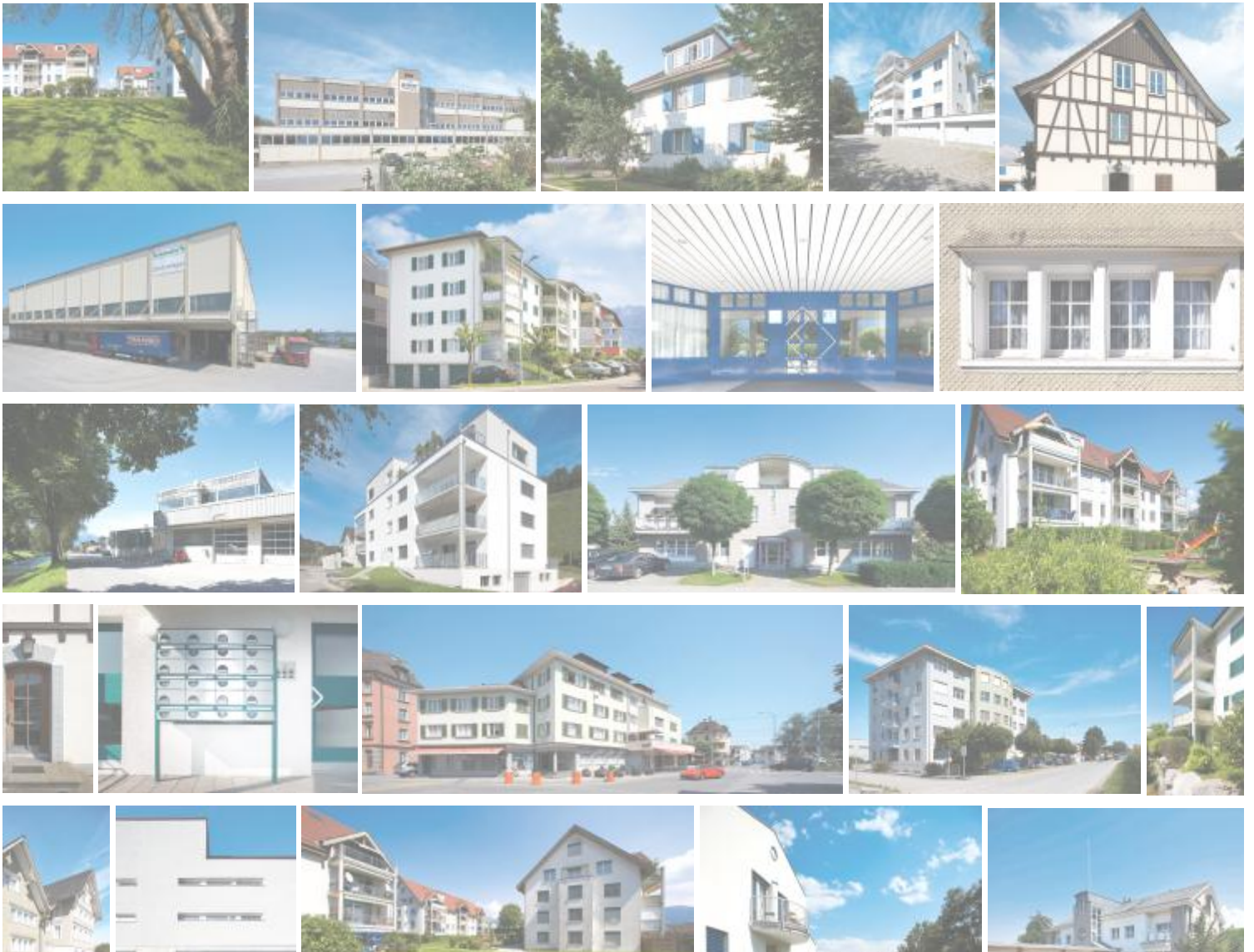


casainvest

JAHRESBERICHT 2008



Inhaltsverzeichnis

Traktandenliste	4
Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten	6
Entwicklungsprojekt – Hegi-Areal, Buriel	7
Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick	8
Die CasalInvest Rheintal AG – seriös, nachhaltig, sicher	10
Jahresrechnung nach FER	13
Revisionsbericht	13
Bilanz	14
Erfolgsrechnung	15
Geldflussrechnung	16
Eigenkapitalnachweis	17
Anhang	18
Erläuterung Jahresrechnung	20
Gründe, warum sich nachhaltige Immobilieninvestitionen auszahlen	24
Handelsrechtlicher Einzelabschluss	25
Revisionsbericht	25
Bilanz	26
Erfolgsrechnung	27
Anhang	28
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	29
Organe der Gesellschaft	30
Adressen	31

Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung
Donnerstag, 9. April 2009, 17.30 – 19.00 Uhr
Hegi-Areal (bei der Bauwerk Parkett AG), 9425 Thal

1. Protokoll der Generalversammlung vom 20. März 2008
2. Jahresbericht des Verwaltungsratspräsidenten
3. Jahresrechnung per 31. Dezember 2008 und Bericht der Revisionsstelle
4. Genehmigung des Geschäfts-/Revisionsberichtes sowie der Jahresrechnung
Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2008 sind zu genehmigen.
5. Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2008
Antrag des Verwaltungsrates: Es ist eine Ausschüttung von 4% auf das Nominalkapital in Form einer Dividendenzahlung vorzunehmen. Der Restbetrag ist nebst der obligaten Zuweisung an die allgemeinen Reserven vorzutragen.
6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2008
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, und Gabriel Hutter, Diepoldsau.

Rolf Eyer, Diepoldsau, ist neu in den Verwaltungsrat zu wählen.
8. Wahl der Revisionsstelle
Antrag des Verwaltungsrates: Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2009 als Revisionsstelle zu wählen.

9. Umwandlung Inhaber- in Namenaktien

Antrag des Verwaltungsrates: Die Umwandlung von Inhaberaktien in Namenaktien ist zu beschliessen.

10. Aktiensplitting

Antrag des Verwaltungsrates: Die Aktien sind im Verhältnis 1:5 zu splitten. Die Gesellschaft hat daher neu 118'750 Aktien zu einem Nennwert von CHF 100.00 (bisher 23'750 Aktien zu einem Nennwert von CHF 500.00).

11. Änderung des Gesellschaftszwecks

Antrag des Verwaltungsrates: Der Gesellschaftszweck soll wie folgt geändert werden:
Neu: „Die Gesellschaft bezweckt das Halten und Verwalten, Projektieren, Überbauen und Optimieren von Immobilien sowie das Handeln mit Immobilien.“ (Bisher: „Die Gesellschaft bezweckt das Halten und Verwalten von Immobilien“)

12. Varia

Diepoldsau, 4. März 2009

CasalInvest Rheintal AG

Jonny Hutter
Präsident des Verwaltungsrates

Martin Kuster
Verwaltungsrat

Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Aktionärinnen
Sehr geehrte Aktionäre



Die CasaInvest Rheintal AG kann auf ein bedeutungsvolles und äusserst erfolgreiches Geschäftsjahr 2008 zurückblicken. Der Jahresgewinn konnte um knapp 27 Prozent gesteigert werden. Der Wert des Gesamtportfolios hat auf CHF 63,4 Mio. zugenommen.

Markante Gewinnsteigerung

Der Gewinn im Jahr 2008 beträgt CHF 2,165 Mio. (Vorjahr: CHF 1,711 Mio.). Zu diesem ausgezeichneten Ergebnis beigetragen haben:

1. der gezielte Ausbau des Immobilienportfolios
2. die Optimierung des bestehenden Immobilienbestandes
3. das verbesserte Finanzergebnis, welches hauptsächlich auf die historisch tiefe Zinssituation zurückzuführen ist.

Nachhaltiger Ausbau des Immobilienportfolios

Die CasaInvest Rheintal AG ist bestrebt, ihr Immobilienportfolio durch gezielte Investitionen zu ergänzen. So wurde im Geschäftsjahr 2008 ein Mehrfamilienhaus im Eichberg und eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Widnau erworben. Diese beiden Investitionen sind Beispiele dafür, wie die CasaInvest Rheintal AG ihr Portfolio geographisch und nach der Art der Liegenschaft diversifiziert. Durch die Übernahme der Novesette GmbH im Verlauf des Geschäftsjahres 2009 wird der Immobilienbestand auf ca. CHF 100 Mio. ansteigen.

Die Aktie der CasaInvest Rheintal AG

Die Aktie der CasaInvest Rheintal AG hat in den letzten Monaten des vorangegangenen Jahres etwas nachgegeben. Trotz des sehr erfreulichen Abschlusses und der positiven Zukunftsaussichten betrug der Geldkurs per Ende des letzten Jahres CHF 750.-. Dieser tiefe Kurs ist zumindest teilweise mit der schlechten konjunkturellen Lage und dem angeschlagenen Vertrauen in die Finanzmärkte zu begründen. Mit einer transparenten Informationspolitik versuchen wir, der Spekulation zuvorzukommen und Ihrem Vertrauen, bzw. Ihrem Interesse an der CasaInvest Rheintal AG gerecht zu werden.

Vorsichtige Zukunftsprognosen

Die Schweizer Wirtschaft leidet nach wie vor an den Folgen der globalen Finanzkrise. Experten prognostizieren ein düsteres Jahr 2009. Um den unsicheren Aussichten Rechnung zu tragen, hat der Verwaltungsrat auf den Schätzwerten der Liegenschaften eine Marktrisikoanpassung von CHF 380'400.- vorgenommen. Wir sind allerdings davon überzeugt, dass die CasaInvest Rheintal AG durch die enge Partnerschaft zu ihren verschiedenen Anspruchsgruppen, das diversifizierte Immobilienportfolio und die risikooptimierte Finanzstruktur auch im Geschäftsjahr 2009 ein gutes Ergebnis erzielen wird.

Wir danken Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in die CasaInvest Rheintal AG.

Diepoldsau, im Februar 2009

Der Präsident des Verwaltungsrates



Jonny Hutter

Entwicklungsprojekt – Hegi-Areal, Buriel

Das Zentrallager der Bauwerk Parkett AG im Hegi in Buriel wird um einen zweistöckigen Anbau erweitert. Vom 3,5-Millionen-Projekt erhofft sich das Unternehmen eine Effizienzsteigerung. Die Inbetriebnahme durch die Mieterin ist im März 2009 vorgesehen.

Die ehemalige Karton Christ Halle dient der Bauwerk Parkett AG als europäisches Zentrallager. Gut 600'000 Quadratmeter Parkett warten in Thal darauf, europaweit ausgeliefert zu werden. Doch die Bauwerk Parkett AG ist in den bestehenden Räumlichkeiten an ihre Kapazitätsgrenzen gestossen, weshalb am 1. Oktober 2008 mit dem Bau einer Erweiterungshalle auf der nördlichen Seite begonnen wurde.

Zusätzlich 2'000 Quadratmeter

Der Erweiterungsbau bietet der Bauwerk Parkett AG auf zwei Ebenen zusätzlich 2'000 Quadratmeter Lagernutzfläche. Daneben sorgen ein Warenlift, ein Palettenbeförderer und vier zusätzliche Andockstellen für eine angemessene Infrastruktur, um die bestehenden Betriebsabläufe zu optimieren und die Effizienz zu steigern.

Besondere Beachtung wurde dem Brandschutz geschenkt. Da es sich um gelagertes Holz handelt, drängte sich eine Sprinkleranlage geradezu auf. Ausserdem wurde ein Speziallager für Lacke, Leime und Parkettpflegemittel erstellt. Bisher musste die Bauwerk Parkett AG solches Gut aus Sicherheitsgründen extern lagern.



Inbetriebnahme im März

Georg Hutter jun., Projektleiter, zeigt sich mit dem Fortschritt der Bauarbeiten äusserst zufrieden. Die Zusammenarbeit zwischen Bauherr, Projektleitung, Mieterin und den Vertretern der Behörden funktioniert tadellos, und so soll die neue Halle planmässig per Ende März an die Bauwerk Parkett AG übergeben werden können.

Optimierung der Liegenschaft

Für die Casalinvest Rheintal AG ist die Erweiterungsinvestition ein erstes Etappenziel in



der nachhaltigen Optimierung der Liegenschaft. Sie freut sich auf das Bekenntnis der Bauwerk Parkett AG zum Standort Thal-Buriel und ist davon überzeugt, dass die getätigten Investitionen ihr Ziel erreichen werden, die Betriebsabläufe zu vereinfachen und dadurch die Effizienz zu steigern. Weiteres Entwicklungspotenzial besteht im östlichen Teil der Liegenschaft. Eine Fläche von rund 8'000 Quadratmetern Industriebauland soll in den kommenden Jahren in eine gewerbliche Nutzung überführt werden.

Die CasalInvest Rheintal AG auf einen Blick

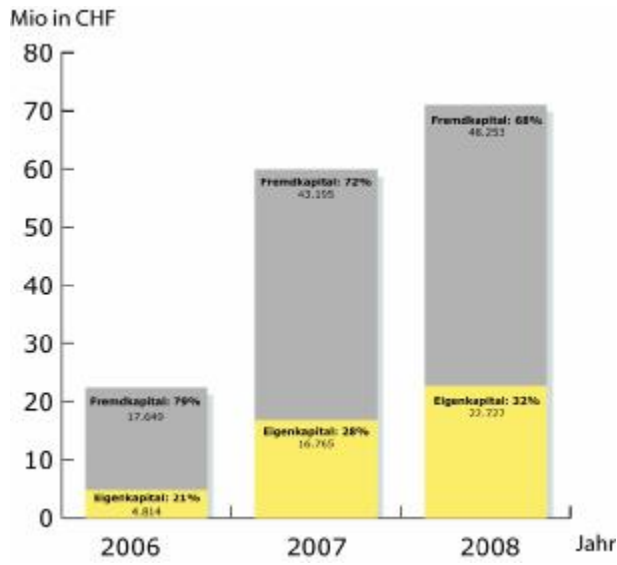
Kennzahlen im Überblick		31.12.2008	31.12.2007
Gewinn nach Steuern	CHF Mio.	2.165	1.711
Eigenkapitalrendite (inkl. Neubewertungsreserven)	in %	10.97	15.86
Gewinn pro Aktie	CHF	91.15	90.06
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	16.652	7.627
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	31.088	24.283
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	15.660	22.840
Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	63.400*	54.750
(* Auf das Immobilienportfolio wurde eine erfolgswirksame Marktrisikooanpassung von CHF 380'400.00 vorgenommen. Anhang Ziff. 3)			
Eigenkapital	CHF Mio.	22.727	16.765
Eigenkapitalanteil	in %	32	28

Die Aktie der CasalInvest Rheintal AG		31.12.2008	31.12.2007
Nominalwert pro Aktie	CHF	500	500
Ausgegebene Aktien	Stück	23'750	19'000
Jahresendkurs	CHF	750	920
Marktkapitalisierung	CHF Mio.	17.81	17.48
Substanzwert	CHF	957	882
Kurs-Gewinn-Verhältnis		8.23	10.22
Dividendenrendite	in %	2,67	

Dividendenpolitik

Für das Geschäftsjahr 2008 schüttet die CasalInvest Rheintal AG zum ersten Mal eine Dividende aus. Auch in den kommenden Jahren soll ein Teil des Jahresergebnisses in Form einer Dividende oder einer Nennwertherabsetzung an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

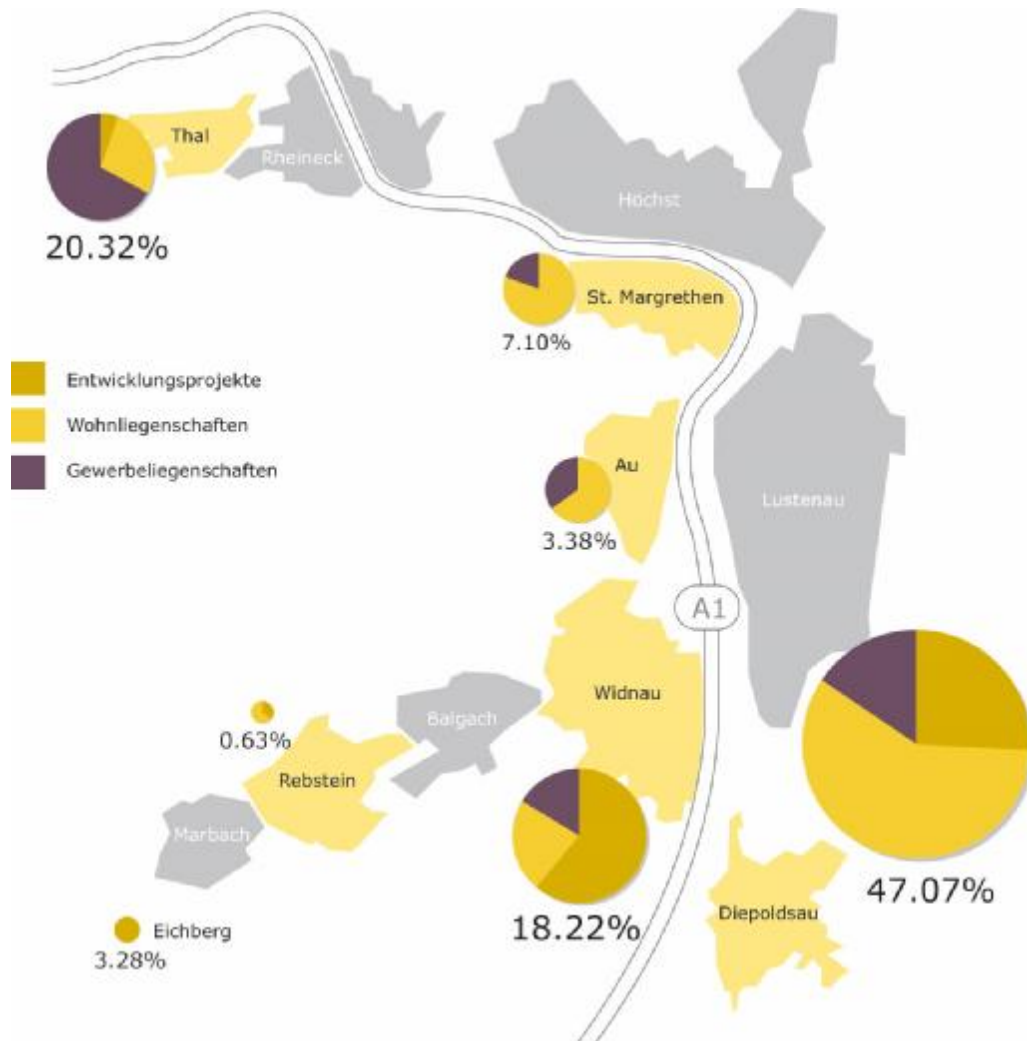
Finanzierungsmix



Portfolioaufteilung



Immobilienvolumen nach Ortschaft



Die CasalInvest Rheintal AG – seriös, nachhaltig, sicher

"Seriosität, Nachhaltigkeit, Sicherheit" – drei Grundwerte, denen sich die CasalInvest Rheintal AG in ihrer täglichen Arbeit verpflichtet fühlt.

Langjährige Erfahrung

"Seriosität bedeutet für uns, unsere Immobilienkompetenz in der täglichen Zusammenarbeit mit den verschiedenen Anspruchsgruppen anzuwenden. Mit Know-how, Zuverlässigkeit und Fairness schaffen wir eine Vertrauensbasis."

Die CasalInvest Rheintal AG – der kompetente Immobilienpartner.

(Judith Spirig, Leiterin Immobilienbewirtschaftung)

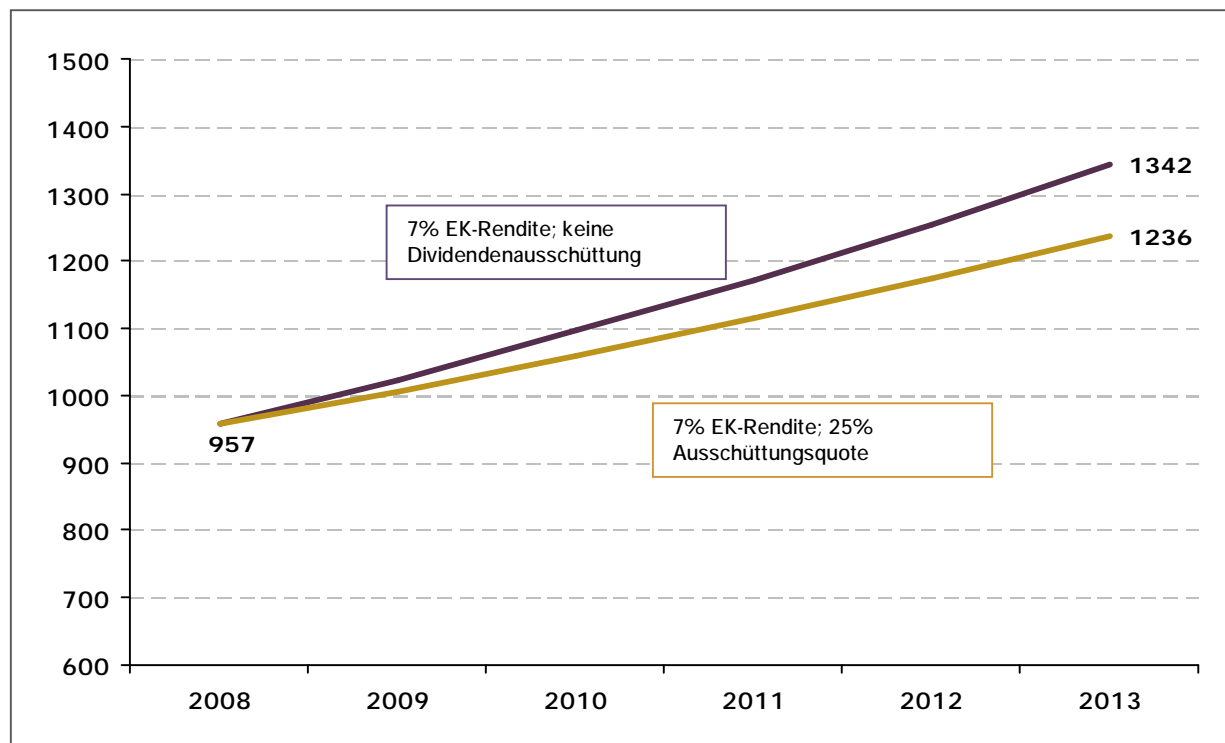
Langfristige Orientierung

"Nachhaltiges Arbeiten bedeutet für uns, unsere Geschäftspolitik nicht auf das Hier und Heute auszurichten. Entscheide treffen wir unter dem Aspekt der Langfristigkeit. So stellen wir unser Immobilienportfolio nach ganz bestimmten Kriterien zusammen und halten das Portfolio durch die laufende Optimierung der Liegenschaften „fit“. Nachhaltiges Arbeiten bedeutet für uns aber auch, für unsere Aktionärinnen und Aktionäre einen stetigen Mehrwert zu schaffen. Wir möchten die CasalInvest Rheintal AG längerfristig als sicheren Anlagewert etablieren, der unseren Shareholdern nebst einem anhaltenden Mehrwert einen nachhaltigen Return auf ihr Investment garantiert."

Die CasalInvest Rheintal AG – das nachhaltige Investment.

(Matthias Hutter, Verantwortlicher Immobilienportfolio)

Nachfolgende Grafik zeigt die prognostizierte Substanzwert-Entwicklung der Aktie der CasalInvest Rheintal AG in den kommenden fünf Jahren.



Optimale Diversifizierung

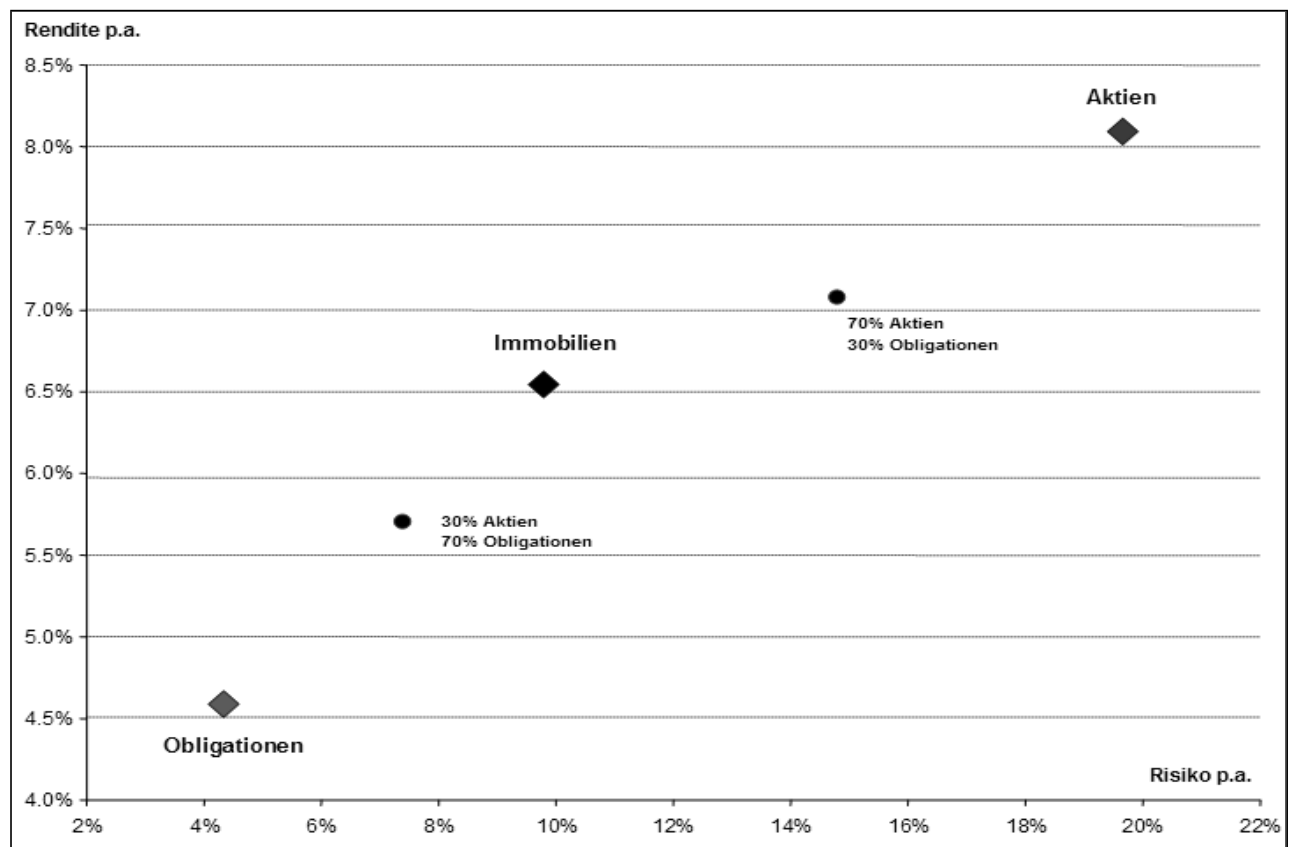
"Sicherheit bedeutet für uns, einen gesunden Mix aus Risiko und Rendite zu erreichen. Ob bei der Zusammensetzung des Immobilienportfolios oder bei der Optimierung der Hypothekarverbindlichkeiten – Diversifikation ist das zentrale Wort unserer Geschäftsphilosophie. Ein transparenter Auftritt soll Vertrauen und Sicherheit schaffen. Unsere offene Geschäftspolitik soll die Spekulation und Unsicherheit aus unserer Geschäftstätigkeit nehmen."

Die CasaInvest Rheintal AG – die sichere Investition im Rheintal.

(Pascal Villommet, Bereichsleiter Finanzen)

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Rendite-Risiko-Korrelation von verschiedenen Anlagemöglichkeiten in den vergangenen achtzig Jahren auf. Dabei zeichnen sich die Immobilien durch ein sehr attraktives Verhältnis der erzielten Rendite zum eingegangenen Risiko aus.

(Quelle: Prof. Dr. E. Heri, Basel)



Referenzobjekt – Rebenstrasse 14/16, Thal



Auf dem ehemaligen Areal der Bauunternehmung Otto Lei in Thal hat die CasaInvest Rheintal AG im Jahr 2008 eine Überbauung mit elf modernen Mietwohnungen erstellt. Die Erstvermietung per 1. Juli 2008 war sehr erfolgreich. Sämtliche Wohnungen waren innerhalb weniger Wochen vermietet.



Jahresrechnung nach FER

Revisionsbericht

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



BUCHHALTUNGS- & TREUHAND AG

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung und Anhang) auf den Seiten 14 bis 23 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31.12.2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.

Buchhaltungs- und Treuhand AG

Kurt Okle
Leitender Revisor

Beat Eisenhut

Altstätten, 23.2.2009

Jahresrechnung nach FER

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2008	31.12.2007
Flüssige Mittel und Wertschriften	308'643	1'613'266
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	169'228	93'804
Sonstige kurzfristige Forderungen	50'275	8'323
Vorräte	58'570	62'933
Aktive Rechnungsabgrenzung	10'262	800
Umlaufvermögen	<u>596'978</u>	<u>1'779'126</u>
Sachanlagen	63'019'600	54'750'230
Finanzanlagen	7'363'791	3'430'545
Anlagevermögen	<u>70'383'391</u>	<u>58'180'775</u>
Total Aktiven	<u><u>70'980'369</u></u>	<u><u>59'959'901</u></u>
PASSIVEN		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	538'251
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137'655	607'788
Passive Rechnungsabgrenzung	358'396	229'524
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>496'051</u>	<u>1'375'564</u>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	45'896'763	39'844'309
Langfristige Rückstellungen	1'860'623	1'974'692
Langfristiges Fremdkapital	<u>47'757'386</u>	<u>41'819'001</u>
Fremdkapital	48'253'437	43'194'564
Aktienkapital	11'875'000	9'500'000
Kapitalreserven	5'372'780	3'674'040
Neubewertungsreserven	2'679'085	1'905'882
Gewinnreserven	635'347	-25'753
Laufender Jahresgewinn	2'164'721	1'711'168
Eigenkapital	<u><u>22'726'932</u></u>	<u><u>16'765'337</u></u>
Total Passiven	<u><u>70'980'369</u></u>	<u><u>59'959'901</u></u>

Jahresrechnung nach FER

Erfolgsrechnung

	2008	2007
Ertrag aus Vermietungen	3'596'254	3'040'177
Liegenschaftsaufwand	<u>-360'146</u>	<u>-403'591</u>
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	3'236'107	2'636'586
Diverser übriger Ertrag	0	275'338
Diverser übriger Aufwand	<u>0</u>	<u>-234'907</u>
Bruttogewinn	3'236'107	2'677'017
Betrieblicher Aufwand	<u>-376'934</u>	<u>-434'307</u>
Betriebliches Ergebnis	2'859'173	2'242'710
Finanzergebnis	-1'314'572	-1'487'215
Erfolg aus Verkauf und Neubewertung Renditeliegenschaften	<u>663'660</u>	<u>1'283'334</u>
Gewinn vor Steuern	2'208'261	2'038'829
Steuern	<u>-43'540</u>	<u>-327'661</u>
Reingewinn	<u><u>2'164'721</u></u>	<u><u>1'711'168</u></u>

Jahresrechnung nach FER

Geldflussrechnung

GELDFLUSS aus Unternehmungstätigkeit

Jahresergebnis	2'164'721	
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-663'660	
Veränderung Rückstellungen Brennmaterial	-23'000	
Veränderung Rückstellungen	-114'069	
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		1'363'992
Zunahme aus Lieferungen und Leistungen	-75'424	
Abnahme Vorräte	4'363	
Zunahme sonst. kurzfr. Forderungen	-41'953	
Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzung	-9'462	
Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-468'233	
Zunahme Passive Rechnungsabgrenzung	128'872	
Veränderung Nettoumlaufvermögen		<u>-461'837</u>
Cash Flow Unternehmungstätigkeit		902'155

GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit

Zunahme Immobilien	-8'469'576	
Erlös aus Verkauf Liegenschaften	610'000	
Zunahme Finanzanlagen	-3'933'246	
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-11'792'821

GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit

Zunahme langfr. Finanzverbindlichkeiten	6'052'454	
Erhöhung Aktienkapital	2'375'000	
Erhöhung Kapitalreserven (Agio auf Kapitalerhöhung)	1'698'740	
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		10'126'194

ABNAHME Netto-Flüssige Mittel

		<u>-764'472</u>
Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		1'073'115
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		<u>308'643</u>
ABNAHME Netto-Flüssige Mittel		<u>-764'472</u>

Jahresrechnung nach FER

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Neube- wertungs- reserven erworben	Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital per 31.12.2006	3'000	0	1'906		-92	4'814
Einbringung Reserven Sonnenbau Immobilien AG					66	66
Kapitalerhöhung	6'500	3'674				10'174
Erwerb eigener Aktien						0
Dividenden						0
Jahresgewinn					1'711	1'711
Eigenkapital per 31.12.2007	9'500	3'674	1'906		1'685	16'765
Zuweisung Veränderung Neubewertungsreserve Vorjahr			773		-773	0
purchase price allocation S'bau Immob. AG			5'572	-5'572	-277	-277
Eigenkapital per 1.1.2008	9'500	3'674	8'251	-5'572	635	16'488
Kapitalerhöhung	2'375	1'699				4'074
Erwerb eigener Aktien						0
Dividenden						0
Jahresgewinn			776		1'389	2'165
Eigenkapital per 31.12.2008	11'875	5'373	9'027	-5'572	2'024	22'727

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 23'750 Inhaberaktien mit einem Nennwert von je CHF 500.-.

Jahresrechnung nach FER

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

Die letztjährige Jahresrechnung wurde als konsolidierte Jahresrechnung erstellt. Dies fällt in diesem Jahr weg, da die CasaInvest Rheintal AG und ihre 100%-Tochterfirma Sonnenbau Immobilien AG per 1. Januar 2008 fusioniert haben.

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 CasaInvest 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 aufwendig unterhalten. Investitionen, welche den Markt- oder Nutzwert der Liegenschaft nachhaltig erhöhen oder die Lebensdauer wesentlich verlängern, in mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden und die Aktivierungsuntergrenze von CHF 1'000.– übersteigen, werden aktiviert. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden ebenfalls aktiviert.

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 die geschätzten Verkehrswerte um eine Marktrisikooanpassung von 0.6% reduziert. Dadurch hat sich der ausgewiesene Wert der Renditeliegenschaften um CHF 380'400.– auf CHF 63,02 Mio. verringert, womit auch das Jahresergebnis um diesen Betrag 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 ausschliesslich 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 2008 wurden CHF 28'000.– zu Gunsten eines Immobilienfonds für Tanksanierungen zurückgestellt.

Steuerrückstellung und latente Steuern

Die Rückstellungen für Ertrags- und Kapitalsteuern beinhalten alle bis zum 31. Dezember 2008 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.

Jahresrechnung nach FER

Erläuterung Jahresrechnung

1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	in TCHF	2008	2007	
	Forderungen gegenüber Dritten		220	94	
	Forderungen gegenüber Nahestehenden		0	0	
	Total		220	94	
2	Vorräte	in TCHF	2008	2007	
	Heizöl		59	63	
	Total		59	63	
3	Renditeliegenschaften in TCHF	Entwicklungs- projekte	Wohnliegen- schaften	Gewerbelie- genschaften	Total
	Marktwerte per 01.01.2008	22'840	24'283	7'627	54'750
	Verschiebung Klassierung	-7'180	1'310	5'870	0
	Zugänge	32	5'886	2'552	8'470
	Abgänge	0	-610	0	-610
	Erfolg aus Veräusserungen	0	14	0	4
	Veränderungen von aktuellen Werten	-32	205	603	776
	Marktwerte per 31.12.2008	15'660	31'088	16'652	63'400
	Marktrisikooanpassung				380
	Buchwert Swiss GAAP FER per 31.12.2008				63'020

Nebst der Marktrisikooanpassung von CHF 380'400.– wurden keine planmässigen Abschreibungen gebucht, da die Renditeliegenschaften nach FER 18 zu Marktwerten bewertet werden. Ein allfälliger Wertberichtigungsbedarf wird über die Position "Neubewertung Renditeliegenschaften" im Periodenergebnis erfasst.

Jahresrechnung nach FER

4	Finanzanlagen	in TCHF	2008	2007
	Anteilscheine Schweizer Bankinstitute		3	1
	Darlehen gegenüber Dritten		2'024	13
	Darlehen gegenüber Nahestehenden		5'337	3'417
	Total		7'364	3'431
5	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	in TCHF	2008	2007
	Kontokorrentverbindlichkeit gegenüber Schweizer Bankinstituten		0	538
	Total		0	538
6	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	in TCHF	2008	2007
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		138	172
	Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		0	436
	Total		138	608
7	Transitorische Passiven	in TCHF	2008	2007
	Noch nicht bezahlte Aufwendungen Dritte		355	211
	Im Voraus erhaltene Erträge Dritte		0	14
	Noch nicht bezahlte Aufwendungen Nahestehende		3	5
	Total		358	230
8	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Zinssatz	2008	2007
	in TCHF	(gewichtet per 31.12.2008)		
	kurzfristige Hypotheken	2.23%	21'558	12'429
	mittelfristige Festhypotheken (Laufzeit bis 31.12.2011)	3.22%	7'592	8'971
	langfristige Festhypotheken (Laufzeit ab 01.01.2012)	3.48%	12'854	12'400
	Total Hypothekarverpflichtungen	2.79%	42'004	33'800
	Darlehen gegenüber Dritten		3'223	3'018
	Darlehen gegenüber Nahestehenden		670	3'026
	Total Darlehensverpflichtungen gegenüber Nicht-Banken		3'893	6'044
	Total		45'897	39'844

Jahresrechnung nach FER

9	Langfristige Rückstellungen	in TCHF	2008	2007
	Immobilienfond für Tanksanierungen		28	25
	Total		28	25
	Ertragssteuern	in TCHF	2008	2007
	Latente Steuerguthaben		0	0
	Latente Steuerverbindlichkeiten		1'833	1'950
	Latente Steuerverbindlichkeiten		1'833	1'950
	Laufender Steueraufwand		161	147
	Latenter Steueraufwand		-117	181
	Steueraufwand		44	328
	Entwicklung Rückstellung für latente Steuern			
	Bestand per 01.01.2008	1'950		
	Veränderung durch Steuersatzänderung	-239		
	Bildung	122		
	Auflösung	0		
	Bestand per 31.12.2008	1'833		

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen, die einen Einfluss auf die Jahresrechnung der CasaInvest Rheintal AG per 31.12.2008 haben könnten.

Jahresrechnung nach FER

Transaktionen mit nahestehenden Personen	in TCHF	2008	2007
Verkäufe von Liegenschaften		0	5'920
Aktivierete Kosten für Projekte und Bauleitungen		263	258
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		304	473
Verwaltungsrats honorare		31	13
Finanzaufwand		31	270
Finanzertrag		108	50

Alle Transaktionen mit nahestehenden Personen erfolgen zu marktkonformen Ansätzen.

Brandversicherungswerte	in TCHF	2008	2007
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		60'415	47'359
Total		60'415	47'359

STWG-Einheiten sind jeweils über die Stockwerkeigentümergeinschaft versichert.

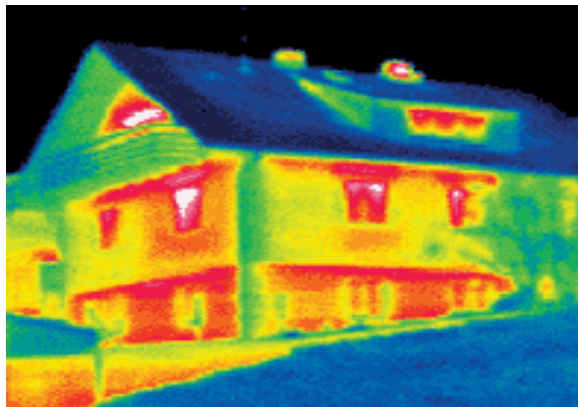
Verpfändete Aktiven	in TCHF	2008	2007
Handelsrechtliche Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		51'372	31'462
Total		51'372	31'462

Gründe, warum sich nachhaltige Immobilieninvestitionen auszahlen

(Rheintal und Wirtschaft, 16. Januar 2009)

Nachhaltige Immobilieninvestitionen sind im Trend. Sustainability ist das Zauberwort in der Immobilienwirtschaft. Doch was steckt dahinter? Worauf muss geachtet werden und vor allem, welche Vorteile sollen Investoren überzeugen?

Das Thema Klimawandel ist omnipräsent. Experten erwarten eine durchschnittliche Klimaerwärmung von drei bis fünf Grad in den nächsten hundert Jahren. Als Ursachen gelten nebst der Achsenverschiebung der Erde (mit der sich dadurch verändernden Sonneneinstrahlung) auch hausgemachte Probleme, nämlich der sorglose Umgang der Menschen mit bestehenden Ressourcen. Die Immobilienbranche mit ihrer Vielzahl an Bestandesgebäuden und Neubauprojekten gehört zu den grössten Energieverbrauchern und trägt damit eine erhebliche Mitverantwortung für den erhöhten Ausstoss an Schadstoffen.



„Sustainability management“ im Immobiliensektor umfasst

- die Verträglichkeit mit der Natur
- die Schonung der Ressourcen sowie
- die maximale Reduktion der Emissionen.

Das bedeutet für unsere Branche, mehr in energieeffiziente und umweltfreundliche Projekte zu investieren und Bestandesimmobilien unter diesem Aspekt zu sanieren.

Immobilieninvestoren rücken nachhaltige Gebäude ins Zentrum ihrer Aufmerksamkeit und berücksichtigen diese in zunehmendem Masse



in ihren Anlagestrategien.

Investitionen in die Nachhaltigkeit rechnen sich vor allem in der langfristigen Betrachtung, weil niedrigere Betriebskosten und das steigende Umweltbewusstsein bei der Mieterschaft ein hohes Vermietungspotenzial und gute Renditechancen garantieren.

Die Nachfrage nach Gebäuden, die den ökologischen Anforderungen entsprechen, ist da, wenn auch noch nicht in dem Umfang, den sich viele wünschen. Die Tendenz ist jedoch steigend und wir sind davon überzeugt, dass sich Investitionen in die Nachhaltigkeit doppelt auszahlen – für den Eigentümer wie für die Umwelt. Umweltfreundliches Bauen wird in Zukunft noch wichtiger sein, um in der Bau- und Immobilienbranche erfolgreich zu bestehen.

Jonny Hutter

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 31.12.2008 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

Beat Eisenhut

Altstätten, 23.2.2009

Handelsrechtlicher Einzelabschluss

Bilanz

AKTIVEN	31.12.2008	31.12.2007
Flüssige Mittel und Wertschriften	308'643	65'789
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	169'228	70'433
Sonstige kurzfristige Forderungen	50'275	299
Vorräte	58'570	41'759
Aktive Rechnungsabgrenzung	10'262	0
Umlaufvermögen	<u>596'978</u>	<u>178'279</u>
Sachanlagen	51'372'000	31'462'280
Finanzanlagen	7'363'791	9'450'000
Anlagevermögen	<u>58'735'791</u>	<u>40'912'280</u>
Total Aktiven	<u>59'332'769</u>	<u>41'090'559</u>
PASSIVEN		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	110'608
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137'655	177'814
Passive Rechnungsabgrenzung	358'396	93'128
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>496'051</u>	<u>381'550</u>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	45'896'763	27'122'059
Langfristige Rückstellungen	27'623	21'527
Langfristiges Fremdkapital	<u>45'924'386</u>	<u>27'143'585</u>
Fremdkapital	<u>46'420'437</u>	<u>27'525'136</u>
Aktienkapital	11'875'000	9'500'000
Agio	5'372'780	0
Fusionserfolg	-5'328'037	0
Allgemeine Reserven	26'000	3'674'040
Bilanzgewinn:		
- Bilanzgewinn 1.1.	365'383.60	
- Gewinn 2008	<u>601'205.49</u>	<u>391'384</u>
Eigenkapital	<u>12'912'332</u>	<u>13'565'424</u>
Total Passiven	<u>59'332'769</u>	<u>41'090'559</u>

Handelsrechtlicher Einzelabschluss

Erfolgsrechnung

	2008	2007
Ertrag aus Vermietungen	3'596'254	2'040'276
Liegenschaftsaufwand	-383'146	-210'441
Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften	3'213'107	1'829'834
Gebühren und Abgaben	-64'674	-51'017
Beratungs- und Verwaltungsaufwand	-245'382	-157'205
Werbekosten, Marktanalysen, Public Relations	-66'879	-32'551
Abschreibungen	-787'919	0
Betrieblicher Aufwand	-1'164'854	-240'773
Betriebliches Ergebnis	2'048'254	1'589'061
Finanzergebnis	-1'306'030	-1'005'661
Ausserordentliches Ergebnis	19'522	-4'787
Jahresgewinn vor Steuern	761'745	578'613
Steuern	-160'540	-59'271
Jahresgewinn	601'205	519'342

Handelsrechtlicher Einzelabschluss

Anhang

	31.12.2008	31.12.2007
Bürgschaften	—	—
Garantieverpflichtungen z. G. Dritter	—	—
Pfandbestellungen z. G. Dritter	—	—
Verpfändungen		
Buchwert der verpfändeten Liegenschaften	51'372'000	31'462'280
Zessionen		
Eigentumsvorbehalt	—	—
Leasingverpflichtungen	—	—
Brandversicherungswerte		
Renditeliegenschaften (Neuwerte)	60'415'236	33'903'000
STWE-Einheiten jeweils über STWEG versichert		
Einrichtungen, Warenlager		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	—	—
Ausgegebene Anlehensobligationen	—	—
Wesentliche Beteiligungen		
Aufgelöste Wiederbeschaffungsreserven	—	—
Aufgelöste Stille Reserven	—	—
Aufwertungen	—	—
Eigene Aktien	—	—

Risikobeurteilung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat hat periodisch ausreichend Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

Handelsrechtlicher Einzelabschluss

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2008	2007
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	365'384	-127'958
Jahresgewinn	<u>601'205</u>	<u>519'342</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>966'589</u>	<u>391'384</u>
Entnahme gesetzliche Reserven	0	0
Zuweisung gesetzliche Reserven	-30'000	-26'000
Dividendenausschüttung	-475'000	0
Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung	<u><u>461'589</u></u>	<u><u>365'384</u></u>

Organe der Gesellschaft

Verwaltungsrat

Jonny Hutter	Diepoldsau, Präsident jhutter@casainvest.ch , 071 737 90 70
Martin Kuster	Widnau mkmanagment@bluewin.ch , 071 733 23 12
Gabriel Hutter	Diepoldsau gabriel.hutter@huag-ag.ch , 071 737 90 30

Unternehmen

Jonny Hutter	Betriebsökonom FH, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder CEO jhutter@casainvest.ch , 071 737 90 70
Matthias Hutter	Bachelor of Science in Business Administration, FH Verantwortlicher Immobilienportfolio info@casainvest.ch , 071 737 90 87
Pascal Villommet	Fachmann Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. FA Bereichsleiter Finanzen pvillommet@casainvest.ch , 071 737 90 71
Judith Spirig	Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin Immobilienbewirtschafterin jspirig@sonnenbau.ch , 071 737 90 79

Revisionsstelle

Buchhaltungs- und Treuhand AG	Altstätten Leitender Revisor: Kurt Okle, Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
-------------------------------	---

Adressen

Kontakt

CasaInvest 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. 841414

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:
CasaInvest Rheintal AG – info@casainvest.ch