 %		

Eigene Kapitalanteile	2024	2023
Anzahl der eigenen Aktien per Bilanzstichtag	18	336
Durchschnittspreis pro Aktie in CHF	520	469
Total eigene Kapitalanteile in CHF	9'363	157'584

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 in den übrigen Kapitalreserven erfasst.

Investitionszusagen	2024	2023
Verpflichtungen aus Grundstückkaufverträgen	–	1'100'00
Verpflichtungen aus Werkverträgen	27'561'000	–

Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten, Eigentumsvorbehalt	2024	2023
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	149'382'575	132'372'999

Eventualverbindlichkeiten	2024	2023
Solidarhaftung im Rahmen der MWST-Gruppenbesteuerung	p.m.	p.m.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Ertrag des Vorjahres beinhaltet einen Gewinn aus dem Verkauf von eigenen Kapitalanteilen von CHF 12'584.29.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der gesetzlichen Kapitaleinlagereserven

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns

Bilanzgewinn	2024	2023
Gewinnvortrag	4'825'781.87	14'436'224.27
Jahresgewinn	<u>328'379.44</u>	<u>1'410'957.60</u>
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	5'154'161.31	15'847'181.87
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	–	-11'021'400.00
Ausschüttung Dividende aus Bilanzgewinn	<u>–</u>	<u>–</u>
Vortrag auf neue Rechnung	5'154'161.31	4'825'781.87

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung der gesetzlichen Kapitaleinlagereserven

Ausschüttung aus gesetzlicher Kapitaleinlagereserve von CHF 10.25 (Vorjahr: CHF 10.00) je Namenaktie à CHF 87.00 Nominalwert.

Gesetzliche Kapitaleinlagereserven	2024	2023
Vortrag gesetzliche Kapitaleinlagereserven	12'571'108.85	15'413'758.85
Ausschüttung Dividende aus gesetzlicher Kapitaleinlagereserve	<u>-2'915'100.00</u>	<u>-2'842'650.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	9'656'008.85	12'571'108.85

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 2024 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 Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitaleinlagereserve nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.



Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG

Michael Kast
Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor

Jürg Leu
Revisionsexperte RAB

Altstätten, 10. Februar 2025

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, alle mit Sitz in Diepoldsau, hat die RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten die Liegenschaften der genannten Gesellschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungliegenschaften.

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 2024, 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. Grundsätzlich werden die Liegenschaften im Vierjahresrhythmus wieder besichtigt. In den Liegenschaftsbewertungen werden alle wertrelevanten Vorkommnisse berücksichtigt, positive wie auch negative. Die Gutachten dienen als neutrale, objektive Orientierungen und sind keine Verkaufsdokumente.

Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt (neutraler Marktwert) oder werden, wo sie notwendig sind, von uns ersichtlich ausgewiesen (Szenariokalkulationen).

Definition „Fair Value“

Der „Fair Value“ ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf-, bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraumes. Zukünftige wertvermehrende Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden bei der Ermittlung des „Fair Values“ zum Bewertungszeitpunkt nicht einbezogen. Ebenso sind die Transaktionskosten (Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren) sowie die Vermittlungs- und Vermarktungskosten nicht enthalten. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällig latente Grundstücksgewinn- und/oder Reinertrags- und Vermögenssteuern sowie die Mehrwertsteuern.

Bewertungsmethode

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

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

9450 Altstätten, 2. Januar 2025

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
13 Aussenabstellplätze



Adresse: Rheinstrasse 1 / 1b / 1d
Sägestrasse 2a / 6
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 2 Wohnungen
3 Wohnhäuser
398 m² Gewerbefläche
11 Aussenabstellplätze



Adresse: Widnauerstrasse 3 / 5 / 7
9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 38 Mietwohnungen
380 m² Gewerbe- / Verkaufsfläche
43 Einstellplätze



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
64 Einstellplätze

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
44 Einstellplätze



Adresse: Wiesenstrasse 1a/1b
9436 Balgach
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 28 Mietwohnungen
260 m² Gewerbefläche
15 Einstellplätze

Buchs



Adresse: Oberstüdtlistrasse 1
9470 Buchs
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 20 Wohnungen
406 m² Gewerbefläche
23 Aussenabstellplätze

Diepoldsau



Adresse: Heimstrasse 14
9444 Diepoldsau
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: Tennis-/Squashcenter mit Restaurant
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: Moosacker
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: Neubau von
3 MFH und Bestandesbau mit
56 Mietwohnungen
3 MFH mit 21 Stockwerkeinheiten
Tiefgarage



Adresse: Steigstrasse 26 / 28 / 30 / 32 / 32a
9444 Diepoldsau
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: 1 Zweifamilienhaus
1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
4'462 m² Bauland



Adresse: Werkstrasse 10
9444 Diepoldsau
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 1'990 m² Bürofläche
240 m² Lagerfläche innen
1 Wohnung
22 Einstellplätze
34 Aussenabstellplätze

Eichberg



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

Grabs



Adresse: Bülsweg 2
9472 Grabs
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekte: 9 Wohnungen
11 Einstellplätze
8 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
5'073 m² Baulandreserve
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
3'951 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: Bäckerweg 3
9443 Widnau
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekt: 1 Einfamilienhaus



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: Büntelistrasse 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
6 Aussenabstellplätze



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

Adressen

Kontakt

CasInvest Rheintal AG

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

Impressum

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

