

# casainvest

GESCHÄFTSBERICHT 2010



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Traktandenliste</b> .....	<b>2</b>
<b>Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates</b> .....	<b>4</b>
<b>Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick</b> .....	<b>6</b>
<b>Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG als wertbeständiger Stabilisator</b> .....	<b>8</b>
<b>Entwicklungsprojekt – Laubenstrasse, Diepoldsau</b> .....	<b>9</b>
<b>Schätzungsbericht</b> .....	<b>10</b>
– Liegenschaftsbewertungsbericht .....	10
<b>Konsolidierte Jahresrechnung nach FER</b> .....	<b>12</b>
– Revisionsbericht .....	12
– Bilanz .....	14
– Erfolgsrechnung .....	15
– Geldflussrechnung .....	16
– Eigenkapitalnachweis .....	17
– Anhang .....	18
– Erläuterung Jahresrechnung .....	20
<b>Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG</b> .....	<b>24</b>
– Revisionsbericht .....	24
– Bilanz .....	25
– Erfolgsrechnung .....	26
– Anhang .....	27
– Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes .....	28
<b>Liegenschaftsliste</b> .....	<b>29</b>
<b>Organe der Gesellschaft</b> .....	<b>38</b>
<b>Adressen</b> .....	<b>39</b>

## Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung  
Donnerstag, 21. April 2011, 17.30 Uhr  
Widebaumsaal Metropol, Bahnhofstrasse 26, 9443 Widnau

### 1. Protokoll der Generalversammlung vom 1. April 2010

### 2. Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

### 3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2010 und Bericht der Revisionsstelle

### 4. Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung

Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2010 sind zu genehmigen.

### 5a. Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2010

Antrag des Verwaltungsrates: Der Gewinn ist nebst der obligaten Zuweisung an die allgemeinen Reserven vorzutragen.

### 5b. Ausschüttung aus Kapitaleinlage (Agio)

Antrag des Verwaltungsrates: Es ist eine Ausschüttung von CHF 6.– pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlage (Agio) vorzunehmen.

### 6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2010

Antrag des Verwaltungsrates: Den Mitgliedern des Verwaltungsrates ist Entlastung zu erteilen.

### 7. Wahl des Verwaltungsrates

Antrag des Verwaltungsrates: Der bisherige Verwaltungsrat ist für ein weiteres Jahr zu wählen:  
– Jonny Hutter, Diepoldsau, Präsident  
– Rolf Eyer, Diepoldsau, Vize-Präsident  
– Gabriel Hutter, Diepoldsau, Mitglied  
– Hans-Ulrich Müller, Berneck, Mitglied

### 8. Wahl der Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrates: Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2011 als Revisionsstelle zu wählen.

## 9. Aktienkapitalerhöhung

Antrag des Verwaltungsrates:

Der Verwaltungsrat kann das Aktienkapital bis zum 20. April 2013 in einer oder mehreren Kapitalerhöhungen um maximal CHF 3'511'200.– durch Ausgabe von 36'575 Namenaktien à CHF 96.– durch Barliberierung mit CHF 96.– zu leistender Einlage pro Aktie erhöhen. Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, den Ausgabebetrag, das Agio und den Beginn der Dividendenberechtigung festzusetzen sowie über nicht ausgeübte Bezugsrechte zu verfügen.

## 10. Varia

Diepoldsau, 4. März 2011

CasalInvest Rheintal AG



Jonny Hutter  
Präsident des Verwaltungsrates



Rolf Eyer  
Vize-Präsident des Verwaltungsrates

## Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates

### Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



**Das Geschäftsjahr 2010 wird unsinguter Erinnerung bleiben. Es war geprägt von einem attraktiven Zinsumfeld in einer sich langsam erholenden Realwirtschaft. Dadurch verbesserten sich auch die Bedingungen für Wiedervermietungen im gewerblich-industriellen Sektor. Weiter konnte die CasaInvest Rheintal AG verschiedene Bauprojekte umsetzen.**

#### **Erfreuliches Jahresergebnis**

Das professionelle Portfolio-Management, die gute Qualität der Mieterinnen und Mieter sowie das anhaltend tiefe Hypothekarzinsniveau sind die Grundlagen für das erfreuliche Jahresergebnis 2010. Während bei den Wohnliegenschaften der Leerstand weiterhin gegen Null tendiert, konnten bei den Gewerbeliegenschaften einige Wiedervermietungen verzeichnet werden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode hat das Ergebnis im Geschäftsjahr 2010 um ca. 45 Prozent auf CHF 3,3 Mio. zugelegt.

#### **Nachhaltige Entwicklungen**

Für das positive Jahresergebnis waren nebst guten Rahmenbedingungen verschiedene erfolgreiche Entwicklungen verantwortlich. Hervorzuheben ist der Umbau und die langfristige Vermietung der Räumlichkeiten für die Sozialen Dienste Mittelrheintal SDM an der Widnauerstrasse 8 in Au/Heerbrugg. Dieses Engagement hat sich über die Position „Neubewertungserfolg“ auf den Abschluss der CasaInvest Rheintal AG ausgewirkt.

Daneben hat die CasaInvest Rheintal AG auch im Geschäftsjahr 2010 in verschiedene Neubauten investiert. Die Projekte am Landhausweg in St. Margrethen und an der Laubenstrasse in Diepoldsau schreiten planmässig voran und können auf Mitte Jahr 2011 vermietet werden.

#### **Qualitatives Wachstum**

Die CasaInvest Rheintal AG strebt ein nachhaltiges qualitatives Wachstum an. Das kann durch die Übernahme neuer Liegenschaften sowie durch die Realisierung eigener Projekte geschehen. Die grosse Nachfrage nach Immobilienanlagen hat sehr hohe Preise für Renditeobjekte zur Folge. Daher sind wir froh, dass ein Teil unseres Immobilien-Portfolios aus Entwicklungsprojekten besteht. Diese sollen in den kommenden Jahren umgesetzt werden. Der Fokus liegt dabei auf dem Ausbau des Wohnanteils.

#### **Langwieriger Entwicklungsprozess des Widen-Areals in Widnau**

Die Entwicklung des Widen-Areals in Widnau hat im Jahr 2010 grosse Wellen geworfen. Wir bedauern dies sehr, weil es uns stets ein grosses Bedürfnis war, sämtliche Anspruchsgruppen in den Entwicklungsprozess miteinzubeziehen. Obwohl die Gemeindeabstimmung über die Umzonung von der GI in die W3-Zone erfolgreich verlaufen ist, sind noch drei Rechtsverfahren hängig. Sie liegen beim Kanton und werden uns weiter beschäftigen. Wir haben daher entschieden, das gesamte Areal zu reaktivieren und für die Dauer der Einspracheverhandlungen wieder zu vermieten.

### **Voll-Übernahme der Novesette-Beteiligung per 1. Januar 2011**

Die CasalInvest Rheintal AG hat die zweite Hälfte der Novesette GmbH per 1. Januar 2011 übernommen. Somit sind nun 100 Prozent der Anteile der Gesellschaft im Besitz der CasalInvest Rheintal AG. Diese Übernahme wirkt sich jedoch erst im Jahresabschluss 2011 aus.

### **Rücktritt von Verwaltungsrat Martin Kuster**

Martin Kuster, ein Mann der ersten Stunde und damit auch ein Geburtshelfer unserer Unternehmung, ist Ende Januar 2011 als Verwaltungsrat zurückgetreten. Er war massgeblich an der Gründung der CasalInvest Rheintal AG beteiligt und hat sich in den vergangenen Jahren stark für unsere Unternehmung eingesetzt. Wir danken Martin Kuster für die wertvolle Aufbau- und Mitarbeit und wünschen ihm für die Zukunft viel Erfolg.

### **Matthias Hutter ist neuer Geschäftsführer**

Matthias Hutter hat per 1. Januar 2011 die Geschäftsführung der CasalInvest Rheintal AG übernommen. Ich werde mich auf die Tätigkeiten im Verwaltungsrat konzentrieren sowie grössere Einzelprojekte begleiten. Der Verwaltungsrat freut sich über den Generationenwechsel. Wir sind davon überzeugt, mit Matthias Hutter den eingeschlagenen Weg der CasalInvest Rheintal AG zielgerichtet und erfolgreich weiterzugehen.

### **Ausblick**

Im Geschäftsjahr 2011 stehen wiederum einige interessante Herausforderungen an. Wir freuen uns darauf und sind überzeugt, die ehrgeizigen Ziele auch im angelaufenen Jahr erreichen zu können.

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen für die Treue und das Vertrauen in die CasalInvest Rheintal AG.

Diepoldsau, im März 2011



Jonny Hutter  
Präsident des Verwaltungsrates

## Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

### Kennzahlen im Überblick

**31.12.2010**    **31.12.2009**

Jahresgewinn Aktionäre nach Steuern	CHF Mio.	3.286	2.235
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	11.82	9.10
Gewinn pro Aktie	CHF	25.16	17.11

Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	54.160	51.257
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	43.312	38.098
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	22.385	18.747

<b>Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>119.857</b>	<b>108.102</b>
--	-----------------	----------------	----------------

* Marktrisikooanpassung gemäss Anhang Ziff. 3	CHF Mio.	0.719	0.649
---	----------	-------	-------

Eigenkapital Aktionäre	CHF Mio.	29.190	26.426
Eigenkapital Konzern	CHF Mio.	40.277	36.048
Eigenkapitalanteil	in %	30	30

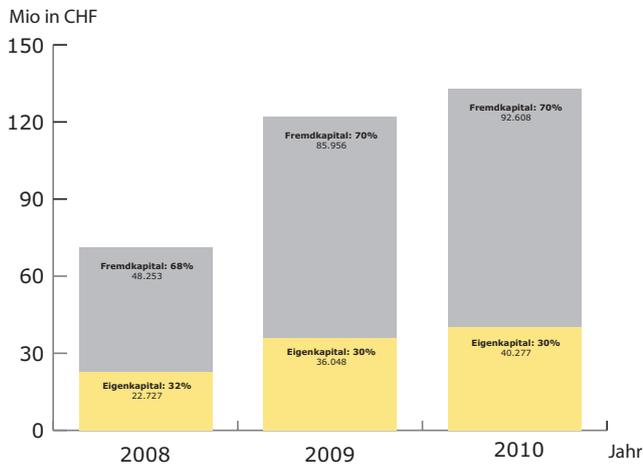
### Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG

**31.12.2010**    **31.12.2009**

Nominalwert pro Aktie	CHF	96	100
Ausgegebene Aktien	Stück	130'625	130'625

Jahresendkurs	CHF	193	175
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	25.211	22.859
Substanzwert pro Aktie	CHF	223	202
Kurs-Gewinn-Verhältnis		7.67	10.23
Ausschüttung pro Aktie	CHF	6.00	4.00

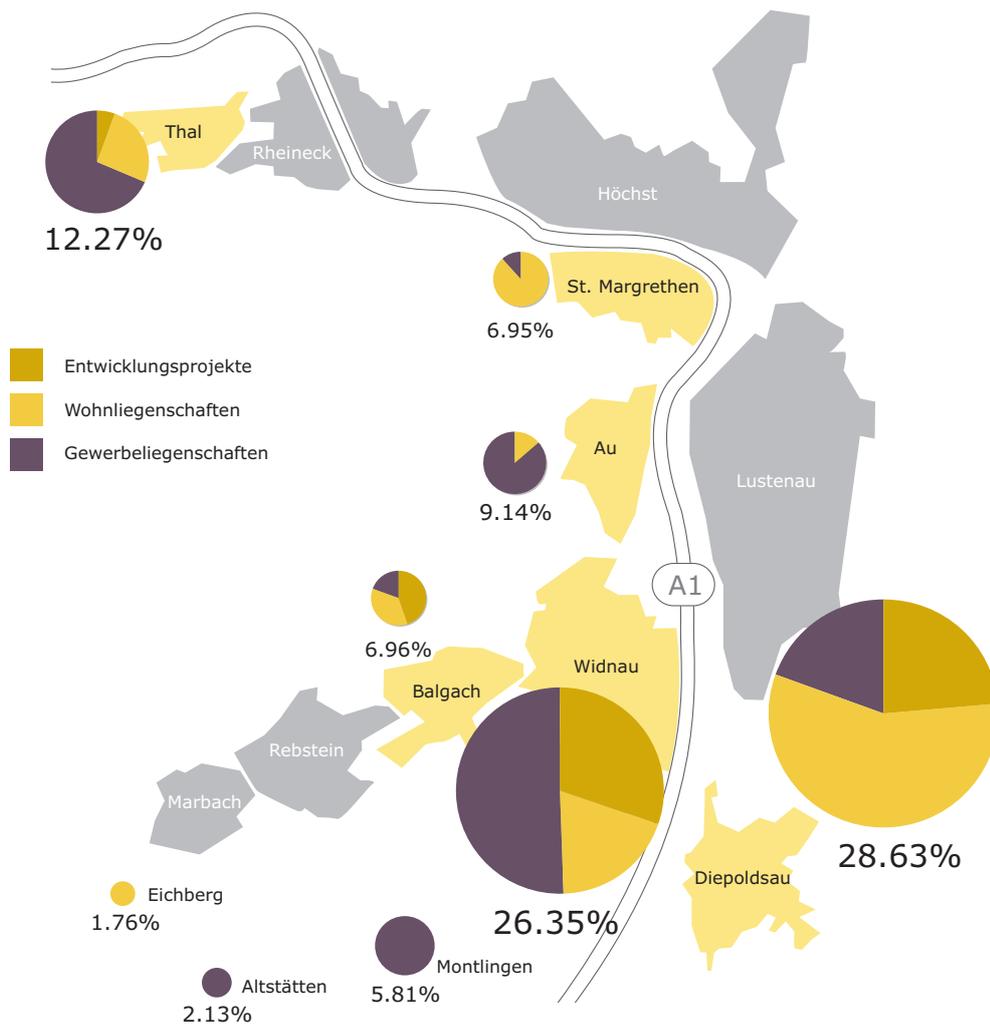
## Finanzierungsmix



## Portfolioaufteilung



## Immobilienaufteilung nach Ortschaft



## Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG als wertbeständiger Stabilisator



Die Tiefzinsphase dauert bereits einige Jahre und wird sich aus heutiger Sicht in einer gewissen Bandbreite weiter fortsetzen. In dieser Zeit sind auch die Sparzinsen auf Extremwerte gefallen. Beliebte Anlagemöglichkeiten wie Festgeld oder Kassaobligationen bieten nur noch wenig Rendite und sind nicht mehr gefragt.

### Wo investiere ich meine Liquidität?

Diese Frage stellen sich auch viele Rheintalerinnen und Rheintaler. Menschen suchen sichere Kapitalanlagen bei geringem Risiko und einer ansprechenden Rendite.

Die unruhigen Zeiten in den Finanzmärkten haben deutlich gezeigt, dass der Anlageaufteilung grosse Beachtung geschenkt werden muss. Anlagen in Immobilien sind attraktiv und wirken, als wertbeständige Investition, geradezu als willkommener Stabilisator im Privat- oder Geschäftsvermögen. Die Widerstandsfähigkeit des Wertschriftendepots wird erhöht. Ausserdem bieten Immobilienaktien als Sachwerte einen gewissen Schutz vor Inflation. Lage und Rentabilität sind wichtige Kriterien für das Management in der Auswahl zukünftiger Objekte.

### Immobilienmarkt Rheintal

In unserer Talschaft sind zurzeit weder die Bodenpreise noch der Immobilienmarkt überhitzt. Die Rheintaler Gemeinden haben an Attraktivität gewonnen und sind gefragte Wohn- und Arbeitsorte. Die CasalInvest Rheintal AG strebt in unserer Region ein nachhaltiges Wachstum an und bietet den Anlegern und Anlegerinnen die Möglichkeit, an der Entwicklung des Rheintals teilzuhaben. Das Unternehmen setzt auf regionale Verankerung und Stabilität. Einen gesunden Mix aus Wohn- und Gewerbeliegenschaften zu halten ist das strategische Ziel. Baulandreserven gewährleisten ein solides Wachstum.

### Aktionärinnen und Aktionäre

Wir kennen unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu einem grossen Teil persönlich und verpflichten uns, das Vertrauen der Investoren zu rechtfertigen. Verwaltungsrat und Management haben sich zum Ziel gesetzt, die gesunde Eigenkapitalquote zu pflegen, mit aussagekräftigem Risikomanagement die Situation periodisch zu analysieren und dem Aktionariat eine solide, langfristige Immobilienanlage zu bieten. Unsere offene Informationspolitik garantiert einen persönlichen und nahen Kontakt zu den Aktionärinnen und Aktionären. So hat sich die jährliche Generalversammlung bereits nach wenigen Jahren zu einem attraktiven Anlass für interessierte Rheintalerinnen und Rheintaler entwickelt.

### Ausblick

Der Kurs der Aktie bewegt sich mit ca. CHF 200.– etwa 20 Prozent unter dem mit verschiedenen Methoden errechneten inneren Wert und hat somit das Potenzial für einen weiteren Anstieg.

Aus unserer Sicht rechnen wir auch für das Geschäftsjahr 2011 mit einer erfreulichen Entwicklung. Das professionelle Portfolio-Management, die gute Qualität der Mieter und das tiefe Hypothekarzinsniveau erlauben uns diese Aussage.

Diepoldsau, im März 2011

Hans-Ulrich Müller  
Mitglied des Verwaltungsrates

## Entwicklungsprojekt – Laubenstrasse, Diepoldsau

Die CasalInvest Rheintal AG besitzt an der Laubenstrasse 48 Mietwohnungen. Viele Mieterinnen und Mieter leben seit der Erstvermietung im Jahre 1995



in der Überbauung und fühlen sich hier richtig daheim. Das Quartier ist sehr gefragt. Die ruhige Lage mit kurzen Wegen innerhalb der Gemeinde, das einzigartige Naherholungsgebiet am Alten Rhein und der direkte Autobahnanschluss machen den Standort für Familien wie Pendler äusserst attraktiv.

### Neubauprojekt mit Tiefgarage

Mit dem Erwerb der Nachbarparzelle kann die Überbauung erweitert und optimiert werden. Der allgemeine Trend zur Mobilität hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Parkplätze rar und die Autos vermehrt auf der Strasse abgestellt wurden. Mit dem Neubauprojekt entsteht nun eine grosszügige Tiefgaragenerweiterung, die Platz bietet für die Fahrzeuge aller Bewohnerinnen und Bewohner.

### Hochwertig ausgebaute 4 1/2-Zimmer-Wohnungen

Ein trendiger Innenausbau mit modernen Küchen inklusive Steamer, Vorratsraum, elektrisch zu bedienenden Storen im Wohn- und Essbereich, schwellenlosen Duschen, eigener Waschmaschine und Tumbler sowie grossen Terrassen und Balkonen bietet den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern überdurchschnittlichen Komfort. Die bauliche Ausführung erfolgt behinderten- und rollstuhlgerecht. Bereits im Frühjahr können die Musterwohnungen besichtigt werden.



Obwohl die bestehenden Wohnungen laufend unterhalten werden, stehen im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt zusätzliche Erneuerungen an. So werden in den nächsten Monaten alle vier Mehrfamilienhäuser an die Fernwärme angeschlossen, welche durch eine umweltschonende Holzschneitzelheizung erzeugt wird. Weiter werden die unschönen Algen an bestimmten Hausfassaden entfernt und alle Fassaden fachgerecht saniert.

Im Sommer 2011 werden die Bau- und Renovationsarbeiten abgeschlossen sein. Die Mieterinnen und Mieter können die warme Jahreszeit somit in ihrer vertrauten oder neuen Umgebung rundum geniessen.

## Liegenschaftsbewertungsbericht

**Bericht der Liegenschaftsbewertung  
an die Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG,  
Novesette GmbH, Rhydorf AG und Spirig AG, Immobilien  
9444 Diepoldsau**

### Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der CasalInvest Rheintal AG, Novesette GmbH, Rhydorf AG und Spirig AG, Immobilien, alle mit Sitz in Diepoldsau, hat die RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten, die Liegenschaften von den genannten Gesellschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2010 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 lediglich bei neu erworbenen Liegenschaften oder bei massgebenden Änderungen im Jahr 2010, wie Um- und Ausbauten, Neuvermietungen, Arrondierungen, etc. Die übrigen Liegenschaftsbewertungen wurden aktualisiert, respektive plausibilisiert. Grundsätzlich werden die Liegenschaften im Vierjahresrhythmus wieder besichtigt. In den Liegenschaftsbewertungen werden alle wertrelevanten Vorkommnisse berücksichtigt, positive wie auch negative. Die Gutachten dienen als neutrale, objektive Orientierungen und sind keine Verkaufsdokumente. Persönliche oder spezielle Verhältnisse bleiben unberücksichtigt [neutraler Marktwert] oder werden – wo sie notwendig sind – von uns ersichtlich ausgewiesen [Szenariokalkulationen].

### Definition „Fair Value“

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

### **Bewertungsmethode**

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

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik der RT Immobilien Treuhand AG sind die Bewertungen der CasaInvest Rheintal AG, der Novesette GmbH, der Rhydorf AG, und der Spirig AG, Immobilien unabhängig und neutral erfolgt. Die Bewertungen haben nach wie vor Schätzungscharakter. Die letztendlich resultierenden Verkaufspreise werden durch Verhandlungen, sowie anderweitige subjektive Faktoren bestimmt. Eine Abweichung von den Werten ist deshalb möglich. Die Bewertungen erfolgen somit ohne Haftung für die Realisierbarkeit.

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten



Roger Stieger  
Geschäftsleitung/Teilhaber



Daniel Mosch  
Mitarbeiter Fachbereich Immobilienbewertung

Altstätten, 4. Januar 2011

## Revisionsbericht

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

Als Revisionsstelle haben wir die konsolidierte Jahresrechnung der CasalInvest Rheintal AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang auf den Seiten 14 bis 23 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### **Verantwortung des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### **Verantwortung der Revisionsstelle**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die konsolidierte Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die konsolidierte Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der konsolidierten Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der konsolidierten Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der konsolidierten Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung für das am 31.12.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung beobachtbar ist und gelebt wird. Eine schriftliche Dokumentation über ein internes Kontrollsystem liegt indessen nicht vor.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Buchhaltungs- und Treuhand AG



Leitender Revisor  
Revisionsexperte RAB



Revisionsexperte RAB

Altstätten, 25. Februar 2011

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

## Bilanz

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Flüssige Mittel	2'672'220	3'896'684
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	322'775	148'199
Sonstige kurzfristige Forderungen	283'873	30'802
Vorräte	185'119	121'557
Aktive Rechnungsabgrenzung	67'268	15'865
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'531'255</b>	<b>4'213'107</b>
Immobilien Sachanlagen	119'137'859	107'453'400
Finanzanlagen	10'215'877	10'337'607
<b>Anlagevermögen</b>	<b>129'353'736</b>	<b>117'791'007</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>132'884'991</b>	<b>122'004'114</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	692'977	504'117
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12'538	–
Passive Rechnungsabgrenzung	490'861	277'314
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'196'376</b>	<b>781'431</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	85'312'873	79'894'581
Langfristige Rückstellungen	48'973	30'923
Latente Steuerrückstellungen	6'050'000	5'249'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>91'411'846</b>	<b>85'174'504</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>92'608'222</b>	<b>85'955'935</b>
Aktienkapital	12'540'000	13'062'500
Kapitalreserven	6'165'147	6'124'550
Neubewertungsreserven	2'887'901	3'454'681
Gewinnreserven	4'310'940	1'549'471
Jahresgewinn Aktionäre	3'286'308	2'235'286
<b>Eigenkapital Aktionäre</b>	<b>29'190'296</b>	<b>26'426'488</b>
Minderheitsanteile am Eigenkapital	11'086'473	9'621'691
<b>Eigenkapital Konzern</b>	<b>40'276'769</b>	<b>36'048'179</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>132'884'991</b>	<b>122'004'114</b>

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

## Erfolgsrechnung

	2010	2009
Ertrag aus Vermietungen	6'535'897	6'709'064
Liegenschaftsaufwand	<u>-981'168</u>	<u>-1'226'456</u>
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>5'554'729</b>	<b>5'482'608</b>
Betrieblicher Aufwand	<u>-852'861</u>	<u>-771'145</u>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>4'701'868</b>	<b>4'711'463</b>
Finanzergebnis	-1'671'680	-1'506'199
Erfolg Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen	1'625'488	61'804
Liegenschaftserfolg aus Abgang Immobiler Sachanlagen	<u>1'136'707</u>	<u>-</u>
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>5'792'383</b>	<b>3'267'068</b>
Steuern	<u>-841'293</u>	<u>-614'279</u>
<b>Jahresgewinn Konzern</b>	<b>4'951'090</b>	<b>2'652'789</b>
MAK-Anteil (Minderheitsaktionär) Gewinn Novesette GmbH	<u>-1'664'782</u>	<u>-417'503</u>
<b>Jahresgewinn Aktionäre</b>	<b>3'286'308</b>	<b>2'235'286</b>

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

## Geldflussrechnung

### GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit

Jahresergebnis	4'951'090
Erfolg Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen	-1'625'488
Veränderung Langfristige Rückstellungen	18'050
Veränderung Latente Steuerrückstellungen	801'000

### Cash Flow Nettoumlaufvermögen

**4'144'652**

Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-174'576
Zunahme Sonstige kurzfristige Forderungen	-253'071
Zunahme Vorräte	-63'562
Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzung	-51'403
Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188'860
Zunahme Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12'538
Zunahme Passive Rechnungsabgrenzung	213'547

### Veränderung Nettoumlaufvermögen

**-127'667**

### Cash Flow Unternehmungstätigkeit

**4'016'985**

### GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit

Zunahme Immobiler Sachanlagen	-11'593'971
Erlös aus Abgang Immobiler Sachanlagen	1'535'000
Abnahme Finanzanlagen	121'729

### Cash Flow aus Investitionstätigkeit

**-9'937'241**

### GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit

Zunahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5'418'292
Dividende MAK	-200'000
Nennwertrückzahlung Aktienkapital	-522'500

### Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

**4'695'792**

### ABNAHME Netto-Flüssige Mittel

**-1'224'464**

Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	3'896'684
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	2'672'220

### ABNAHME Netto-Flüssige Mittel

**-1'224'464**

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Total Aktionäre	MAK	Total Gruppe
<b>Eigenkapital per 31.12.2009</b>	<b>13'063</b>	<b>6'125</b>	<b>3'455</b>	<b>3'785</b>	<b>26'426</b>	<b>9'622</b>	<b>36'048</b>
Anpassung Agio Vorjahre		41		-41			
Zuweisung Neubewertung Vorjahr			-567	567			
<b>Eigenkapital per 01.01.2010</b>	<b>13'063</b>	<b>6'165</b>	<b>2'888</b>	<b>4'311</b>	<b>26'426</b>	<b>9'622</b>	<b>36'048</b>
Dividende Novesette GmbH						-200	-200
Kapitalherabsetzung	-523				-523		-523
Jahresgewinn				3'286	3'286	1'665	4'951
<b>Eigenkapital per 31.12.2010</b>	<b>12'540</b>	<b>6'165</b>	<b>2'888</b>	<b>7'597</b>	<b>29'190</b>	<b>11'086</b>	<b>40'277</b>

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 130'625 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 96.-.

## Anhang

### Allgemeines

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den bestehenden Richtlinien von Swiss GAAP FER und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Anpassung der Renditeliegenschaften auf aktuelle Werte wurde gemäss FER 18 erfolgswirksam berücksichtigt und ist somit im Periodenergebnis enthalten.

### Konsolidierung

Im Jahre 2009 hat die CasalInvest Rheintal AG 50% der Novesette GmbH erworben (inkl. deren Tochterunternehmen). Im Jahre 2010 hat die Novesette GmbH die Firma Spirig AG, Immobilien, Balgach erworben. Der Konsolidierungskreis umfasst die CasalInvest Rheintal AG, die Novesette GmbH, die Rhydorf AG, die Kafi Rhydorf AG und neu ab 2010 die Spirig AG, Immobilien. Es wurde vollkonsolidiert nach Erwerbsmethode (Purchase Method) mit Ausscheidung des Minderheitsaktionärsanteils (MAK).

### Bewertungsgrundsätze

#### Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel bestehen aus Bankkontokorrentguthaben und sind nominal bewertet.

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

#### Vorräte

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

#### Immobilie Sachanlagen

Die CasalInvest Rheintal AG nutzt keine der Liegenschaften selbst und besitzt dadurch ausschliesslich Renditeliegenschaften. Diese werden zu Verkehrswerten gemäss FER 18 bilanziert. Veränderungen der Neubewertungen werden periodenwirksam erfasst.

Das Portfolio der Renditeliegenschaften besteht aus erstklassigen Wohn- und Gewerbeüberbauungen sowie Entwicklungsprojekten im St. Galler Rheintal. Die Liegenschaften werden aufwändig 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.

## Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

---

Ein ausgewiesener Fachmann schätzt jährlich alle Renditeliegenschaften einzeln. Die Beurteilung des Verkehrswertes erfolgt nach bewährten Grundsätzen des Berufsstandes.

In Anbetracht der angespannten Situation auf den Wirtschaftsmärkten und der unsicheren Zukunftsprognosen wurden auch dieses Jahr die geschätzten Verkehrswerte um eine Marktrisikooanpassung von 0.6% reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 719'142.– auf CHF 119.138 Mio. verringert, womit auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 70'542.– angepasst wurde.

### **Finanzanlagen**

Anteilscheine werden zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktwerten bewertet. Darlehen gegenüber Nahestehenden sind zu Nominalwerten bilanziert. Sie werden marktüblich verzinst.

### **Kurzfristige Bankverbindlichkeiten**

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten sind Bankkontokorrentschulden gegenüber Schweizer Banken. Sie sind zu Nominalwerten bilanziert.

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

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

### **Langfristige Finanzverbindlichkeiten**

Bei den langfristigen Bankverbindlichkeiten handelt es sich um hypothekarisch gedeckte Darlehen von Schweizer Banken sowie Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden und Dritten. Die Bilanzierung erfolgt zu Nominalwerten. Die Verzinsung der Darlehensschulden 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.

#### *Tanksanierungen*

Per 31. Dezember 2010 wurden CHF 33'973.– zu Gunsten eines Fonds für Tanksanierungen zurückgestellt.

#### *Garantierückstellungen*

Beim Erwerb der Firma Spirig AG, Immobilien sind CHF 15'000.– Garantierückstellungen übernommen worden.

### **Latente Steuerrückstellungen**

Die Rückstellungen für Ertrags- und Kapitalsteuern beinhalten alle bis zum 31. Dezember 2010 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten 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 berechnet. Änderungen des latenten Steuersatzes werden erfolgswirksam erfasst.

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

<b>Erläuterung Jahresrechnung</b>		<b>in TCHF</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	
<b>1</b>	<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
	Forderungen gegenüber Dritten		323	148	
	<b>Total</b>		<b>323</b>	<b>148</b>	
<b>2</b>	<b>Vorräte</b>				
	Heizöl		185	122	
	<b>Total</b>		<b>185</b>	<b>122</b>	
<b>3</b>	<b>Immobilie Sachanlagen</b>	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	<b>Total</b>
	<b>Marktwerte per 01.01.2010</b>	<b>18'747</b>	<b>38'098</b>	<b>51'257</b>	<b>108'102</b>
	Verschiebung Klassierung	-897	897		
	Erstkonsolidierung	2'675			2'675
	Zugänge		4'605		4'605
	Abgänge	-125	-1'410		-1'535
	Erfolg	-51	-64		-115
	Veränderung	2'036	1'186	2'903	6'125
	<b>Marktwerte per 31.12.2010</b>	<b>22'385</b>	<b>43'312</b>	<b>54'160</b>	<b>119'857</b>
	Marktrisikorückstellung				-719
	<b>Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2010</b>				<b>119'138</b>

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 719'142.– wurden keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen, da die Renditeliegenschaften nach FER 18 zu Marktwerten bewertet werden. Ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf wird über die Position „Erfolg Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen“ im Periodenergebnis erfasst.

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

	in TCHF	2010	2009
<b>4 Finanzanlagen</b>			
Anteilscheine Schweizer Bankinstitute		–	4
Darlehen gegenüber Dritten		275	108
Darlehen gegenüber Nahestehenden		9'941	10'226
<b>Total</b>		<b>10'216</b>	<b>10'338</b>
<b>5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		581	329
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		112	176
<b>Total</b>		<b>693</b>	<b>504</b>
<b>6 Passive Rechnungsabgrenzung</b>			
Noch nicht bezahlte Aufwendungen Dritte		486	261
Im voraus erhaltene Erträge Dritte		–	12
Noch nicht bezahlte Aufwendungen Nahestehende		5	5
<b>Total</b>		<b>491</b>	<b>277</b>
<b>7 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Zinssatz</b>		
	gewichteter Jahresdurchschnitt		
Hypotheken Laufzeit 0 bis 1 Jahr	1.24%	31'835	
Hypotheken Laufzeit 1 bis 4 Jahre	2.91%	15'506	
Hypotheken Laufzeit über 4 Jahre	2.94%	33'498	
<b>Total Darlehensverpflichtungen gegenüber Banken</b>	<b>2.20%</b>	<b>80'839</b>	<b>75'374</b>
Darlehen gegenüber Dritten		3'854	3'951
Darlehen gegenüber Nahestehenden		620	570
<b>Total Darlehensverpflichtungen gegenüber Nicht-Banken</b>		<b>4'474</b>	<b>4'521</b>
<b>Total</b>		<b>85'313</b>	<b>79'895</b>

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

	in TCHF	2010	2009
<b>8 Langfristige Rückstellungen</b>			
Immobilienfond für Tanksanierungen		34	31
Garantierückstellungen		15	–
<b>Total</b>		<b>49</b>	<b>31</b>
<b>9 Ertragssteuern</b>			
Latente Steuerguthaben		–	–
Latente Steuerverbindlichkeiten		6'050	5'249
<b>Total Steuerverbindlichkeiten</b>		<b>6'050</b>	<b>5'249</b>
Laufender Steueraufwand		219	151
Latenter Steueraufwand		622	463
<b>Steueraufwand</b>		<b>841</b>	<b>614</b>
<b>Entwicklung Latente Steuerrückstellungen</b>			
Bestand per 01.01.2010		5'249	
Veränderung durch Steuersatzänderung		–	
Bildung		622	
Erstkonsolidierung		179	
Auflösung		–	
<b>Bestand per 31.12.2010</b>		<b>6'050</b>	

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen, die einen Einfluss auf die Jahresrechnung der Casainvest Rheintal AG per 31.12.2010 haben.

	in TCHF	2010	2009
<b>10 Transaktionen mit nahestehenden Personen</b>			
Liegenschaftsverkäufe		560	–
Liegenschaftskäufe		976	–
Kosten für Projekte und Bauleitungen		373	136
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		364	365
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		646	461
Verwaltungsratshonorare		47	37
Finanzaufwand		72	32
Finanzertrag		277	237
<b>11 Brandversicherungswerte</b>			
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		113'259	111'133
<b>Total</b>		<b>113'259</b>	<b>111'133</b>
<b>12 Verpfändete Aktiven</b>			
Handelsrechtliche Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		83'297	76'359
<b>Total</b>		<b>83'297</b>	<b>76'359</b>

## Revisionsbericht

### **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der CasalInvest Rheintal AG 9444 Diepoldsau**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) auf den Seiten 25 bis 28 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Buchhaltungs- und Treuhand AG



Kurt Okle  
Leitender Revisor  
Revisionsexperte RAB



Beat Eisenhut  
Revisionsexperte RAB

Altstätten, 25. Februar 2011

## Bilanz

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Flüssige Mittel	583'514	170'117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	178'786	99'311
Sonstige kurzfristige Forderungen	70'290	1'453
Vorräte	66'860	85'100
Aktive Rechnungsabgrenzung	19'901	–
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>919'351</b>	<b>355'981</b>
Immobilie Sachanlagen	54'331'800	54'185'000
Finanzanlagen	18'898'333	18'942'877
<b>Anlagevermögen</b>	<b>73'230'133</b>	<b>73'127'877</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>74'149'484</b>	<b>73'483'858</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	346'781	262'191
Passive Rechnungsabgrenzung	43'214	49'342
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>389'995</b>	<b>311'533</b>
Hypothekarverbindlichkeiten	48'591'068	48'134'050
Darlehensverbindlichkeiten	10'897'525	10'519'184
Langfristige Rückstellungen	31'423	29'723
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>59'520'016</b>	<b>58'682'957</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>59'910'011</b>	<b>58'994'490</b>
Aktienkapital	12'540'000	13'062'500
Reserven aus Kapitaleinlagen	6'165'147	6'124'550
Fusionserfolg	-5'328'037	-5'328'037
Allgemeine Reserven	62'000	56'000
Bilanzgewinn:		
- Bilanzgewinn 01.01.2010	527'758	
- Gewinn 2010	272'605	
<b>Eigenkapital</b>	<b>14'239'473</b>	<b>14'489'368</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>74'149'484</b>	<b>73'483'858</b>

## Erfolgsrechnung

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ertrag aus Vermietungen	3'665'803	4'039'103
Liegenschaftsaufwand	-480'248	-475'290
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>3'185'555</b>	<b>3'563'813</b>
Gebühren und Abgaben	-8'959	-34'517
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-522'909	-414'105
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-26'011	-36'494
Abschreibungen	-1'978'738	-1'758'545
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-2'536'617</b>	<b>-2'243'661</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>648'938</b>	<b>1'320'152</b>
Finanzergebnis	-1'005'310	-1'136'223
Ausserordentliches Ergebnis	649'675	-49'977
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>293'303</b>	<b>133'952</b>
Steuern	-20'698	-21'186
<b>Jahresgewinn</b>	<b>272'605</b>	<b>112'766</b>

## Anhang

	31.12.2010	31.12.2009
Bürgschaften	–	–
Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter	–	–
Pfandbestellungen zugunsten Dritter	–	–
<b>Verpfändungen</b>		
Buchwert der verpfändeten Liegenschaften	54'331'800	54'185'000
Zessionen	–	–
Eigentumsvorbehalt	–	–
Leasingverpflichtungen	–	–
<b>Brandversicherungswerte</b>		
Renditeliegenschaften (Neuwerte)	64'045'962	62'784'162
<i>STWE-Einheiten jeweils über STWEG versichert</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	–	–
Ausgegebene Anlehensobligationen	–	–
<b>Wesentliche Beteiligungen</b>		
Novesette GmbH (50%)	8'704'606	8'706'470
Aufgelöste Wiederbeschaffungsreserven	–	–
Aufgelöste stille Reserven	–	–
Aufwertungen	–	–
Eigene Aktien	–	–

### Risikobeurteilung des Verwaltungsrates

Die CasalInvest Rheintal AG verfügt über ein umfassendes Risikomanagement. Ausgehend von einer periodisch durchgeführten systematischen Risikobeurteilung werden für die Gesellschaft wesentliche Risiken analysiert und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und deren finanzielle Auswirkungen bewertet. Mit entsprechenden Massnahmen werden diese Risiken vermieden, vermindert oder überwältigt. Die von der CasalInvest Rheintal AG selbst getragenen Risiken werden konsequent überwacht. Die letzte Risikobeurteilung wurde am 25. November 2010 durchgeführt.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	527'758	461'589
Jahresgewinn	<u>272'605</u>	<u>112'766</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>800'363</u>	<u>574'355</u>
Zuweisung gesetzliche Reserven	-14'000	-6'000
Agio ex 1999 und 2001	-	-40'597
Dividendenausschüttung*	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung</b>	<b><u><u>786'363</u></u></b>	<b><u><u>527'758</u></u></b>

\* Es ist eine Ausschüttung von CHF 6.- pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (Agio) vorgesehen.

## Liegenschaftsliste

### Altstätten



Adresse: Kriessernstrasse 23/25  
9450 Altstätten  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 1'140 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
70 m<sup>2</sup> Bürofläche  
1'480 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
1'290 m<sup>2</sup> Lagerfläche befestigt aussen  
20 Aussenabstellplätze

### Au



Adresse: Büchelstrasse 31  
9434 Au  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekt: Einfamilienhaus mit Garage



Adresse: Widnauerstrasse 3  
9434 Au  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 2 Wohnungen  
130 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
4 Aussenabstellplätze



Adresse: Widnauerstrasse 5  
9434 Au  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekt: Einfamilienhaus mit Praxis



Adresse: Widnauerstrasse 8  
9434 Au  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 3'635 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
660 m<sup>2</sup> Bürofläche  
685 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
125 Aussenabstellplätze

## Balgach



Adresse: Badstrasse  
9436 Balgach  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekt: 2'338 m<sup>2</sup> Bauland



Adresse: Hauptstrasse 17  
9436 Balgach  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 12 Wohnungen  
515 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Verkaufsfläche  
310 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
9 Einstellplätze  
22 Aussenabstellplätze



Adresse: Sonnenbergstrasse 227  
9436 Balgach  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: 4'355 m<sup>2</sup> Bauland  
1'870 m<sup>2</sup> Landwirtschaft/Wald



Adresse: Wiesenstrasse 1  
9436 Balgach  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekt: 1'872 m<sup>2</sup> Bauland

## Diepoldsau



Adresse: Heimstrasse 14  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 1 Tennis-/Squashcenter mit Restaurant  
1 Golfanlage  
2 Wohnungen



Adresse: Hintere Kirchstrasse 3  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekt: Wohnung mit Einstellplatz und  
Bastelraum



Adresse: Hostetstrasse 5  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekt: 1'552 m<sup>2</sup> Bauland



Adresse: Laubenstrasse 2a  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
(Erstbezug 1. Mai 2011)  
Objekte: 8 Wohnungen  
19 Einstellplätze



Adresse: Laubenstrasse 4a/6/8/8a  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 48 Wohnungen  
49 Einstellplätze  
19 Aussenabstellplätze



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



Adresse: Rheinstrasse 6  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: 5'620 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
830 m<sup>2</sup> Bürofläche  
3 Einzelgaragen  
76 Aussenabstellplätze



Adresse: Werkstrasse 10  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 1'990 m<sup>2</sup> Bürofläche  
240 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
20 Einstellplätze  
34 Aussenabstellplätze



Adresse: Werkstrasse 12  
9444 Diepoldsau  
Nutzung: Entwicklungsprojekt  
Objekte: 580 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen/Tiefgarage  
1'050 m<sup>2</sup> Lagerfläche befestigt aussen  
18 Aussenabstellplätze

## Eichberg



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

## Montlingen



Adresse: Industriestrasse 1  
9462 Montlingen  
Nutzung: Gewerbeliegenschaft  
Objekte: 6'130 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
660 m<sup>2</sup> Bürofläche  
18 Aussenabstellplätze

## St. Margrethen



Adresse: Grenzstrasse 13  
9430 St. Margrethen  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 12 Wohnungen  
275 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
235 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
8 Einzelgaragen  
17 Aussenabstellplätze



Adresse: Landhausweg 2/4/4a  
9430 St. Margrethen  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
(Erstbezug 1. Mai/1. September 2011)  
Objekte: 20 Wohnungen  
21 Einstellplätze  
9 Aussenabstellplätze



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



Adresse: Neulandstrasse 32  
9430 St. Margrethen  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekt: Wohnung mit Einstellplatz



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

## Thal



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



Adresse: Rebenstrasse 14/16  
9425 Thal  
Nutzung: Wohnliegenschaft  
Objekte: 11 Wohnungen  
1 Einzelgarage  
4 Einstellplätze  
6 Carports  
7 Aussenabstellplätze

## Widnau



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



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



Adresse: Diepoldsauerstrasse 52/50c  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: Einfamilienhaus mit Doppelgarage  
Cash-Box (Baurecht)



Adresse: Heldstrasse 16  
9443 Widnau  
Nutzung: Gewerbe-/Wohnliegenschaft  
Objekte: 3 Wohnungen  
270 Bürofläche  
235 m<sup>2</sup> Lagerfläche innen  
3 Einzelgaragen  
16 Einstellplätze  
5 Aussenabstellplätze



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



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



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



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

## Organe der Gesellschaft

### Verwaltungsrat

**Jonny Hutter** seit 2004  
Diepoldsau, Präsident

**Rolf Eyer** seit 2009  
Diepoldsau, Vize-Präsident

**Gabriel Hutter** seit 2008  
Diepoldsau

**Hans-Ulrich Müller** seit 2010  
Berneck

**Martin Kuster** 1999 bis 01.2011  
Widnau

### Unternehmen

**Matthias Hutter**  
Bachelor of Science in Business Administration, FH  
Geschäftsführer (CEO)

**Pascal Villommet**  
Fachmann Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. FA  
Leiter Bereich Finanzen

### Revisionsstelle

**Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten**  
Kurt Okle, dipl. Wirtschaftsprüfer,  
Revisionsexperte RAB  
Beat Eisenhut, dipl. Wirtschaftsprüfer,  
Revisionsexperte RAB

### Liegenschaftsbewertung

**RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten**  
Roger Stieger, Geschäftsführer  
Daniel Mosch, Mitarbeiter Fachbereich  
Immobilienbewertung

## Adressen

### Kontakt

#### **CasalInvest Rheintal AG**

Hohenemserstrasse 76  
9444 Diepoldsau  
Telefon +41 (0)71 737 90 75  
Telefax +41 (0)71 737 90 80  
info@casainvest.ch  
www.casainvest.ch

### Börsenkurs

#### **trade-net.ch**

Titel: **CASAINVEST**  
Valoren-Nr. **10202256**  
ISIN-Nr. **CH0102022560**

### Verwaltung Immobilien

#### **Sonnenbau Dienstleistungs AG**

Hohenemserstrasse 76  
9444 Diepoldsau  
Telefon +41 (0)71 737 90 70  
Telefax +41 (0)71 737 90 80  
info@sonnenbau.ch  
www.sonnenbau.ch

### Impressum

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

