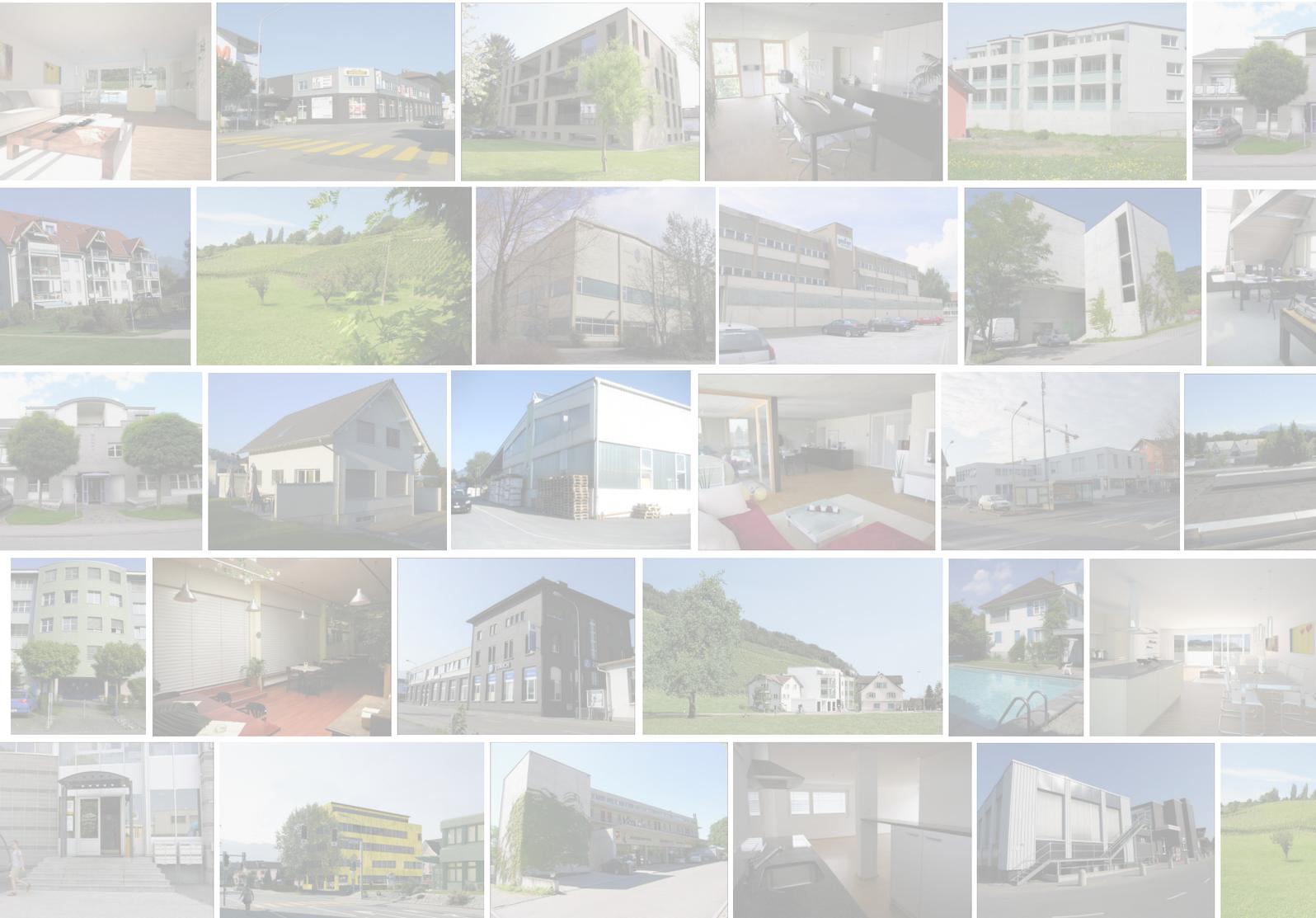


# casainvest

JAHRESBERICHT 2007



## Inhaltsverzeichnis

<b>Traktandenliste</b> .....	<b>3</b>
<b>Geschäftsbericht</b> .....	<b>5</b>
<b>Entwicklungsprojekt – Wohnen am Rebberg</b> .....	<b>6</b>
<b>Kennzahlen im Überblick</b> .....	<b>7</b>
<b>Konsolidierte Jahresrechnung nach FER</b> .....	<b>10</b>
Revisionsbericht .....	<b>10</b>
Konsolidierte Bilanz .....	<b>11</b>
Konsolidierte Erfolgsrechnung .....	<b>12</b>
Konsolidierte Geldflussrechnung .....	<b>13</b>
Eigenkapitalnachweis .....	<b>14</b>
Anhang .....	<b>15</b>
Erläuterung zur Jahresrechnung .....	<b>18</b>
<b>Handelsrechtlicher Einzelabschluss</b> .....	<b>22</b>
Revisionsbericht .....	<b>22</b>
Bilanz .....	<b>24</b>
Erfolgsrechnung .....	<b>25</b>
Anhang .....	<b>26</b>
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes .....	<b>27</b>
<b>Organe der Gesellschaft</b> .....	<b>28</b>
<b>Adressen</b> .....	<b>29</b>

## Traktandenliste

Ordentliche Generalversammlung  
Donnerstag, 20. März 2008, 17.00–19.00 Uhr  
Restaurant Rössli, 9444 Diepoldsau

### 1. Protokoll der Generalversammlung vom 16. Mai 2007

### 2. Jahresrechnung per 31. Dezember 2007 und Bericht der Revisionsstelle

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

Antrag des Verwaltungsrates: Geschäfts- und Revisionsbericht sowie Jahresrechnung 2007 sind zu genehmigen.

### 4. Verwendung des Bilanzenerfolges per 31. Dezember 2007

Antrag des Verwaltungsrates: Der in der Jahresrechnung ausgewiesene Jahresgewinn ist mit dem Bilanzverlust des Vorjahres zu verrechnen.

### 5. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates für das Geschäftsjahr 2007

Antrag des Verwaltungsrates: Entlastung des Verwaltungsrates.

### 6. 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.

### 7. Wahl der Revisionsstelle

Antrag des Verwaltungsrates: Die Buchhaltungs- und Treuhand AG, Altstätten, ist für das Geschäftsjahr 2008 als Revisionsstelle zu wählen.

### 8. Übernahme der Sonnenbau Immobilien AG durch Absorptionsfusion

Antrag des Verwaltungsrates: Die 100%-Tochterunternehmung Sonnenbau Immobilien AG ist rückwirkend zu den Buchwerten per 1. Januar 2008 zu übernehmen. Der Fusionserfolg soll im Eigenkapital ausgewiesen werden.

## 9. Aktienkapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechtes

Antrag des Verwaltungsrates: Das Aktienkapital ist um CHF 2.375 Mio. zu erhöhen. Die Erhöhung geschieht durch Ausgabe von 4'750 neuen Inhaberaktien zu nominal CHF 500.–. Der Preis für eine neue Aktie beträgt CHF 850.– für Altaktionäre und CHF 890.– für Neuaktionäre. Das Agio wird den gesetzlichen Reserven gutgeschrieben. Vier bisherige Aktien berechtigen zum Bezug einer neuen Aktie. Über nicht ausgeübte Bezugsrechte kann der Verwaltungsrat verfügen.

## 10. Genehmigte Aktienkapitalerhöhung

Antrag des Verwaltungsrates: Genehmigtes Aktienkapital im Nennwert von CHF 4.5 Mio. ist für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen zu schaffen.

## 11. Varia

Diepoldsau, 29. Februar 2008

CasalInvest Rheintal AG

Jonny Hutter  
Präsident des Verwaltungsrates

Martin Kuster  
Verwaltungsrat

## Geschäftsbericht

**Sehr geehrte Aktionärinnen**  
**Sehr geehrte Aktionäre**



Unter neuem Firmennamen und in einem ansprechenden Outfit kann die CasalInvest Rheintal AG auf ein bedeutungsvolles Geschäftsjahr zurückblicken.

Mit dem offiziellen Neubeginn am 16. Mai 2007, verbunden mit der Eingliederung der Sonnenbau Immobilien AG, haben wir im vergangenen Jahr zwei richtungsweisende Schritte in die Zukunft getan. Durch gezielte Investitionen in interessante Immobilienanlagen haben wir ausserdem unser Portfolio ausgebaut und die eigene Position am Markt weiter gestärkt.

Für die CasalInvest Rheintal AG war das Jahr 2007 sehr erfolgreich. Der ausgewiesene Jahresgewinn von mehr als 1,7 Millionen Franken hat selbst unsere eigenen Erwartungen übertroffen. Und was noch wichtiger ist: Die Aussichten für das laufende Jahr sind wiederum ausgezeichnet. Wir sind davon überzeugt, dass wir das letztjährige Ergebnis bestätigen werden.

Begründet ist diese Zuversicht nicht nur durch die bevorstehende Übernahme der Novesette GmbH von Bruno Rieser, sondern auch durch die auf Nachhaltigkeit ausgelegte Bewirtschaftung unseres bestehenden Immobilienportfolios. Die Wirtschaft befindet sich zudem nach wie vor auf gutem Kurs. Dadurch können wir weiterhin in einem attraktiven Umfeld arbeiten.

„ANLEGEN AUF GUTEM GRUND“ soll auch im Geschäftsjahr 2008 unser Leitsatz sein. Nämlich dort, wo wir stark sind, möchten wir ausbauen und damit unsere Marktposition festigen.

Mit einem gelungenen Mix aus verschiedenen Liegenschaftstypen und risikooptimierten Finanzierungsformen blicken wir optimistisch vorwärts.

Ich danke Ihnen für das Vertrauen, uns auf diesem Weg zu begleiten und zu unterstützen. Gemeinsam mit Ihnen freuen wir uns auf die kommenden Herausforderungen!

Diepoldsau, im Februar 2008

Der Präsident des Verwaltungsrates

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonny Hutter'. The signature is stylized and fluid.

Jonny Hutter

## Entwicklungsprojekt – Wohnen am Rebberg

**Auf dem ehemaligen Areal der Bauunternehmung Otto Lei in Thal entsteht eine Überbauung mit insgesamt elf modernen Mietwohnungen. Die Erstvermietung erfolgt per 1. Juli 2008. Bis heute sind bereits mehr als die Hälfte der Wohnungen vermietet.**

Die Überbauung „Rebenstrasse“ ist ein gelungenes Beispiel für die ganzheitliche Umsetzung eines Entwicklungsprojekts der CasaInvest Rheintal AG.

### Nachhaltige Umnutzung

Die Werkhalle der früheren Bauunternehmung Otto Lei in Thal stand an einer idyllischen Lage am Rande der Bauzone, direkt angrenzend an einen Rebhang. Die Inhaber der Bauunternehmung haben ihren Betrieb aufgegeben und die Werkhalle zum Verkauf ausgeschrieben. Dies bot die einmalige Gelegenheit, die zukünftige Nutzung des Grundstücks zu überprüfen und damit das Nutzungspotential nachhaltig zu optimieren.



Die Lage der Liegenschaft ist für die bisherige gewerbliche Nutzung wenig attraktiv. Hingegen weist die ruhige Lage im Grünen viele Vorteile auf für ein Wohnquartier. Mit einer umfassenden Marktabklärung hat die Sonnenbau Projekte AG festgestellt, dass in der Gemeinde Thal moderne und komfortable Mietwohnungen gefragt sind.

### Attraktives Angebot

Die Mietwohnungen verfügen über grosszügige Flächen und einen zeitgemässen Innenausbau.



Die Erstvermietung ist erfolgreich gestartet. Die grosse Nachfrage bestätigt, dass mit dem Immobilien-Entwicklungsprozess die Bedürfnisse richtig erfasst und umgesetzt wurden.

Monika Rüesch

Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

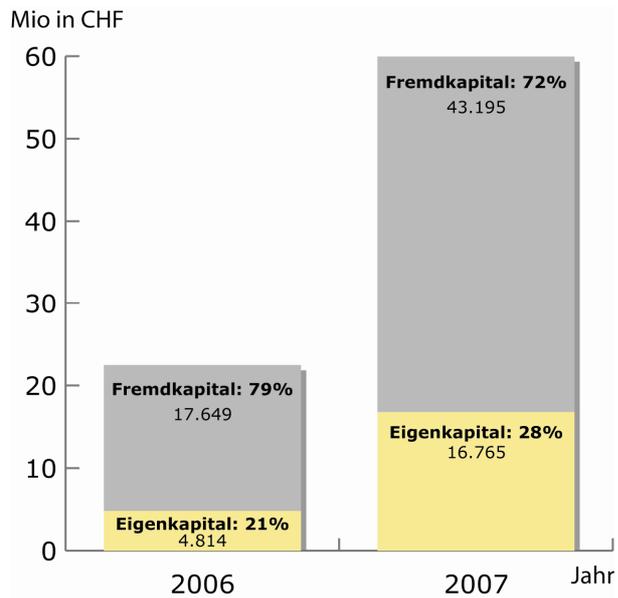
Immobilien-Entwicklerin mit eidg. Fachausweis

## Kennzahlen im Überblick

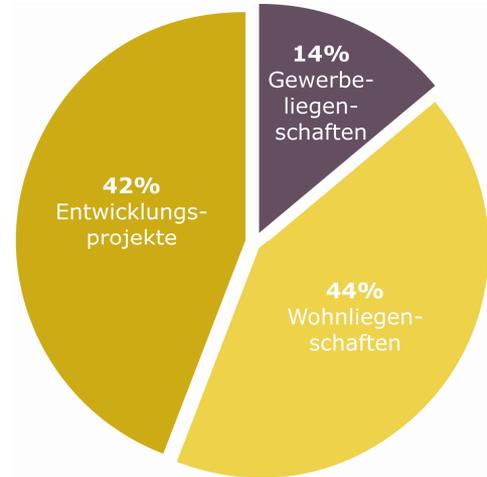
<b>CasalInvest Rheintal Gruppe (konsolidiert)</b>		<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Gewinn nach Steuern	CHF Mio.	1.711	0.564
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungsreserven		15.86%	12.44%
Anlageobjekte Gewerbeliegenschaften	CHF Mio.	7.627	0
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	24.283	15.830
Entwicklungsprojekte	CHF Mio.	22.840	6.330
<b>Total Liegenschaften und Entwicklungsprojekte</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>54.750</b>	<b>22.160</b>
Eigenkapital	CHF Mio.	16.765	4.813
Eigenkapitalanteil		28%	21%

<b>CasalInvest-Aktie</b>		<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Nominalwert pro Aktie	CHF	500	500
Ausgegebene Aktien	Stück	19'000	13'000
Kurs am 16. Mai 2007	CHF	720	
Kurs am 31. Dezember 2007	CHF	920	

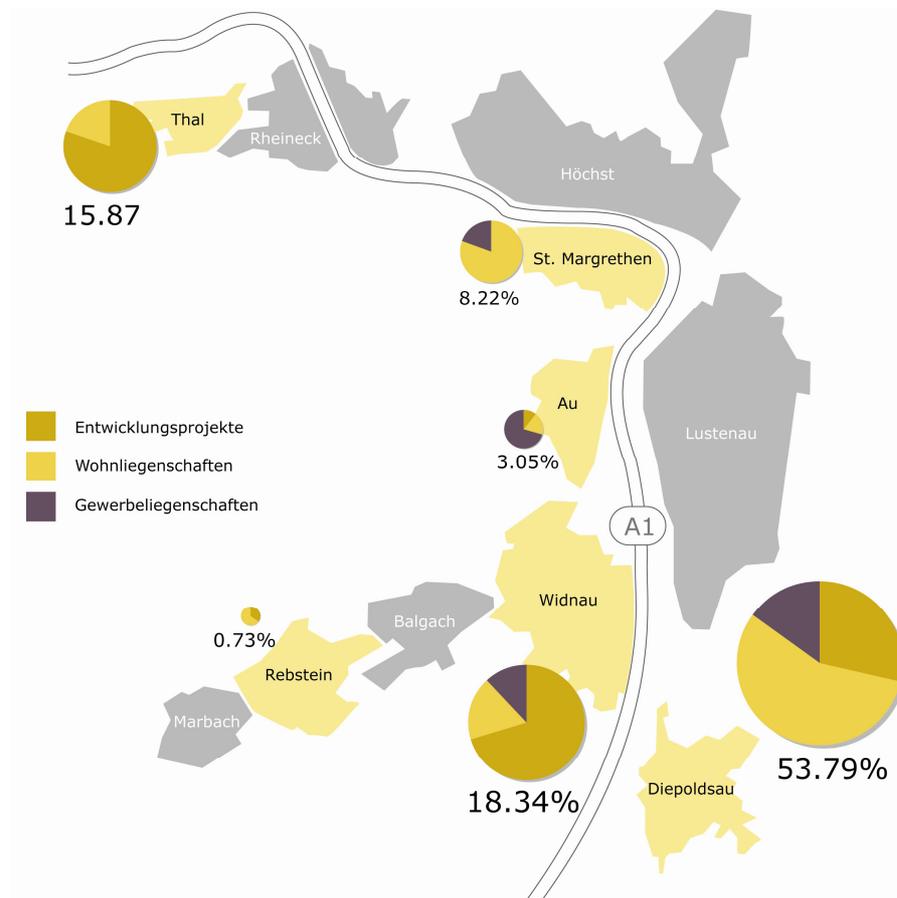
## Finanzierungsmix



## Liegenschaften



## Immobilienvolumen nach Ortschaft





## Revisionsbericht



Bericht des Konzernprüfers  
an die Generalversammlung der  
CasalInvest Rheintal AG  
9444 Diepoldsau

BUCHHALTUNGS- & TREUHAND AG

Als Konzernprüfer haben wir die konsolidierte Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung und Anhang) auf den Seiten 11 bis 21 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die konsolidierte 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 konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten 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 konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER (mit Ausnahme der Erläuterungen im Anhang betreffend Erstanwendung FER) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Buchhaltungs- und Treuhand AG

Kurt Okle  
Leitender Revisor

Beat Eisenhut

Altstätten, 8.2.2008

## Konsolidierte Bilanz

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Flüssige Mittel und Wertschriften	1'613'266	187'686
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93'804	30'790
Sonstige kurzfristige Forderungen	8'323	228
Vorräte	62'933	30'416
Aktive Rechnungsabgrenzung	800	53'126
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'779'126</b>	<b>302'246</b>
Sachanlagen	54'750'230	22'160'230
Finanzanlagen	3'430'545	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>58'180'775</b>	<b>22'160'230</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>59'959'901</b>	<b>22'462'476</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	538'251	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	607'788	62'136
Passive Rechnungsabgrenzung	229'524	53'917
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'375'564</b>	<b>116'053</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	39'844'309	17'059'128
Langfristige Rückstellungen	1'974'692	473'371
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>41'819'001</b>	<b>17'532'499</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>43'194'565</b>	<b>17'648'552</b>
Aktienkapital	9'500'000	3'000'000
Kapitalreserven	3'674'040	0
Neubewertungsreserven	1'905'882	1'905'882
Gewinnreserven	-25'753	-655'865
laufender Jahresgewinn	1'711'168	563'907
<b>Eigenkapital</b>	<b>16'765'337</b>	<b>4'813'924</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>59'959'901</b>	<b>22'462'476</b>

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Ertrag aus Vermietungen	3'040'177	1'559'187
Liegenschaftsaufwand	<u>-403'591</u>	<u>-199'072</u>
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>2'636'586</b>	<b>1'360'115</b>
Diverser übriger Ertrag	275'338	0
Diverser übriger Aufwand	<u>-234'907</u>	<u>0</u>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>2'677'017</b>	<b>1'360'115</b>
Betrieblicher Aufwand	<u>-434'307</u>	<u>-130'899</u>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>2'242'710</b>	<b>1'229'216</b>
Finanzergebnis	-1'487'215	-588'799
Erfolg aus Verkauf und Neubewertung Renditeliegenschaften	<u>1'283'334</u>	<u>0</u>
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>2'038'829</b>	<b>640'417</b>
Steuern	<u>-327'661</u>	<u>-76'510</u>
<b>Reingewinn Konzern</b>	<b><u>1'711'168</u></b>	<b><u>563'907</u></b>

## Konsolidierte Geldflussrechnung

### Geldfluss aus Unternehmungstätigkeit

Jahresergebnis	1'711'168
Veränderung Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-1'171'202
Veränderung Rückstellungen	1'501'321

### Cash Flow Nettoumlaufvermögen

**2'041'287**

Zunahme aus Lieferungen und Leistungen	-63'014
Zunahme Vorräte	-32'517
Zunahme sonstige kurzfristige Forderungen	-8'094
Abnahme Aktive Rechnungsabgrenzung	52'326
Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	543'753
Zunahme Passive Rechnungsabgrenzung	175'607

### Veränderung Nettoumlaufvermögen

**668'060**

### Cash Flow Unternehmungstätigkeit

**2'709'346**

### Geldfluss aus Investitionstätigkeit

Zunahme Immobilien	-31'530'930
Erlös aus Verkauf Liegenschaften	112'132
Zunahme Finanzanlagen	-3'430'545
Bewertungserfolg aus neuer Konzerngesellschaft	66'205

### Cash Flow aus Investitionstätigkeit

**-34'783'138**

### Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	22'785'181
Erhöhung Aktienkapital	6'500'000
Erhöhung Kapitalreserven (Agio auf Kapitalerhöhung)	3'674'040

### Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

**32'959'221**

### ZUNAHME Netto-Flüssige Mittel

**885'429**

Netto-Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	187'686
Netto-Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1'073'115

### ZUNAHME Netto-Flüssige Mittel

**885'429**

## Eigenkapitalnachweis

<b>Eigenkapitalnachweis</b>	<b>Aktien- kapital</b>	<b>Kapital- reserven (Agio)</b>	<b>Neube- wertungs- reserven</b>	<b>Gewinn- reserven</b>	<b>Total</b>
in TCHF					
<b>Eigenkapital per 01.01.2006</b>	3'000	0	1'906	-656	<b>4'250</b>
Kapitalerhöhung					<b>0</b>
Transaktionskosten der Kapitalerhöhung					<b>0</b>
Erwerb eigener Aktien					<b>0</b>
Dividenden					<b>0</b>
Jahresgewinn				564	<b>564</b>
<b>Eigenkapital per 31.12.2006</b>	<b>3'000</b>	<b>0</b>	<b>1'906</b>	<b>-92</b>	<b>4'814</b>
Einbringung Reserven Sonnenbau Immobilien AG				66	<b>66</b>
Kapitalerhöhung	6'500	3'674			<b>10'174</b>
Transaktionskosten der Kapitalerhöhung					<b>0</b>
Erwerb eigener Aktien					<b>0</b>
Dividenden					<b>0</b>
Jahresgewinn				1'711	<b>1'711</b>
<b>Eigenkapital per 31.12.2007</b>	<b>9'500</b>	<b>3'674</b>	<b>1'906</b>	<b>1'685</b>	<b>16'765</b>

Das Aktienkapital ist voll liberiert und eingeteilt in 19'000 Inhaberaktien mit einem Nennwert von je CHF 500.-.

## **Anhang**

### **Allgemeines**

Die konsolidierte Jahresrechnung der CasalInvest Rheintal AG basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und geprüften Einzelabschlüssen der Gruppengesellschaften CasalInvest Rheintal AG und Sonnenbau Immobilien AG per 31. Dezember 2007. Die Rechnungslegung der Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den bestehenden 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. Da die Bewertungen der Liegenschaften erstmals zum 31. Dezember 2006 erfolgten, konnte in der Vergleichsperiode 2006 keine Veränderung der Neubewertung der Renditeliegenschaften dargestellt werden. Ebenso konnte die Geldflussrechnung nur für die Periode 2007 aufgestellt werden.

### **Konsolidierungskreis**

Der Konsolidierungskreis umfasst per 31. Dezember 2007 die CasalInvest Rheintal AG und die Sonnenbau Immobilien AG. Die Sonnenbau Immobilien AG ist im 100%-igen Besitz der CasalInvest Rheintal AG und wurde per 1. Januar 2007 erworben.

### **Konsolidierungsgrundsätze**

Die Rechnungslegungsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Methode (Purchase Methode). Dabei wird das Eigenkapital der Sonnenbau Immobilien AG zum Erwerbszeitpunkt mit dem Buchwert der Beteiligung bei der CasalInvest Rheintal AG verrechnet. Auf den Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wurden Aktiven und Passiven der Sonnenbau Immobilien AG zu Verkehrswerten bewertet. Die positive Differenz zwischen Eigenkapital und Kaufpreis ist unwesentlich und wurde den Reserven gutgeschrieben.

Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der konsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Gruppeninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus gruppeninternen Transaktionen werden eliminiert.

## **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.

### **Warenvorrat**

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

### **Renditeliegenschaften**

Die CasalInvest Rheintal Gruppe 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 Aktivierungsgrenze von CHF 1'000.– übersteigen, werden aktiviert. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden ebenfalls aktiviert.

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

### **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**

Die Administration der CasalInvest Rheintal Gruppe besorgen Angestellte von nahestehenden juristischen Personen. Weiter sind auch Verbindlichkeiten gegenüber Dritten enthalten. Alle Posten werden nominell bilanziert.

### **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.

### **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. Rückstellungen dienen nicht zur Wertberichtigung von Aktiven. Bei den Rückstellungen per 31. Dezember 2007 handelt es sich vollumfänglich um einen Immobilienfond für Tank-sanierungen.

### **Steuerrückstellung und latente Steuern**

Die Rückstellungen für Ertrags- und Kapitalsteuern beinhalten alle bis zum 31. Dezember 2007 massgeblichen, effektiv anfallenden und geschuldeten Steuern. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge per 31. Dezember 2007 sind in der Berechnung der Steuerrückstellung berücksichtigt.

Falls das zu versteuernde Ergebnis von dem auf einheitlichen Bewertungsgrundlagen beruhenden konsolidierten 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.

## Erläuterung zur Jahresrechnung

<b>1</b>	<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Forderungen gegenüber Dritten			94	31
	Forderungen gegenüber Nahestenden			0	0
	<b>Total</b>			<b>94</b>	<b>31</b>
<b>2</b>	<b>Vorräte</b>		in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Heizöl			63	30
	<b>Total</b>			<b>63</b>	<b>30</b>
<b>3</b>	<b>Renditeliegenschaften</b>	Entwicklungs-	Wohnliegen-	Gewerbelie-	<b>Total</b>
	in TCHF	projekte	schaften	genschaften	
	<b>Marktwerte per 01.01.2007</b>	6'330	15'830	0	<b>22'160</b>
	Erstkonsolidierung SBIM AG	10'095	5'085	10'370	<b>25'550</b>
	Zugänge	6'817	4'000	2'202	<b>13'019</b>
	Abgänge	-895	-1'147	-5'220	<b>-7'262</b>
	Erfolg aus Veräusserungen Liegensch.	-48	-10	170	<b>112</b>
	Veränderungen von aktuellen Werten	541	525	105	<b>1'171</b>
	<b>Marktwert per 31.12.2007</b>	<b>22'840</b>	<b>24'283</b>	<b>7'627</b>	<b>54'750</b>

Planmässige Abschreibungen werden keine gebucht, da es sich bei den Sachanlagen ausschliesslich um Renditeliegenschaften handelt, welche nach FER 18 zu Marktwerten bewertet werden. Ergibt sich aus diesen Verkehrswertschätzungen ein Wertberichtigungsbedarf, wird dieser über die Position "Neubewertung Renditeliegenschaften" im Periodenergebnis erfasst.

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

<b>4</b>	<b>Finanzanlagen</b>	in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Anteilscheine Schweizer Bankinstitute		1	0
	Darlehen gegenüber Dritten		13	0
	Darlehen gegenüber Nahestehenden		3'417	0
	<b>Total</b>		<b>3'431</b>	<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Kontokorrentverbindlichkeit gegenüber Schweizer Bankinstituten		538	0
	<b>Total</b>		<b>538</b>	<b>0</b>
<b>6</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		172	62
	Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		436	0
	<b>Total</b>		<b>608</b>	<b>62</b>
<b>7</b>	<b>Transitorische Passiven</b>	in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Noch nicht bezahlte Aufwendungen Dritte		211	54
	Im Voraus erhaltene Erträge Dritte		14	0
	Noch nicht bezahlte Aufwendungen Nahestehende		5	0
	<b>Total</b>		<b>230</b>	<b>54</b>
<b>8</b>	<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	in TCHF	(gewichteter Durchschnitt)		
	Variable Hypotheken	3.25%	12'429	1'650
	Festhypotheken (Laufzeit bis 31.12.2009)	2.91%	8'971	3'088
	Festhypotheken (Laufzeit ab 01.01.2010)	3.32%	12'400	11'193
	<b>Total Darlehensverpflichtungen gegenüber Schweizer Banken</b>		<b>33'800</b>	<b>15'931</b>
	Darlehen gegenüber Dritten		3'018	150
	Darlehen gegenüber Nahestehenden		3'026	978
	<b>Total Darlehensverpflichtungen gegenüber Nicht-Banken</b>		<b>6'044</b>	<b>1'128</b>
	<b>Total</b>		<b>39'844</b>	<b>17'059</b>

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

<b>9 Rückstellungen</b>	in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Immobilienfond für Tanksanierungen		25	23
<b>Total</b>		<b>25</b>	<b>23</b>

Bei den Rückstellungen per 31.12.2007 handelt es sich vollumfänglich um einen Immobilienfond für Tanksanierungen, welcher jährlich gespiesen wird.

<b>Ertragssteuern</b>	in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Latente Steuerguthaben		0	36
Latente Steuerverbindlichkeiten		1'950	414
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		<b>1'950</b>	<b>450</b>
Laufender Steueraufwand		147	76
Latenter Steueraufwand		181	0
<b>Steueraufwand</b>		<b>328</b>	<b>76</b>

**Entwicklung Rückstellung für latente Steuern**

Bestand per 01.01.2007	450
Erstkonsolidierung Sonnenbau Immobilien AG	1'319
Veränderung durch Steuersatzänderung	0
Bildung	181
Auflösung	0
<b>Bestand per 31.12.2007</b>	<b>1'950</b>

Das latente Steueraktivum besteht aufgrund von Vorjahresverlusten, welche für das Steuerjahr 2007 verrechnet und somit genutzt werden können.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag zu verzeichnen, die einen Einfluss auf die konsolidierte Jahresrechnung der CasaInvest Rheintal Gruppe per 31.12.2007 haben könnten.

Konsolidierte Jahresrechnung nach FER

---

<b>Transaktionen mit nahestehenden Personen</b>	in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Verkäufe von Liegenschaften		5'920	0
Aktivierete Kosten für Projekte und Bauleitungen		258	28
Liegenschaftsbewirtschaftungskosten		473	143
Verwaltungshonorare		13	12
Finanzaufwand		270	58
Finanzertrag		50	0

Alle Transaktionen mit nahestehenden Personen erfolgen zu marktkonformen Ansätzen.

<b>Brandversicherungswerte</b>	in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Renditeliegenschaften (Neuwerte)		47'359	18'975
<b>Total</b>		<b>47'359</b>	<b>18'975</b>

STWG-Einheiten sind jeweils über die Stockwerkeigentümergeinschaft versichert.

<b>Verpfändete Aktiven</b>	in TCHF	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Buchwert der verpfändeten Liegenschaften		44'272	19'804
<b>Total</b>		<b>44'272</b>	<b>19'804</b>

**„Als Diversifikation in einem Portfolio schätzen  
Anleger Investitionen in Immobilienanlagen sehr.  
Die Renditeentwicklung von Immobilienanlagen  
gilt als stabil, zudem sind sie relativ unabhängig  
zu Anlagen aus anderen Sektoren. Die Erträge gel-  
ten aufgrund der Bindung von Mietverträgen an  
den Konsumentenindex als  
inflationsgesichert.“**

Martin Kuster, Investmentbanker und Verwaltungsrat der  
CasalInvest Rheintal AG

## 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 und Anhang) auf den Seiten 24 bis 27 des Geschäftsberichtes der CasalInvest Rheintal AG für das am 31. Dezember 2007 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 Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, 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 entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Buchhaltungs- und Treuhand AG

Kurt Okle  
Leitender Revisor

Beat Eisenhut

Altstätten, 8.2.2008

Handelsrechtlicher Einzelabschluss

**Bilanz**

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Flüssige Mittel und Wertschriften	65'789.18	187'685.85
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70'432.50	30'789.75
Sonstige kurzfristige Forderungen	299.00	228.35
Vorräte	41'758.70	30'416.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	17'126.20
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>178'279.38</b>	<b>266'246.15</b>
Sachanlagen	31'462'279.80	19'804'347.60
Finanzanlagen	9'450'000.00	0.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>40'912'279.80</b>	<b>19'804'347.60</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>41'090'559.18</b>	<b>20'070'593.75</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	110'608.18	0.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177'813.65	62'135.65
Passive Rechnungsabgrenzung	93'128.35	53'917.30
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>381'550.18</b>	<b>116'052.95</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	27'122'058.80	17'059'127.75
Langfristige Rückstellungen	21'526.60	23'371.30
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>27'143'585.40</b>	<b>17'082'499.05</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>27'525'135.58</b>	<b>17'198'552.00</b>
Aktienkapital	9'500'000.00	3'000'000.00
Gesetzliche Reserven	3'674'040.00	208'000.00
Bilanzverlust:		
- Bilanzverlust 1.1.	-127'958.25	
- Gewinn 2007	519'341.85	-335'958.25
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>13'565'423.60</b>	<b>2'872'041.75</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>41'090'559.18</b>	<b>20'070'593.75</b>

## Erfolgsrechnung

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Ertrag aus Vermietungen	2'040'275.50	1'559'186.85
Liegenschaftsaufwand	-210'441.40	-199'071.70
<b>Betriebliche Nettoerlöse Liegenschaften</b>	<b>1'829'834.10</b>	<b>1'360'115.15</b>
Betrieblicher Aufwand	-240'772.65	-130'899.20
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>1'589'061.45</b>	<b>1'229'215.95</b>
Finanzergebnis	-1'005'661.05	-588'770.65
Ausserordentliches Ergebnis	-4'787.35	-28.43
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>578'613.05</b>	<b>640'416.87</b>
Steuern	-59'271.20	-32'510.30
<b>Jahresgewinn</b>	<b>519'341.85</b>	<b>607'906.57</b>

## Anhang

		<b><u>31.12.2007</u></b>	<b><u>31.12.2006</u></b>
Bürgschaften		—	—
Garantieverpflichtungen z. G. Dritter		—	—
Pfandbestellungen z. G. Dritter		—	—
<b>Verpfändungen</b>			
- Liegenschaften	Buchwerte	31'462'280	19'804'348
Zessionen		—	—
Eigentumsvorbehalt		—	—
Leasingverpflichtungen		—	—
<b>Brandversicherungswerte</b>			
Brandversicherungswerte Immobilien	Neuwerte	33'903'000	18'975'000
STWE-Einheiten jeweils über STWEG versichert			
Einrichtungen, Warenlager		—	—
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		—	—
Ausgegebene Anlehensobligationen		—	—
<b>Wesentliche Beteiligungen</b>			
- Sonnenbau Immobilien AG, Diepoldsau			
Aktienkapital 300'000, erworben per 1.1.2007		100%	—
Aufgelöste Wiederbeschaffungsreserven		—	—
Aufgelöste Stille Reserven		—	—
Aufwertungen		—	—
Eigene Aktien		—	—

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Bilanzverlust aus dem Vorjahr	-127'958.25	-943'864.82
Jahresgewinn	<u>519'341.85</u>	<u>607'906.57</u>
Bilanzgewinn vor Gewinnverteilung	<u>391'383.60</u>	<u>-335'958.25</u>
Entnahme gesetzliche Reserven	0.00	208'000.00
Zuweisung gesetzliche Reserven	<u>-26'000.00</u>	<u>0.00</u>
<b>Bilanzgewinn nach Gewinnverteilung</b>	<b><u><u>365'383.60</u></u></b>	<b><u><u>-127'958.25</u></u></b>

## 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 und Portfoliomanager  
jhutter@casainvest.ch, 071 737 90 70

**Pascal Villommet**

Bereichsleiter Finanzen  
pvillommet@casainvest.ch, 071 737 90 71

**Martin Hutter**

Betriebsökonom FH, Projektleiter,  
info@casainvest.ch, 078 878 19 78

**Judith Spirig**

Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin,  
Immobilienbewirtschafterin  
jspirig@sonnenbau.ch, 071 737 90 79

### Revisionsstelle

**Buchhaltungs- und Treuhand AG**

9450 Altstätten  
Leitender Revisor: Kurt Okle, Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

## 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. **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:  
CasalInvest Rheintal AG – info@casainvest.ch