

# casainvest

JAHRESBERICHT 2009



## Inhaltsverzeichnis

<b>Traktandenliste</b> .....	<b>2</b>
<b>Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates</b> .....	<b>3</b>
<b>Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick</b> .....	<b>4</b>
<b>Immobilienstandort Rheintal</b> .....	<b>6</b>
<b>Entwicklungsprojekt – Landhausweg, St. Margrethen</b> .....	<b>7</b>
<b>Energieeffizienz in der Immobilienbranche</b> .....	<b>8</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>Die indirekte Immobilienanlage als ideale Diversifikation</b> .....	<b>24</b>
<b>Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG</b> .....	<b>25</b>
Revisionsbericht .....	25
Bilanz .....	26
Erfolgsrechnung .....	27
Anhang .....	28
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes .....	29
<b>Organe der Gesellschaft</b> .....	<b>30</b>
<b>Adressen</b> .....	<b>31</b>

## Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung  
Donnerstag, 1. April 2010, 17.30 – 18.30 Uhr  
Nöllenstrasse 15a in Widnau

- 1 Protokolle der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2009 und der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. August 2009**
- 2 Jahresbericht des Präsidenten des Verwaltungsrates**
- 3 Jahresrechnung per 31. Dezember 2009 und Bericht der Revisionsstelle**
- 4 Genehmigung des Geschäfts- und Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung**  
Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2009 sind zu genehmigen.
- 5a Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2009**  
Antrag des Verwaltungsrates: Der Gewinn ist nebst der obligaten Zuweisung an die allgemeinen Reserven vorzutragen.
- 5b Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung und Statutenänderung**  
Antrag des Verwaltungsrates: Herabsetzung des ordentlichen Aktienkapitals von CHF 13'062'500 um CHF 522'500 auf neu CHF 12'540'000 mittels Reduktion des Nennwertes von CHF 4.– pro Namenaktie. Entsprechend sind die Statuten anzupassen.
- 6 Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2009**  
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 und Delegierter des Verwaltungsrates, sowie die Verwaltungsräte Martin Kuster, Widnau, Gabriel Hutter, Diepoldsau, und Rolf Eyer, Diepoldsau.  
  
Hans-Ulrich Müller, Bankkaufmann, Berneck, ist neu in den Verwaltungsrat zu wählen.
- 8 Wahl der Revisionsstelle**  
Antrag des Verwaltungsrates: Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2010 als Revisionsstelle zu wählen.
- 9 Varia**

Diepoldsau, 4. März 2010

CasaInvest Rheintal AG

Jonny Hutter  
Präsident des Verwaltungsrates

Rolf Eyer  
Mitglied des Verwaltungsrates

## Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates

### Sehr geehrte Aktionärinnen Sehr geehrte Aktionäre



Wirtschaft in der Krise – Immobilien auf dem Höhenflug? Hat sich die Immobilien- von der Realwirtschaft abgekoppelt?

Nein – sicher nicht. Die Immobilienwirtschaft profitiert in diesen Jahren vor allem von sehr tiefen Zinsen und – in den letzten beiden Jahren – von einer starken Zuwanderung.

### Positive Gewinnentwicklung

Für die CasaInvest Rheintal AG war 2009 ein erfreuliches Geschäftsjahr. Das Ergebnis konnte im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 3.3% gesteigert werden. Nebst dem sehr attraktiven Hypothekarzinsniveau sind die erstmalige Konsolidierung der Novesette GmbH und die tiefe Leerstandsquote ausschlaggebend für das hervorragende Jahresergebnis. Auch der Ausblick auf das Geschäftsjahr 2010 stimmt uns zuversichtlich.

### Nachhaltiges Wachstum

Im 2010 werden wir den zweiten Teil der Novesette GmbH übernehmen und diese Immobiliengesellschaft dann zu 100% im Eigenbesitz haben. Getreu dem Motto „Regional denken, aber lokal handeln“ möchte die CasaInvest Rheintal AG auch zukünftig in das St. Galler Rheintal investieren und ihre Position stärken.

Mitverantwortlich für ein nachhaltiges Wachstum ist die Realisierung von Entwicklungsprojekten. Die CasaInvest Rheintal AG betätigt sich dieses Jahr in St. Margrethen, Widnau und Diepoldsau an der Weiterentwicklung von eigenen Liegenschaften. Sie finden auf Seite 7 mehr Informationen zur geplanten Überbauung Landhausweg in St. Margrethen.

### Optimistischer Ausblick

Der Tiefpunkt der Krise scheint nun durchschritten zu sein. Experten gehen von einer Besserung der Wirtschaftslage aus. Dennoch hat der Verwaltungsrat auf den Liegenschaften eine erneute Marktrisikooanpassung von CHF 268'200.– vorgenommen. Zusammen mit den Anpassungen aus dem Jahre 2008 sind nun gesamthaft CHF 648'600.– zurückgestellt.

### Ausschüttungspolitik

Letztes Jahr schüttete die CasaInvest Rheintal AG zum ersten Mal eine Dividende aus. Es freut uns, dass wir auch für das Geschäftsjahr 2009 einen Teil des Jahresergebnisses in Form einer Nennwertrückzahlung an die Aktionäre auszahlen können.

### Erweiterung Verwaltungsrat

Nachdem wir im Jahr 2009 Rolf Eyer für den Verwaltungsrat gewinnen konnten, schlagen wir Ihnen dieses Jahr die Wahl von Hans-Ulrich Müller, Bankkaufmann, als zusätzliches Mitglied vor. Diese Nomination trägt dazu bei, die Führungskompetenzen des Verwaltungsrates als Team zu erweitern.

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

Diepoldsau, im Februar 2010

Der Präsident des Verwaltungsrates

Jonny Hutter

## Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

<b>Kennzahlen im Überblick</b>		<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Jahresgewinn Aktionäre nach Steuern	CHF Mio.	2.235	2.165
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	9.10	10.97
Gewinn pro Aktie	CHF	17.11	91.15*
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	51.257	16.652
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	38.098	31.088
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	18.747	15.660
<b>Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>108.102**</b>	<b>63.400</b>

\* Aktiensplitting im Verhältnis 1:5 (April 2009)

\*\* Auf das Immobilienportfolio wurde eine Marktrisikooanpassung von CHF 648'600.– vorgenommen. Anhang Ziff. 3

Eigenkapital Aktionäre	CHF Mio.	26.426	22.727
Eigenkapital Konzern	CHF Mio.	36.048	
Eigenkapitalanteil	in %	30	32

<b>Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG</b>		<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008*</b>
Nominalwert pro Aktie	CHF	100	500
Ausgegebene Aktien	Stück	130'625	23'750
Jahresendkurs	CHF	175	750
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	22.86	17.81
Substanzwert pro Aktie	CHF	202	957
Kurs-Gewinn-Verhältnis		10.23	8.23
Ausschüttung pro Aktie	CHF	4.00**	20.00

\* Aktiensplitting im Verhältnis 1:5 (April 2009)

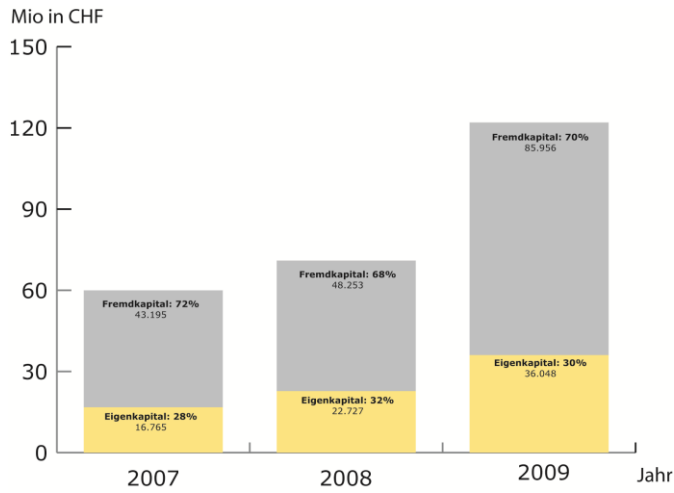
\*\* Antrag des Verwaltungsrates (zur Herabsetzung des Aktienkapitals)

### Ausschüttungspolitik

Die CasalInvest Rheintal AG schüttete im Jahr 2008 zum ersten Mal eine Dividende aus und kann für das Geschäftsjahr 2009 einen Teil des Jahresergebnisses in Form einer Nennwertrückzahlung an die Aktionäre auszahlen. Auch in den kommenden Jahren soll ein Teil des Jahresgewinnes in Form einer Dividende oder einer Nennwertrückzahlung an die Aktionäre ausgeschüttet werden.



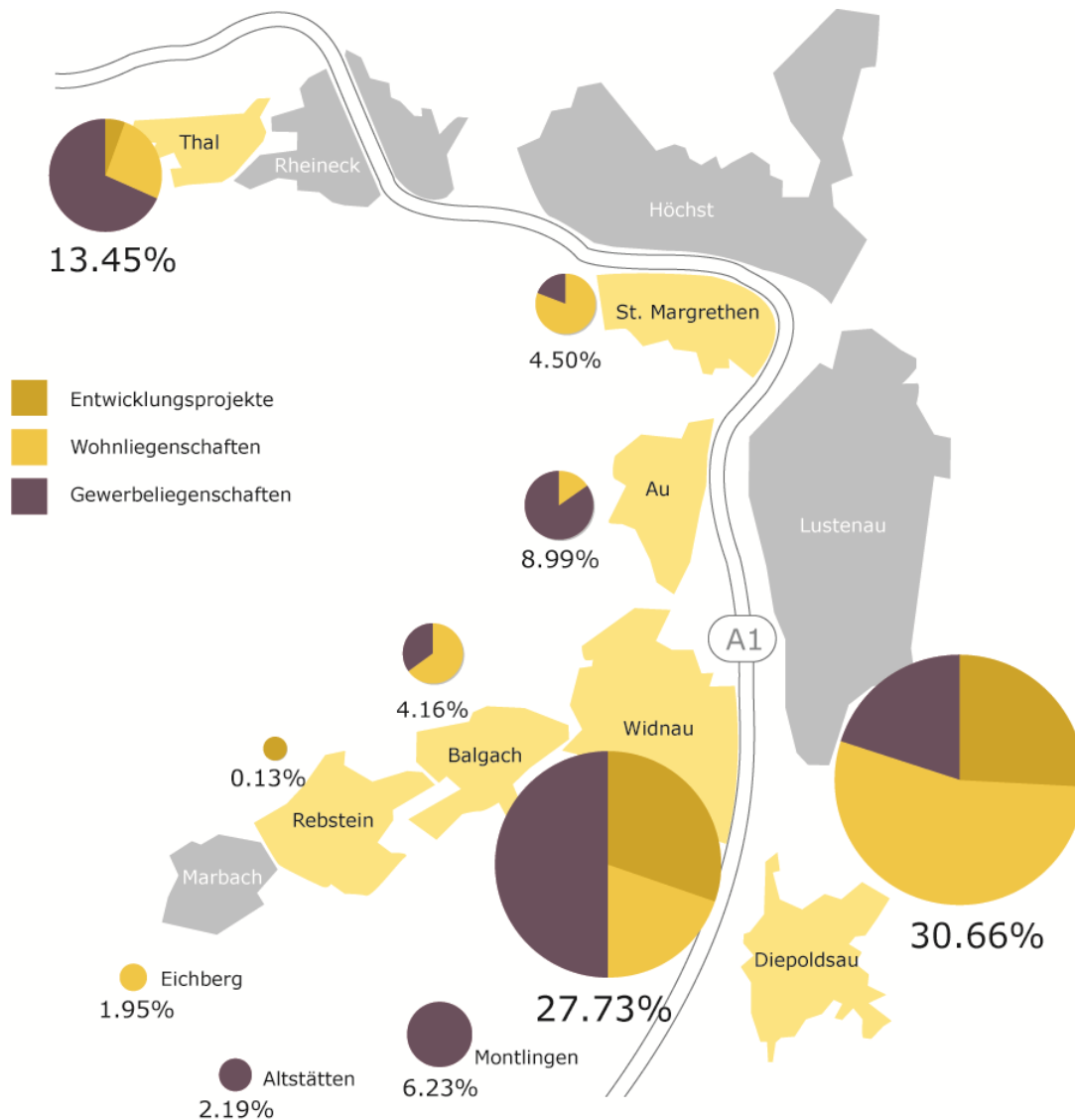
## Finanzierungsmix



## Portfolioaufteilung



## Immobilienvolumen nach Ortschaft



## Immobilienstandort Rheintal



### St. Galler Rheintal

Nicht ganz unbescheiden zwar – jedoch zu Recht – bezeichnen Rheintalerinnen und Rheintaler die Lage ihrer engeren Heimat als im Herzen Europas liegend. Im Vierländereck Schweiz, Liechtenstein, Österreich, Deutsch-

land und auch geographisch in der Mitte der pulsierenden Euregio Bodensee wird das St. Galler Rheintal auch als Technologietal oder ganz schlicht als Chancental bezeichnet. Namhafte, vor allem exportorientierte Firmen mit Weltruf sind hier ansässig und tragen das hervorragende Ansehen rheintalischer High Tech- und Qualitätsarbeit mit ihren Produkten in die ganze Welt hinaus. Daneben wirken in unserem Tal – trotz trüben Wolken am Finanz- und Exporthimmel – zahlreiche erfolgreiche und innovative KMU's und Gewerbebetriebe. All diese Unternehmen glauben zusammen mit ihren bestens geschulten und hoch spezialisierten Mitarbeitenden an die Zukunft und an den Firmenstandort Rheintal. Dies natürlich auch dank der direkten Anbindung an die nationalen und internationalen Verkehrsnetze (Autobahnen, Schiene, Airport St. Gallen-Altenrhein).

Die Rheintaler Gemeinden bemühen sich seit Jahren erfolgreich, mit gut ausgebauten Infrastrukturen, modernen Sport- und Freizeitangeboten und im kantonalen Vergleich moderat tiefen Steuern sowohl den Lebensraum für die Bewohnerinnen und Bewohner, als auch den Wirkungsraum für Unternehmer attraktiv zu gestalten. Die enge und erfolgreiche Zusammenarbeit von Wirtschaft und Politik ist in unserem Tal seit Jahren gelebte Praxis.

### Bauwirtschaft

In wohlthuendem Gegensatz zu anderen Regionen unseres Landes verzeichnen wir im Rheintal eine anhaltende Bautätigkeit speziell bei Mietwohnungen und auch bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Der Rückgang bei den Industriebauten ist ein Hinweis darauf, dass die Unternehmungen in schwierigeren Zeiten noch vorsichtiger und bedürfnisorientierter investieren.

### Wohnungsbau

Die CasaInvest Rheintal AG kann hier absolut zeitgerecht reagieren und bereits gut vorbereitete und geplante grössere Wohnbau-Projekte im vorteilhaften Umfeld tiefer Zinsen zur Realisierung freigeben. Publikumsreaktionen zeigen eine ungebrochene Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in modern konzipierten Mehrfamilienhäusern als Stockwerkeigentum oder Mietwohnungen.

### Einfamilienhausbau


Speziell im mittleren Rheintal spüren wir einen zunehmenden Bedarf nach Einfamilienhausparzellen. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind rar – die Preise hoch! Die Neueinzonungen in Diepoldsau können hier zu einer gewünschten Entspannung des sehr engen Marktes beitragen. Dass die Zeichen der Zeit nicht nur erkannt sind, sondern auch danach gehandelt wird, zeigt der praktisch einhellige Wunsch der potenziellen Bauherren nach energiebewussten Bauten mit Minergiestandard und Zugang zu alternativen Energieträgern für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung.

### Ausblick

Wenn die von den Konjunkturforschern bereits gesichteten Silberstreifen am Horizont zu einer ab Sommer/Herbst 2010 freundlicheren Grosswetterlage für unsere Industrie- und Gewerbebetriebe führen, wird sich der Arbeitsmarkt im Rheintal rasch normalisieren. Das günstige Steuerklima wird sich in den kommenden Jahren nicht verändern. Die Preise in der gesamten Bauwirtschaft werden wohl nur sehr moderat steigen. Die CasaInvest Rheintal AG nimmt die Herausforderungen der kommenden Jahre gerne an und blickt zuversichtlich in eine positive und erfolgreiche Zukunft.

Diepoldsau, im Februar 2010

Mitglied des Verwaltungsrates

  
Rolf Eyer

## Entwicklungsprojekt – Landhausweg, St. Margrethen

Lichtdurchfluteter Wohnraum für ein Publikum mit einem hohen Anspruch an die Ästhetik. Im Vordergrund stehen ein hoher Wohnkomfort, attraktive Grundrisse und moderne Materialien.

Dort wo früher die Gewächshäuser einer kleinen florierenden Gärtnerei standen, wird in den kommenden Monaten eine Überbauung mit 20 modernen Mietwohnungen entstehen.



Das Grundstück liegt in einem ruhigen, gut besonnenen Wohnquartier. Vorteilhaft im Quartier sind die vielen Einfamilienhäuser im Osten, das Primarschulhaus als direkter Nachbar im Norden und die Aussicht über die vorderen Häuser an den Wald des Hellsbergs mit seinen ständig wechselnden Farben.

Das Wohnungsangebot besteht aus zwölf 4 ½-Zimmer- und fünf Loftwohnungen in der Grösse von 3 ½ Zimmern. Mit je einer speziellen Dachwohnung in jedem der drei Mehrfamilienhäuser wird das Angebot abgerundet. Ergänzt wird die Wohnanlage mit einem grossen Zweifamilienhaus im Westen (grosse 5 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnung). Dieses Gebäude wurde umfassend renoviert nach den Vorgaben von SUUM ARCHITECTS und zeigt nun einen ersten Eindruck, wie sich die gesamte Wohnanlage präsentieren wird. Eine offene Tiefgarage ermöglicht eine stimmige Umgebungsgestaltung mit sehr viel Grünflächen.

Die Entwicklung eines Bauprojekts erfordert umfassende Marktkenntnisse: In St. Margrethen ist der Leerwohnungsbestand höher als im übrigen Rheintal. Betrachtet man den Wohnungsmarkt genauer, stehen vorwiegend demodierte Wohnungen aus den 60er-Jahren und älter leer. Moderne Wohnungen mit einem zeitgemässen Wohnkomfort sind hingegen sehr gefragt. Dies zeigt sich auch an Neubauten der letzten paar Jahre, welche jeweils sofort vollvermietet sind.

SUUM ARCHITECTS hat es sich zum Ziel gesetzt, Räume zu realisieren für Menschen mit einem hohen Anspruch an Ästhetik und einer klaren Formensprache. Nebst der Ästhetik sind funktionelle Grundrisse sowie ein guter Ausbaustandard ebenso wichtig für einen hohen Wohnkomfort. Dass dieser hohe Anspruch mit der Wirtschaftlichkeit in Einklang gebracht wird, ist wesentlich für das Gelingen eines Projektes.



Die Projekt- und Bauleitung haben wir deshalb bewusst separat in Auftrag gegeben: Die Bauer Ganteinbein AG ist verantwortlich für dieses Mandat. Die laufende Auseinandersetzung zwischen den verantwortlichen Fachpersonen garantiert die absolute Qualität des Bauwerks.

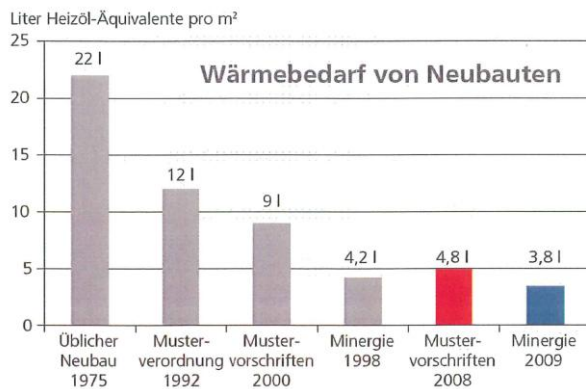
Für die drei Mehrfamilienhäuser erfolgt in Kürze der Spatenstich. Die Erstvermietung erfolgt auf Sommer 2011.



## Energieeffizienz in der Immobilienbranche

Energieeffizientes Bauen – ein Thema, das uns immer wieder vor Augen geführt wird und wir uns auch tagtäglich in der Immobilienbranche damit auseinandersetzen.

Seit dem 1. Januar 2010 ist das neue Energiegesetz gültig. Nachfolgende Zahlen veranschaulichen, welche Auswirkungen dieses auf die Immobilienentwicklung, aber auch auf Sanierungen hat:

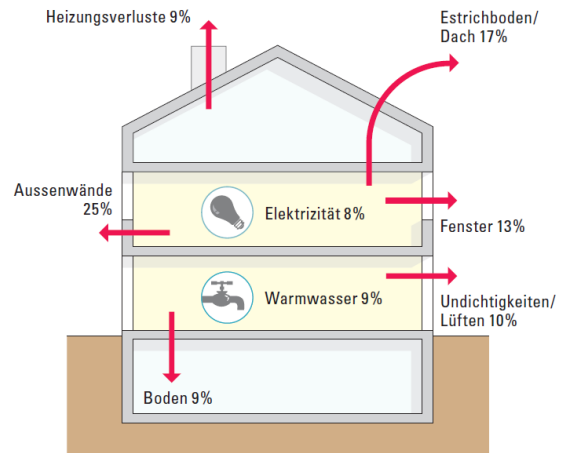


Mustervorschriften sind auch für Umbauten ab 2010 im Kanton St. Gallen verbindlich.

### Beispiel

Ein um das Jahr 1975 erbautes Gebäude hat ca. 78% mehr Wärmebedarf als ein Neubau nach den Mustervorschriften des Jahres 2008, die seit dem 1. Januar 2010 verbindlich sind. Dies wirkt sich auf die Neben- und Unterhaltskosten sowie das Wohlbefinden der Bewohner einer Liegenschaft aus. Der Minergiestandard mit 3.8 Liter/beheizten m<sup>2</sup> setzt den Massstab sogar noch höher an.

Wir sind bestrebt, den besten Nutzen für die Liegenschaften sowie deren Wirtschaftlichkeit in Bezug auf den Energieverbrauch zu erreichen. Dabei werden die Werte des Minergiestandard angestrebt. Wo und wie viel Energie an einer Gebäudehülle verloren geht, zeigt folgende Skizze.



100% entsprechen der insgesamt zugeführten Energie für Heizung, Warmwasser und Elektrizität.

Es ist wichtig, die Gebäudehülle zu analysieren und die Schwachstellen aufzudecken, um einen optimalen Energieverbrauch zu erzielen und folglich auch die richtigen Sanierungsmassnahmen einzuschlagen. Seit diesem Jahr werden solche Sanierungen vom Kanton und Bund finanziell unterstützt.

### „Das Gebäudeprogramm“

Das neue Förderprogramm heisst „Das Gebäudeprogramm“ und löst die Stiftung Klimarappen per 1. Januar 2010 ab. Dieses Programm dauert zehn Jahre und schüttet jährlich über 130 Millionen Franken aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe an die Bevölkerung aus. Der Einsatz erneuerbarer Energien, moderner Haustechnik und Abwärmenutzung wird ebenfalls mit Geldern aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe und den kantonalen Beiträgen unterstützt.

In den nächsten Jahren wird sich energieeffizientes Bauen in der Immobilienbranche als sinnvoll und nachhaltig beweisen. Mit dem zukunftsorientierten Denken machen wir bereits heute einen Schritt in die richtige Richtung.

## Referenzobjekt – Bahnhofstrasse 4, Widnau



Die Novesette GmbH hat per 1. Mai 2009 einen Teil der Ladengeschäfte im Einkaufszentrum "Rhydorf" in Widnau übernehmen können. Durch die grosse Frequenz im Einkaufszentrum bestehen sehr attraktive Verkaufsflächen. Entsprechend sind sämtliche Objekte vermietet. Die Eigentümerin der übrigen Räumlichkeiten ist die Migros.



## Liegenschaftsbewertungsbericht



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

#### **Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung der CasalInvest AG, Novesette GmbH und Rhydorf AG, 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 2009 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 2009, 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.

## Schätzungsbericht

---

### **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 CasalInvest Rheintal AG, der Novesette GmbH und der Rhydorf AG 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 2010

## Revisionsbericht

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



BUCHHALTUNGS- & TREUHAND AG

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 31.12.2009 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.



## Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

---

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung für das am 31.12.2009 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



Kurt Okle  
Leitender Revisor  
Revisionsexperte RAB



Beat Eisenhut  
Revisionsexperte RAB

Altstätten, 25. Februar 2010

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

**Bilanz**

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Flüssige Mittel	3'896'684	308'643
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	148'199	169'228
Sonstige kurzfristige Forderungen	30'802	50'275
Vorräte	121'557	58'570
Aktive Rechnungsabgrenzung	15'865	10'262
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4'213'107</b>	<b>596'978</b>
Sachanlagen	107'453'400	63'019'600
Finanzanlagen	10'337'607	7'363'791
<b>Anlagevermögen</b>	<b>117'791'007</b>	<b>70'383'391</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>122'004'114</b>	<b>70'980'369</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	504'117	137'655
Passive Rechnungsabgrenzung	277'314	358'396
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>781'431</b>	<b>496'051</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	79'894'581	45'896'763
Langfristige Rückstellungen	5'279'923	1'860'623
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>85'174'504</b>	<b>47'757'386</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>85'955'935</b>	<b>48'253'437</b>
Aktienkapital	13'062'500	11'875'000
Kapitalreserven	6'124'550	5'372'780
Neubewertungsreserven	3'454'681	2'679'085
Gewinnreserven	1'549'471	635'347
Jahresgewinn Aktionäre	2'235'286	2'164'721
<b>Eigenkapital Aktionäre</b>	<b>26'426'488</b>	<b>22'726'932</b>
Minderheitsanteile am Eigenkapital	9'621'691	
<b>Eigenkapital Konzern</b>	<b>36'048'179</b>	
<b>Total Passiven</b>	<b>122'004'114</b>	<b>70'980'369</b>

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

**Erfolgsrechnung**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ertrag aus Vermietungen	6'709'064	3'596'254
Liegenschaftsaufwand	<u>-1'226'456</u>	<u>-360'146</u>
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>5'482'608</b>	<b>3'236'107</b>
Betrieblicher Aufwand	<u>-771'145</u>	<u>-376'934</u>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>4'711'463</b>	<b>2'859'173</b>
Finanzergebnis	-1'506'199	-1'314'572
Erfolg Verkauf/Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen	<u>61'804</u>	<u>663'660</u>
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>3'267'068</b>	<b>2'208'261</b>
Steuern	<u>-614'279</u>	<u>-43'540</u>
<b>Jahresgewinn Konzern</b>	<b><u>2'652'789</u></b>	<b><u>2'164'721</u></b>
MAK-Anteil (Minderheitsaktionär) Gewinn Novesette GmbH	<u>-417'503</u>	
<b>Jahresgewinn Aktionäre</b>	<b><u>2'235'286</u></b>	

## Geldflussrechnung

### GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit

Jahresgewinn Konzern	2'652'789
Erfolg Verkauf/Neubewertung Liegenschaften/Beteiligungen	-61'803
Abschreibungen	5'300
Rückstellungen	466'300

### Cash Flow Nettoumlaufvermögen

**3'062'585**

Abnahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21'029
Zunahme Vorräte	-62'987
Abnahme sonstige kurzfristige Forderungen	19'473
Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzung	-5'602
Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	356'052
Zunahme Vorauszahlungen Mieter	10'410
Abnahme Passive Rechnungsabgrenzung	-81'082

### Veränderung Nettoumlaufvermögen

**257'292**

### Cash Flow Unternehmungstätigkeit

**3'319'877**

### GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit

Zunahme Immobilien aus Kauf Novesette GmbH (netto)	-34'507'000
Zunahme Immobilien	-7'646'297
Erlös aus Verkauf Liegenschaften	729'000
Zunahme Finanzanlagen	-2'973'816

### Cash Flow aus Investitionstätigkeit

**-44'398'113**

### GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit

Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten Kauf Novesette GmbH	24'220'000
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	9'777'818
Erhöhung Aktienkapital	1'187'500
Erhöhung Kapitalreserven (Agio auf Kapitalerhöhung)	751'770
Dividende	-475'000
MAK-Anteil	9'204'188

### Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

**44'666'276**

### ZUNAHME Netto-Flüssige Mittel

**3'588'041**

Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode

308'643

Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode

3'896'684

### ZUNAHME Netto-Flüssige Mittel

**3'588'041**

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

**Eigenkapitalnachweis**

in TCHF

	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Neube- wertungs- reserven erworben	Gewinn- reserven	Total Gruppe	MAK	Total Aktionäre
<b>Eigenkapital per 1.1.2008</b>	<b>9'500</b>	<b>3'674</b>	<b>8'251</b>	<b>-5'572</b>	<b>635</b>	<b>16'488</b>		
Kapitalerhöhung	2'375	1'699				4'074		
Erwerb eigener Aktien								
Dividenden								
Jahresgewinn			776		1'389	2'165		
<b>Eigenkapital per 31.12.2008</b>	<b>11'875</b>	<b>5'373</b>	<b>9'027</b>	<b>-5'572</b>	<b>2'024</b>	<b>22'727</b>		<b>22'727</b>
Kapitalerhöhung	1'188	752				1'939		<b>1'939</b>
Purchase Price Allocation Novesette						9'204	9'204	
Erwerb eigener Aktien						0		
Dividenden					-475	-475		<b>-475</b>
Jahresgewinn					2'653	2'653	418	<b>2'235</b>
<b>Eigenkapital per 31.12.2009</b>	<b>13'063</b>	<b>6'125</b>	<b>9'027</b>	<b>-5'572</b>	<b>4'202</b>	<b>36'048</b>	<b>9'622</b>	<b>26'426</b>

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 130'625 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100.-.



## **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 Renditeigenschaften 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). Der Konsolidierungskreis umfasst neu die CasalInvest Rheintal AG, die Novesette GmbH, die Rhydorf AG und die Kafi Rhydorf AG. Es wurde vollkonsolidiert nach Erwerbsmethode (Purchase Method) mit Ausscheidung des Minderheitsaktionärsanteil (MAK).

### **Bewertungsgrundsätze**

#### **Flüssige Mittel**

Die Flüssigen Mittel bestehen aus Bankkontokorrentguthaben und sind nominell bewertet.

#### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

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

#### **Vorräte**

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

#### **Sachanlagen**

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

Das Portfolio der Renditeigenschaften 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 Aktivierungsgrenze 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 Marktrisikoanpassung von 0.6% reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 648'600.– auf CHF 107.5 Mio. verringert, womit auch das Jahresergebnis um die Veränderung von CHF 268'200.– 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 2009 wurden CHF 31'000.– zu Gunsten eines Immobilienfonds für Tanksanierungen zurückgestellt.

#### *Steuerrückstellung und latente Steuern*

Die Rückstellungen für Ertrags- und Kapitalsteuern beinhalten alle bis zum 31. Dezember 2009 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

**Erläuterung Jahresrechnung**

<b>1</b>	<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	in TCHF	<b>2009</b>	<b>2008</b>	
	Forderungen gegenüber Dritten		148	220	
	<b>Total</b>		<b>148</b>	<b>220</b>	
<b>2</b>	<b>Vorräte</b>	in TCHF	<b>2009</b>	<b>2008</b>	
	Heizöl		122	59	
	<b>Total</b>		<b>122</b>	<b>59</b>	
<b>3</b>	<b>Renditeliegenschaften</b>	Entwicklungs- projekte	Wohnliegen- schaften	Gewerbelie- genschaften	<b>Total</b>
	in TCHF				
	<b>Marktwerte per 01.01.2009</b>	15'660	31'088	16'652	<b>63'400</b>
	Erstkonsolidierung	0	7'058	30'402	<b>37'460</b>
	Zugänge	2'897	0	2'370	<b>5'267</b>
	Abgänge	0	-729	0	<b>-729</b>
	Erfolg aus Veräusserungen	0	-4	0	<b>-4</b>
	Veränderungen von aktuellen Werten	190	684	1'833	<b>2'708</b>
	<b>Marktwerte per 31.12.2009</b>	<b>18'747</b>	<b>38'098</b>	<b>51'257</b>	<b>108'102</b>
	Marktrisikorückstellung				<b>-649</b>
	<b>Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2009</b>				<b>107'453</b>

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 648'600.– wurden keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen, da die Renditeliegenschaften nach FER 18 zu Marktwerten bewertet werden. Ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf wird über die Position "Neubewertung Renditeliegenschaften" im Periodenergebnis erfasst.

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

<b>4</b>	<b>Finanzanlagen</b>	in TCHF	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Anteilscheine Schweizer Bankinstitute		4	3
	Darlehen gegenüber Dritten		108	2'024
	Darlehen gegenüber Nahestehenden		10'226	5'337
	<b>Total</b>		<b>10'338</b>	<b>7'364</b>
<b>5</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	in TCHF	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		329	138
	Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		176	0
	<b>Total</b>		<b>504</b>	<b>138</b>
<b>6</b>	<b>Transitorische Passiven</b>	in TCHF	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Noch nicht bezahlte Aufwendungen Dritte		261	355
	Im Voraus erhaltene Erträge Dritte		12	0
	Noch nicht bezahlte Aufwendungen Nahestehende		5	3
	<b>Total</b>		<b>277</b>	<b>358</b>
<b>7</b>	<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	in TCHF	(gewichtet per 31.12.2009)		
	Kurzfristige Hypotheken	1.64%	35'667	21'558
	Mittelfristige Festhypotheken (Laufzeit bis 31.12.2012)	2.54%	11'632	7'592
	Langfristige Festhypotheken (Laufzeit ab 01.01.2013)	2.56%	28'075	12'854
	<b>Total Hypothekarverpflichtungen</b>	<b>2.12%</b>	<b>75'374</b>	<b>42'004</b>
	Darlehen gegenüber Dritten		3'951	3'223
	Darlehen gegenüber Nahestehenden		570	670
	<b>Total Darlehensverpflichtungen gegenüber Nicht-Banken</b>		<b>4'521</b>	<b>3'893</b>
	<b>Total</b>		<b>79'895</b>	<b>45'897</b>

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

<b>8 Langfristige Rückstellungen</b>	in TCHF	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Immobilienfond für Tanksanierungen		31	28
<b>Total</b>		<b>31</b>	<b>28</b>
<b>Ertragssteuern</b>	in TCHF	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Latente Steuerguthaben		0	0
Latente Steuerverbindlichkeiten		5'249	1'833
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		<b>5'249</b>	<b>1'833</b>
Laufender Steueraufwand		151	161
Latenter Steueraufwand		463	-117
<b>Steueraufwand</b>		<b>614</b>	<b>44</b>
<b>Entwicklung Rückstellung für latente Steuern</b>			
Bestand per 01.01.2009	1'833		
Veränderung durch Steuersatzänderung	0		
Bildung	463		
Erstkonsolidierung	2'953		
Auflösung	0		
<b>Bestand per 31.12.2009</b>	<b>5'249</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 31.12.2009 haben könnten.



Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

<b>Transaktionen mit nahestehenden Personen</b>	in TCHF	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Aktiviere Kosten für Projekte und Bauleitungen		136	263
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		365	161
Finanzmanagement, Portfolio- und Geschäftsführung		461	142
Verwaltungsratshonorare		37	31
Finanzaufwand		32	31
Finanzertrag		237	108

Alle Transaktionen mit nahestehenden Personen erfolgen zu marktkonformen Ansätzen. Die Sonnenbau Holding AG hat im Jahre 2009 von der Novesette GmbH – zum Marktwert per Stichtag – 12% der Aktien der CasaInvest Rheintal AG für CHF 2'691'150.– erworben.

<b>Brandversicherungswerte</b>	in TCHF	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		111'133	60'415
<b>Total</b>		<b>111'133</b>	<b>60'415</b>

STWG-Einheiten sind jeweils über die Stockwerkeigentümergeinschaft versichert.

<b>Verpfändete Aktiven</b>	in TCHF	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Handelsrechtliche Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		76'359	51'372
<b>Total</b>		<b>76'359</b>	<b>51'372</b>

## Die indirekte Immobilienanlage als ideale Diversifikation

Der konjunkturelle Gegenwind der letzten Monate hat seine Spuren hinterlassen. Nach den jahrelangen positiven Entwicklungen der Aktienmärkte mussten in den vergangenen drei Jahren empfindliche Kurskorrekturen in Kauf genommen werden.

Die Unsicherheit der Anlegerinnen und Anleger an den Finanzmärkten ist gross. Alternative Anlageformen sind in den Fokus der Überlegungen vieler privater und institutioneller Anleger gerückt. Dabei sind vor allem Immobilien wieder hoch im Kurs. Ob direkte oder indirekte Anlagen im Immobiliensegment – es ist eine verstärkte Nachfrage auf dem Immobilienmarkt festzustellen.

Die derzeitige Tiefstzinsphase lässt attraktive Finanzierungsformen zu und gerade Investitionen im Wohnsegment werden als nachhaltiges Investment mit geringer konjunktureller Abhängigkeit erachtet. Mit den Einwanderungsströmen – vor allem aus den EU-Ländern – konnte die Nachfrage auf einem konstant hohen Niveau gehalten werden. Dementsprechend hat sich der Wohnungsbau in den vergangenen Jahren in der Schweiz sehr stark entwickelt. Auch Investitionen in gewerblich genutzte Liegenschaften haben zunehmend an Beliebtheit gewonnen. Attraktive Bewirtschaftungskonzepte und neue Nutzungsmöglichkeiten erhöhen die Attraktivität von Gewerbeimmobilien. Immobilien spielen in den Köpfen vieler Investoren eine immer wichtigere Rolle.

Was aber ist der Unterschied von direkten und indirekten Immobilienanlagen? Bei der indirekten Immobilienanlage ist der Investor nicht Eigentümer einer Immobilie, sondern Anteilseigner an einem Immobilienfonds oder Aktionär einer Gesellschaft, die Immobilien hält.

Die Vorteile speziell für private Anleger liegen auf der Hand: Beteiligungen am Immobilienmarkt sind schon mit geringem Kapitaleinsatz möglich. Der Investor erreicht zudem eine breite Risikostreuung nach Nutzungsart und Regionen. Ausserdem hat sich der Investor nicht um den Unterhalt und die Vermietung der Liegenschaft zu kümmern. Schliesslich ist der Kauf und Verkauf der Anteile an jedem Börsenhandelstag möglich und mit wenig Kosten verbunden, während direkte Immobilientransaktionen merklich höhere Abwicklungskosten verursachen und unter Umständen eine wesentlich längere Realisierungszeit sowie zum Teil hohe Sachkenntnisse des Eigentümers bedingen.

Eine Investition in Immobilien ist nichts für ungeduldige Menschen. Immobilienanlagen sind langfristige Investitionen. Das Risiko ist überschaubar und dementsprechend sind auch die Renditeerwartungen. Je nach Anlageart kann mit nachhaltigen Renditen von 5 – 7% gerechnet werden. Folglich eignen sich Immobilienanlagen als ideale Kombination zu anderen Anlagekategorien, um die Langfristigkeit bzw. Nachhaltigkeit ins Anlageportfolio zu bringen sowie die Risiko-Rendite-Streuung zu optimieren.

Matthias Hutter  
Mitglied der Geschäftsleitung

## Revisionsbericht

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



BUCHHALTUNGS- & TREUHAND AG

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) auf den Seiten 26 bis 29 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2009 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 2010

Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG

**Bilanz**

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Flüssige Mittel	170'117	308'643
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	99'311	169'228
Sonstige kurzfristige Forderungen	1'453	50'275
Vorräte	85'100	58'570
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	10'262
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>355'981</b>	<b>596'978</b>
Sachanlagen	54'185'000	51'372'000
Finanzanlagen	18'942'877	7'363'791
<b>Anlagevermögen</b>	<b>73'127'877</b>	<b>58'735'791</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>73'483'858</b>	<b>59'332'769</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	262'191	137'655
Passive Rechnungsabgrenzung	49'342	358'396
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>311'533</b>	<b>496'051</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	58'653'234	45'896'763
Langfristige Rückstellungen	29'723	27'623
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>58'682'957</b>	<b>45'924'386</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>58'994'490</b>	<b>46'420'437</b>
Aktienkapital	13'062'500	11'875'000
Agio	6'124'550	5'372'780
Fusionserfolg	-5'328'037	-5'328'037
Allgemeine Reserven	56'000	26'000
Bilanzgewinn:		
- Bilanzgewinn 1.1.	461'589	
- Gewinn 2009	112'766	
<b>Eigenkapital</b>	<b>14'489'368</b>	<b>12'912'332</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>73'483'858</b>	<b>59'332'769</b>

## Erfolgsrechnung

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ertrag aus Vermietungen	4'039'103	3'596'254
Liegenschaftsaufwand	-475'290	-383'146
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>3'563'813</b>	<b>3'213'107</b>
Gebühren und Abgaben	-34'517	-64'674
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-414'105	-245'382
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-36'494	-66'879
Abschreibungen	-1'758'545	-787'919
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-2'243'661</b>	<b>-1'164'854</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>1'320'152</b>	<b>2'048'254</b>
Finanzergebnis	-1'136'223	-1'306'030
Ausserordentliches Ergebnis	-49'977	19'522
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>133'952</b>	<b>761'745</b>
Steuern	-21'186	-160'540
<b>Jahresgewinn Aktionäre</b>	<b>112'766</b>	<b>601'205</b>



Handelsrechtlicher Einzelabschluss der CasalInvest Rheintal AG

**Anhang**

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Bürgschaften	—	—
Garantieverpflichtungen z. G. Dritter	—	—
Pfandbestellungen z. G. Dritter	—	—
<b>Verpfändungen</b>		
Buchwert der verpfändeten Liegenschaften	54'185'000	51'372'000
Zessionen	—	—
Eigentumsvorbehalt	—	—
Leasingverpflichtungen	—	—
<b>Brandversicherungswerte</b>		
Renditeliegenschaften (Neuwerte)	62'784'162	60'415'236
STWE-Einheiten jeweils über STWEG versichert		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	—	—
Ausgegebene Anlehensobligationen	—	—
<b>Wesentliche Beteiligungen</b>		
Aufgelöste Wiederbeschaffungsreserven	—	—
Aufgelöste Stille Reserven	—	—
Aufwertungen	—	—
Novesette GmbH (50%)	8'706'470	—
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 2. November 2009 durchgeführt.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	461'589	365'384
Jahresgewinn	<u>112'766</u>	<u>601'205</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>574'355</u>	<u>966'589</u>
Zuweisung gesetzliche Reserven	-6'000	-30'000
Dividendenausschüttung*	<u>0</u>	<u>-475'000</u>
<b>Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung</b>	<b><u>568'355</u></b>	<b><u>461'589</u></b>

\*Im Jahr 2009 ist eine Nennwertrückzahlung von CHF 4.– pro Aktie vorgesehen

## Organe der Gesellschaft

### Verwaltungsrat

**Jonny Hutter**

Diepoldsau, Präsident

**Rolf Eyer**

Diepoldsau

**Gabriel Hutter**

Diepoldsau

**Martin Kuster**

Widnau

### Unternehmen

**Jonny Hutter**

Betriebsökonom FH, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder  
CEO

**Matthias Hutter**

Bachelor of Science in Business Administration, FH  
Verantwortlicher Immobilienportfolio

**Pascal Villommet**

Fachmann Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. FA  
Bereichsleiter Finanzen

**Judith Spirig**

Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
Immobilienbewirtschafterin

### 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**

## 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

