Geschäftsbericht

2020

rheintal
trust ag

Inhalt

Im Fokus	4
Verwaltungsrat	6
Geschäftsführung	7
Aufbau / Beteiligung	8
Unternehmensstrategie	8
Geschäftsmodell	9
Anlagestrategie	9
Die Rheintal Trust AG im Überblick	10
Portfolio	12
Liegenschaftsbewertungsbericht	13
Jahresrechnung nach FER	14
Bericht der Revisionsstelle	21
Jahresrechnung nach OR	22
Anhang der Jahresrechnung	24
Revisionsbericht zur Eingeschränkten Revision	27
Kernaktionäre	28
Kontakt	28

Im Fokus

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Der Markt

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt waren im Geschäftsjahr 2020 moderat. Wir gehen davon aus, dass die Zinsen im Kapitalmarkt durch die Pandemie weiterhin tief bleiben werden.

Die Mietzinsen haben wohl ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht. Rückläufige Tendenzen zeigen sich insbesondere beim Altbestand. Die Nachfrage nach Renditeobjekten erweist sich als robust und Investoren sind bereit, gute Preise für solche Objekte zu bezahlen, was sich letztlich in tendenziell sinkenden Renditen ausdrückt.

Im Berichtsjahr beobachteten wir im Immobilienmarkt, dass das Wohnen in ländlichen Gegenden mit oft grösseren Wohnungen und kurzen Distanzen zum Naherholungsgebiet gefragt war. Auch die vermehrte Nutzung von Homeoffice-Lösungen förderte diesen Trend. Ob diese Entwicklung anhält, wird die Zukunft zeigen. Grössere Wohnungen bedeuten meist auch höhere Kosten. Zudem steigt der Aufwand, wenn das Arbeiten in ländlichen Gegenden und an entfernteren Orten gleichbedeutend mit zeitraubenden Fahrten ist.
Wenn Wohnliegenschaften gut bewirtschaftet werden, lohnt sich die Investition. Denn solche Liegenschaften sichern konstante Erträge auf beachtlichem Niveau. In schwierigen Zeiten ist die Zahlungsbereitschaft für ertragssichere Objekte hoch. Darum ist die Nähe zum Markt eminent wichtig. Dank dieser Nähe präsentieren sich uns immer wieder gute Gelegenheiten für geeignete Investitionen.

Verschärft durch die Corona-Krise werden Büro- und Verkaufsflächen weiter reduziert. Diese Entwicklung behalten wir im Auge. Flexibilität, fundierte Vermietungsstrategien und eine kundennahe Bewirtschaftung nehmen an Bedeutung zu.

Unser Portefeuille - solide auf hohem Niveau

Als Aktionäre werden Sie feststellen, dass wir insgesamt erfreulich gut durch das erste Jahr der Pandemie gekommen sind. Die Wohnungsmieten blieben stabil und die Fluktuation war gering. Der Lockdown hat die Mieter der im letzten Jahr erworbenen Gewerbeliegenschaft an der Ebnaterstrasse 70 in Wattwil stark gefordert. Im Rahmen der branchenüblichen Lösungen konnten wir den Mietzinsausfall in Grenzen halten.
Im Erdgeschoss der Liegenschaft Bahnhofstrasse 9 in St. Margrethen zieht sogar ein neues Restaurant ein. Mieter der Lokalität „Sternen“ ist die Schützengarten AG. Das erweiterte Team des Sternen Heerbrugg wird die Gäste bewirten. Das Konzept überzeugt und ein attraktiver Anziehungspunkt wird entstehen.
Der Bau der neuen 23 Mietwohnungen an der Kirchstrasse 35 in Rorschach ist auf Kurs. Die Fertigstellung ist geplant auf den Winter 2021/2022. Unser Haus im Stadtzentrum realisieren wir in einem attraktiven Quartier, das sich rege entwickelt. Attraktive Neubauten entstehen in unmittelbarer Nähe und der 200m entfernte Stadtbahnhof wird ausgebaut.

Im Berichtsjahr 2020 erwirtschaften wir einen Bruttogewinn von rund 60% und eine EBITDA-Marge von 45%. Der Lohn für ein erfolgreiches Jahr ist die Auszahlung einer Dividende von 4%. Wir freuen uns sehr darüber!

Aus dem Verwaltungsrat

Reini Frei, Inhaber der freicom partners ag und Verwaltungsrat der ersten Stunde hat sich im Zuge seiner Neuausrichtung aus dem Verwaltungsrat zurückgezogen. Für sein wertvolles Engagement danken wir ihm herzlich und wünschen beruflich wie persönlich viel Erfolg und gute Gesundheit!

Dank der verlässlichen Unternehmensentwicklung sowie der kontinuierlichen Ertragsausschüttung und unserer starken Orientierung an den Aktionärsinteressen gelingt es uns, behutsam aber stetig neue Aktionäre zu gewinnen. Zu den Interessen unserer Gesellschafter/innen gehört eine gesunde Finanzierung des Wachstums. Unsere Investoren halten eine stabile und rentable Aktie in ihren Händen, weil unsere Entwicklung berechenbar ist und wir eine attraktive Rendite bieten.

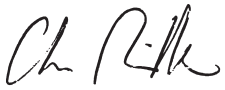
Damit eröffnet sich uns die Möglichkeit, unsere Geschäftstätigkeit auszudehnen und eine Kapitalerhöhung anzustossen. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, das Kapital im Verhältnis 3:2 zu erhöhen. Das Aktienkapital wird durch Ausgabe von je 200 Namenaktien à nom. CHF 25‘000.– und 200 Namenaktien à nom. CHF 2‘500.– von 8,25 Mio. auf CHF 13,75 Mio. erhöht. Damit können wir risikoorientiert unser Portfolio verstärken und unser Geschäft breiter abstützen.

Gestärkt und mit soliden Zahlen blicken wir in die Zukunft. Dank Ihnen als Unternehmer-Aktionäre packen wir die Chancen, welche die Zukunft uns bietet.

Im Namen des Verwaltungsrates und des Managements danken wir allen Eigentümerinnen und Eigentümern für ihr Engagement.

Freundliche Grüsse

Martin Kuster
Präsident



Christian Müller
Geschäftsführer

Verwaltungsrat

Martin Kuster
Unternehmer
Widnau

Joachim Alge
Mitinhaber i+R Gruppe
Dornbirn

Pius Seitz
Unternehmer
Berneck

Remo Schneider
Unternehmer
Niederteufen

Ernst Sutter
Unternehmer
Niederwil / SG

Geschäftsführung

Christian Müller
Geschäftsführer
Dipl. Immobilientreuhänder
Diepoldsau

Günter Schertler
Geschäftsführer
Mitinhaber i+R Gruppe
Bregenz

Rechnungslegung / Revision

Rechnungslegung	Swiss GAAP FER / OR
Revisionsgesellschaft	Grant Thornton AG Bahnhofstrasse 7 P.O. Box 947 CH-9471 Buchs

Aufbau / Beteiligung

Firma	Rheintal Trust AG
Art der Investition	Direkte Immobilienanlagen (Grundstücke und Renditeliegenschaften). Beteiligung an Immobiliengesellschaften.
Zielaktionäre	Schweizer Aktionäre (Private und Firmen) Hinweis: Lex Koller
Mindestbeteiligung	1 Namenaktie: Nominalwert CHF 25'000.–
Anlagehorizont	Mittel- bis langfristig
Auszahlungsziel	Die Steigerung des Unternehmenswertes steht in der Anfangsphase im Vordergrund (Thesaurierung der Erträge). Mittelfristig soll eine Dividende von rund 3 % ausbezahlt werden.
Handelbarkeit / Exit	Ziel ist, dass die Aktionäre ihre Beteiligung mittel- bis langfristig halten. Vorläufig steht folgende Ausstiegsmöglichkeit zur Verfügung: Die aktuellen Investoren kaufen die Aktie zum Substanzwert zurück. Der Substanzwert wird jährlich ermittelt. Bei einem Verkauf eines Aktienanteiles von über 10 % wird die Aktie neu bewertet. Die Kosten der Bewertung trägt dabei die Rheintal Trust AG. Handel: Es ist vorgesehen, dass die Aktien über eine OTC-Plattform (elektronische Handelsplattform für nichtkotierte Schweizer Aktien) gehandelt werden.

Unternehmensstrategie

Zweck	Die Rheintal Trust AG mit Sitz in St.Margrethen hat folgenden Zweck: Erwerben, Halten und Veräussern von Immobilien sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.
Zielgebiet	Zielsegment sind Wohn- und Geschäftsliegenschaften im Umkreis von ca. 100 km um den Geschäftssitz in St.Margrethen (CH / D / A).
Cashflow / Rendite	Hauptziel ist es, dass die gehaltenen Liegenschaften einen nachhaltigen Cashflow generieren. Die Wertsteigerung des Portfolios und eine konstante Rendite stehen im Zentrum. Soweit sinnvoll und möglich werden energetische Anforderungen im Bereich «Minergie» angestrebt. Neubauten werden als Renditeobjekte oder im Stockwerkeigentum realisiert. Im Stockwerkeigentum erstellte Neubauten werden verkauft. Die Renditeprojekte werden grundsätzlich im Portfolio gehalten. Im Einzelfall sind Verkäufe jedoch nicht ausgeschlossen.

Geschäftsmodell

Organisation

Mit den Inhabern der i+R Gruppe (integrale Immobilien-Dienstleistungen in Österreich, Deutschland und der Schweiz) im Verwaltungsrat und in der Folge mit dem Management der i+R Wohnbau AG ist die Organisation durch fundiertes Immobilien-Know-how geprägt. Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates komplettieren das Immobilien-Know-how in den Bereichen Kommunikation, Recht und Entrepreneurship. Die Rheintal Trust AG beschäftigt kein eigenes Personal.

Geschäftsführung / Portfoliomanagement

Die Geschäftsführung und das Portfoliomanagement wird vorerst durch das Management der i+R Wohnbau AG wahrgenommen.

Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung erfolgt durch die RT Treuhand AG. Sie ist eine langjährige und erfahrene Partnerfirma der i+R Wohnbau AG.

Dieses Modell bietet der Gesellschaft schlanke und effektive Strukturen sowie erfahrene Partner ohne Schnittstellen-Reibungsverluste.

Anlagestrategie

Es wird in Immobilien und Grundstücke mit hohem Zukunfts- und Entwicklungspotential investiert. Wichtig sind die Makro- und Mikrolage sowie die dort sinnvolle und nachhaltige Nutzung für eine nachhaltige Rendite. Die Rheintal Trust AG setzt sich eine ausgewogene Ertrags- und Risikostruktur als Ziel.

- Anteil Wohnen max. 50 %
- Anteil Gewerbe mind. 50 %
- Entwicklungsprojekte inkl. Grundstücke 10 % – 15 %

Finanzierung

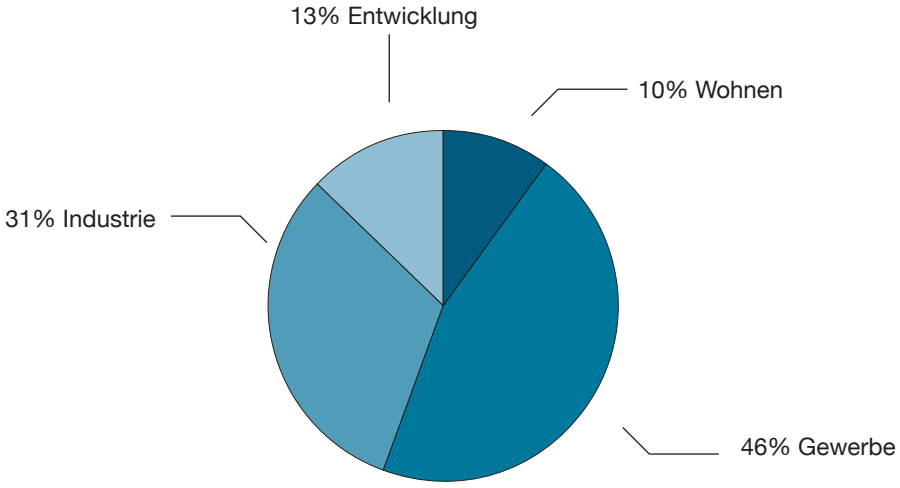
- Quote der Eigenmittel (langfristig) 20 % – 40 %
- Fremdfinanzierung 60 % – 80 %

Eigenkapitalrendite

- Zielband 4,0 – 4,5 %

Die Rheintal Trust AG im Überblick

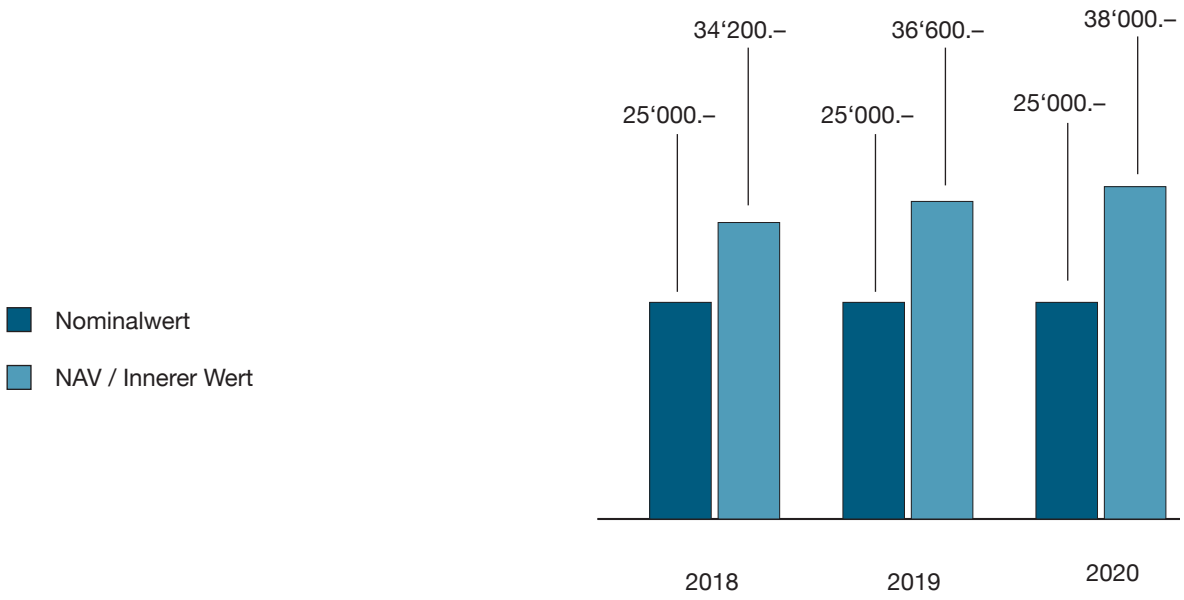
Immobilienportfolio 2020



Ziel unserer Anlagestrategie ist eine ausgewogene Nutzerallokation mit Schwerpunkt Gewerbe/Industrie und einem Anteil Wohnen von maximal 50%. Geographisch fokussieren wir auf das Umland des Bodensee in der Schweiz, Österreich und Deutschland.

Die Rheintal Trust AG im Überblick

NAV pro Aktie



Mit dem Net Asset Value (NAV) wird der innere Wert pro Aktie ausgewiesen. Total haben wir 299 Namenaktien à nominal CHF 25‘000.– im Umlauf. Zusätzliche 300 Namenaktien à nominal CHF 2‘500.– sind in festen Händen platziert. Per 31. Dezember 2020 weisen die sich in Umlauf befindenden Aktien (nom. CHF 25‘000.–) einen inneren Wert (NAV) von rund CHF 38‘000.– aus. In Prozenten entspricht dies einer Wertsteigerung von 3.68% zum Vorjahr.

Portfolio

Anlageobjekte

Adresse: Bahnhofstrasse 9
9430 St.Margrethen

Nutzung: Gewerbeliegenschaft

Daten: 121 m² Gewerbefläche
387 m² Bürofläche
90 m² Lagerfläche
12 Einstellplätze

Adresse: Kronenwiese Parzelle 1320
9427 Wolfhalden

Nutzung: Wohnliegenschaft

Daten: 1 x 1½-Zi.-Wohnung
8 x 3½-Zi.-Wohnung
13 Einstellplätze
3 Aussenabstellplätze

Adresse: Ebmaterstrasse 70
9630 Wattwil

Nutzung: Gewerbeliegenschaft

Daten: 1’271 m² Grundstückfläche

Adresse: Engie Refrigeration GmbH
Josephine-Hirner-Strasse 1 & 3
88131 Lindau (D)

Nutzung: Gewerbe- und Industrieliegenschaft

Daten: 4’150 m² Industriefläche
3’104 m² Gewerbefläche
1’037 m² Technikfläche / Archiv
113 Aussenabstellplätze

Im Bau

Adresse: Kirchstrasse 35
9400 Rorschach

Nutzung: Wohnliegenschaft

Daten: 8 x 1½-Zi.-Wohnung
11 x 2½-Zi.-Wohnung
4 x 3½-Zi.-Wohnung
13 Tiefgaragen Parkplätze

rtag.ch IMMOBILIEN

RT Immobilien Treuhand AG
Elsenackerstrasse 19
CH-9450 Altstätten
Telefon +41 71 757 11 20
immobilien@rtag.ch

Liegenschaftsbewertungsbericht

Bericht der Liegenschaftsbewertungen an die Geschäftsleitung der Rheintal Trust AG, 9430 St. Margrethen

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Rheintal Trust AG mit Sitz in St. Margrethen, hat die RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten die Liegenschaften „Bahnhofstrasse 9, 9430 St. Margrethen", „Kronenwiese 1320, 9427 Wolfhalden" und „Ebnaterstrasse 70, 9630 Wattwil" zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2020 bewertet.

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 Bewertung

Die Liegenschaften sind der RT Immobilien Treuhand AG aufgrund der früher durchgeführten detaillierten Besichtigung und der zur Verfügung gestellten Unterlagen persönlich bekannt. Grundsätzlich werden die Liegenschaften im Vierjahresrhythmus wieder besichtigt. Eine vorzeitige Besichtigung erfolgt lediglich bei massgebenden Änderungen, wie Um- und Ausbauten, Neuvermietungen, Arrondierungen etc.. 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, sofern notwendig, von uns ersichtlich ausgewiesen [z.B. Szenariokalkulationen].

Definition „Fair Value"

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

Bewertungsmethode

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik der RT Immobilien Treuhand AG sind die Bewertungen für die Rheintal Trust 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 Wert und Preis ist deshalb möglich. Die Bewertung erfolgt somit ohne Haftung für die Realisierbarkeit.

9450 Altstätten, 2. Februar 2021

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten

Roger Stieger
Geschäftsleitung / Teilhaber

Daniel Mosch
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Jahresrechnung nach Kern-FER

BILANZ (CHF)

	Swiss GAAP FER 31.12.20	Swiss GAAP FER 31.12.19
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	370‘615	2‘319‘303
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	8‘795
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22‘426	39‘153
Total Umlaufvermögen	**393‘041**	**2‘367‘251**
Finanzanlagen	200	0
Immobile Sachanlagen	39‘652‘572	31‘203‘322
Total Anlagevermögen	**39‘652‘772**	**31‘203‘322**
TOTAL AKTIVEN	**40‘045‘813**	**33‘570‘573**
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15‘682	4‘759
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Hypotheken	994‘389	1‘145‘471
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und Organen	350‘000	0
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	1‘150‘000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2‘996	4‘802
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären und Organen	4‘000	0
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	354‘724	313‘647
latente Steuerrückstellungen	743‘535	759‘163
Kurzfristiges Fremdkapital	**3‘615‘326**	**2‘227‘842**
Langfristige Bankverbindlichkeiten	23‘922‘083	19‘249‘094
Langfristiges Fremdkapital	**23‘922‘083**	**19‘249‘094**
Total Fremdkapital	**27‘573‘409**	**21‘476‘936**
Aktienkapital	8’250’000	8’250’000
Agio	70‘000	76‘000
Gesetzliche Reserven	43’050	1’650
Gewinnvortrag	3‘477‘575	2‘777‘281
Jahresgewinn/Jahresverlust	692‘779	988‘706
Bilanzverlust/-gewinn	**4‘170‘354**	**3‘765‘987**

Eigene Aktien	-25‘000	0
Total Eigenkapital	**12‘508‘404**	**12‘093‘637**
TOTAL PASSIVEN	**40‘045‘813**	**33‘570‘573**

Jahresrechnung nach Kern-FER

ERFOLGSRECHNUNG (CHF)

	Swiss GAAP FER 1.1.2020 – 31.12.2020	Swiss GAAP FER 1.1.201 – 31.12.2019
Mieterlöse	1‘960‘528	1‘816‘039
Liegenschaftsaufwand	-893‘353	-893‘602
Bruttogewinn	**1‘067‘175**	**922‘437**
Übriger betrieblicher Aufwand	-267‘827	-267‘186
Zu-/Abschreibungen auf Sachanlagen	-394‘533	-176‘930
Betriebliches Ergebnis	**404‘814**	**478‘321**
Finanzertrag	322‘005	581‘985
Finanzaufwand	-24‘617	-316
Finanzergebnis	**297‘388**	**581‘669**
Ordentliches Ergebnis	**702‘202**	**1‘059‘990**
Ausserordentlicher Aufwand	-1‘325	-24‘162
Ausserordentlicher Ertrag	511	3‘977
Ergebnis vor Ertragssteuern	**701‘388**	**1‘039‘805**
Ertragssteuern	-8‘609	-51‘099
JAHRESGEWINN	**692‘779**	**988‘706**

Jahresrechnung nach Kern-FER

GELDFLUSSRECHNUNG (CHF)		2020		2019
GELDFLUSS aus Betriebstätigkeit				
Jahresergebnis		692‘779		988‘706
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften	Abnahme	394‘533		176‘930
Rückstellungen	Zunahme	50‘000	Zunahme	30‘000
latente Steuerrückstellungen	Abnahme	-15‘628	Zunahme	38‘052
Cash Flow Nettoumlaufsvermögen		**1‘121‘684**		**1‘233‘688**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Abnahme	8‘795	Zunahme	-4‘301
Aktive Rechnungsabgrenzungen	Abnahme	16‘727	Abnahme	43‘136
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	10‘923	Zunahme	4‘759
kurfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Zunahme	1‘348‘918	Zunahme	319‘675
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	Zunahme	2‘194	Zunahme	682
Passive Rechnungsabgrenzungen	Abnahme	-8‘923	Abnahme	-4‘515
Veränderung Nettoumlaufsvermögen		**1‘378‘634**		**359‘436**
Cash Flow aus Betriebstätigkeit		**2‘500‘318**		**1‘593‘124**
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit				
Immobile Sachanlagen	Zunahme	-8‘843‘783		-288‘430
Desinvestition Immobile Sachanlagen		0		0
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		**-8‘843‘783**		**-288‘430**
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit				
Langfristige Bankverbindlichkeiten	Zunahme	4‘672‘989	Abnahme	-1‘431‘735
Kauf/Verkauf eigene Aktien		-25‘000		450‘000
Veränderung Agio		-6‘000		48‘500
Kauf/Verkauf Anteilsscheine		-200		0
Ausschüttung an Aktionäre		-247‘012		0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**4‘394‘777**		**-933‘235**
Netto-Flüssige Mittel		**1‘948‘688**		**371‘459**
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel				
Flüssige Mittel am 01.01.		2‘319‘303		1‘947‘844
Veränderung Flüssige Mittel	Abnahme	-1‘948‘688	Zunahme	371‘459
Flüssige Mittel am 31.12.		**370‘615**		**2‘319‘303**

Anhang zur Jahresrechnung nach Kern-FER

EIGENKAPITALNACHWEIS (CHF)

	Anfangs-bestand per 01.01.2020	Zuweisung	Verwendung	Total Veränderung	End-bestand per 31.12.2020
Eigenkapital					
Aktienkapital Stimmrechte	750‘000	0	0	0	750‘000
Aktienkapital Namenaktien	7‘500‘000	0	0	0	7‘500‘000
Kapitalreserven (Agio)	76‘000	-6‘000	0	-6‘000	70‘000
Eigene Aktien	0	-25‘000	0	-25‘000	-25‘000
Gesetzliche Reserven	1‘650	41‘400	0	41‘400	43‘050
Gewinnreserven	2‘777‘281	700‘294	0	700‘294	3‘477‘575
Jahresgewinn	988‘706	692‘779	-988‘706	-295‘927	692‘779
Total Eigenkapital	**12‘093‘637**	**1‘403‘473**	**-988‘706**	**414‘767**	**12‘508‘404**

	Anfangs-bestand per 01.01.2019	Zuweisung	Verwendung	Total Veränderung	End-bestand per 31.12.2019
Eigenkapital					
Aktienkapital Stimmrechte	750‘000	0	0	0	750‘000
Aktienkapital Namenaktien	7‘500‘000	0	0	0	7‘500‘000
Kapitalreserven (Agio)	27‘500	48‘500	0	48‘500	76‘000
Eigene Aktien	-450‘000	450‘000	0	450‘000	0
Gesetzliche Reserven	1‘650	0	0	0	1‘650
Gewinnreserven	-928‘695	3‘705‘976	0	3‘705‘976	2‘777‘281
Jahresgewinn	3‘705‘976	988‘706	-3‘705‘976	-2‘717‘270	988‘706
TOTAL EIGENKAPITAL	**10‘606‘431**	**5‘193‘182**	**-3‘705‘976**	**1‘487‘206**	**12‘093‘637**

Anhang zur Jahresrechnung nach Kern-FER

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze (CHF):

Rechnungslegungsgrundsätze
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes sowie gemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP Kern-FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bewertungsgrundsätze
In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Bewertungsgrundsätze angwendet welche sich zudem nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven richtet:

Flüssige Mittel
Die Flüssigen Mittel bestehen aus Bankkontokorrentguthaben und sind nominell bewertet.

Forderungen
In dieser Position sind offene Guthaben bilanziert. Die Forderungen sind zum Nominalwert eingesetzt.

Immobile Sachanlagen
Das Portfolio der Rheintal Trust AG besteht aus erstklassigen Wohn- und Gewerbeüberbauungen sowie Entwicklungsprojekten im Umkreis von ca 100km um den Geschäftssitz in St. Margrethen (CH/D/A). Aktiviert werden alle Investitionen, welche den Markt- oder Nutzwert der Liegenschaft nachhaltig erhöhen oder die Lebensdauer wesentlich verlängern. Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt zu aktuellen Werten.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften in der Schweiz erfolgt durch einen ausgewiesenen externen Fachmann, welcher die Renditeliegenschaften einzeln nach bewährten Grundsätzen des Berufsstandes bewertet. Für die Liegenschaft in Deutschland erfolgt die Bewertung mit der DCF Methode.

Verzinsliche und nicht verzinsliche Verbindlichkeiten
Der Ansatz dieser Positionen erfolgt zum Nominalwert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten weisen eine Zahlungsfrist von maximal 12 Monaten auf. Langfristige Verbindlichkeiten sind nach 12 Monaten fällig.

Rückstellungen und passive Rechnungsabgrenzungen
Bei den Rückstellungen handelt es sich um Aufwendungen welche durch den Mieterwechsel im 2019 entstanden und im Geschäftsjahr 2021 fällig werden. Im Berichtsjahr erfolgte eine entsprechende Erhöhung der Rückstellung.

Die Rückstellung für latente Steuern berechnet sich auf Basis der Stillen Reserven (brutto), multipliziert mit dem im Folgejahr anfallenden Vorsteuersatz.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen sind auf Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse, die das Berichtsjahr betreffen, bewertet.

Eigenkapital
Siehe Eigenkapitalnachweis

Geldflussrechnung
Der Fonds flüssige Mittel bildet die Grundlage für den Ausweis der Geldflussrechnung. Der Geldfluss aus Betriebstätigkeit wird mithilfe der indirekten Methode ermittelt.

Anhang zur Jahresrechnung nach Kern-FER

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Betriebsrechnung (CHF):

		Zinssatz	31.12.2020	31.12.2019
1	**Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten**			
	Hypotheken Laufzeit 1 bis 5 Jahre	**1.08%**	9‘545‘625	4‘395‘125
	Hypotheken Laufzeit über 5 Jahre	**2.20%**	14‘376‘458	14‘853‘970
	Total		**23‘922‘083**	**19‘249‘095**
2	**Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand**			
	Nachbelastung Steuern aus Vorjahren		0	-24‘162
	Nebenkostenaufwand Haldenbach		-1‘325	0
	Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		**-1‘325**	**-24‘162**
3	**Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag**			
	Gutschrift Steuern aus Vorjahren		0	3‘977
	Nebenkostenertrag Haldenbach		511	0
	Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder		**511**	**3‘977**

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	**Anzahl Mitarbeitende**	**Anzahl Mitarbeitende**
Bis zehn Vollzeitstellen	x	x

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Buchwert der belasteten Liegenschaft (bewertet zum aktuellen Marktwert)		39‘652‘572	30‘903‘322
Pfandbelastung			
- Registerschuldbrief im 1. Rang	CHF	16‘970‘000	7‘010‘000
- Grundschuld im 1. Pfandrang	EUR	15‘500‘000	15‘500‘000

Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichten Angaben gemäss OR Art. 959c und Swiss GAAP Kern-FER.

Grant Thornton AG
Bahnhofstrasse 7
P.O. Box 747
CH-9471 Buchs

T +41 81 750 68 68
F +41 81 750 68 78

www.grantthornton.ch

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur eingeschränkten Revision 2020

An den Verwaltungsrat der
Rheintal Trust AG, 9430 St. Margrethen

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die beiliegende Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) der Rheintal Trust AG, 9430 St. Margrethen für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und Statuten 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 kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER vermittelt und nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Buchs SG, 14. April 2021

Grant Thornton AG

Rainer Marxer
Revisionsexperte
Leitender Revisor

ppa Albulena Llolluni-Badalli
Revisionsexpertin

Beilagen:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang)

Jahresrechnung nach OR

BILANZ (CHF)

	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	370‘615	2‘319‘303
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	8‘795
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22‘426	39‘153
Total Umlaufvermögen	**393‘401**	**2‘367‘251**
Finanzanlagen	200	0
Immobile Sachanlagen	36‘122‘374	27‘521‘808
Total Anlagevermögen	**36‘122‘574**	**27‘521‘808**
TOTAL AKTIVEN	**36‘515‘615**	**29‘889‘059**
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15‘682	4‘759
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	994‘389	1‘145‘471
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1‘500‘000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6‘996	4‘802
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	354‘724	313‘647
Kurzfristiges Fremdkapital	**2‘871‘791**	**1‘468‘679**
Langfristige Bankverbindlichkeiten	24‘305‘227	19‘563‘174
Langfristiges Fremdkapital	**24‘305‘227**	**19‘563‘174**
Total Fremdkapital	**27‘177‘018**	**21‘031‘853**
Aktienkapital	8’250’000	8’250’000
Agio	70‘000	76‘000
Gesetzliche Gewinnreserve	43’050	1’650
Gewinnvortrag	241‘143	-296‘928
Jahresverlust/Jahresgewinn	759‘404	826‘484
Bilanzverlust/-gewinn	**1‘000‘547**	**529‘556**
Eigene Aktien	-25‘000	-
Total Eigenkapital	**9‘338‘597**	**8‘857‘206**
TOTAL PASSIVEN	**36‘515‘615**	**29‘889‘059**

Jahresrechnung nach OR

ERFOLGSRECHNUNG (CHF)

	1.1.2020 – 31.12.2020	1.1.2019 – 31.12.2019
Mieterlöse	1‘960‘528	1‘816‘039
Nettoerlöse	**1‘960‘528**	**1‘816‘039**
Liegenschaftsaufwand	-893‘353	-893‘602
Direkter Aufwand	**-893‘353**	**-893‘602**
Bruttogewinn	**1‘067‘175**	**922‘437**
Übriger betrieblicher Aufwand	-267‘827	-267‘187
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**799‘348**	**655‘250**
Abschreibungen auf immobilen Sachanlagen	-242’922	-229’114
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**556‘426**	**426‘136**
Finanzaufwand	-24‘617	-316
Finanzertrag	252‘646	433‘895
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	**784‘455**	**859‘715**
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	-814	20’185
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	**783’641**	**839’530**
Direkte Steuern	-24‘237	-13‘046
Jahresverlust/Jahresgewinn	**759‘404**	**826‘484**

Anhang der Jahresrechnung (CHF)

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

Flüssige Mittel:
Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet. Die aus der Umrechnung resulierenden Fremdwährungsverluste werden erfolgswirksam über den Finanzaufwand, die Fremdwährungsgewinne über den Finanzertrag verbucht.

Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen:
Der Ansatz dieser Positionen erfolgt zum Nominalwert abzüglich aller betriebsnotwendigen Wertberichtigungen. Die Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen weisen keine Restlaufzeit grösser einem Jahr auf.

Sachanlagen:
Die Sachanlagen indirekt abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode.

Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen:
Der Ansatz dieser Positionen erfolgt zum Nominalwert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten weisen eine Zahlungsfrist von maximal 12 Monate auf. Langfristige Verbindlichkeiten sind nach 12 Monaten fällig. Die passiven Rechnungsabgrenzungen weisen keine Restlaufzeit grösser einem Jahr auf.

Rückstellungen:
Rückstellungen werden bei erkennbaren Risiken gebildet und zum voraussichtlichen Wert des Mittelabflusses angesetzt. Es findet das Vorsichtsprinzip Anwendung, welches zu Stillen Reserven führen kann. Es wird in der Bilanz zwischen kursfristigen und langfristigen Rückstellungen unterschieden. Bei den langfristigen Rückstellungen wird der Mittelabfluss frühestens 12 Monate nach Bilanzstichtag erwartet.

Eigenkapital:
Die Positionen des Eigenkapitals werden zum Nominalwert bilanziert.

Anhang der Jahresrechnung (CHF)

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.20	31.12.19
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:		
gegenüber Dritten	-	-
gegenüber Aktionären und Organen	-	8‘795
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	*8‘795*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:		
gegenüber Dritten	15‘682	4‘759
Total Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen	15‘682	4‘759
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:		
gegenüber Dritten	994‘389	1‘145‘471
gegenüber Aktionären und Organen	350‘000	-
gegenüber Nahestenden	1‘150‘000	-
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	*2*‘494‘389	1‘145‘471
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten:		
gegenüber Dritten	2‘996	4‘802
gegenüber Aktionären und Organen	4‘000	-
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	*6*‘996	4‘802
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:		
gegenüber Dritten	24‘305‘227	19‘563‘174
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	*24‘305‘227*	19‘563‘174

3. Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	Anzahl Mitarbeitende	Anzahl Mitarbeitende
Bis zehn Vollzeitstellen	x	x

4. Eigene Anteile

	Anzahl Anteile	Anzahl Anteile
Eigene Anteile zu Beginn des Geschäftsjahres	-	18
Erwerb eigener Anteile	1	-
Veräusserung eigener Anteile	-	-18
Eigene Anteile am Ende des Geschäftsjahres	1	-

Anhang der Jahresrechnung (CHF)

5. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

		31.12.20	31.12.19
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten Liegenschaft (Buchwert)		36‘122‘374	27‘221‘808
Pfandbelastung			
- Registerschuldbrief im 1. Rang	CHF	16’970’000	7’010’000
- Grundschuld im 1. Pfandrang	EUR	15’500’000	15’500’000

6. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Steuernachzahlungen Geschäftsjahre 2016 und 2017	-	-24‘162
Verschiedene unwesentliche Posten	-1‘325	-
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-1‘325	-24‘162
Steuerrückzahlungen 2015 und 2016	-	3‘977
Verschiedene unwesentliche Posten	511	-
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	511	3‘977

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

		31.12.20		31.12.19
Antrag des Verwaltungsrates:				
Gewinn-/Verlustvortrag		241‘143		-296‘928
Jahresgewinn		759‘404		826‘484
Bilanzgewinn		**1‘000‘547**		**529‘556**
./. Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		-37‘970		-41‘400
./. Zuweisung an die statutarischen und beschlussmässige Gewinnreserven		-		-
./. Dividendenzahlung	4%	-329‘000	3%	-247‘013
Vortrag auf neue Rechnung		**633‘577**		**241‘143**

Grant Thornton AG
Bahnhofstrasse 7
P.O. Box 747
CH-9471 Buchs

T +41 81 750 68 68
F +41 81 750 68 78

www.grantthornton.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2020

An die Generalversammlung der
Rheintal Trust AG, 9430 St. Margrethen

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Rheintal Trust AG, 9430 St. Margrethen für das am 31. Dezember 2020 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 die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Buchs SG, 14. April 2021

Grant Thornton AG

Rainer Marxer
Revisionsexperte
Leitender Revisor

ppa Albulena Llolluni-Badalli
Revisionsexpertin

Beilagen:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Kernaktionäre

Name	Funktion	Stimmrechts-aktien	Namens-aktien	Stimmrechts-quote	Kapital-quote
J. & R. Schertler GmbH & CoKG		84	78	27.0%	26.20%
Dr. Schneider Remo	VR-Mitglied	84	11	15.8%	5.90%
mk management GmbH		88	11	16.5%	6.00%
Dr. iur. Weder Adrian		44	0	7.3%	1.30%
Sutter Ernst	VR-Mitglied	0	36	6.0 %	10.90%

Per. 01.01.2021 (AK CHF 8'250'000.–)

Kontakt

Kontaktadresse
Rheintal Trust AG
Bahnhofstrasse 9
CH-9430 St.Margrethen

Christian Müller
Geschäftsführer
T +41 71 747 30 60
M +41 79 634 21 66
F +41 71 747 30 69
c.mueller@rttag.ch

Günter Schertler
Geschäftsführer
T +43 5574 68 88 20 18
M +43 664 282 63 02
F +43 5574 68 88 20 10
g.schertler@rttag.ch

Martin Kuster
Verwaltungsratspräsident
T +41 71 733 23 12
M +41 79 600 68 11
F +41 71 733 29 12
info@mkmanagement.ch