

## Aktionärsbrief zum Halbjahresabschluss 2025



Projekt «Rhystäffeli», Diepoldsau

**Sehr geehrte Aktionärinnen**  
**Sehr geehrte Aktionäre**

**Das erste Halbjahr 2025 war geprägt vom Zusammenschluss der verschiedenen Immobiliengesellschaften. Mit einem Reingewinn von CHF 8,02 Mio. sind wir gut gestartet.**

## **Erfreuliches Halbjahresergebnis**

Die Aktionärinnen und Aktionäre haben an der Generalversammlung vom 27. März 2025 den Zusammenschluss verschiedener Immobiliengesellschaften unter dem Dach der CasalInvest Rheintal AG beschlossen. Die Transaktion konnte Ende April 2025 abgeschlossen werden und so präsentieren wir Ihnen erstmals den Abschluss mit der neuen Beteiligungsstruktur. Die Buchführung erfolgt wie bisher nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER und zeigt die Werte aller Tochtergesellschaften vollkonsolidiert in der CasalInvest Rheintal AG. Aufgrund der neuen Unternehmensstruktur ist der Vergleich mit dem Vorjahr nicht aussagekräftig.

Im Geschäftsbericht 2024 der CasalInvest Rheintal AG haben wir die erwarteten konsolidierten Eckwerte dargestellt (Portfoliogrösse CHF 550 Mio., Mietertragspotenzial CHF 25 Mio., konsolidierter Jahreserfolg CHF 16 Mio.). Der Halbjahresabschluss bestätigt diese Grössenordnungen und mit einem Reingewinn von CHF 8,02 Mio. können wir ein solides Halbjahresergebnis präsentieren. Dazu beigetragen haben eine unverändert stabile Vermietungssituation sowie erfolgreiche Neuvermietungen. So verbleibt die prognostizierte Leerstandsquote für das Jahr 2025 bei rund 4%. In den konsolidierten Abschluss sind erstmals die operativen Erträge und Aufwände der Sonnenbau-Gesellschaften und **im Zuge** eingeflossen. Durch den Zusammenschluss hat sich das Immobilienportfolio auf CHF 562,2 Mio. erhöht. Das Eigenkapital steht nach Verrechnung des transaktionsbedingten Goodwills mit CHF 246,5 Mio. zu Buche und bestätigt die unverändert solide Eigenfinanzierung mit einer Quote von rund 42%.

## **Generalversammlungen vom 27. März 2025 und 15. Mai 2025**

An der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2025 haben die Aktionärinnen und Aktionäre sämtliche Geschäfte mit grossem Mehr gutgeheissen. Ebenso konnte die an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2025 genehmigte Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 15,6 Mio. per Ende Juni 2025 erfolgreich abgeschlossen werden. Somit verfügt die Gesellschaft über die notwendigen Finanzmittel für das weitere, qualitative Wachstum.

## **Neubauprojekte «Rhystäffeli» Diepoldsau und «Schlossbachstrasse» Rorschacherberg**

Die Bauarbeiten sind bei beiden Projekten fortgeschritten und die Verkaufsaktivitäten laufen erfolgreich. Von den 21 Wohnungen im Projekt «Rhystäffeli» sind bereits 15 verkauft. Ähnlich präsentiert sich der Verkaufserfolg beim Projekt «Schlossbachstrasse» mit 7 von 10 verkauften Einheiten. Beim Projekt «Rhystäffeli» entstehen zusätzlich 56 Mietwohnungen sowie fünf Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 850 m<sup>2</sup>, welche im Eigentum der CasalInvest Rheintal AG verbleiben. Die Vermietungsaktivitäten starten diesen Herbst.

## **Aussichten**

Nach einem soliden Halbjahresabschluss blicken wir zuversichtlich auf die zweite Jahreshälfte und sind für die künftigen Aufgaben und Herausforderungen bestens gerüstet. Gerne werden wir Sie mit dem Jahresbericht 2025 und anlässlich der Generalversammlung 2026 im Detail über die neue Struktur und deren Auswirkungen informieren. Wir danken Ihnen für die Treue und das Vertrauen in unser Unternehmen.

**CasalInvest Rheintal AG**



Albert Koller  
Präsident des Verwaltungsrates



Matthias Hutter  
Geschäftsführer (CEO)

**Konsolidierte Bilanz\*****in TCHF**

|                                                  | <b>30.06.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel                                  | 17'352            | 4'685             |
| Wertschriften                                    | 207               | 0                 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 818               | 355               |
| Sonstige kurzfristige Forderungen                | 192               | 5                 |
| Vorräte                                          | 3'270             | 55                |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                       | 613               | 126               |
| <b>Umlaufvermögen</b>                            | <b>22'451</b>     | <b>5'226</b>      |
| Finanzanlagen                                    | 2'284             | 18'804            |
| Sachanlagen                                      | 562'616           | 322'660           |
| <b>Anlagevermögen</b>                            | <b>564'900</b>    | <b>341'464</b>    |
| <b>Total Aktiven</b>                             | <b>587'351</b>    | <b>346'691</b>    |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 4'513             | 0                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3'137             | 1'219             |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 2'356             | 2'225             |
| Passive Rechnungsabgrenzung                      | 2'125             | 665               |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>            | <b>12'131</b>     | <b>4'109</b>      |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 305'664           | 194'625           |
| Langfristige Rückstellungen                      | 23'098            | 15'301            |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>            | <b>328'762</b>    | <b>209'927</b>    |
| Grundkapital                                     | 48'734            | 24'743            |
| Kapitalreserven                                  | 101'803           | 12'692            |
| Eigene Aktien                                    | -129              | -9                |
| Gewinnreserven                                   | 96'050            | 95'229            |
| <b>Eigenkapital</b>                              | <b>246'459</b>    | <b>132'654</b>    |
| <b>Total Passiven</b>                            | <b>587'351</b>    | <b>346'691</b>    |

**Konsolidierte Erfolgsrechnung\*****in TCHF**

|                                                                                   | <b>1. Semester 2025</b> | <b>1. Semester 2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Liegenschaftsertrag                                                               | 12'205                  | 6'650                   |
| Immobilienanlagen - Wertänderung aus Neubewertung                                 | 619                     | 550                     |
| Promotionen - Ertrag aus Verkauf                                                  | 2'860                   | 0                       |
| Andere betriebliche Erträge                                                       | 2'115                   | 0                       |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                                       | <b>17'799</b>           | <b>7'199</b>            |
| Immobilienanlagen - Unterhalt und Reparaturen                                     | -571                    | -250                    |
| Immobilienanlagen - Betrieb und Verwaltung                                        | -807                    | -845                    |
| Baurechtszinsen                                                                   | -137                    | -132                    |
| Promotionen - Direkter Aufwand aus Verkauf                                        | -2'140                  | 0                       |
| Personalaufwand                                                                   | -1'939                  | 0                       |
| Andere betriebliche Aufwendungen                                                  | -823                    | -714                    |
| <b>Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>                                     | <b>-6'417</b>           | <b>-1'941</b>           |
| <b>Betriebsergebnis 1 (EBITDA) vor Abschreibungen, Finanzergebnis und Steuern</b> | <b>11'382</b>           | <b>5'258</b>            |
| Abschreibungen                                                                    | -42                     | 0                       |
| <b>Betriebsergebnis 2 (EBIT) vor Finanzergebnis und Steuern</b>                   | <b>11'340</b>           | <b>5'258</b>            |
| Finanzaufwand                                                                     | -2'047                  | -1'470                  |
| Finanzertrag                                                                      | 57                      | 0                       |
| Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften                                    | 0                       | 547                     |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>                                                      | <b>9'349</b>            | <b>4'335</b>            |
| Ausserordentlicher Aufwand                                                        | -18                     | 0                       |
| <b>Betriebsergebnis 3 (EBT) vor Steuern</b>                                       | <b>9'331</b>            | <b>4'335</b>            |
| Ertragssteuern                                                                    | -1'309                  | -621                    |
| <b>Reingewinn</b>                                                                 | <b>8'022</b>            | <b>3'714</b>            |

\* Dieser Abschluss ist nicht revidiert.

## Adressen

## Kontakt

### **CasalInvest Rheintal AG**

Moosstrasse 1  
9444 Diepoldsau  
Telefon +41 (0)71 737 90 75  
info@casainvest.ch  
www.casainvest.ch

## Börsenkurs

**www.otc-x.ch**

Titel: **CASAINVEST**

Valoren-Nr. **10202256**

ISIN-Nr. **CH0102022560**

## Bewirtschaftung Immobilien

### **Sonnenbau Dienstleistungs AG**

Moosstrasse 1  
9444 Diepoldsau  
Telefon +41 (0)71 737 90 70  
info@sonnenbau.ch  
www.sonnenbau.ch