

casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2023



Inhaltsverzeichnis

CasalInvest Rheintal AG

Vorwort und Kommentar zum Geschäftsjahr 2023	2
Geschäftsstrategie / Philosophie	6
Unternehmensführung	7
Kennzahlen im Überblick	8
Portfolioaufteilung	9
Verwaltungsrat	10
Geschäftsleitung	12

Investition in die Zukunft

Neubauprojekt «Rhystäffeli», Diepoldsau	14
-----------------------------------------------	----

Finanzen

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

Liegenschaftsliste	35
---------------------------------	----

Adressen	46
-----------------------	----

Vorwort und Kommentar zum Geschäftsjahr 2023

Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Die CasalInvest Rheintal AG schliesst das Geschäftsjahr 2023 mit einem Reingewinn von rund CHF 8,4 Mio. erfolgreich ab. Trotz des anspruchsvollen Umfelds konnten die Vorjahreszahlen bestätigt werden. Das Immobilienportfolio befindet sich in einem einwandfreien Zustand und wird im Rahmen der erarbeiteten Grundsätze zur Nachhaltigkeit unterhalten und erneuert. Der Marktwert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 300 Mio.



Erfreuliches Geschäftsergebnis unter anspruchsvollen Marktbedingungen

Mit einem Reingewinn von CHF 8,4 Mio. konnte das gute Vorjahresergebnis um fünf Prozent gesteigert werden. Dies ist unter Würdigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein ausgezeichnetes Ergebnis. Der Ertrag aus Vermietungen ist auf CHF 13,2 Mio. angewachsen, was einerseits auf die erstmalige Integration der Liegenschaft am Roggenweg 1 in Oberriet zurückzuführen ist. Andererseits ist die Steigerung von CHF 750'000.00 gegenüber dem Vorjahr Ausdruck der sehr guten Vermietungssituation mit einer Leerstandsquote von 2.5 Prozent im Geschäftsjahr 2023.

Aufwandseitig fällt die Steigerung des Finanzergebnisses um rund CHF 1 Mio. auf, was auf die veränderten Finanzierungsbedingungen zurückzuführen ist. Es wurde darauf geachtet, das auf Langfristigkeit basierende 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 fiel gegenüber dem Vorjahr merklich

höher aus, was zum einen mit der positiven Gesamtmarktsituation und der entsprechenden Entwicklung der Marktwerte begründet werden kann. Zum anderen profitiert die CasalInvest Rheintal AG vom erfolgreichen Abschluss des Neubauprojekts «Rorschächern» in Heerbrugg. Ebenfalls positiv zu Buche schlägt die Entwicklung des Projekts «Rhystäffeli» in Diepoldsau. Mit der Erlangung der Baubewilligung konnten die Vorleistungen wertvoll berücksichtigt werden. Weitere Angaben zum Projekt finden Sie unter dem Kapitel «Investition in die Zukunft» auf Seite 14 des Geschäftsberichts.

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 der grossen Industrieareale fällt die erstmalige Berücksichtigung der Liegenschaft an der Blumenfeldstrasse 14 in Goldach ins Gewicht. 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 1,12 Mio. an das Gesamtergebnis der CasalInvest Rheintal AG bei.

Es resultiert ein Jahresergebnis von CHF 8'402'170.00, was einem Gewinn pro Aktie von CHF 29.55 und einer Rendite auf dem durchschnittlichen Eigenkapital von 6.8 Prozent entspricht. Der Eigenkapitalanteil beträgt 40 Prozent bei einer durchschnittlichen hypothekarischen Belehnung der Objekte von 58 Prozent.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ostschweizer Wirtschaftsmotor lief in den vergangenen zwei Jahren auf Hochtouren, ist aber im Laufe des Jahres 2023 ins Stocken geraten und befindet sich in einer Konsolidierungsphase. Insbesondere in den exportorientierten Branchen ist der Mangel an Auslandsaufträgen spürbar. Der Maschinen- und Fahrzeugbau konnte nach einer Eintrübung zuletzt wieder leicht zulegen. Demge-

genüber ist die Stimmung in der Metallindustrie und in den Bereichen Elektronik und Optik weiter verhalten. Diese für unsere Talschaft wichtigen Exportbranchen beeinflussen die wirtschaftliche Entwicklung der Region massgebend. Neben der schwachen konjunkturellen Lage im Ausland belastet der starke Franken zunehmend. Im Gegensatz dazu wirken die binnenorientierten Branchen stabilisierend. Im Bausektor wird die aktuelle Lage weiterhin als zufriedenstellend bis gut eingeschätzt, auch wenn es erste Anzeichen einer leichten Abkühlung gibt. Im Wohnbereich sorgt die strukturelle Nachfrage primär aufgrund der hohen Zuwanderung für eine unverändert gute Auftragslage. Zudem profitiert das Baugewerbe von energetischen Sanierungen.

Von all diesen 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 Portfolio unserer Anlagegesellschaften.

Ortsplanungen als Herausforderung

Im Jahr 2014 trat das neue Raumplanungsgesetz in Kraft. Auf dieser Basis waren die Kantone angehalten, Anpassungen an ihren kantonalen Planungs- und Baugesetzen (PBG) vorzunehmen. Im Kanton St. Gallen wurde das neue PBG auf den 1. Oktober 2017 gültig. Alle politischen Gemeinden haben die noch auf das alte Baugesetz abgestimmten Regelungen an die neuen Bestimmungen des PBG anzupassen. Für die Revision der Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Rahmennutzungsplan bestehend aus Zonenplan und Baureglement) haben sie bis ins Jahr 2027 Zeit. Im Übergangszeitraum stellen sich vorab bei der Entwicklung und Planung von Immobilienprojekten verschiedene Herausforderungen. Sämtliche Gemeinden befinden sich in unterschiedlichen Phasen auf dem Weg zur neuen Ortsplanung. Dies führt dazu, dass Projekte je nach Stand und Vorgehen unterschiedlich zu beurteilen sind. Da für die Projektierung, Planung und Bewilligung oftmals mehrere Jahre benötigt

werden, sind Immobilienentwickler in einer sehr frühen Phase angehalten, den aus ihrer Sicht «richtigen» Weg und die entsprechenden Planungsinstrumente zu wählen. Das ist anspruchsvoll und kann dazu führen, dass im Verlauf des Projekts bzw. je nach Fortschritt eine andere Vorgehensweise gewählt werden muss, was mit Umständen und entsprechenden Kosten verbunden ist. Unsicherheiten tun der Wirtschaft nie gut und deshalb ist es von Vorteil, wenn dieser Transformationsprozess abgeschlossen sein wird und wieder grössere Planungssicherheit herrscht.

Die CasalInvest Rheintal AG verfügt über ein ansprechendes Entwicklungspotenzial von grösseren Baulandeinheiten und verschiedene Projekte befinden sich im Entwicklungsstadium. Wir verfolgen die Situation intensiv und passen unser Vorgehen je nach Bedarf den wechselnden Rahmenbedingungen an. Im letzten Jahr konnten wir nach einer mehrjährigen Entwicklungszeit die Baubewilligung für das Projekt «Rhystäffeli» erlangen und können im Sommer 2024 mit der Realisierung starten.

Strategische Ausrichtung

Wir sind der auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgerichteten Unternehmens- und Anlagestrategie auch 2023 treu geblieben und haben die Investitionsentscheide konsequent darauf ausgerichtet. Dabei verfolgen wir das Ziel, uns als führende Immobiliengesellschaft im Rheintal zu etablieren und gesund weiterzuwachsen. Die strategischen Schwerpunkte lassen sich verkürzt wie folgt zusammenfassen:

1. Wir investieren in Bestandesobjekte (Wohn-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften), sofern wir eine marktgerechte Rendite unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren erreichen können.
2. Wir erwerben Baulandparzellen zur kurz- bis mittelfristigen Überbauung oder mittel- bis langfristigen Entwicklung.

3. Der Hauptfokus liegt auf der Bearbeitung unseres «Entwicklungsportfolios». Dieses soll in den nächsten Jahren raumplanerisch und architektonisch entwickelt und etappenweise überbaut werden.
4. Das Bestandesportfolio ist unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit zu pflegen und zu ertüchtigen. Wir verfügen über die entsprechenden Hilfsmittel und das nötige Fachwissen, um dies zu planen und umzusetzen.

Sowohl die Casainvest Rheintal AG als auch die Valrheno Immobilien AG verfügen über ein sehr solides und gut unterhaltenes Liegenschaftsportfolio mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial für die kommenden Jahre.

Nachhaltigkeit

Die Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten nimmt in der Immobilienbranche spürbar zu. 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.

Auch im Geschäftsjahr 2023 wurde eine Vielzahl von objektbezogenen Investitionen umgesetzt. So fand das Elektromobilitätskonzept in sechs Liegenschaften Anwendung und es wurden insgesamt 275 Tiefgaragenplätze mit der Ladeinfrastruktur ausgestattet. Zwei Aussenanlagen befinden sich in der Umsetzung und sollen als Testobjekte für neue Erkenntnisse sorgen. Weitere Anlagen werden folgen.

Im 1. Halbjahr 2024 wird der Bau von verschiedenen Photovoltaikanlagen abgeschlossen. Nebst

den liegenschaftsbezogenen Bedürfnissen (Eigenverbrauch) werden im Partnerschaftsmodell grössere Produktionsanlagen betrieben, um der zunehmenden Nachfrage nach elektrischer Energie entgegenzuwirken. Für den Bau der verschiedenen Anlagen investieren wir rund CHF 2 Mio. Damit können wir den jährlichen Energiebedarf von 350 Einfamilienhäusern decken. Dies entspricht der Anzahl der aktuell in unserem Portfolio befindlichen Wohnungen. Somit können wir sagen, dass wir ab Mitte 2024 rein rechnerisch die von unserer Mieterschaft verbrauchte Energie mit Solarstrom erzeugen.

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 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. Daher beantragt der Verwaltungsrat für das Geschäftsjahr 2023 eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.50 und einer unveränderten Ausschüttungsrendite von 1.9 Prozent. Wie in den vergangenen Jahren erfolgt die Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven und ist somit für Privatpersonen steuerfrei. Damit wir

diese Praxis auch in den Folgejahren gewährleisten können, beantragt der Verwaltungsrat zuhanden der Generalversammlung 2023 eine Zuweisung des ausschüttbaren Bilanzgewinns in die Position «Gesetzliche Gewinnreserven» im Umfang von CHF 11 Mio. Dies ist eine rein buchungstechnische Transaktion ohne Auswirkungen auf die Finanzlage.

Ausblick

Der Ostschweizer Immobilienmarkt hat die vergangenen Marktveränderungen gut überstanden und präsentiert sich in einer robusten Verfassung. Dies gilt auch für die CasalInvest Rheintal AG. Hervorzuheben sind die starke Ertragslage, die solide Eigenfinanzierung sowie die tiefe Leerstandsquote. Die Diversifikation der Ertragsstruktur erachten wir als einen wichtigen Stabilitätsfaktor. Auf der einen Seite wird ein wichtiger Teil von den Wohnliegenschaften beigetragen. Vor allem durch die verschiedenen Neubauprojekte an vorteilhaften Lagen konnte die Situation in den vergangenen fünf bis zehn Jahren weiter optimiert werden. Auf der anderen Seite bedingen die Gewerbeobjekte mehr Aufwand. Sie erfordern konzeptionelle Überlegungen und proaktives Vorgehen. Sie bieten aber auch bessere Renditemöglichkeiten und tragen durch langfristige Mietverträge eine gewisse Ertragsstabilität. Gemeinsam mit den Entwicklungsprojekten ist der Mix stimmig. Die diversen Entwicklungsprojekte versprechen ein grosses Potenzial für die nächsten Jahre. Dieses gilt es konsequent und mit der nötigen Sorgfalt auszuschöpfen und über die Jahre sicherzustellen.

Bilanzseitig geht es darum, über ein solid finanziertes Immobilienportfolio mit einem gesunden Mix aus Ertragskraft und Wertsteigerungspotenzial zu verfügen. Das Portfolio ist aktiv zu bewirtschaften und anstehende Instandhaltungsmassnahmen sind frühzeitig anzugehen. Für die Meterschaft zählt ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten (Ökologie, Klima) nimmt spürbar zu. Dies aus der Überzeugung, dass Nachhaltigkeit ein Qualitätsmerkmal für den Eigentümer, den Nutzer und die Gesellschaft darstellt.

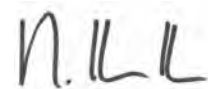
Zusammenfassend befinden wir uns in einer starken Marktposition. Wir können auf ein kompetentes Team an langjährigen Mitarbeitenden zählen und verfügen über ein gut diversifiziertes, aktiv bewirtschaftetes Immobilienportfolio, welches auf einer sehr soliden Finanzierungsbasis steht. Wir bearbeiten einen äusserst attraktiven Mix an Entwicklungsliegenschaften und dürfen auf ein langfristig orientiertes Aktionariat zählen. Aus dieser Position der Stärke prüfen wir laufend neue Opportunitäten, um das Wachstum der Gesellschaften sicherzustellen. Dazu sind die gegebenen Strukturen der CasalInvest Rheintal AG sowie der Valrheno Immobilien AG zu überprüfen, damit die unternehmerische Entwicklung der Gesellschaften vorangetrieben werden kann. So sind wir bestens gerüstet, den künftigen Aufgaben und Herausforderungen aktiv zu begegnen.

Wir freuen uns, wenn Sie, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, uns auf diesem Weg weiterhin begleiten. Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Verbundenheit.

Diepoldsau, im Februar 2024



Albert Koller
Präsident des
Verwaltungsrates



Matthias Hutter
Geschäftsführer (CEO)

Geschäftsstrategie / Philosophie

Anlegen auf gutem Grund

Die CasalInvest Rheintal AG wurde 2006 als Anlagegesellschaft zur indirekten Immobilienanlage gegründet. Sie besitzt und verwaltet ein Immobilienportfolio von aktuell CHF 300 Millionen. Dieses besteht aus rund 50 Prozent Wohnliegenschaften, 40 Prozent Gewerbeliegenschaften sowie 10 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 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 Valrhenon Immobilien AG ist die CasalInvest Rheintal AG mit einem Aktienanteil von 30 Prozent beteiligt. Diese Gesellschaft wird nach der Equity-Methode konsolidiert. Die Valrhenon 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. Anlageentscheidungen werden durch den Verwaltungsrat getroffen, ebenso grössere Investitionen in Unterhalt und Erweiterung von Liegenschaften. Dazu besteht eine durch den Verwaltungsrat verabschiedete Kompetenzordnung, die jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst wird.

Unternehmensführung

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

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

Kennzahlen im Überblick

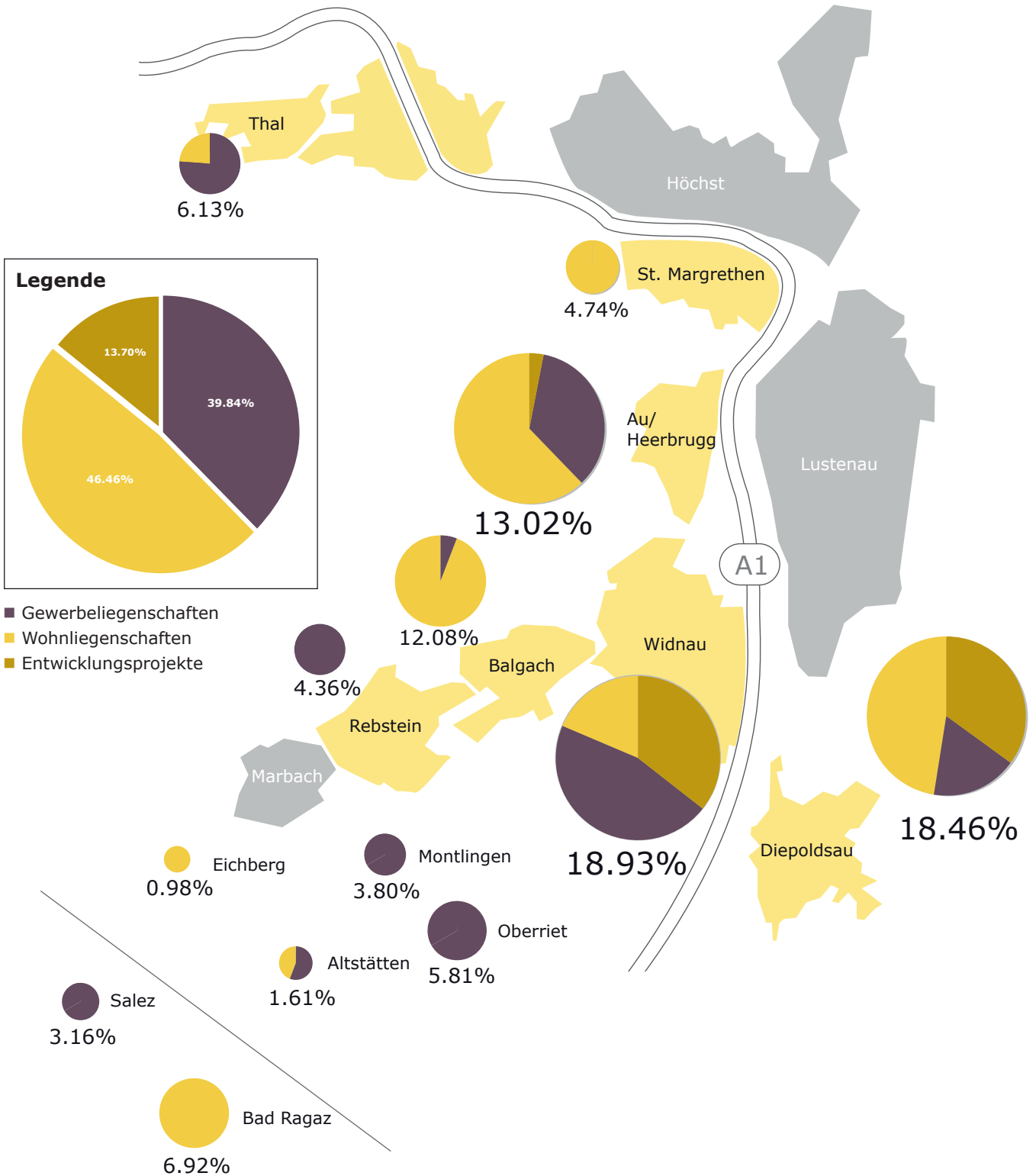
	2023	2022	2021	2020	2019
Reingewinn nach Steuern	8.402	8.028	7.746	6.791	8.426*
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	6.77	6.78	6.85	6.68	9.42
Gewinn pro Aktie	29.55	28.23	27.24	23.88	33.33
	CHF Mio.				
	in %				
	CHF				
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	119.922	120.046	104.077	101.546	103.174
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	139.834	139.327	137.133	134.525	126.250
Entwicklungsprojekte	41.237	41.426	37.800	37.730	29.853
Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte	300.993	300.799	279.010	273.801	259.277
Marktrisikoeinpassung gemäss Anhang Ziff. 3	1.806	1.805	1.674	1.643	1.556
	CHF Mio.				
Eigenkapital	127.107	121.295	115.617	110.427	93.050
Eigenkapitalanteil	40	38	39	38	35
	in %				

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

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG

Nominalwert pro Aktie	CHF	87	87	87	87	137
Ausgegebene Aktien	Stück	284'400	284'400	284'400	284'400	252'800
Jahresendkurs	CHF	515	495	465	425	395
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	146.466	140.778	132.246	120.870	99.856
Substanzwert pro Aktie	CHF	447	427	407	388	368
Kurs-Gewinn-Verhältnis		17.43	17.54	17.07	17.80	11.85
Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie	CHF	10.00	9.50	9.00	8.25	7.90

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.



Pascal Villommet

seit 2006

Leiter Bereich Finanzen

Fachmann Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. FA

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

Revisionsstelle

**Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG,
Altstätten**

Michael Kast, Revisionsexperte RAB

Jürg Leu, Revisionsexperte RAB

Liegenschaftsbewertung

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten

Roger Stieger, Geschäftsleitung / Teilhaber

Daniel Mosch, Immobilienbewerter mit eidg. FA / Teilhaber

Nico Köppel, Immobilienbewerter mit eidg. FA

Investition in die Zukunft – Rhystäffeli, Diepoldsau

Nach einer mehrjährigen Entwicklungs- und Planungsphase wird das ehemalige Greiner-Areal an der Rheinstrasse 6 in Diepoldsau mit einer Wohnüberbauung neu gestaltet. Es werden sechs Mehrfamilienhäuser realisiert. Drei Häuser mit insgesamt 21 Wohnungen werden im Stockwerkeigentum verkauft. Die anderen drei Mehrfamilienhäuser mit total 34 Wohnungen und rund 450m² Gewerbefläche werden vermietet und verbleiben als Anlageobjekt in der Casainvest Rheintal AG.

Der Bau64 bleibt in seiner ursprünglichen Form bestehen, wird aber umfassend saniert und neu als Wohnliegenschaft genutzt. Es entstehen 25 grosszügige Loftwohnungen, welche den industriellen Charakter des Objekts widerspiegeln und dadurch ein neues Angebot für individuelles Wohnen in Kombination mit Arbeiten im Rheintal schaffen.



Situation Überbauung

Diepoldsau, das Dorf «im Rhein», ist eine selbstbewusste, aufstrebende Gemeinde mit rund 6'900 Einwohnern. Moderne Schul- und Verwaltungsbauten, Infrastrukturen, Sportanlagen sowie die unmittelbare Nähe zu den Naherholungsgebieten am Alten Rhein machen Diepoldsau für Jung und Alt wohn- und lebenswert.

rheinnah

Die unmittelbare Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet am Alten Rhein öffnet Türen zu einem verzauberten Rückzugsort, wo die Schönheit der Natur in ihrer ganzen Pracht erlebt werden kann. Hier laden idyllische Uferwege zu gemütlichen Spaziergängen ein, bieten Raum, um Energie zu tanken und eröffnen die Möglichkeit für sportliche Aktivitäten, um Körper und Geist in harmonischer Balance zu halten.

zentrumsnah

Die nahe gelegenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie Naherholungsgebiete bieten ein vielfältiges und einladendes Angebot. Das neu gestaltete Dorfzentrum von Diepoldsau erstrahlt in vollem Glanz und entwickelt sich zu einem Ort der Begegnung. Nebst den vielen Annehmlichkeiten sind auch Kinderbetreuung, Schulen, Behörden oder Ärzte nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

verkehrsnahe

Die verkehrsgünstige Lage von Diepoldsau, umgeben von einem dichten Netz an Busverbindungen, gewährleistet einen reibungslosen, grenzüberschreitenden öffentlichen Verkehr. Ab Heerbrugg sorgen die SBB für eine zuverlässige Anbindung im Bahnverkehr. Ebenso ideal sind die Verbindungen zu den Autobahnen in Diepoldsau und Hohensens. Tolle Fahrradwege laden zu unbeschwerten Ausflügen ein. Diepoldsau - ein rundum reizvoller Wohnort, der alles vereint.



Bau64 vor Umbau

Mit der Überbauung schaffen wir attraktiven Wohnraum an zentraler, ruhiger Lage in der Gemeinde Diepoldsau. Das Angebot überzeugt durch Vielfalt und Qualität und spricht Eigentümer wie Mieter in den verschiedenen Wohnformen an.

Im Sommer 2024 werden wir mit den Bauarbeiten beginnen und gleichzeitig die Vermarktung der Wohnungen lancieren. In einer ersten Etappe werden der Bau64 sowie die drei Miet-Mehrfamilienhäuser realisiert. Danach folgen die Neubauten der Mehrfamilienhäuser für den Verkauf im Stockwerkeigentum. Wir rechnen damit, dass die gesamte Überbauung etappenweise bis Ende 2026 übergeben werden kann.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Weitere Informationen erhalten Sie unter www.rhystaeffeli.ch oder Sie wenden sich direkt an Christian Häle unter der Telefon-Nummer 071 737 90 83.



Visualisierung neue Überbauung

Konzernrechnung nach FER

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel und Wertschriften	3'767'713	534'881
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	766'379	488'214
Sonstige kurzfristige Forderungen	3'276	302'115
Vorräte	56'890	75'600
Aktive Rechnungsabgrenzung	113'182	14'078
Umlaufvermögen	4'707'440	1'414'888
Finanzanlagen	17'766'404	16'718'331
Immobilien Sachanlagen	299'187'030	298'994'210
Anlagevermögen	316'953'434	315'712'541
Total Aktiven	321'660'874	317'127'429
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'648'202	1'370'505
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	42'032	27'800
Passive Rechnungsabgrenzung	842'382	745'546
Kurzfristiges Fremdkapital	2'532'616	2'143'851
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	177'755'500	180'152'200
Langfristige Rückstellungen	9'067	8'287
Latente Steuerrückstellungen	14'257'000	13'528'000
Langfristiges Fremdkapital	192'021'567	193'688'487
Aktienkapital	24'742'800	24'742'800
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	-157'584	-264'302
Kapitaleinlagereserven	15'513'759	18'211'046
Neubewertungsreserven	20'762'777	19'377'233
Gewinnreserven	57'842'770	51'200'402
Laufender Jahresgewinn	8'402'170	8'027'912
Eigenkapital	127'106'692	121'295'091
Total Passiven	321'660'874	317'127'429

Konzernrechnung nach FER

Erfolgsrechnung

	2023	2022
Ertrag aus Vermietungen	13'206'909	12'451'721
Liegenschaftsaufwand	-1'853'223	-1'751'122
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	11'353'686	10'700'599
Betrieblicher Aufwand	-1'181'320	-1'203'355
Betriebliches Ergebnis	10'172'366	9'497'244
Finanzergebnis	-3'122'706	-2'182'663
Ergebnis von assoziierten Unternehmen	1'118'224	1'003'977
Erfolg Verkauf/Neubewertung	1'512'176	938'496
Ausserordentliches Ergebnis	12'584	25'970
Gewinn vor Steuern	9'692'644	9'283'023
Ertragssteuern	-1'290'474	-1'255'111
Reingewinn	8'402'170	8'027'912

Geldflussrechnung

GELDFLUSS aus Betriebstätigkeit	2023		2022	
Reingewinn		8'402'170		8'027'912
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften		-1'512'176		-938'496
Ergebnis von assoziierten Unternehmen		-1'118'224		-1'003'977
Erfolg aus Verkauf eigene Aktien		-12'584		-25'970
Langfristige Rückstellungen	Zunahme	780	Zunahme	200
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	729'000	Zunahme	816'000
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		6'488'966		6'875'669
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	-278'165	Zunahme	-31'676
Sonstige kurzfristige Forderungen	Abnahme	298'839	Abnahme	504'927
Vorräte	Abnahme	18'710	Zunahme	-7'761
Aktive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	-99'104	Abnahme	13'550
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	277'697	Zunahme	465'463
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	Zunahme	14'232	Abnahme	-26'639
Passive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	96'836	Abnahme	-63'374
Veränderung Nettoumlaufvermögen		329'045		854'490
Cash Flow Betriebstätigkeit		6'818'011		7'730'159
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit				
Finanzanlagen	Abnahme	70'151	Zunahme	-1'961'503
Immobilie Sachanlagen (Investitionen)	Zunahme	-1'907'895	Zunahme	-24'730'775
Immobilie Sachanlagen (Devestitionen)	Abnahme	3'227'250	Abnahme	4'011'000
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		1'389'506		-22'681'278
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Abnahme	-2'396'700	Zunahme	12'648'200
Kauf/Verkauf eigene Kapitalanteile		119'302		226'898
Ausschüttung an Aktionäre		-2'697'288		-2'550'735
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		-4'974'686		10'324'363
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	3'232'832	Abnahme	-4'626'756
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		534'881		5'161'637
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		3'767'713		534'881
Netto-Flüssige Mittel	Zunahme	3'232'832	Abnahme	-4'626'756

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre
Eigenkapital per 31.12.2020	24'743	-254	23'107	15'534	47'298	110'427
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'902	-1'902	
Eigene Kapitalanteile		-211				-211
Kapitaleinlagenrückzahlung			-2'345			-2'345
Jahresgewinn					7'746	7'746
Eigenkapital per 31.12.2021	24'743	-465	20'762	17'436	53'142	115'617
Zuweisung Neubewertung Vorjahr				1'941	-1'941	
Eigene Kapitalanteile		201				201
Kapitaleinlagenrückzahlung			-2'551			-2'551
Jahresgewinn					8'028	8'028
Eigenkapital per 31.12.2022	24'743	-264	18'211	19'377	59'228	121'295
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

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 2023 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende vollkonsolidierte Konzerngesellschaft:

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

Per 31. Dezember 2023 hielt die CasalInvest Rheintal AG folgende assoziierte Gesellschaft (Equity-Methode):

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

Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel und Wertschriften

Die Flüssigen Mittel bestehen aus Bankkontokorrentguthaben und sind nominell bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In dieser Position sind Guthaben aus der Geschäftstätigkeit bilanziert. Die Forderungen sind zum Nominalwert, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen, eingesetzt.

Sonstige kurzfristige Forderungen

Die Bilanzierung erfolgt zu Nominalwerten.

Vorräte

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

Finanzanlagen

Darlehensforderungen sind zu Nominalwerten bilanziert.

Immobilien Sachanlagen

Das Portfolio der Renditeliegenschaften besteht aus erstklassigen Wohn- und Gewerbeüberbauungen sowie Entwicklungsprojekten im St. Galler Rheintal. Die Liegenschaften werden aufwendig unterhalten. Investitionen, welche den Markt- oder Nutzwert der Liegenschaft nachhaltig erhöhen oder die Lebensdauer wesentlich verlängern, in mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden und die Aktivierungsuntergrenze von CHF 1'000.– übersteigen, werden aktiviert. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden ebenfalls aktiviert. Eine ausgewiesene Fachperson bewertet jährlich alle Renditeliegenschaften einzeln. Die Beurteilung des Verkehrswertes erfolgt nach bewährten Grundsätzen des Berufsstandes. Veränderungen der Neubewertungen werden periodenwirksam erfasst.

In Anbetracht der angespannten Situation auf den Wirtschaftsmärkten und der unsicheren Zukunftsprognosen wurden auch dieses Jahr die geschätzten Verkehrswerte um eine Marktrisikooanpassung von 0.6 Prozent reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 1'805'970.– auf CHF 299.187 Mio. verringert, womit sich auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 1'180.– verringert hat.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

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.

Steuerrückstellungen 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: 14.4%) berechnet. Änderungen des latenten Steuersatzes werden erfolgswirksam erfasst

Alle bis zum 31. Dezember 2023 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Erläuterung Jahresrechnung		in TCHF	2023	2022
1a Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Forderungen gegenüber Dritten			766	488
Total			766	488
1b Sonstige kurzfristige Forderungen				
Forderungen gegenüber Dritten			3	1
Forderungen gegenüber Nahestehenden			–	301
Total			3	302
2 Vorräte				
Heizöl			57	76
Total			57	76
3 Immobille Sachanlagen	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total
Marktwerte per 01.01.2022	37'800	137'133	104'077	279'010
Zugänge ¹	5'880	632	18'219	24'731
Abgänge	-3'151	-860	–	-4'011
Umklassierung	–	1'524	-1'524	–
Veräusserungserfolg	–	100	–	100
Veränderung	896	798	-726	968
Marktwerte per 31.12.2022	41'426	139'327	120'046	300'799
Marktrisikooanpassung				-1'805
Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2022				298'994
Marktwerte per 01.01.2023	41'426	139'327	120'046	300'799
Zugänge ²	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

¹ inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen

15

² inklusive aktivierte Baukredit- und Hypothekarzinsen

43

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 1'805'970.– wurden wie im Vorjahr keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen, da die Renditelienschaften nach FER 18 zu Marktwerten bewertet werden. Ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf wird über die Position „Neubewertung“ im Periodenergebnis erfasst..

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2023	2022
4 Finanzanlagen			
Beteiligung Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		5'057	3'938
Aktionärsdarlehen Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		12'135	12'135
Darlehen gegenüber Dritten		574	645
Total		17'766	16'718
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		1'264	1'371
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		384	–
Total		1'648	1'371
6a Aktive Rechnungsabgrenzung			
Im Voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		113	14
Total		113	14
6b Passive Rechnungsabgrenzung			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		842	746
Total		842	746
7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	2.18 %	66'570	68'473
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	1.37 %	32'464	33'859
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	1.23 %	75'461	74'559
Total	1.62 %	174'495	176'891
Darlehen gegenüber Dritten		3'261	3'261
Total		177'756	180'152

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2023	2022
8 Langfristige Rückstellungen			
Fonds für Tanksanierungen		7	6
Fonds für Zählerservice		2	2
Total		9	8
9 Ertragssteuern			
Latente Steuerrückstellungen		14'257	13'528
Total		14'257	13'528
Latenter Steueraufwand		729	816
Laufender Steueraufwand		561	439
Total		1'290	1'255
Entwicklung Latente Steuerrückstellungen			
Bildung		823	904
Veränderung durch Steuersatzänderung		-94	-88
Vorjahresbestand		13'528	12'712
Total		14'257	13'528

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2023	2022
10 Transaktionen mit nahestehenden Personen			
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		279	271
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		670	626
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		787	787
Verwaltungsratshonorare		119	118
Mietertrag		75	57
11 Verpfändete Aktiven			
Immobilie Sachanlagen		299'187	298'994
Total		299'187	298'994

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 2023, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung, für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung, auf den Seiten 16 bis 25 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 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, 13. März 2024

Bilanz

	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	1'879'357	345'721
<i>Forderungen aus L & L Dritte</i>	<u>476'771</u>	<u>361'118</u>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	476'771	361'118
<i>Forderungen Dritte</i>	–	871
<i>Forderungen Nahestehende</i>	–	<u>301'000</u>
Sonstige kurzfristige Forderungen	–	301'871
Vorräte	33'741	46'415
Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>98'743</u>	–
Umlaufvermögen	2'488'612	1'055'124
<i>Finanzanlagen verbundene Unternehmen</i>	<u>12'135'000</u>	<u>12'139'168</u>
Finanzanlagen	12'135'000	12'139'168
Immobilie Sachanlagen	132'372'999	135'472'999
Beteiligungen	<u>21'337'706</u>	<u>21'337'706</u>
Anlagevermögen	165'845'705	168'949'873
Total Aktiven	168'334'317	170'004'997
PASSIVEN		
<i>Verbindlichkeiten aus L & L Dritte</i>	734'849	838'689
<i>Verbindlichkeiten aus L & L Nahestehende</i>	<u>233'188</u>	<u>136'792</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	968'036	975'482
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	29'293	16'481
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>439'099</u>	<u>448'150</u>
Kurzfristiges Fremdkapital	1'436'428	1'440'112
<i>Hypothekerverbindlichkeiten</i>	105'571'250	106'924'450
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	3'260'900	3'260'900
<i>Darlehensverbindlichkeiten verbundene Unternehmen</i>	<u>865'316</u>	–
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	109'697'466	110'185'350
Langfristige Rückstellungen	<u>4'267</u>	<u>3'767</u>
Langfristiges Fremdkapital	109'701'732	110'189'117
Fremdkapital	111'138'161	111'629'229
Aktienkapital	24'742'800	24'742'800
Kapitaleinlagereserven	15'413'759	18'111'046
Gesetzliche Gewinnreserven	1'350'000	1'280'000
<i>Gewinnvortrag</i>	14'436'224	13'174'549
<i>Jahresgewinn</i>	<u>1'410'958</u>	<u>1'331'676</u>
Bilanzgewinn	15'847'182	14'506'224
Eigene Kapitalanteile	<u>-157'584</u>	<u>-264'302</u>
Eigenkapital	57'196'156	58'375'768
Total Passiven	168'334'317	170'004'997

Erfolgsrechnung

	2023	2022
Ertrag aus Vermietungen	7'603'789	6'945'699
Liegenschaftsaufwand	-1'177'882	-1'004'775
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	6'425'907	5'940'924
Gebühren und Abgaben	-8'198	-9'362
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-714'447	-731'197
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-39'511	-36'412
Betrieblicher Aufwand	-762'156	-776'971
Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA)	5'663'751	5'163'953
<small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small>		
Abschreibungen	-2'866'228	-2'803'877
Abschreibungen	-2'866'228	-2'803'877
Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT)	2'797'523	2'360'076
<small>vor Finanzerfolg und Steuern</small>		
Finanzertrag	139	35'086
Finanzaufwand	-1'858'172	-1'119'119
Baurechtszinsen	-200'294	-194'110
Finanzergebnis	-2'058'327	-1'278'142
Betriebliches Ergebnis 3 (EBT)	739'196	1'081'934
<small>vor Steuern</small>		
Ausserordentlicher Ertrag	12'584	25'970
Gewinn aus Veräusserung Immobilien	892'000	455'000
Ausserordentliches Ergebnis	904'584	480'970
Jahresgewinn vor Steuern	1'643'780	1'562'904
Direkte Steuern	-232'822	-231'228
Jahresgewinn	1'410'958	1'331'676

Anhang

Firma, Rechtsform und Sitz

CasalInvest Rheintal AG, Aktiengesellschaft
Sitz des Unternehmens: Diepoldsau

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt nicht über 10.

Direkte oder wesentliche indirekte Beteiligungen

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

Eigene Kapitalanteile	2023	2022
Anzahl der eigenen Aktien per Bilanzstichtag	336	568
Durchschnittspreis pro Aktie in CHF	469.00	465.32
Total eigene Kapitalanteile in CHF	157'584	264'302

Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art.957 bis 962 OR), erstellt. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, soweit sie nicht bereits vom Gesetz vorgeschrieben sind, werden nachfolgend festgehalten:

Bewertung der immobilien Sachanlagen: zu Anschaffungskosten zuzüglich Investitionen abzüglich Abschreibungen, höchstens zum Marktwert gemäss externer Schätzung. Die Entwicklungsprojekte sind zu Anschaffungskosten zuzüglich den aufgelaufenen Investitionen bewertet.

Bewertung der Beteiligungen: zu Anschaffungskosten, höchstens aber zum erzielbaren Wert.

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

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

Investitionszusagen	2023	2022
Verpflichtungen aus Grundstückkaufverträgen	1'100'00	–

Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten, Eigentumsvorbehalt	2023	2022
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	132'372'999	133'785'999

Für Verbindlichkeiten nahestehender Gesellschaften bestellte Sicherheiten	2023	2022
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	–	1'687'000

Eventualverbindlichkeiten	2023	2022
Solidarhaftung im Rahmen der MWST-Gruppenbesteuerung	p.m.	p.m.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Ertrag beinhaltet einen Gewinn aus dem Verkauf von eigenen Kapitalanteilen von CHF 12'584.29. Der ausserordentliche Gewinn des Vorjahres beinhaltet einen Gewinn aus dem Verkauf von eigenen Kapitalanteilen von CHF 25'969.71.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der gesetzlichen Kapitaleinlagereserven

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns

Bilanzgewinn	2023	2022
Gewinnvortrag	14'436'224	13'174'549
Jahresgewinn	<u>1'410'958</u>	<u>1'331'676</u>
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	<u>15'847'182</u>	<u>14'506'224</u>
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	-11'021'400	-70'000
Ausschüttung Dividende aus Bilanzgewinn	<u>–</u>	<u>–</u>
Vortrag auf neue Rechnung	4'825'782	14'436'224

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung der gesetzlichen Kapitaleinlagereserven

Ausschüttung aus gesetzlicher Kapitaleinlagereserve von CHF 10.00 (Vorjahr: CHF 9.50) je Namenaktie à CHF 87.00 Nominalwert.

Gesetzliche Kapitaleinlagereserven	2023	2022
Vortrag gesetzliche Kapitaleinlagereserven	15'413'759	18'111'046
Ausschüttung Dividende aus gesetzlicher Kapitaleinlagereserve	<u>-2'844'000</u>	<u>-2'697'288</u>
Vortrag auf neue Rechnung	12'569'759	15'413'759

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 2023 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, 23. Februar 2024

Liegenschaftsbewertungsbericht

**Bericht der Liegenschaftsbewertung
an die Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG
und der Novesette GmbH
9444 Diepoldsau**

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG und der Novesette GmbH, beide mit Sitz in Diepoldsau, hat die RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten die Liegenschaften der genannten Gesellschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2023 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

Bewertungsstandards

Die RT Immobilien Treuhand AG bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen gebräuchlicher Standards und Richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem „Fair Value“, wie er gemäss IAS 40 umschrieben ist.

Grundlagen der Bewertungen

Sämtliche Liegenschaften sind der RT Immobilien Treuhand AG aufgrund der früher oder aktuell durchgeführten detaillierten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen persönlich bekannt. Eine erneute Besichtigung erfolgte bei neu erworbenen Liegenschaften oder bei massgebenden Änderungen im Jahr 2023, wie Um- und Ausbauten, Neuvermietungen, Arrondierungen etc. Ebenso wurde bei Liegenschaften, welche seit vier Jahren nicht mehr besichtigt wurden, erneut eine Besichtigung durchgeführt.

Die übrigen Liegenschaftsbewertungen wurden aktualisiert. Die Gutachten dienen als neutrale, objektive Orientierungen und sind keine Verkaufsdokumente. Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt (neutraler Marktwert) oder werden, wo sie notwendig sind, von uns ersichtlich ausgewiesen (Szenariokalkulationen).

Definition „Fair Value“

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

Bewertungsmethode

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

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

9450 Altstätten, 2. Januar 2024

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 / Sägestrasse 6 /
Sägestrasse 2a, 9435 Heerbrugg
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 2 Wohnungen
2 Wohnhäuser
398 m² Gewerbefläche
10 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

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: 5'620 m² Gewerbefläche
830 m² Bürofläche
10 Wohnungen
3 Einzelgaragen
76 Aussenabstellplätze



Adresse: Steigstrasse 26 / 28 / 30
9444 Diepoldsau
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekte: 1 Zweifamilienhaus
3'655 m² Bauland



Adresse: Werkstrasse 10
9444 Diepoldsau
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 1'990 m² Bürofläche
240 m² Lagerfläche innen
20 Einstellplätze
34 Aussenabstellplätze

Eichberg



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

Montlingen



Adresse: Gewerbestrasse 12 / 12a
Letzaustrasse 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: Bahnhofstrasse 4
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 2 Wohnungen
1'590 m² Gewerbe- / Verkaufsfläche
530 m² Lagerfläche innen
7 Einstellplätze



Adresse: Bahnhofstrasse 6
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 8 Wohnungen
2'080 m² Gewerbefläche
8 Einzelgaragen
75 Aussenabstellplätze



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



Adresse: Büntelstrasse 16
9443 Widnau
Nutzung: Wohnliegenschaft
Objekt: 1 Einfamilienhaus



Adresse: Heldstrasse 16
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbe- / Wohnliegenschaft
Objekte: 3 Wohnungen
190 m² Bürofläche
266 m² Lagerfläche innen
3 Einzelgaragen
16 Einstellplätze
6 Aussenabstellplätze



Adresse: Naglerstrasse 4
9443 Widnau
Nutzung: Entwicklungsprojekt
Objekt: 2'734 m² Bauland



Adresse: Nöllenstrasse 15
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 770 m² Gewerbefläche
40 m² Bürofläche
18 Aussenabstellplätze



Adresse: Nöllenstrasse 15a
9443 Widnau
Nutzung: Gewerbeliegenschaft
Objekte: 2'690 m² Gewerbefläche
720 m² Bürofläche
1'100 m² Lagerfläche innen
53 Aussenabstellplätze



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

