

Aktionärsbrief zum Halbjahresabschluss 2026



Umnutzungsprojekt «gate industrie- & gewerbepark», Oberriet

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das erste Halbjahr 2026 war geprägt von der Weiterentwicklung unserer Projekte Bad Balgach in Balgach, Emseren in Au und Marwees in Appenzell, der Neupositionierung der Gewerbeliegenschaft gate in Oberriet sowie der Vermarktung unserer Neubauprojekte Rhystäffeli in Diepoldsau und Schlossbachstrasse in Rorschacherberg. Mit einem Reingewinn von CHF 8,165 Mio. sind wir erfolgreich ins Jahr 2026 gestartet.

Gutes Halbjahresergebnis

Zum erfreulichen Halbjahresergebnis beigetragen hat eine unverändert stabile Vermietungssituation im Wohnungsbereich. Dagegen gestaltet sich die Neuvermietung von Gewerbeeinheiten primär aufgrund des zurückhaltenden wirtschaftlichen Umfelds weiterhin anspruchsvoll. Die operativen Gesellschaften bewegen sich im Rahmen der Budgetvorgaben und konnten die guten Vorjahreszahlen bestätigen. Hervorzuheben sind die erfolgreiche Entwicklung und Umsetzung der eigenen Neubauvorhaben. Die Kostenstruktur präsentiert sich berechenbar und der Finanzaufwand liegt mit CHF 1,8 Mio. unter dem Vorjahreswert, was Ausdruck der langfristigen Finanzierungsstrategie sowie der stabilen Zinsverhältnisse ist. Es wurde wiederum konsequent in die Instandhaltung und Attraktivität unseres Immobilienportfolios investiert. Dank der im Mai 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 15,6 Mio. verfügt die Gesellschaft über die notwendigen Finanzmittel für das weitere, qualitative Wachstum.

Der Immobilienmarkt im Rheintal präsentiert sich weiterhin stabil. Insbesondere im Wohnsegment ist die Nachfrage unverändert robust, so dass wir auch künftig mit einer positiven Gesamtentwicklung und moderat steigenden Preisen rechnen. Der Marktwert unseres Immobilienportfolios beläuft sich per Mitte Jahr 2026 auf rund CHF 570 Mio., welches mit einer durchschnittlichen Belehnungsquote von 53 % sehr solide finanziert ist.

Zukunftsgerichtete Bauprojekte

Bei unserem Entwicklungsprojekt Bad Balgach in Balgach hat der Sondernutzungsplan das Auflageverfahren ohne Einsprachen durchlaufen. Wir warten auf die Rechtskraft der Ortsplanung als Grundlage für die nächsten Schritte. Ähnlich zeigt sich der Verlauf im Entwicklungsprojekt Emseren in Au, wo der Sondernutzungsplan der Mitwirkung unterstellt werden konnte und nun für die Auflage vorbereitet wird. Gleichzeitig haben wir beim Bauprojekt Marwees in Appenzell das Baugesuch eingereicht und erwarten bis Ende 2026 die Baubewilligung.

Per Ende 2025 konnten im Industrie- und Gewerbepark gate in Oberriet Flächen für eine Neuausrichtung übernommen werden. Seither laufen intensive Bemühungen, diese zu ertüchtigen und neu zu vermieten. Wir freuen uns über das positive Marktinteresse und erste Vermietungserfolge. Ebenso haben wir zu Beginn des Jahres 2026 mit der Vermarktung der Mietwohnungen im Rhystäffeli in Diepoldsau gestartet. Die Gewerbeeinheiten sowie die 34 Neubauwohnungen sind bereits vollständig vermietet. Bei den Loftwohnungen im Bau64 mit Bezugstermin 1. Februar 2027 werden wir im Herbst 2026 die Vermietungsaktivitäten mit einem Tag der offenen Tür und zwei Musterwohnungen richtig lancieren. Der Verkauf der Eigentumswohnungen zeigt ebenfalls ein erfreuliches Bild. Von den 21 Wohnungen sind 19 Einheiten verkauft. Gleiches gilt für das Projekt Schlossbachstrasse in Rorschacherberg, wo alle 10 Wohnungen erfolgreich platziert werden konnten.

Generalversammlung vom 6. Mai 2026

An der ordentlichen Generalversammlung vom 6. Mai 2026 hatten die anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre keine ausserordentlichen Geschäfte zu behandeln. Sämtlichen Anträgen des Verwaltungsrates wurde vorbehaltlos zugestimmt. Es wurde eine Ausschüttung aus den Kapitalreserven von CHF 10.50 pro Aktie vorgenommen.

Aussichten

Nach einem erfolgreichen Start ins Geschäftsjahr 2026 blicken wir zuversichtlich auf die zweite Jahreshälfte und sind für die anstehenden Aufgaben und Herausforderungen gut aufgestellt. Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihre Treue und Ihr Vertrauen.

CasalInvest Rheintal AG



Albert Koller

Präsident des Verwaltungsrates



Matthias Hutter

Geschäftsführer / CEO

Konsolidierte BILANZ	30.06.2026 *	30.06.2025*	31.12.2025
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	15'080	17'352	16'774
Wertschriften	207	207	207
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'605	818	1'340
Sonstige kurzfristige Forderungen	174	192	235
Vorräte	7'270	3'270	6'860
Aktive Rechnungsabgrenzung	414	613	102
Umlaufvermögen	24'750	22'451	25'519
Sachanlagen	569'513	562'616	563'659
Finanzanlagen	1'781	2'284	2'223
Anlagevermögen	571'294	564'900	565'882
Total Aktiven	596'044	587'351	591'401
PASSIVEN			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5'030	4'513	4'940
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'956	3'137	3'124
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	131	2'356	219
Passive Rechnungsabgrenzung	3'242	2'125	2'683
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12'360	12'131	10'966
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	301'638	305'664	300'514
Langfristige Rückstellungen	24'248	23'098	24'328
Langfristige Verbindlichkeiten	325'886	328'762	324'842
Aktienkapital	48'734	48'734	48'734
Kapitalreserven	126'691	132'570	133'080
Eigene Kapitalanteile als Minusposten	-160	-129	-160
Gewinnreserven	82'533	65'284	73'938
Eigenkapital	257'798	246'459	255'592
Total Passiven	596'044	587'351	591'401

Konsolidierte ERFOLGSRECHNUNG	1. Semester 2026 *	1. Semester 2025 *	01.01.2025-31.12.2025
Erlös aus Vermietung	12'200	12'205	24'356
Liegenschaften - Veränderung aktuelle Werte und Verkauf	947	619	3'000
Promotionen - Ertrag aus Verkauf	10'599	2'860	8'870
Andere betriebliche Erträge	1'889	2'115	3'668
Total Betriebsertrag	25'636	17'799	39'894
Liegenschaften - Unterhalt und Reparaturen	-625	-571	-1'206
Liegenschaften - Betrieb und Verwaltung	-935	-807	-1'547
Baurechtszinsen	-135	-137	-266
Promotionen - Direkter Aufwand aus Verkauf	-9'795	-2'140	-7'235
Personalaufwand	-1'993	-1'939	-4'002
Andere betriebliche Aufwände	-727	-823	-1'520
Total Betriebsaufwand	-14'210	-6'417	-15'777
Betriebliches Ergebnis (EBITDA) vor Abschreibungen, Finanzergebnis & Steuern	11'426	11'382	24'117
Abschreibungen auf Sachanlagen	-86	-42	-253
Betriebliches Ergebnis (EBIT) vor Finanzergebnis & Steuern	11'339	11'340	23'864
Finanzaufwand	-1'826	-2'047	-3'901
Finanzertrag	15	57	100
Ordentliches Ergebnis	9'528	9'349	20'063
Ausserordentlicher Aufwand	-	-18	-
Betriebsergebnis (EBT) vor Steuern	9'528	9'331	20'063
Ertragssteuern	-1'363	-1'309	-2'876
Reingewinn	8'165	8'022	17'187

* nicht revidiert

gate industrie- & gewerbepark in Oberriet auf einen Blick

Im Rahmen der Neupositionierung der Gesamtliegenschaft als Industrie- und Gewerbepark werden die Mietflächen gezielt ertüchtigt und für neue Nutzungen vorbereitet. Die Vermarktung der Flächen sowie die Weiterentwicklung des Standorts erfolgen mit hoher Intensität.



Oberriet SG



Flexible Nutzungsmöglichkeiten



Neupositionierung seit 2026



Ertüchtigung der Flächen



Gewerbepark im Rheintal



www.gate-oberriet.ch

Kontakt

CasalInvest Rheintal AG
Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau

+41 (0) 71 737 90 75
info@casainvest.ch
www.casainvest.ch

Börsenkurs

Website:	www.otc-x.ch
Titel:	CASAINVEST
Valoren-Nr.	10202256
ISIN-Nr.	CH0102022560

Bewirtschaftung Immobilien

Sonnenbau Dienstleistungs AG
Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau

+41 (0) 71 737 90 70
info@sonnenbau.ch
www.sonnenbau.ch

Impressum

Herausgeberin: CasalInvest Rheintal AG, Moosstrasse 1, 9444 Diepoldsau
Konzept, Redaktion und Gestaltung: CasalInvest Rheintal AG
Kontakt: info@casainvest.ch, casainvest.ch
© 2026 CasalInvest Rheintal AG