

# casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2025





## **Inhaltsverzeichnis**

### **CasalInvest Rheintal AG**

Vorwort und Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025 .....	2
Geschäftsstrategie/Philosophie .....	7
Unternehmensführung .....	9
Kennzahlen im Überblick .....	10
Portfolioaufteilung .....	11
Verwaltungsrat .....	12
Geschäftsleitung .....	14

### **Finanzen**

Konzernrechnung nach FER .....	16
Revisionsbericht Konzernrechnung nach FER .....	32
Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG .....	34
Revisionsbericht Handelsrechtlicher Einzelabschluss .....	41
Liegenschaftsbewertungsbericht .....	44

<b>Liegenschaftsliste</b> .....	46
---------------------------------	----

<b>Adressen</b> .....	61
-----------------------	----

## Vorwort und Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025

### Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Die CasalInvest Rheintal AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Der an der letztjährigen Generalversammlung beschlossene Zusammenschluss der Immobiliengesellschaften konnte erfolgreich umgesetzt werden.



Der Jahresabschluss 2025 setzt sich demnach erstmals aus dem angepassten Konsolidierungskreis zusammen und präsentiert sich in einer neuen Struktur. Mit einem Jahresgewinn 2025 von CHF 17,19 Mio. konnte die solide

Entwicklung der Gesellschaften bestätigt werden.

### Erfolgreiches Geschäftsjahr 2025

Wir freuen uns sehr, dass wir trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen ein erfreuliches Geschäftsergebnis präsentieren können. Mit einem konsolidierten Reingewinn von CHF 17,19 Mio. schliesst das Geschäftsjahr 2025 über den Erwartungen ab und bestätigt die guten Halbjahreszahlen. Die neue Beteiligungsstruktur umfasst nebst den Immobilienanlagegesellschaften erstmals auch die drei operativen Gesellschaften der Sonnenbau Gruppe in den Bereichen Dienste & Finanzen, Bau-Dienstleistungen und Immobilien-Dienstleistungen. Sämtliche Unternehmensbereiche entwickeln sich erfreulich und steuern ihren Teil zum starken Ergebnis bei.

Der Ertrag aus Vermietungen hat sich im Geschäftsjahr 2025 mit CHF 24,36 Mio. annähernd verdoppelt, was primär auf die Integration der Beteiligungen zurückzuführen ist. Im Zuge davon ist auch das Immobilienportfolio auf CHF 563,4 Mio. angewachsen. Das Eigenkapital beläuft sich auf CHF 255,6 Mio. und bestätigt die solide Eigenfinanzierung.

Die Liegenschaften präsentieren sich in einem unverändert guten Zustand. Es wird konstant in die Instandhaltung des Portfolios investiert und not-

wendige Massnahmen werden proaktiv angegangen.

Die Leerstandsquote 2025 liegt mit 4.3 Prozent unter Berücksichtigung des überdurchschnittlichen Anteils an Gewerbeliegenschaften auf einem soliden Niveau. Während dem wir bei den Wohnliegenschaften nahezu von einer Vollvermietung berichten können, gestaltet sich die Situation bei der Belegung von Gewerbe- und Industrieflächen anspruchsvoller. Hier spüren wir die konjunkturelle Abschwächung und im Zuge davon die zurückhaltende Investitionsfreude der Unternehmen. Dennoch konnten wir zum Jahreswechsel 2025 hin in verschiedenen grösseren Gewerbeliegenschaften neue, langfristige Mietverträge abschliessen. Aufgrund der abgeschwächten Wirtschaftsdynamik erwarten wir im Geschäftsjahr 2026 keine nennenswerte Verbesserung der Situation.

In der Jahresrechnung 2025 sind erstmals die Gesellschaften der Sonnenbau Gruppe und damit auch die Ergebnisse aus den eigenen Neubauprojekten berücksichtigt. Sämtliche operativen Gesellschaften waren im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr gut ausgelastet und verfügen über einen substanziellen Arbeitsvorrat.

Aufwandseitig fällt die Erhöhung der Liegenschaftsaufwände auf CHF 2,75 Mio. auf, was primär auf das Portfoliowachstum durch den Zusammenschluss zurückzuführen ist. Dank des im Geschäftsjahr 2025 sehr attraktiven Zinsumfelds liegt das Finanzergebnis mit CHF 3,90 Mio. unter den Erwartungszahlen. Es wurde darauf geachtet, das auf Langfristigkeit ausgelegte, gestaffelte Hypothekenmanagement konsequent weiterzubetreiben, 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 Neubewertung und Verkauf der Liegenschaften liegt über den Erwartungen, was einerseits auf die erfolgreiche Weiterentwicklung der Liegenschaften und andererseits auf die posi-

tive Gesamtmarktsituation zurückzuführen ist. Die teils höheren Marktwerte resultieren aus höheren Mieterträgen, tieferen Diskontsätzen, erfolgreichen Neuvermietungen und einer weiterhin positiven Baulandpreisentwicklung. In dieser Position mitberücksichtigt ist die Veräusserung zweier Liegenschaften in Diepoldsau und Widnau.

Es resultiert ein Jahresergebnis von CHF 17,19 Mio., was einem Gewinn pro Aktie von CHF 30,68 und einer Rendite auf dem durchschnittlichen Eigenkapital von 8.85 Prozent entspricht. Der Eigenkapitalanteil beträgt 43.2 Prozent bei einer durchschnittlichen hypothekarischen Belehnung von 53.3 Prozent.

#### **Zusammenschluss verursacht Goodwill**

Der Zusammenschluss der Immobiliengesellschaften und die damit zusammenhängenden unterschiedlichen Bewertungsansätze (Substanzwert vs. Ertragswert) führen dazu, dass im Rahmen der Vollkonsolidierung bei der CasalInvest Rheintal AG ein Goodwill entsteht. Gemäss Vorgaben unseres Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER wurde die einmalige Verrechnung des Goodwills mit dem Eigenkapital vorgenommen.

#### **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Entwicklung der Ostschweizer Wirtschaft verlief im Jahr 2025 zweigeteilt. Die exportorientierten Unternehmen hatten mit einer schleppenden Nachfrage zu kämpfen und entsprechend unbefriedigend entwickelte sich der Geschäftsgang. Gründe dafür sind in den geopolitischen Verwerfungen, der lahmen Europakonjunktur sowie den handelspolitischen Unsicherheiten zu finden. Dadurch ist die Auslastung der industriellen Produktionskapazitäten auf ein Dreijahrestief zurückgegangen. Für eine spürbare Erholung fehlen die positiven Nachfrageimpulse aus dem relevanten Ausland.

Demgegenüber zeigt sich der Binnenmarkt unverändert robust und vor allem die Sektoren Dienstleistungen und Bau verfügen über eine solide Auslastung. Im Wohnungsbau sorgt die hohe strukturelle Nachfrage primär aufgrund der Zuwanderung wei-

terhin für eine robuste Auftragslage. Zudem profitiert das Baugewerbe aufgrund der bevorstehenden Abschaffung des Eigenmietwertes von einer überdurchschnittlichen Zunahme von Sanierungsmassnahmen.

Das Schweizer Bruttoinlandprodukt ist im Jahr 2025 rund 1.5 Prozent gewachsen. Für das angelaufene Jahr deuten die Konjunkturindikatoren auf ein moderates Wachstum im Bereich von 1.0 Prozent hin. Die Arbeitslosigkeit dürfte in diesem Umfeld weiter zunehmen und 3.0 Prozent übersteigen, was für Schweizer Verhältnisse ein erhöhter Wert darstellt. Positiv ist der Umstand, dass sich die Inflation im Bereich der Preisstabilität bewegt und somit die Wirtschaftsentwicklung stützt.

Von diesen konjunkturellen Veränderungen zeigte sich der Ostschweizer Immobilienmarkt im letzten Jahr wenig beeindruckt. Getragen von sinkenden Zinsen sowie einer unverändert hohen Nachfrage im Wohnungsbereich sind die Liegenschaftspreise weiter angestiegen. In unserer Talschaft liegen die Marktpreise für Wohnliegenschaften zwar noch unter dem schweizweiten Durchschnitt, sie nähern sich diesem aber kontinuierlich an. Diese positive Marktentwicklung zeigt sich auch bei der Bewertung des Immobilienportfolios unserer Anlagegesellschaften mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Neubewertungserfolg.

#### **Erfolgreiche Neubauprojekte**

Die CasalInvest Rheintal AG verfügt über einen ansprechenden Bestand an grossen, zusammenhängenden Baulandparzellen. Verschiedene Projekte befinden sich im Entwicklungs- und Realisierungsprozess. So konnten Ende 2024 beim Projekt «Rhystäffeli» in Diepoldsau die Bauarbeiten aufgenommen werden. Mit den sechs neuen Mehrfamilienhäusern sowie der Umnutzung des bestehenden Industriegebäudes «Bau64» entstehen 56 Mietwohnungen sowie 850m<sup>2</sup> Gewerbeflächen als langfristiges Anlageobjekt für die CasalInvest Rheintal AG. Daneben werden 21 Eigentumswohnungen realisiert. Die Bauarbeiten schreiten plan-

mässig voran und die Vermietungsaktivitäten sind im 1. Quartal 2026 gestartet. Der Bezug erfolgt gestaffelt ab Spätsommer 2026. Unter [www.rhystaeffeli.ch](http://www.rhystaeffeli.ch) sind die einzelnen zur Miete verfügbaren Einheiten ausgeschrieben. Für die Gewerbeflächen konnten wir mit drei lokalen Unternehmen bereits langfristige Mietverträge abschliessen.

Von den 21 Eigentumswohnungen sind 17 Einheiten verkauft. Aufgrund der etappierten Erstellung werden diese ab Sommer 2027 übergeben.



Neubauprojekt «Rhystäffeli», Diepoldsau

Weiter wurde zu Beginn des Jahres 2025 mit der Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern an der Schlossbachstrasse in Rorschacherberg gestartet. Es entstehen zehn hochwertige Eigentumswohnungen, welche inzwischen verkauft sind ([www.schlossbach-rberg.ch](http://www.schlossbach-rberg.ch)).



Neubauprojekt «Schlossbachstrasse», Rorschacherberg

Wir freuen uns über die erfolgreiche Realisierung sowohl im Eigentums- als auch im Mietbereich und danken allen Beteiligten herzlich für ihr grosses Engagement.

### **Zukunftsgerichtete Entwicklungsprojekte**

Nebst den Neubauprojekten in Ausführung bearbeiten wir diverse Entwicklungsprojekte und beabsichtigen, diese in den nächsten Jahren einer langfristigen Nutzung zuzuführen. Am weitesten fortgeschritten sind die Projekte im Gebiet Sinkeren (Bad Balgach) sowie an der Emserenstrasse in Au.



Entwicklungsprojekt «Bad Balgach», Balgach

Beim Projekt in Balgach konnte der Sondernutzungsplan zusammen mit der Ortplanungsrevision sowie den zwei Bachprojekten «Wolfsbach» und «Eberliswiesbach» Ende 2024 aufgelegt werden. Obwohl der Bewilligungsprozess für den Sondernutzungsplan ohne Verzögerungen angegangen werden konnte, wird das Vernehmlassungs- und Bewilligungsverfahren nach unserer Einschätzung noch etwas andauern, da die Bewilligung des Sondernutzungsplans an die Rechtskraft der Ortsplanungsrevision sowie der Bachprojekte geknüpft ist. Mit dem Bauprojekt können rund 200 hochwertige Wohnungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich realisiert werden.

Der Sondernutzungsplan für das Projekt Emserenstrasse in Au wird im Frühjahr 2026 der Mitwirkung unterstellt und anschliessend aufgelegt. Auch hier läuft das Bewilligungsverfahren wie beim Projekt in Balgach parallel mit der Ortsplanungsrevision. Mit dem Bauprojekt können rund 100 Miet- sowie 20 Eigentumswohnungen realisiert werden.



Entwicklungsprojekt «Emserenstrasse», Au

Weiter konnten wir im letzten Jahr die Entwicklung einer Baulandparzelle in Steinegg/Appenzell vorantreiben. Auf einer Fläche von rund 8'000m<sup>2</sup> entstehen sechs Mehrfamilienhäuser mit 30 qualitativ hochstehenden Wohnungen mit freiem, unverbaubarem Blick auf den Alpstein. Der Sondernutzungsplan liegt bewilligt vor. Wir werden das Baugesuch im Sommer 2026 einreichen. Die Wohnungen werden als Eigentumswohnungen ausgestaltet und unter dem Projektnamen «Marwees» vermarktet. Wir rechnen damit, im Herbst 2027 mit den Bauarbeiten starten zu können. Es besteht bereits ein reges Interesse für dieses einzigartige Projekt an exklusiver Lage.

### **Spannende Akquisitionsobjekte**

Im September 2025 konnten wir die ehemalige Backstube in Widnau sowie die Nachbarliegenschaft «Walbusch» erwerben und gleichzeitig über einen Landabtausch mit der Gemeinde Widnau die angrenzende Parzelle sichern. Somit verfügen

wir an zentraler Lage in Widnau über eine Entwicklungsfläche mit total 6'000m<sup>2</sup>, welche wir zeitnah entwickeln und einer Neunutzung zuführen möchten.

Bei all unseren Entwicklungs- und Bauprojekten achten wir auf Nachhaltigkeitskriterien. Dabei verstehen wir «Nachhaltigkeit» als ganzheitliches System, das auf der Grundlage von ökonomischen, umweltbezogenen und gesellschaftlichen 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 die Erkenntnisse bei der Erneuerung und Sanierung von Liegenschaften berücksichtigt. Dabei legen wir grossen Wert auf eine erstklassige und langlebige Qualität und 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 und lassen uns dabei von externen Spezialisten begleiten.

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

### **Erfolgreiche Aktienkapitalerhöhung**

Zur Finanzierung des angestrebten Wachstums und Stärkung der finanziellen Solidität hat die CasalInvest Rheintal AG im ersten Halbjahr 2025 eine ordentliche Kapitalerhöhung durchgeführt. Es wurden 29'482 Namenaktien zu einem Preis von CHF 530.-/Aktie ausgegeben. Die Platzierung stiess auf ein sehr grosses Interesse. Wir bedanken uns für das damit zusammenhängende Vertrauen und die Treue zur CasalInvest Rheintal AG.

### **Dividendenausschüttung**

Am guten Geschäftsgang sollen auch unsere Aktionärinnen und Aktionäre teilhaben können. Trotz unverändert anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beantragt der Verwaltungsrat für das Geschäftsjahr 2025 eine um 25 Rappen erhöhte Ausschüttung von CHF 10,50 pro Aktie. Wie in den vergangenen Jahren ist die Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven vorgesehen und für Privatpersonen somit steuerfrei.

### **Ausblick**

Der Ostschweizer Immobilienmarkt präsentiert sich in einer unverändert robusten Verfassung und die Aussichten sind intakt. Dies gilt auch für die Casainvest Rheintal AG. Hervorzuheben sind die starke Ertragslage, die solide Eigenfinanzierung, die gute Diversifikation, die tiefe Leerstandsquote sowie das grosse Potenzial der Entwicklungs- und Bauprojekte. Die Casainvest Rheintal AG verfügt über grosse Baulandreserven an vorteilhaften Lagen im Mittlerrheintal, welche durch die eigene Entwicklungs- und Bauabteilung zusammen mit externen Spezialisten beplant und in den nächsten Jahren realisiert werden. Um dies bewerkstelligen zu können, investieren wir konsequent in den qualitativen Ausbau unserer personellen Ressourcen in sämtlichen Bereichen unserer Gesellschaften.

Die Wirtschaftsaussichten für die Schweiz haben sich mit den tieferen US-Zöllen und einer etwas besseren internationalen Entwicklung leicht aufgehellt. Die Entwicklung der Weltwirtschaft bleibt aber fragil. Wir gehen davon aus, dass sich die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen im angelaufenen Jahr nicht wesentlich verändern und

die Platzierung von freiwerdenden Gewerbeflächen anspruchsvoll bleiben wird. Anders beurteilen wir die Situation auf dem Wohnungsmarkt. In diesem Segment bleibt die Nachfrage unverändert stark, was uns darin bestätigt, die Entwicklung der eigenen Wohnbauprojekte voranzutreiben.

Es ist unser Anspruch und zugleich unsere Verantwortung, die anstehenden Aufgaben mit einer solid aufgestellten, effizient geführten und schlagkräftigen Organisation weiterzuführen und damit ein qualitatives Wachstum sicherzustellen. Wir sind überzeugt, dass wir auf einem guten Weg sind und die neue Organisationsstruktur dazu beiträgt, sich nachhaltig erfolgreich positionieren zu können. Unser Dank geht an unsere Mitarbeitenden und all unsere Partner für ihren grossen Einsatz und die ausgezeichnete Arbeit im vergangenen Jahr.

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

Diepoldsau, im März 2026



Albert Koller  
Präsident des  
Verwaltungsrates



Matthias Hutter  
Geschäftsführer (CEO)

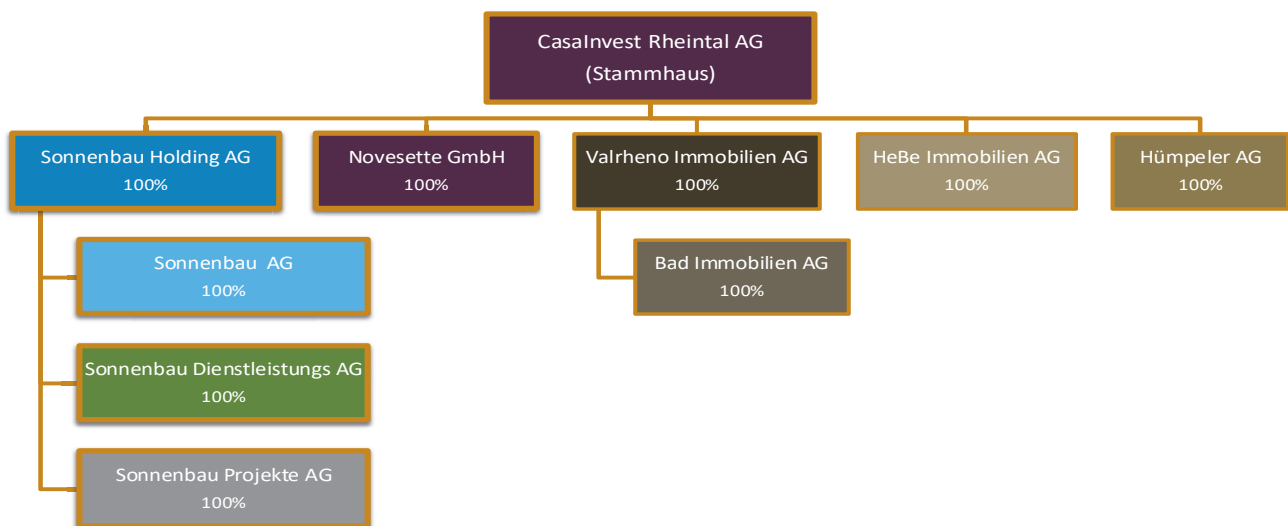
## Geschäftsstrategie / Philosophie

### Anlegen auf gutem Grund

Die CasalInvest Rheintal AG wurde im Jahr 2006 als Anlagegesellschaft zur indirekten Immobilienanlage gegründet. Seither ist sie stetig gewachsen und hat sich erfolgreich entwickelt. Im Jahr 2025 haben sich unter dem Dach der CasalInvest Rheintal AG die Immobilienanlagegesellschaften Valrheno Immobilien AG, HeBe Immobilien AG und Hümpeler AG sowie über

die Sonnenbau Holding AG die drei operativen Gesellschaften Sonnenbau AG, Sonnenbau Dienstleistungs AG und Sonnenbau Projekte AG zusammengeschlossen. Sämtliche Gesellschaften werden zu 100 Prozent von der CasalInvest Rheintal AG gehalten, wobei die Gesellschaften der Sonnenbau Gruppe als eigenständige Unternehmen am Markt auftreten.

### Beteiligungsstruktur ab 2025



Die Gruppe bewirtschaftet ein Immobilienportfolio mit einem Marktwert von CHF 563,4 Millionen. Dieses besteht aus rund 32 Prozent Wohnliegenschaften, 54 Prozent Gewerbe- und Industrieliegenschaften sowie 13 Prozent Entwicklungsprojekten in der erweiterten Region Rheintal. Über 550 Aktionärinnen und Aktionäre sind an der CasalInvest Rheintal AG beteiligt.

### Grundgedanke

Die Unternehmensgruppe tritt einerseits als Immobilienanlagegesellschaft mit einem langfristigen Investitionshorizont auf. Andererseits erbringt sie sämtliche

Dienstleistungen im Immobilien- und Baubereich – von der Entwicklung über die Realisierung bis zur Bewirtschaftung und Vermarktung. Dementsprechend wird der gesamte Immobilienzyklus abgedeckt und Anlegerinnen und Anleger beteiligen sich an einem Gesamtanbieter mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio. Mit der Entwicklung, Realisierung und 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 eine klare Abgrenzung und dadurch Transparenz für die Aktionäre. Die Investition in die CasalInvest Rheintal AG ist einfach, sicher und effizient, da sämtliche Liegenschaftsaufgaben von ausgewiesenen Fachkräften übernommen werden.

### **Gezieltes, qualitatives Wachstum**

Die CasalInvest Rheintal AG bekennt sich zum nachhaltigen Wachstum. Dies kann sowohl durch Akquisition einzelner Liegenschaften und strategisch kompatibler Immobilienportfolios, als auch durch die Entwicklung und Realisierung neuer Projekte erfolgen. Angelegt wird in Wohn- und Gewerbeliegenschaften oder gemischt genutzte Objekte. Investiert wird, wenn eine marktgängige Rendite erzielt und ein nachhaltiger Cashflow generiert werden kann.

Die strategische Ausrichtung der CasalInvest Rheintal AG lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Wir fokussieren uns auf das erweiterte St.Galler Rheintal als Kernmarkt und damit auf die Achse Chur bis St.Gallen.
- Wir bekennen uns zu einer gesunden, qualitativen Wachstumsstrategie.
- Wir erwerben gezielt attraktive Bestandesobjekte sowie Baulandparzellen als langfristige Anlage bzw. Entwicklungsprojekte.
- Wir bearbeiten unser eigenes Entwicklungsportfolio aktiv im Sinne der nachhaltigen Ertrags- und Wachstumssteigerung.
- Wir pflegen und unterhalten unser Bestandesportfolio aktiv und nachhaltig auch mit Blick auf tiefe Unterhaltskosten.
- Wir halten unsere solide Finanzierungsstruktur im Bereich der Eigenkapitalquote sowie des auf Langfristigkeit ausgerichteten Hypothekenmodells aufrecht.
- Wir stellen eine konstante Ausschüttungsquote sowie marktgerechte Dividendenrendite sicher.
- Wir entwickeln unsere bewährten und über die Jahre gewachsenen Unternehmensgrundsätze kontinuierlich weiter.
- Wir treten als Gesamtanbieterin mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot im Immobilien- und Baubereich auf. Wir entwickeln, planen, realisieren, bewirtschaften und vermarkten Immobilien über den gesamten Lebenszyklus.

## Unternehmensführung

### Aktionariat

Das Aktionariat der CasalInvest Rheintal AG setzt sich aus rund 570 Aktionärinnen und Aktionären zusammen. Keiner der Aktionäre hält die absolute Mehrheit. Die Aktien werden an der Handelsplattform OTC-X der Berner Kantonalbank gehandelt. Die Übertragung der Namenaktien oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Darüber hinaus gilt das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) vom 16. Dezember 1983.

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

Durch den Zusammenschluss der Immobiliengesellschaften unter dem Dach der CasalInvest Rheintal AG werden alle Beteiligungen vollkonsolidiert. Die Buchführung erfolgt nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER. Alle Liegenschaften werden jährlich durch einen unabhängigen Immobilienexperten bewertet. Somit vermitteln die Geschäftsabschlüsse ein den aktuellen Marktverhältnissen entsprechendes Bild.

Die CasalInvest Rheintal AG fungiert als Immobiliengesellschaft, die Liegenschaften zur indirekten Kapitalanlage für ihre Aktionäre entwickelt, realisiert, bewirtschaftet und unterhält. Bau- und Anlageentscheide werden auf Antrag der operativen Geschäftseinheiten 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 Leitungs-, Aufsichts- und Strategieorgan 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. Dazu hat der Verwaltungsrat ein Organisationsreglement erlassen. Dieses ordnet die Geschäftsführung, bestimmt die dafür erforderlichen Stellen, umschreibt deren Aufgaben und regelt die Berichterstattung. Der Präsident und die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates werden jährlich durch die Generalversammlung bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Die Geschäftsleitung besteht aus aktuell vier Mitgliedern. Die Gesamtführung obliegt dem Geschäftsführer. Die übrigen Geschäftsleitungsmitglieder verantworten die Bereiche Dienste & Finanzen, Bau-Dienstleistungen sowie Immobilien-Dienstleistungen. Zudem wird per Mitte 2026 der Geschäftsbereich Entwicklung & Akquisition mit einem zusätzlichen Geschäftsleitungsmitglied besetzt.

Die operativen Geschäftsbereiche werden als eigenständige Einheiten geführt. Sie erbringen ihre Dienstleistungen für die eigenen Gruppengesellschaften, treten aber auch aktiv am Markt auf. Sämtliche Dienstleistungen werden zu Marktpreisen verrechnet. Verteilt über die genannten Geschäftsbereiche beschäftigt die Gesellschaft 35 Mitarbeitende.

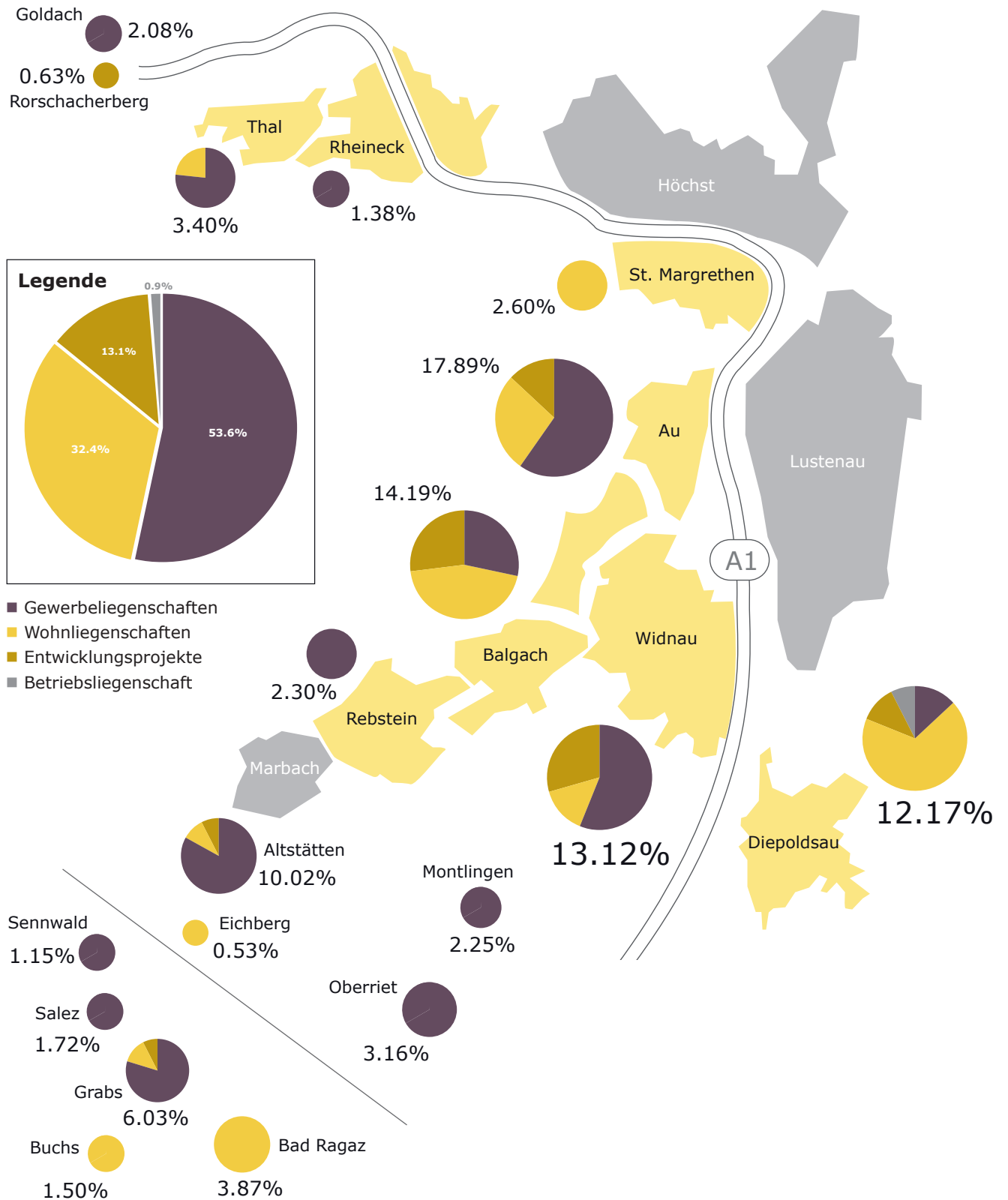
## Kennzahlen im Überblick

		2025	2024	2023	2022	2021
Reingewinn nach Steuern	CHF Mio.	17.187	8.222	8.402	8.028	7.746
Eigenkapitalrendite	in %	8.85	6.33	6.77	6.78	6.85
Gewinn pro Aktie	CHF	30.68	28.91	29.55	28.23	27.24
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	73.995	43.850	41.237	41.426	37.800
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	182.518	158.371	139.834	139.327	137.133
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	301.875	122.387	119.922	120.046	104.077
Betriebsliegenschaft	CHF Mio.	5.026	0.000	0.000	0.000	0.000
<b>Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>563.414</b>	<b>324.608</b>	<b>300.993</b>	<b>300.799</b>	<b>279.010</b>
Marktrisikooanpassung	CHF Mio.	0.000	1.948	1.806	1.805	1.674
Eigenkapital	CHF Mio.	255.592	132.654	127.107	121.295	115.617
Eigenkapitalanteil	in %	43	38	40	38	39

## Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG

		2025	2024	2023	2022	2021
Nominalwert pro Aktie	CHF	87	87	87	87	87
Ausgegebene Aktien	Stück	560'166	284'400	284'400	284'400	284'400
Jahresendkurs	CHF	560	530	515	495	465
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	313.693	150.732	146.466	140.778	132.246
Substanzwert pro Aktie	CHF	456	466	447	427	407
Kurs-Gewinn-Verhältnis		18.25	18.33	17.43	17.54	17.07
Voraussichtliche Ausschüttung pro Aktie	CHF	10.50	10.25	10.00	9.50	9.00

## Portfolioaufteilung



## Verwaltungsrat



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

Albert Koller ist Präsident des Verwaltungsrates der CasalInvest Rheintal AG. Er war rund 30 Jahre für die St. Galler Kantonalbank in verschiedenen leitenden Funktionen tätig. Als Mitglied der Geschäftsleitung war er kantonsweit verantwortlich für die Niederlassungen der St. Galler Kantonalbank. Seit 2021 engagiert er sich als Mitglied des Bankrates der Thurgauer Kantonalbank.



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

Jürg Frischknecht ist Vize-Präsident des Verwaltungsrates der CasalInvest Rheintal AG. Er ist Inhaber der Frischknecht Consulting GmbH. Von 1992 bis Ende Januar 2018 arbeitete er für die TE Connectivity, bei welcher er zuletzt für die Buchhaltung, die Geschäftsprozesse sowie das interne Kontrollsystem von über 100 Gesellschaften in mehr als 30 Ländern verantwortlich war.



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

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



**Hannes Hutter**  
**Mitglied des Verwaltungsrates**

**seit 2019**

Hannes Hutter ist Verwaltungsrat der CasalInvest Rheintal AG. Er ist bei einer Liechtensteiner Bank als Leiter Group Accounting für die finanzielle Berichterstattung der Gruppe verantwortlich.



**Brigitte Lüchinger**  
**Mitglied des Verwaltungsrates**

**seit 2022**

Brigitte Lüchinger ist Verwaltungsrätin der CasalInvest Rheintal AG. Sie ist Mitinhaberin und Verwaltungsratspräsidentin 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**  
**Geschäftsführer (CEO)**

**seit 2011**

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**  
**Leiter Bereich Finanzen**

**seit 2024**

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

Konzernrechnung nach FER

## Konsolidierte Bilanz

in TCHF

AKTIVEN	Referenz	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		16'774	4'685
Wertschriften		207	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	1'340	355
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	235	5
Vorräte	4	6'860	55
Aktive Rechnungsabgrenzung	10a	102	126
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>25'519</b>	<b>5'226</b>
Sachanlagen	5, 15	563'659	322'660
Finanzanlagen	6	2'223	18'804
<b>Anlagevermögen</b>		<b>565'882</b>	<b>341'464</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>591'401</b>	<b>346'691</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	4'940	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	3'124	1'219
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	219	2'225
Passive Rechnungsabgrenzung	10b	2'683	665
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>10'966</b>	<b>4'109</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	300'514	194'625
Langfristige Rückstellungen	12,13	24'328	15'301
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>324'842</b>	<b>209'927</b>
Aktienkapital		48'734	24'743
Kapitalreserven		133'080	12'692
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	20	-160	-9
Gewinnreserven		73'938	95'229
<b>Eigenkapital</b>		<b>255'592</b>	<b>132'654</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>591'401</b>	<b>346'691</b>

Konzernrechnung nach FER

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF

	Referenz	2025	2024
Erlös aus Vermietung		24'356	13'296
Liegenschaften - Veränderung aktuelle Werte und Verkauf		3'000	1'699
Promotionen - Ertrag aus Verkauf		8'870	-
Andere betriebliche Erträge	17	3'668	117
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>39'894</b>	<b>15'113</b>
Liegenschaften - Unterhalt und Reparaturen		-1'206	-491
Liegenschaften - Betrieb und Verwaltung		-1'547	-1'549
Baurechtszinsen		-266	-265
Promotionen - Direkter Aufwand aus Verkauf		-7'235	-
Personalaufwand		-4'002	-
Andere betriebliche Aufwendungen		-1'520	-1'457
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-15'777</b>	<b>-3'762</b>
<b>Betriebliches Ergebnis (EBITDA) vor Abschreibungen, Finanzergebnis und Steuern</b>		<b>24'117</b>	<b>11'351</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen		-253	-
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT) vor Finanzergebnis und Steuern</b>		<b>23'864</b>	<b>11'351</b>
Finanzaufwand		-3'901	-2'908
Finanzertrag		100	-
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		-	1'151
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>20'063</b>	<b>9'594</b>
Ertragssteuern	13	-2'876	-1'372
<b>Reingewinn</b>		<b>17'187</b>	<b>8'222</b>

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF

<b>GELDFLUSS aus Betriebstätigkeit</b>		<b>2025</b>		<b>2024</b>
Reingewinn		17'187		8'222
Verkauf/Veränderung aktuelle Werte Liegenschaften		-3'000		-1'699
Ergebnis von assoziierten Unternehmen		-		-1'151
Abschreibungen des Anlagevermögens		253		-
Langfristige Rückstellungen	Zunahme	12	Abnahme	-2
Latente Steuerrückstellungen	Zunahme	1'475	Zunahme	1'037
<b>Cash Flow Nettoumlaufvermögen</b>		<b>15'927</b>		<b>6'407</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	-12	Abnahme	411
Sonstige kurzfristige Forderungen	Zunahme	-97	Zunahme	-2
Vorräte	Zunahme	-4'096	Abnahme	2
Aktive Rechnungsabgrenzung	Abnahme	643	Zunahme	-12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	881	Abnahme	-429
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	Abnahme	-2'126	Zunahme	2'183
Passive Rechnungsabgrenzung	Zunahme	622	Abnahme	-177
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		<b>-4'184</b>		<b>1'975</b>
<b>Cash Flow Betriebstätigkeit</b>		<b>11'743</b>		<b>8'383</b>
<b>GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit</b>				
Finanzanlagen (Investitionen)	Zunahme	-1'748		-
Finanzanlagen (Desinvestitionen)	Abnahme	1'200	Abnahme	113
Immobilie Sachanlagen (Investitionen)	Zunahme	-21'333	Zunahme	-21'788
Immobilie Sachanlagen (Desinvestitionen)	Abnahme	13'747	Abnahme	14
Zugang flüssige Mittel aus				
Erwerb konsolidierte Unternehmen	Zunahme	8'589		-
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>455</b>		<b>-21'661</b>
<b>GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit</b>				
Finanzverbindlichkeiten	Abnahme	-39'383	Zunahme	16'870
Kauf/Verkauf eigene Kapitalanteile	Abnahme	26'237	Abnahme	169
Aktienkapitalerhöhung inkl. Agio	Zunahme	15'439		-
Ausschüttung an Aktionäre	Abnahme	-2'402	Abnahme	-2'843
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-109</b>		<b>14'196</b>
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>Zunahme</b>	<b>12'089</b>	<b>Zunahme</b>	<b>918</b>
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		4'685		3'768
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		16'774		4'685
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>Zunahme</b>	<b>12'089</b>	<b>Zunahme</b>	<b>918</b>

Konzernrechnung nach FER

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Kapital- anteile als Minusposten	Goodwill verrechnet	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total Aktionäre
<b>Eigenkapital per 31.12.2023</b>	<b>24'743</b>	<b>15'514</b>	<b>-158</b>	-	87'008	<b>87'008</b>	<b>127'107</b>
Ausschüttung an Aktionäre		-2'843					-2'843
Kauf/Verkauf eigene Kapitalanteile		21	148				169
Reingewinn					8'222	8'222	8'222
<b>Eigenkapital per 31.12.2024</b>	<b>24'743</b>	<b>12'692</b>	<b>-9</b>	-	95'229	<b>95'229</b>	<b>132'654</b>
Aktienkapitalerhöhung	23'992	122'790				-	146'782
Ausschüttung an Aktionäre		-2'402				-	-2'402
Kauf/Verkauf eigene Kapitalanteile			26'237			-	26'237
Zugang Konsolidierungskreis			-26'388	-38'478		-38'478	-64'866
Reingewinn					17'187	17'187	17'187
<b>Eigenkapital per 31.12.2025</b>	<b>48'734</b>	<b>133'080</b>	<b>-160</b>	-38'478	112'416	<b>73'938</b>	<b>255'592</b>

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 560'166 (Vorjahr: 284'400) Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 87.- (Vorjahr CHF 87.-).

## Anhang der Konzernrechnung

### Allgemeine Information

Die CasalInvest Rheintal AG ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht mit Sitz in Diepoldsau. Der Konzernabschluss umfasst das Unternehmen und seine Tochtergesellschaften (zusammen als „Konzern“ bezeichnet).

Die Unternehmensgruppe ist ausschliesslich in der Schweiz tätig und tritt einerseits als Immobilienanlagegesellschaft mit einem langfristigen Investitionshorizont auf. Andererseits erbringt sie sämtliche Dienstleistungen im Immobilien- und Baubereich – von der Entwicklung über die Realisierung bis zur Bewirtschaftung und Vermarktung. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die CasalInvest Rheintal AG in Entwicklungs-, Wohn- und kommerziell genutzte Liegenschaften.

### Grundlagen der Erstellung

Die Rechnungslegung des Konzerns erfolgt in Übereinstimmung mit den bestehenden Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden wie im Vorjahr unverändert angewendet.

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Bewertungsgrundlage mit Ausnahme der Liegenschaften, welche zu Renditezwecken gehalten werden. Diese werden gemäss FER 18/14 zum aktuellen Wert bewertet. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

Die Konzernrechnung 2025 wurde vom Verwaltungsrat am 4. März 2026 verabschiedet, vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 6. Mai 2026.

### Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften, an denen die CasalInvest Rheintal AG direkt oder indirekt mehr als 50 % der Stimmrechte hält oder auf andere Art eine Beherrschung vorliegt. Die in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften sind am Schluss dieses Abschnitts aufgeführt.

Die Akquisition von Konzerngesellschaften wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis und den per Zeitpunkt des Kontrollerwerbs zu aktuellen Werten bewerteten Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft (inklusive bisher nicht erfasster, für den Kontrollerwerb entscheidungsrelevanter immaterieller Vermögenswerte) wird als Goodwill direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Ein allfälliger resultierender negativer Goodwill wird ebenfalls mit dem Eigenkapital verrechnet.

Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge der konsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst.

Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Zwischengewinne, welche am Bilanzstichtag enthalten sind, werden eliminiert.

## Konzernrechnung nach FER

---

Beteiligungen mit einem Stimmrecht zwischen 20 % und 50 % (assoziierte Gesellschaften), bei denen ein massgeblicher Einfluss, jedoch keine Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik vorliegt, werden nach der Equity-Methode bilanziert und demgemäss zum anteiligen Eigenkapital per Bilanzstichtag bewertet. Im Zeitpunkt der Erlangung des massgeblichen Einflusses erfolgt (analog zum Kontrollerwerb bei Tochtergesellschaften) eine Neubewertung der übernommenen Nettoaktiven der assoziierten Gesellschaft, soweit deren aktuellen Werte wesentlich von den bisher nach FER ermittelten Werten abweichen. Ein allfällig resultierender Goodwill wird direkt mit den Gewinnreserven verrechnet. In der konsolidierten Bilanz erfolgt der Ausweis assoziierter Gesellschaften unter den Finanzanlagen sowie im Anhang unter den Anteilen an assoziierten Gesellschaften. Der Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften wird in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen.

Beteiligungen unter 20 % werden zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet. Der Ausweis erfolgt ebenfalls unter den Finanzanlagen.

Per 1. Januar 2025 wurde eine 100 %-Beteiligung an der Sonnenbau Holding AG, der HeBe Immobilien AG und der Humpeler AG im Rahmen einer Quasi-Fusion erworben. Gleichzeitig wurden weitere 70 % der Valrheno Immobilien AG erworben. Der in diesem Zusammenhang resultierende Goodwill wurde mit dem Eigenkapital verrechnet.

Folgende Transaktionen erfolgten in den letzten Jahren:

- 2009 CasalInvest Rheintal AG kauft 50 % der Novesette GmbH inklusive deren Tochtergesellschaften 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 Tochtergesellschaften 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 Tochtergesellschaften Hotel Bad Balgach AG und Bad Immobilien AG
- 2023 Hotel Bad Balgach fusioniert mit der Valrheno Immobilien AG
- 2025 CasalInvest Rheintal AG kauft 100 % der Sonnenbau Holding AG inklusive deren Tochtergesellschaften Sonnenbau AG, Sonnenbau Dienstleistungs AG, Sonnenbau Projekte AG, 100 % der HeBe Immobilien AG, 100 % der Humpeler AG und die restlichen 70 % der Valrheno Immobilien AG

## Konzernrechnung nach FER

Per 31. Dezember 2025 bestand die CasalInvest Rheintal AG aus folgenden vollkonsolidierten Konzerngesellschaften:

Name	Sitz	Aktien-/Stammkapital CHF	Anteil %
Sonnenbau Holding AG	Diepoldsau	150'000	100
– <i>Sonnenbau AG</i>	<i>Diepoldsau</i>	<i>100'000</i>	<i>100</i>
– <i>Sonnenbau Dienstleistungs AG</i>	<i>Diepoldsau</i>	<i>100'000</i>	<i>100</i>
– <i>Sonnenbau Projekte AG</i>	<i>Diepoldsau</i>	<i>200'000</i>	<i>100</i>
– <i>Valrheno Immobilien AG</i>	<i>Diepoldsau</i>	<i>100'000</i>	<i>20</i>
Novesette GmbH	Diepoldsau	100'000	100
Valrheno Immobilien AG	Diepoldsau	100'000	80
– <i>Bad Immobilien AG</i>	<i>Diepoldsau</i>	<i>100'000</i>	<i>100</i>
HeBe Immobilien AG	Diepoldsau	1'000'000	100
Hümpeler AG	Diepoldsau	100'000	100

### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassabestände, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Sicht- und Depositionsgelder mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

### Wertschriften

Wertschriften des Umlaufvermögens sind zu aktuellen Werten bewertet. Liegt kein aktueller Wert vor, so sind die Wertschriften höchstens zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertminderungen für nicht einbringbare Forderungen ausgewiesen. Bei den Wertminderungen handelt es sich um individuelle Wertberichtigungen für spezifisch identifizierte Positionen, bei denen objektive Hinweise dafür bestehen, dass der ausstehende Betrag nicht vollumfänglich eingehen wird.

### Sonstige kurzfristige Forderungen

Die Bilanzierung erfolgt zu Nominalwerten.

### Vorräte

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, höchstens aber zum tieferen Netto-Marktwert bewertet. Diese Position besteht aus dem Heizölbestand und den Aufträgen in Arbeit. Der Heizölbestand wird entsprechend dem Niederstwertprinzip zu FIFO- oder tieferen Marktpreisen bewertet.

### Aktive Rechnungsabgrenzung

Erträge, für welche zum Zeitpunkt der Erstellung der Konzernrechnung noch kein Zahlungseingang vorliegt, sowie Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie zu Aufwendungen im neuen Jahr führen, werden aktiv abgegrenzt.

### Sachanlagen

Die Bewertung der mobilen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen und allfälliger Wertberichtigungen.

## Konzernrechnung nach FER

Die Abschreibung der mobilen Sachanlagen erfolgt linear aufgrund der geplanten Nutzungsdauern in Jahren.

Mobile Sachanlagen	Nutzungsdauer (Jahre)
Mobiliar und Einrichtungen	5
Büromaschinen/EDV	3
Fahrzeuge	6

Die immobilien Sachanlagen werden zu Renditezwecken gehalten und zu aktuellen Werten bewertet. Einzige Ausnahme bildet die Betriebsliegenschaft an der Moosstrasse 1 in Diepoldsau. 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 aktuellen Wertes erfolgt nach bewährten Grundsätzen des Berufsstandes. Veränderungen der aktuellen Werte werden periodenwirksam erfasst. Die Marktrisikooanpassung aus dem Vorjahr wurde aufgelöst. Es entstand ein einmaliger Erfolg in der Erfolgsrechnung von CHF 1'947'650.-.

### Finanzanlagen

Langfristige Finanzforderungen gegenüber assoziierten Gesellschaften und bei Dritten getätigte Finanzanlagen ebenso wie Wertschriften werden zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet. Anteile an assoziierten Gesellschaften werden mittels der Equity-Methode erfasst und bewertet.

### Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten alle Finanzverbindlichkeiten, die in den nächsten 12 Monaten fällig sind. Hier sind auch die Amortisationen der Hypotheken der nächsten 12 Monate enthalten.

### 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.

### Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber dem Staat, den Sozialversicherungen, den weiteren Versicherungen und Grundstückkäufe, die bereits im Grundbuch eingetragen, aber noch nicht bezahlt sind, werden zu Nominalwerten aufgeführt.

### Passive Rechnungsabgrenzung

Aufwände, für welche zum Zeitpunkt der Erstellung der Konzernrechnung noch kein Zahlungsausgang vorliegt, sowie Erträge vor dem Bilanzstichtag, soweit sie zu Erträgen im neuen Jahr führen, werden passiv abgegrenzt.

### Langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

### **Langfristige Rückstellungen**

Die Rückstellungen enthalten die auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründeten wahrscheinlichen Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist. Diese Verpflichtungen begründen eine Verbindlichkeit. Hier werden unter anderem die Garantierückstellungen und die Liegenschaftsrückstellungen für Tankrevisionen sowie die aktuellen latenten Steuern bilanziert.

Nach FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der Ermittlung der laufenden Ertragssteuern und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursache primär in den Bewertungsunterschieden, die zwischen den ermittelten Marktwerten (aktuelle Werte) und den steuerlich massgebenden Werten der Renditeliegenschaften liegen.

Liegen die Marktwerte höher als die Steuerwerte, führt dies zu einer latenten Steuerschuld, für die eine Rückstellung zu bilden ist. Die latenten Steuern werden in jeder Geschäftsperiode und für jedes Steuersubjekt getrennt ermittelt.

### **Eigene Kapitalanteile als Minusposten**

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Der Bestand an eigenen Aktien wird als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den übrigen Kapitalreserven zugeschrieben.

### **Vorsorgeeinrichtungen**

Die Tochtergesellschaft Sonnenbau AG ist der BVG-Sammelstiftung der PKG Pensionskasse angeschlossen. Bei der genannten Vorsorgeeinrichtung handelt es sich um keine vollversicherte Vorsorgeeinrichtung. Dies bedeutet, dass im Falle einer Unterdeckung der Sammelstiftung die Sanierungsmassnahmen gemäss Vorsorgereglement zum Tragen kommen könnten. Der Sparteil Vorsorgeeinrichtung ist gemäss Reglement in Lohnprozenten definiert (altersabhängig/Beitragsprimat). Der letzte bekannte geprüfte Deckungsgrad der PKG Pensionskasse beträgt 115.6 %.

### **Erlös aus Vermietung**

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Ist-Mieterträge dar, d.h. Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände.

### **Liegenschaften – Veränderung aktuelle Werte und Verkauf**

Die Wertänderung der aktuellen Werte entsteht aus den jährlichen Bewertungsunterschieden zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten.

Der Erfolg aus dem Verkauf von Immobilien resultiert aus der Veräusserung von Liegenschaften oder Landparzellen, die für die langfristige Anlagestrategie des Unternehmens nicht mehr von Bedeutung sind. Dabei werden vom erzielten Verkaufspreis der aktuelle Marktwert sowie direkt mit der Transaktion zusammenhängende Kosten in Abzug gebracht.

### **Promotionen – Ertrag aus Verkauf**

Die Umsatzerfassung sowie die Leistungsverpflichtung bei Stockwerkeigentum beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein beurkundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Eigentumsübertragung und der Umsatz wird anteilmässig nach Verkaufsstand und Fertigstellungsgrad des Gesamtprojektes realisiert. Der Fertigstellungsgrad errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen aufgelaufenen Kosten und den geplanten Gesamterstellungskosten. Die projektbezogenen Aufwendungen werden in der Position „Promotionen – Direkter Aufwand aus Verkauf“ erfasst.

### **Fremdkapitalzinsen**

Fremdkapitalzinsen auf Kredite, welche zur Finanzierung von reinen Bauparzellen und Bauprojekten aufgenommen wurden, werden bis zur Fertigstellung aktiviert. Alle übrigen Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

### **Laufende 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 2025 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Ertrags- und Kapitalsteuern sind in der passiven Rechnungsabgrenzung berücksichtigt.

Erläuterungen	in TCHF	2025	2024
<b>1 Änderungen des Konsolidierungskreises</b>			
Per 1. Januar 2025 wurden zusätzliche 70 % der Valrheno Immobilien AG, 100 % der HeBe Immobilien AG, 100 % der Hümpeler AG und 100 % der Sonnenbau Holding AG erworben. Die wichtigsten Bilanzbestandteile dieser Gesellschaften per Akquisitionszeitpunkt sind aus folgender Tabelle ersichtlich:			
Flüssige Mittel		8'589	
Wertschriften		207	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		974	
Sonstige kurzfristige Forderungen		151	
Vorräte		2'708	
Aktive Rechnungsabgrenzung		620	
Sachanlagen		230'666	
Finanzanlagen		1'212	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		-2'000	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-1'041	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		-120	
Passive Rechnungsabgrenzung		-1'396	
Langfristige Verbindlichkeiten		-167'739	
Eigene Kapitalanteile		26'388	
Abzüglich bestehender 30 %-Anteil Valrheno Immobilien AG		-7'167	
<b>Erworbene, zu aktuellen Werten bewertete Nettoaktiven</b>		<b>92'052</b>	
Goodwill		38'478	
<b>Total Kaufpreis</b>		<b>130'530</b>	
Der aus der Akquisition resultierende Goodwill beträgt TCHF 38'478 und wurde per Erwerbszeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechnet.			
<b>2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Forderungen gegenüber Dritten		1'340	355
<b>Total</b>		<b>1'340</b>	<b>355</b>
<b>3 Sonstige kurzfristige Forderungen</b>			
Forderungen gegenüber Dritten		235	5
<b>Total</b>		<b>235</b>	<b>5</b>
<b>4 Vorräte</b>			
Heizöl		82	55
Angefangene Arbeiten (Promotion)		6'778	-
<b>Total</b>		<b>6'860</b>	<b>55</b>

Konzernrechnung nach FER

<b>5 Sachanlagen</b>		<b>in TCHF</b>				
<b>5a Mobile Sachanlagen</b>		<b>Fahrzeuge</b>	<b>Mobiliar und Einrichtungen</b>	<b>Büromaschi- nen/EDV</b>	<b>Total</b>	
<b>Anschaffungswerte per 01.01.2025</b>		-	-	-	-	
Änderung des Konsolidierungskreises		592	373	281	1'246	
Zugänge		-	-	-	-	
Abgänge		-	-	-	-	
<b>Anschaffungswerte per 31.12.2025</b>		<b>592</b>	<b>373</b>	<b>281</b>	<b>1'246</b>	
<b>Kumulierte Abschreibungen per 01.01.2025</b>		-	-	-	-	
Änderung des Konsolidierungskreises		-219	-323	-281	-822	
Planmässige Abschreibung		-166	-13	-	-179	
<b>Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2025</b>		<b>-385</b>	<b>-335</b>	<b>-281</b>	<b>-1'001</b>	
<b>Nettobuchwerte per 01.01.2025</b>		-	-	-	-	
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2025</b>		<b>207</b>	<b>38</b>	-	<b>245</b>	
<b>5b Immobile Sachanlagen</b>		<b>Entwicklung</b>	<b>Wohnen</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Betriebs- liegenschaft</b>	<b>Total</b>
<b>Buchwerte per 01.01.2024</b>	<b>41'237</b>	<b>139'834</b>	<b>119'922</b>	-	<b>300'993</b>	
Zugänge <sup>1</sup>	1'639	17'060	3'090	-	21'788	
Veränderung von aktuellen Werten	988	1'379	-526	-	1'841	
Abgänge	-14	-	-	-	-14	
Reklassifikationen	-	98	-98	-	-	
<b>Marktwerte per 31.12.2024</b>	<b>43'850</b>	<b>158'371</b>	<b>122'387</b>	-	<b>324'608</b>	
Marktrisikooanpassung					-1'948	
<b>Buchwerte per 31.12.2024</b>					<b>322'660</b>	
<b>Buchwerte per 01.01.2025</b>	<b>43'599</b>	<b>157'511</b>	<b>121'559</b>	<b>-10</b>	<b>322'660</b>	
Änderung des Konsolidierungskreises	44'967	3'500	178'275	3'500	230'242	
Zugänge <sup>2</sup>	5'157	13'934	2'241	-	21'333	
Veränderung von aktuellen Werten	-4'602	2'483	966	-	-1'154	
Auflösung Marktrisiko	251	860	828	10	1'948	
Abgänge	-10'826	-2'527	-394	-	-13'747	
Veräusserungserfolg	2'206	-	-	-	2'206	
Planmässige Abschreibung	-	-	-	-74	-74	
Reklassifikationen	-6'756	6'756	-1'600	1'600	-	
<b>Marktwerte per 31.12.2025</b>	<b>73'995</b>	<b>182'518</b>	<b>301'875</b>	<b>5'026</b>	<b>563'414</b>	
Marktrisikooanpassung					-	
<b>Buchwerte per 31.12.2025</b>					<b>563'414</b>	

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

40

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

352

Die Marktrisikooanpassung aus dem Vorjahr von CHF 1'947'650.- wurde aufgelöst. Ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf wird über die Position „Liegenschaften - Veränderung aktuelle Werte und Verkauf“ im Periodenergebnis erfasst.

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2025	2024
<b>6 Finanzanlagen</b>			
Beteiligung Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		-	7'167
Aktionärsdarlehen Valrheno Immobilien AG (Assoziierte)		-	11'175
Darlehen gegenüber Dritten		2'223	462
<b>Total</b>		<b>2'223</b>	<b>18'804</b>
<b>7 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>			
Hypothekarverbindlichkeiten Dritte (Amortisation nächste 12 Monate)		4'940	-
<b>Total</b>		<b>4'940</b>	<b>-</b>
<b>8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		3'124	1'187
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		-	32
<b>Total</b>		<b>3'124</b>	<b>1'219</b>
<b>9 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Mehrwertsteuerverbindlichkeiten		217	46
Sonstige Verbindlichkeiten		2	2'179
<b>Total</b>		<b>219</b>	<b>2'225</b>
<b>10a Aktive Rechnungsabgrenzung</b>			
Im voraus bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		102	126
<b>Total</b>		<b>102</b>	<b>126</b>
<b>10b Passive Rechnungsabgrenzung</b>			
Noch nicht bezahlte Aufwände gegenüber Dritten		2'633	665
Im voraus erhaltene Erträge		50	-
<b>Total</b>		<b>2'683</b>	<b>665</b>

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2025	2024
<b>11 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Zinssatz</b>		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.13 %	110'965	63'154
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	1.55 %	70'391	45'114
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	1.50 %	119'099	75'096
<b>Total</b>	<b>1.38 %</b>	<b>300'454</b>	<b>183'364</b>
Kurzfristige Amortisation nächste 12 Monate		-4'940	-
Darlehen gegenüber Dritten		2'500	3'261
Darlehen gegenüber Nahestehenden		2'500	8'000
<b>Total</b>		<b>300'514</b>	<b>194'625</b>
<b>12 Langfristige Rückstellungen</b>			
Diverse Fonds		36	7
Garantierückstellungen		61	-
Latente Steuerrückstellungen		24'231	15'294
<b>Total</b>		<b>24'328</b>	<b>15'301</b>
<b>13 Ertragssteuern</b>			
Latente Steuerrückstellungen		24'231	15'294
<b>Total</b>		<b>24'231</b>	<b>15'294</b>
Latenter Steueraufwand		1'475	1'037
Laufender Steueraufwand		1'401	335
<b>Total</b>		<b>2'876</b>	<b>1'372</b>
<b>Entwicklung Latente Steuerrückstellungen</b>			
Bildung über die Erfolgsrechnung erfasst		1'475	1'037
Änderung des Konsolidierungskreises		7'462	-
Vorjahresbestand		15'294	14'257
<b>Total</b>		<b>24'231</b>	<b>15'294</b>

Konzernrechnung nach FER

	in TCHF	2025	2024
<b>14 Transaktionen mit nahestehenden Personen</b>			
Kosten für Projektmanagement (Projektvorleistungen)		-	370
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		-	742
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		-	869
Verwaltungsrats honorare		-	134
Mietertrag		60	58
Darlehenszinsen		8	39
<p>Die CasalInvest Rheintal AG hat gestützt auf den Generalversammlungsbeschluss vom 27. März 2025 eine qualifizierte Kapitalerhöhung mit Sacheinlage durchgeführt. Die im Rahmen dieser Quasi-Fusion übernommenen, vollkonsolidierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sind in Ziffer 1 - Änderung des Konsolidierungskreises - ersichtlich.</p>			
<b>15 Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>			
Immobilie Sachanlagen		563'414	322'660
<b>Total</b>		<b>563'414</b>	<b>322'660</b>
<b>16 Nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>			
Investitionsverpflichtungen aus Werkverträgen		14'561	27'561
<b>Total</b>		<b>14'561</b>	<b>27'561</b>
<b>17 Andere betriebliche Erträge</b>			
Ertrag operative Dritte		2'804	-
Ertrag aktivierte Eigenleistungen Liegenschaften		521	-
Ertrag PV-Anlagen		197	19
Pauschalbeiträge		84	-
Ertrag Seminarräume		54	42
Ertrag Parkplätze		-	48
Ertrag Werbung		8	8
<b>Total</b>		<b>3'668</b>	<b>117</b>
<b>18 Ereignisse nach Bilanzstichtag</b>			
<p>Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2025 und dem 4. März 2026 eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns zur Folge gehabt hätten oder an dieser Stelle erwähnt werden müssten.</p>			

	in TCHF	2025	2024
--	---------	------	------

**19 Goodwill-Behandlung (Schattenrechnung)**

Der Goodwill ist im Zeitpunkt des Erwerbs mit dem Eigenkapital verrechnet worden. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Eigenkapital und das Ergebnis sind, unter der Berücksichtigung einer Goodwill-Nutzungsdauer von 5 Jahren, untenstehend dokumentiert.

Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

<b>Ausgewiesenes Eigenkapital</b>		<b>255'592</b>	<b>132'654</b>
Eigenfinanzierungsgrad		43.22 %	38.26 %
<i>Anschaffungswert Goodwill</i>			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		-	-
Zugänge		38'478	-
Abgänge		-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres		38'478	-
<i>Kumulierte Abschreibungen</i>			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		-	-
Abschreibungen laufendes Jahr		-7'696	-
Abgänge		-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres		-7'696	-
<b>Theoretischer Nettobuchwert Goodwill</b>		<b>30'782</b>	<b>-</b>
<b>Theoretisches Eigenkapital und Nettobuchwert Goodwill</b>		<b>286'375</b>	<b>132'654</b>
Theoretischer Eigenfinanzierungsgrad		46.03 %	38.26 %

Auswirkungen einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf die Erfolgsrechnung:

<b>Ausgewiesener Jahresgewinn</b>		<b>17'187</b>	<b>8'222</b>
Theoretische Abschreibung auf Goodwill		-7'696	-
<b>Jahresgewinn nach Goodwill-Abschreibung</b>		<b>9'492</b>	<b>8'222</b>

**20 Eigene Kapitalanteile**

<b>Bestand per 01.01.</b>		<b>18</b>	<b>336</b>
Änderung des Konsolidierungskreises		49'788	-
Käufe		354	120
Verkäufe		-49'859	-438
<b>Bestand per 31.12.</b>		<b>301</b>	<b>18</b>

Im Jahr 2024 wurden 120 Aktien zum durchschnittlichen Preis von CHF 520 pro Aktie erworben. Gleichzeitig wurden in diesem Jahr 438 Aktien zum durchschnittlichen Preis von CHF 528 pro Aktie verkauft. Im Jahr 2025 wurden 49'788 Aktien aus der Änderung des Konsolidierungskreises für CHF 530 pro Aktie erworben. Gleichzeitig wurden 354 Aktien zum durchschnittlichen Preis von CHF 533 pro Aktie gekauft. Im Jahr 2025 wurden 49'859 Aktien zum durchschnittlichen Preis von CHF 530 pro Aktie verkauft. Sämtliche Transaktionspreise entsprachen jeweils dem Marktwert.

## Revisionsbericht

**Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung 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 2025, 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 beigelegte Konzernrechnung (Seiten 16 bis 31) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 und den gesetzlichen Vorschriften 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.

### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle 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 dem schweizerischen Gesetz und 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: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.



Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG

**Michael Kast**  
Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

**Jürg Leu**  
Revisionsexperte RAB

Altstätten, 27. März 2026

## Bilanz

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Flüssige Mittel	4'420'846.77	4'380'140.10
<i>Forderungen aus L und L Dritte</i>	<u>253'022.16</u>	<u>254'595.77</u>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	253'022.16	254'595.77
Vorräte	12'844.55	13'250.85
Aktive Rechnungsabgrenzung	-	111'021.70
<b>Umlaufvermögen</b>	<b><u>4'686'713.48</u></b>	<b><u>4'759'008.42</u></b>
Immobilie Sachanlagen	154'906'000.00	149'382'574.60
<i>Darlehen Dritte</i>	<i>582'781.80</i>	-
<i>Darlehen verbundene Unternehmen</i>	<u>35'667'645.45</u>	<u>11'175'000.00</u>
Finanzanlagen	36'250'427.25	11'175'000.00
<i>Beteiligung Sonnenbau Holding AG</i>	<i>82'141'520.00</i>	-
<i>Beteiligung Novesette GmbH</i>	<i>20'812'705.85</i>	<i>20'812'705.85</i>
<i>Beteiligung Valrheno Immobilien AG</i>	<i>4'125'000.00</i>	<i>1'485'000.00</i>
<i>Beteiligung HeBe Immobilien AG</i>	<i>2'600'000.00</i>	-
<i>Beteiligung Hümpeler AG</i>	<u>13'294'249.50</u>	-
Beteiligungen	122'973'475.35	22'297'705.85
<b>Anlagevermögen</b>	<b><u>314'129'902.60</u></b>	<b><u>182'855'280.45</u></b>
<b>Total Aktiven</b>	<b><u>318'816'616.08</u></b>	<b><u>187'614'288.87</u></b>

## Bilanz

<b>PASSIVEN</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<i>Verbindlichkeiten aus L und L Dritte</i>	976'319.48	620'456.26
<i>Verbindlichkeiten aus L und L Beteiligte</i>	-	17'571.05
<i>Verbindlichkeiten aus L und L verbundene Unternehmen</i>	484'002.60	-
<i>Verbindlichkeiten aus L und L Nahestehende</i>	-	32'236.41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'460'322.08	670'263.72
<i>Hypothekarverbindlichkeiten Dritte (Amortisation nächste 12 Mt)</i>	1'429'200.00	-
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'429'200.00	-
<i>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte</i>	32'420.05	2'211'974.10
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	32'420.05	2'211'974.10
Passive Rechnungsabgrenzung	794'000.00	291'900.00
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'715'942.13</b>	<b>3'174'137.82</b>
<i>Hypothekarverbindlichkeiten Dritte</i>	108'576'650.00	114'981'550.00
<i>Darlehensverbindlichkeiten Dritte</i>	2'500'000.00	3'260'900.00
<i>Darlehensverbindlichkeiten verbundene Unternehmen</i>	30'274'834.76	3'344'488.86
<i>Darlehensverbindlichkeiten Beteiligte und Organe</i>	2'500'000.00	8'000'000.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	143'851'484.76	129'586'938.86
Langfristige Rückstellungen	3'117.55	2'617.55
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>143'854'602.31</b>	<b>129'589'556.41</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>147'570'544.44</b>	<b>132'763'694.23</b>
Aktienkapital	48'734'442.00	24'742'800.00
<i>Kapitaleinlagereserven</i>	101'782'123.70	12'571'108.85
<i>Übrige Kapitalreserven</i>	20'452.45	20'487.48
Gesetzliche Kapitalreserven	101'802'576.15	12'591'596.33
Gesetzliche Gewinnreserven	12'371'400.00	12'371'400.00
<i>Gewinnvortrag</i>	5'154'161.31	4'825'781.87
<i>Jahresgewinn</i>	3'343'933.45	328'379.44
Bilanzgewinn	8'498'094.76	5'154'161.31
Eigene Kapitalanteile	-160'441.27	-9'363.00
<b>Eigenkapital</b>	<b>171'246'071.64</b>	<b>54'850'594.64</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>318'816'616.08</b>	<b>187'614'288.87</b>

## Erfolgsrechnung

	2025	2024
Erlös aus Vermietung	8'333'081.12	7'660'998.10
Übrige betriebliche Erträge	73'458.22	61'589.00
Liegenschaftsaufwand	-1'323'413.77	-1'369'592.35
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>7'083'125.57</b>	<b>6'352'994.75</b>
Gebühren und Abgaben	-10'692.25	-8'950.35
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-951'662.08	-968'577.03
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-35'095.27	-51'515.54
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-997'449.60</b>	<b>-1'029'042.92</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 1 (EBITDA)</b>	<b>6'085'675.97</b>	<b>5'323'951.83</b>
<small>vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</small>		
Abschreibungen	-2'776'130.53	-2'808'295.38
<b>Betriebliches Ergebnis 2 (EBIT)</b>	<b>3'309'545.44</b>	<b>2'515'656.45</b>
<small>vor Finanzerfolg und Steuern</small>		
Finanzertrag	92'399.20	293.76
Finanzaufwand	-1'885'540.34	-1'930'505.07
Baurechtszinsen	-202'595.00	-202'084.00
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1'995'736.14</b>	<b>-2'132'295.31</b>
<b>Betriebliches Ergebnis 3 (EBT)</b>	<b>1'313'809.30</b>	<b>383'361.14</b>
<small>vor Steuern</small>		
Gewinn aus Veräußerung Immobilien	2'586'058.25	-
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>2'586'058.25</b>	-
<b>Jahresgewinn</b>	<b>3'899'867.55</b>	<b>383'361.14</b>
<small>vor Steuern</small>		
Direkte Steuern	-555'934.10	-54'981.70
<b>Jahresgewinn</b>	<b>3'343'933.45</b>	<b>328'379.44</b>

## Anhang

### Firma, Rechtsform und Sitz

CasalInvest Rheintal AG, Aktiengesellschaft  
Sitz des Unternehmens: Diepoldsau

### Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957ff OR) erstellt.

#### *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 aus der Veräusserung von eigenen Aktien werden in den übrigen Kapitalreserven erfasst.

### Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt nicht über 10.

<b>Wesentliche direkte und indirekte Beteiligungen</b>	<b>Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2025</b>	<b>Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2024</b>
Sonnenbau Holding AG mit Sitz in Diepoldsau (direkt) Aktienkapital nominal CHF 150'000	100 %	–
Sonnenbau AG mit Sitz in Diepoldsau (indirekt) Aktienkapital nominal CHF 100'000	100 %	–
Sonnenbau Projekte AG mit Sitz in Diepoldsau (indirekt) Aktienkapital nominal CHF 200'000	100 %	–
Sonnenbau Dienstleistungs AG mit Sitz in Diepoldsau (indirekt) Aktienkapital nominal CHF 100'000	100 %	–
Novesette GmbH mit Sitz in Diepoldsau (direkt) Stammkapital nominal CHF 100'000	100 %	100 %

Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG

	<b>Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2025</b>	<b>Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2024</b>
<b>Wesentliche direkte und indirekte Beteiligungen</b>		
Valrheno Immobilien AG mit Sitz in Diepoldsau (direkt)	80 %	30 %
Valrheno Immobilien AG mit Sitz in Diepoldsau (indirekt)	20 %	–
Aktienkapital nominal CHF 100'000		
Bad Immobilien AG mit Sitz in Diepoldsau (indirekt)	100 %	–
Aktienkapital nominal CHF 100'000		
HeBe Immobilien AG mit Sitz in Diepoldsau (direkt)	100 %	–
Aktienkapital nominal CHF 1'000'000		
Hümpeler AG mit Sitz in Diepoldsau (direkt)	100 %	–
Aktienkapital nominal CHF 100'000		
<b>Eigene Kapitalanteile</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Anzahl der eigenen Aktien per Bilanzstichtag	301	18
Durchschnittspreis pro Aktie in CHF	533	520
Total eigene Anteile in CHF	160'441	9'363
<b>Für Verbindlichkeiten von Gruppengesellschaften bestellte Sicherheiten</b>		
Für die Baukreditfinanzierung von Gruppengesellschaften als Sicherheit verwendete Aktiven (Buchwert Immobilien)	1'987'427	–
<b>Investitionszusagen</b>		
Verpflichtungen aus Werkverträgen	14'561'000	27'561'000
<b>Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten, Eigentumsvorbehalt</b>		
Gesamtbetrag der als Sicherheit verwendeten Aktiven	154'906'000	149'382'575
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>		
Solidarhaftung im Rahmen der MWST-Gruppenbesteuerung	p.m.	p.m.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Fälligkeit innerhalb von 1 Jahr	21'792'800	38'132'750
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren	61'620'200	59'071'100
Fälligkeit nach 5 Jahren	60'438'485	32'383'089
 Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	 143'851'485	 129'586'939

Im Folgejahr auslaufende Hypothekarverbindlichkeiten werden in der Regel verlängert, weshalb diese als langfristig bilanziert werden. Kurzfristige, innerhalb eines Jahres fällige Amortisationsraten sind in den kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der gesetzlichen Kapitaleinlagereserven

### Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns

<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gewinnvortrag	5'154'161.31	4'825'781.87
Jahresgewinn	<u>3'343'933.45</u>	<u>328'379.44</u>
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	<u>8'498'094.76</u>	<u>5'154'161.31</u>
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	-167'600.00	-
Ausschüttung Dividende aus Bilanzgewinn	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b><u>8'330'494.76</u></b>	<b><u>5'154'161.31</u></b>

### Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung der gesetzlichen Kapitaleinlagereserven

<b>Gesetzliche Kapitaleinlagereserven</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vortrag vom Vorjahr	12'571'108.85	15'413'758.85
Kapitaleinlagereserven aus Kapitalerhöhung	92'123'316.60	-
Ausbezahlte Dividende aus den Kapitaleinlagereserven	-2'912'301.75	-2'842'650.00
<b>Verfügbare gesetzliche Kapitaleinlagereserven zum Jahresende</b>	<b>101'782'123.70</b>	<b>12'571'108.85</b>
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausschüttung aus gesetzlicher Kapitaleinlagereserve von CHF 10.50 (Vorjahr: CHF 10.25) je Namenaktie à CHF 87.00 Nominalwert.		
Ausschüttung Dividende aus gesetzlicher Kapitaleinlagereserve	max. -5'881'743.00	-2'915'100.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	min. <b><u>95'900'380.70</u></b>	<b><u>9'656'008.85</u></b>

Auf Aktien, die sich im Eigenbestand befinden, wird keine Dividende ausgeschüttet.

## Revisionsbericht

**Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
CasalInvest Rheintal AG  
9444 Diepoldsau**

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der CasalInvest Rheintal AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung (Seiten 34 bis 40) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und 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.

#### Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr wurde eingeschränkt geprüft.

#### Sonstige Informationen

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

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung 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 Jahresrechnung 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 Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung 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 dem schweizerischen Gesetz und 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 Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

**Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Antrag über die Verwendung der gesetzlichen Kapitaleinlagereserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.



Buchhaltungs- und Treuhand AG Altstätten SG

**Michael Kast**  
Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

**Jürg Leu**  
Revisionsexperte RAB

Altstätten, 27. März 2026

## Liegenschaftsbewertungsbericht

### **Bericht der Liegenschaftsbewertung an die Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG und deren Tochtergesellschaften 9444 Diepoldsau**

#### **Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG, der Novesette GmbH, der Valrheno Immobilien AG, der Bad Immobilien AG, der HeBe Immobilien AG, der Sonnenbau AG, der Sonnenbau Projekte AG und der Hümpeler AG 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 2025 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 2025, 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 den ertragsorientierten Komponenten Ertrags- und Barwert oder aus dem Substanzwert ermittelt.

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik der RT Immobilien Treuhand AG sind sämtliche Bewertungen unabhängig und neutral erfolgt.

Die Bewertungen haben nach wie vor Schätzungscharakter. Die 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 2026

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten



**Roger Stieger**  
Geschäftsleitung / Teilhaber



**Daniel Mosch**  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis / Teilhaber

## Liegenschaftsliste

### Altstätten



Adresse: Bafflesstrasse 7/9  
9450 Altstätten  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 13'005m<sup>2</sup> Gewerbe-/Lagerfläche  
97 Aussenabstellplätze



Adresse: Bahnhofstrasse 51  
9450 Altstätten  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: Wohnhaus mit Atelier, Werkstattäumen  
und 4 Mietwohnungen  
Fabrikgebäude mit 839m<sup>2</sup> Gewerbe-/  
Bürofläche  
Wohnhaus mit 1'110m<sup>2</sup> Gewerbe-/  
Bürofläche und 5 Mietwohnungen



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

### Au



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



Adresse: Bahnhofstrasse 3  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 3 Mietwohnungen  
95m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
35m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
4 Aussenabstellplätze



Adresse: Bahnhofstrasse 5  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 2 Mietwohnungen  
134m<sup>2</sup> Bürofläche  
6 Aussenabstellplätze



Adresse: Bahnhofstrasse 7  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: Hotel mit Wirtewohnung (Studios)  
10 Aussenabstellplätze



Adresse: Hauptstrasse/Emserenstrasse  
9434 Au  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: 10'368m<sup>2</sup> Bauland



Adresse: Feldstrasse 1/3  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 15 Mietwohnungen  
12 Einstellplätze  
13 Aussenabstellplätze



Adresse: Industriestrasse 14  
9434 Au  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 5'573 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Lagerfläche  
3'680 m<sup>2</sup> Lagerfläche aussen  
25 Aussenabstellplätze



Adresse: Nefenstrasse 28/30  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 1'542 m<sup>2</sup> Lagerfläche  
4'759 m<sup>2</sup> Büro-/Gewerbefläche  
913 m<sup>2</sup> Baulandreserve  
118 Aussenabstellplätze



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



Adresse: Rheinstrasse 1/1b/1d  
Sägestrasse 2a/6/9  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 2 Mietwohnungen  
3 Wohnhäuser  
398m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
11 Aussenabstellplätze



Adresse: Widnauerstrasse 3/5/7  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 38 Mietwohnungen  
380m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
43 Einstellplätze



Adresse: Widnauerstrasse 8  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 3'635m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
660m<sup>2</sup> Bürofläche  
685m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
125 Aussenabstellplätze



Adresse: Zinggen  
9434 Au  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: 744m<sup>2</sup> Bauland

## 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 Mietwohnungen  
515m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
310m<sup>2</sup> Lagerfläche  
9 Einstellplätze  
22 Aussenabstellplätze



Adresse: Hauptstrasse/Sinkeren  
9436 Balgach  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: Restaurant mit Wirtewohnung  
1 Einfamilienhaus  
Diverse Nebengebäude  
30 Aussenabstellplätze  
24'368m<sup>2</sup> Bauland  
23'004m<sup>2</sup> Nicht-Bauland



Adresse: Gerbestrasse 3a/3b  
Hauptstrasse 19a/19b  
9436 Balgach  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 32 Mietwohnungen  
532m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
44 Einstellplätze



Adresse: Heinrich-Wild-Strasse 202/204  
9435 Heerbrugg  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 6'106 m<sup>2</sup> Büro-/Gewerbefläche  
21 Einstellplätze  
118 Aussenabstellplätze



Adresse: Wiesenstrasse 1a/1b  
9436 Balgach  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 28 Mietwohnungen  
260 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
15 Einstellplätze

## Buchs



Adresse: Oberstüdtlistrasse 1  
9470 Buchs  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 20 Mietwohnungen  
406 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
23 Einstellplätze

## Diepoldsau



Adresse: Boxstellstrasse 5  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 1 Wohnhaus



Adresse: Heimstrasse 14  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: Tennis-/Squashcenter mit Restaurant  
2 Mietwohnungen



Adresse: Hintere Kirchstrasse 17  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 5 Mietwohnungen  
1 Imbissbude mit Lagerraum  
1 Einzelgarage  
2 Aussenabstellplätze



Adresse: Laubenstrasse 2a/4a/6/8/8a  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 56 Mietwohnungen  
68 Einstellplätze  
19 Aussenabstellplätze



Adresse: Moosackerstrasse 6/6a  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 12 Mietwohnungen  
3 Einzelgaragen  
14 Aussenabstellplätze



Adresse: Moosstrasse 1  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Betriebsliegenschaft  
Objekte: 787 m<sup>2</sup> Bürofläche  
19 Aussenabstellplätze



Adresse: Rheinstrasse 4/6  
Rheinstäpflistrasse 2 + 4  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: 2 Wohnhäuser  
Erstellung von  
3 MFH und Bestandesbau mit  
56 Mietwohnungen und  
913 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
3 MFH mit 21 Eigentumswohnungen  
139 Einstellplätze



Adresse: Steigstrasse 26/38/30/32/32a  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: 1 Zweifamilienhaus  
1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
4'462 m<sup>2</sup> Bauland



Adresse: Werkstrasse 10  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 1'990 m<sup>2</sup> Bürofläche  
240 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
1 Mietwohnung  
22 Einstellplätze  
34 Aussenabstellplätze

## Eichberg



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

## Goldach



Adresse: Blumenfeldstrasse 14  
9403 Goldach  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 6'552 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Lagerfläche  
40 Aussenabstellplätze

## Grabs



Adresse: Bülsweg 2  
9472 Grabs  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 9 Mietwohnungen  
11 Einstellplätze  
8 Aussenabstellplätze



Adresse: Werdenstrasse 85  
9472 Grabs  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 17'456 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Bürofläche  
78 Einstellplätze  
213 Aussenabstellplätze  
5'047 m<sup>2</sup> Baulandreserve  
2'024 m<sup>2</sup> Nicht-Bauland

## Montlingen



Adresse: Gewerbestrasse 12/12a  
Letzastrasse 7  
9462 Montlingen  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 7'562 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Bürofläche  
3'173 m<sup>2</sup> Aussenfläche  
33 Aussenabstellplätze  
1 Doppelgarage  
2 Einzelgaragen

## Oberriet



Adresse: Roggenweg 1  
9463 Oberriet  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 12'560 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Lagerfläche  
458 m<sup>2</sup> Bürofläche  
5'073 m<sup>2</sup> Baulandreserve  
80 Aussenabstellplätze

## Rebstein



Adresse: Alte Landstrasse 106  
9445 Rebstein  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 3 Geschäftshäuser  
4'512 m<sup>2</sup> Büro-/Gewerbefläche  
8'077 m<sup>2</sup> Baulandreserve  
80 Aussenabstellplätze

## Rheineck



Adresse: Löwenhofstrasse 15  
9424 Rheineck  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 1'527 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Bürofläche  
5 Mietwohnungen  
3 Garagenplätze  
39 Aussenabstellplätze  
grosse Parkanlage mit Gartenpavillon  
und Orangerie

## Rorschacherberg



Adresse: Schlossbachstrasse  
Wildensteinstrasse  
9404 Rorschacherberg  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: Erstellung von  
10 Eigentumswohnungen  
4'192 m<sup>2</sup> Baulandreserve

## Salez



Adresse: Burstriet 5  
9465 Salez  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 5'265 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
3'951 m<sup>2</sup> Baulandreserve

## Sennwald



Adresse: WBK-Strasse 1  
9466 Sennwald  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 3'413 m<sup>2</sup> Büro-/Gewerbefläche  
2'700 m<sup>2</sup> Lagerfläche aussen  
30 Aussenabstellplätze

## St. Margrethen



Adresse: Grenzstrasse 13  
9430 St. Margrethen  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 264 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
12 Mietwohnungen  
8 Einzelgaragen  
17 Aussenabstellplätze



Adresse: Landhausweg 2/4/4a  
9430 St. Margrethen  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 20 Mietwohnungen  
21 Einstellplätze  
5 Aussenabstellplätze



Adresse: Landhausweg 5  
9430 St. Margrethen  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 2 Mietwohnungen  
1 Einzelgarage  
7 Aussenabstellplätze



Adresse: Schutzmühlestrasse 2/4  
9430 St. Margrethen  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 90m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
5 Mietwohnungen  
2 Einzelgaragen  
6 Aussenabstellplätze

## Thal



Adresse: Hegi  
9425 Thal  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 7'667 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Lagerfläche  
9'211 m<sup>2</sup> Lagerfläche befestigt aussen



Adresse: Rebenstrasse 14/18  
9425 Thal  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 11 Mietwohnungen  
1 Einzelgarage  
4 Einstellplätze  
6 Carports  
7 Aussenabstellplätze

## Widnau



Adresse: Bahnhofstrasse 4  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 1'590 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
530 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
2 Mietwohnungen  
7 Einstellplätze



Adresse: Bahnhofstrasse 6  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 2'080 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
8 Mietwohnungen  
8 Einzelgaragen  
75 Aussenabstellplätze



Adresse: Bahnhofstrasse 7  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 695 m<sup>2</sup> Büro-/Gewerbefläche  
5'182 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
100 Aussenabstellplätze



Adresse: Bahnhofstrasse 44  
Bäckerweg 3  
9443 Widnau  
Nutzung: Entwicklungsliegenschaft  
Objekte: 1 Einfamilienhaus  
5'233m<sup>2</sup> Bauland



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



Adresse: Büntelistrasse 16  
9443 Widnau  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 1 Einfamilienhaus



Adresse: Heldstrasse 16  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 190m<sup>2</sup> Bürofläche  
266m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
3 Mietwohnungen  
16 Einstellplätze  
6 Aussenabstellplätze



Adresse: Nöllenstrasse 15  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 770m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
40m<sup>2</sup> Bürofläche  
18 Aussenabstellplätze



Adresse: Nöllenstrasse 15a  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 2'690m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
720m<sup>2</sup> Bürofläche  
1'100m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
53 Aussenabstellplätze



Adresse: Unterdorfstrasse 15/17  
9443 Widnau  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 9 Mietwohnungen  
7 Einstellplätze  
6 Aussenabstellplätze



Adresse: Unterdorfstrasse 94  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 265m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
240m<sup>2</sup> Bürofläche  
6 Mietwohnungen  
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

