

Geschäftsbericht

2021

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 Pandemie ist auf dem Rückzug trotz rekordhoher Inzidenzen im Winter 21/22 und die Schweizer Wirtschaft operiert fast wieder auf Normalniveau.

Die Inflation in den umliegenden Ländern hat stark angezogen - in Deutschland mit einem Wert von über 5%; dies im Gegensatz zur Schweiz mit einem Wert bei 1,5%.

Im Kapitalmarkt haben sich die Zinsen im Beobachtungszeitraum leicht erhöht. Wohin die Reise geht, ist offen und die Auguren wagen nur sehr zurückhaltend Prognosen.

Auch im Jahr 2021 sind die Immobilienpreise weiter gestiegen. Man möchte schon fast etwas fatalistisch sagen: „Der Himmel ist das Limit“.

Im aktuellen Jahr haben sich die Leerstände erstmals seit Jahren reduziert. Ein relativ starker Treiber in der Wohnungsnachfrage stellen die Haushaltsaufteilungen dar - ein interessanter Aspekt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte von der wirtschaftlichen Erholung nochmals profitieren.

Corona hat statistisch nachgewiesen die Stadtflucht beschleunigt, was die ländlicheren Lagen interessanter macht und Perspektiven eröffnet.

Die Preise für Renditeliegenschaften steigen nach wie vor und führen zu stetig sinkenden Bruttorenditen. Die Bruttoanfangsrenditen im schweizerischen Markt bewegen sich im Durchschnitt unter 3,5%.

Unser Portfolio - solide auf hohem Niveau

Die Corona-Pandemie hat den Mietern in den stärker betroffenen Bereichen des Dienstleistungsgewerbes zugesetzt. Hier haben wir individuell Unterstützung geleistet, um die soliden Mietverhältnisse weiter zu führen und Leerstände zu vermeiden.

Die Bruttorenditen unserer Liegenschaften bewegen sich im Gegensatz zu den erwähnten Bruttoanfangsrenditen im Wohnen bei rund 4,4% im Schnitt und bei über 5% bei Gewerbe und Industrie. Die Fertigstellung der Mietwohnungen an der Kirchstrasse 35 in Rorschach erfolgt planmässig im Frühling 2022. Beim Verfassen dieses Textes sind die ersten Mietverträge bereits abgeschlossen.

Für das weitere Wachstum prüfen wir insbesondere Industrie- und Gewerbeliegenschaften, nutzen aber auch weiterhin gute Gelegenheiten bei Investitionsmöglichkeiten in Wohnliegenschaften.

Im Berichtsjahr 2021 erwirtschaften wir einen Bruttogewinn von 67.4% und eine EBITDA-Marge von 49.6%. Trotz Widrigkeiten und Herausforderungen hat sich das Jahr erfolgreich gestaltet.

Aus dem Verwaltungsrat

Remo Schneider, langjähriger Verwaltungsrat gibt seinen Rücktritt bekannt. Er möchte sich auf die Weiterentwicklung seiner Pontemed-Gruppe konzentrieren. Wir danken ihm herzlich für sein sehr geschätztes Mitwirken und wünschen ihm beruflich und privat weiterhin viel Freude und gute Gesundheit!

Die Aktienkapitalerhöhung über CHF 5,5 Mio. ist erfolgreich über die Bühne gegangen. Wir weisen nun ein

Aktienkapital von CHF 13,75 Mio. aus. Die Aktien im Eigenbestand erlauben uns, gezielt weitere Entscheider und Unternehmer ins Aktionariat aufzunehmen. Über die verlässliche Unternehmensentwicklung freuen wir uns - sie ermöglicht uns eine kontinuierliche Ausschüttung an die Aktionäre.

Anhand des inneren Wertes der Aktie lässt sich ablesen, dass wir auf solidem Grund stehen und Sie eine stabile und rentable Aktie in ihren Händen halten. Es macht Freude, die Bemerkung aus dem letzten Jahresbericht zu wiederholen: „unsere Entwicklung ist berechenbar und wir bieten eine attraktive Rendite“.

Bestätigt durch solide Zahlen in herausfordernden Zeiten, blicken wir gestärkt 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

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



Remo Schneider
Unternehmer
Niederteufen



Ernst Sutter
Unternehmer
Niederwil/SG

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	<p>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.</p> <p>Handel: Es ist vorgesehen, dass die Aktien über eine OTC-Plattform (elektronische Handelsplattform für nichtkотиerte Schweizer Aktien) gehandelt werden.</p>

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.

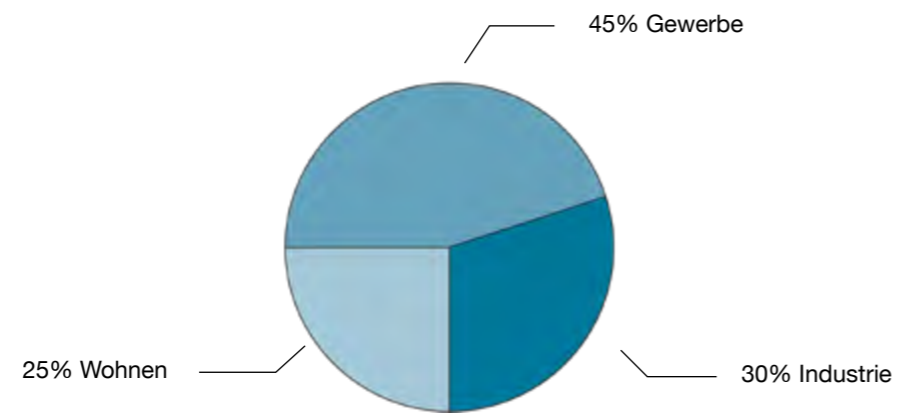
Anlagestrategie

Wir investieren in Immobilien und Grundstücke mit hohem Zukunfts- und Entwicklungspotential. Wichtig sind die Makro- und Mikrolage sowie die dort sinnvolle und nachhaltige Nutzung für eine nachhaltige Rendite. Die Rheintal Trust AG achtet dabei auf eine ausgewogene Ertrags- und Risikostruktur.

	<ul style="list-style-type: none">- Anteil Wohnen max. 50 %- Anteil Gewerbe mind. 50 %- Entwicklungsprojekte inkl. Grundstücke 10 % – 15 %
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none">- Quote der Eigenmittel (langfristig) 20 % – 40 %- Fremdfinanzierung 60 % – 80 %
Eigenkapitalrendite	- Zielband 4,0 – 4,5 %
Nachhaltige Dividende	- von 3 – 4 %

Die Rheintal Trust AG im Überblick

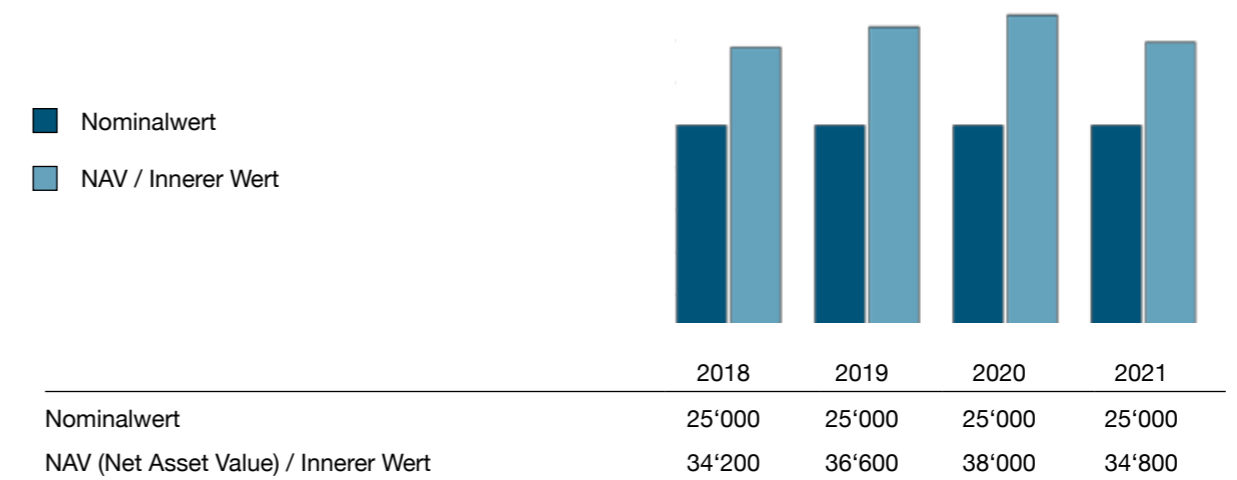
Immobilienportfolio 2021



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. Durch die Kapitalerhöhung im Jahr 2021 um 5.5 Mio CHF sinkt der innere Wert der Aktie im Vergleich zum Vorjahr um 8%. Per 31.12.2021 liegt der Wert immer noch deutlich höher als der Nominalwert. In Prozenten entspricht dies einem Mehrwert von über 39%.

Portfolio

Anlageobjekte



Adresse: Bahnhofstrasse 9
9430 St. Margrethen

Nutzung: Gewerbeliegenschaft

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



Adresse: Kronenwiese 1320
9427 Wolfhalden

Nutzung: Wohnliegenschaft

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



Adresse: Ebnaterstrasse 70
9630 Wattwil

Nutzung: Gewerbeliegenschaft

Daten: 2'144 m² Gewerbefläche
256 m² Bürofläche
40 Aussenabstellplätze



Adresse: 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
12 Einstellplätze

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 2021 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 wert-

vermehrnde 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, 15. Februar 2022

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten

Roger Stieger
Geschäftsleitung / Teilhaber

Daniel Mosch
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Jahresrechnung nach Kern-FER

BILANZ (CHF)

	Swiss GAAP FER 31.12.21	Swiss GAAP FER 31.12.20
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	4'242'338	370'615
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38'444	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	63'103	22'426
Total Umlaufvermögen	4'343'886	393'041
Finanzanlagen	200	200
Immobilie Sachanlagen	40'357'028	39'652'572
Total Anlagevermögen	40'357'228	39'652'772
TOTAL AKTIVEN	44'701'114	40'045'813
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79'538	15'682
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Hypotheken	519'696	994'389
übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	1'500'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	22'957	6'996
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	376'896	354'724
latente Steuerrückstellungen	737'090	743'535
Kurzfristiges Fremdkapital	1'736'177	3'615'326
Langfristige Bankverbindlichkeiten	25'519'977	23'922'083
Langfristiges Fremdkapital	25'519'977	23'922'083
Total Fremdkapital	27'256'154	27'537'409
Aktienkapital	13'750'000	8'250'000
Agio	1'184'000	70'000
Gesetzliche Reserven	81'020	43'050
Gewinnvortrag	3'803'384	3'477'575
Jahresgewinn/Jahresverlust	322'056	692'779
Bilanzverlust/-gewinn	4'125'440	4'170'354
Eigene Aktien	-1'695'500	-25'000
Total Eigenkapital	17'444'960	12'508'404
TOTAL PASSIVEN	44'701'114	40'045'813

Jahresrechnung nach Kern-FER

ERFOLGSRECHNUNG (CHF)

	Swiss GAAP FER 1.1.2021 – 31.12.2021	Swiss GAAP FER 1.1.2020 – 31.12.2020
Mieterlöse	1'651'251	1'960'528
Verkaufserlös	-71'550	0
Liegenschaftsaufwand	-629'227	-893'353
Bruttogewinn	950'474	1'067'175
Übriger betrieblicher Aufwand	-409'382	-267'827
Zu-/Abschreibungen auf Sachanlagen	-366'201	-394'533
Betriebliches Ergebnis	174'891	404'814
Finanzertrag	233'629	322'005
Finanzaufwand	-52'883	-24'617
Finanzergebnis	180'746	297'388
Ordentliches Ergebnis	355'637	702'202
Ausserordentlicher Aufwand	-12'810	-1'325
Ausserordentlicher Ertrag	9'995	511
Ergebnis vor Ertragssteuern	352'821	701'388
Ertragssteuern	-30'765	-8'609
JAHRESGEWINN	322'056	692'779

Jahresrechnung nach Kern-FER

GELDFLUSSRECHNUNG (CHF)		2021		2020
GELDFLUSS aus Betriebstätigkeit				
Jahresergebnis		322'056		692'779
Verkauf/Neubewertung Liegenschaften	Abnahme	437'751	Abnahme	394'533
Rückstellungen	Abnahme	-15'000	Zunahme	50'000
latente Steuerrückstellungen	Abnahme	-6'445	Abnahme	-15'628
Cash Flow Nettoumlaufvermögen		738'362		1'121'684
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	-38'444	Abnahme	8'795
Aktive Rechnungsabgrenzungen	Zunahme	-40'678	Abnahme	16'727
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zunahme	63'856	Zunahme	10'923
kurfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Abnahme	-1'974'693	Zunahme	1'348'918
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	Zunahme	15'961	Zunahme	2'194
Passive Rechnungsabgrenzungen	Zunahme	37'172	Abnahme	-8'923
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-1'936'826		1'378'634
Cash Flow aus Betriebstätigkeit		-1'198'464		2'500'318
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit				
Immobilie Sachanlagen	Zunahme	-2'830'657	Zunahme	-8'843'783
Desinvestition Immobilie Sachanlagen	Zunahme	1'688'450		0
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		-1'142'207		-8'843'783
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit				
Kapitalerhöhung	Zunahme	5'500'000		0
Langfristige Bankverbindlichkeiten	Zunahme	1'597'894	Zunahme	4'672'989
Kauf/Verkauf eigene Aktien		-1'670'500		-25'000
Veränderung Agio		1'114'000		-6'000
Kauf/Verkauf Anteilsscheine		0		-200
Ausschüttung an Aktionäre		-329'000		-247'012
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		6'212'394		4'394'777
Netto-Flüssige Mittel		3'871'723		-1'948'688
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel				
Flüssige Mittel am 01.01.		370'615		2'319'303
Veränderung Flüssige Mittel	Zunahme	3'871'723	Abnahme	-1'948'688
Flüssige Mittel am 31.12.		4'242'338		370'615

Anhang zur Jahresrechnung nach Kern-FER

EIGENKAPITALNACHWEIS (CHF)

	Anfangs- bestand per 01.01.2021	Zuweisung	Kapital- erhöhung	Verwendung	Total Veränderung	End- bestand per 31.12.2021
Eigenkapital						
Aktienkapital Stimmrechte	750'000	0	500'000	0	500'000	1'250'000
Aktienkapital Namenaktien	7'500'000	0	5'000'000	0	5'000'000	12'500'000
Kapitalreserven (Agio)	70'000	0	1'114'000	0	1'114'000	1'184'000
Eigene Aktien	-25'000	-1'310'500	-360'000	0	-1'670'500	-1'695'500
Gesetzliche Reserven	43'050	37'970	0	0	37'970	81'020
Gewinnreserven	3'477'575	325'809	0	0	325'809	3'803'384
Jahresgewinn	692'779	322'056	0	-692'779	-370'723	322'056
Total Eigenkapital	12'508'404	-624'665	6'254'000	-692'779	4'936'556	17'444'960

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

Information zu Beginn des Geschäftsjahres

	2021 Anzahl Anteile	2020 Anzahl Anteile
Eigene Anteile zu Beginn des Geschäftsjahres	1	-
Erwerb eigener Anteile		
Erwerb eigene Anteile (CHF 30'000)	14	-
Erwerb eigene Anteile (CHF 30'500)	41	-
Erwerb eigene Anteile (CHF 25'000)	-	1
Veräusserung eigener Anteile	-	-
Eigene Anteile am Ende des Geschäftsjahres	56	1
Durchschnittlicher Kaufpreis	30'373	25'000

Anhang zur Jahresrechnung nach Kern-FER

Anhang zur Jahresrechnung nach Kern-FER

ANLAGESPIEGEL

Immobilien Sachanlagen

	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total
Renditeliegenschaften				
Marktwert per 01.01.2021	3'306'613	3'970'000	32'375'959	39'652'572
Zugänge	2'790'657	0	40'000	2'830'657
Abgänge	0	0	-1'760'000	-1'760'000
Umklassierung	0	0	0	0
Erfolg	0	0	0	0
Veränderung von aktuellen Werten	0	110'000	-476'201	-366'201
Marktwerte per 31.12.2021	6'097'270	4'080'000	30'179'758	40'357'028

	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total
Renditeliegenschaften				
Marktwert per 01.01.2020	200'000	3'960'000	27'043'322	31'203'322
Zugänge	3'106'613	0	5'737'170	8'843'783
Abgänge	0	0	0	0
Umklassierung	0	0	0	0
Erfolg	0	0	0	0
Veränderung von aktuellen Werten	0	10'000	-404'533	-394'533
Marktwerte per 31.12.2020	3'306'613	3'970'000	32'375'959	39'652'572

Die Grundstücke und Bauten werden zu aktuellen Werten bewertet. Eine Aktivierung von Bauzinsen ist nicht erfolgt.

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. Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund der Erstanwendung entsprechend angepasst.

Bewertungsgrundsätze

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Bewertungsgrundsätze angewendet 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.

Immobilien 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

Rückstellungen im Wert von CHF 50'000.- für die Liegenschaft Bahnhofstrasse, St. Margrethen wurden im 2021 gebraucht. Es wurden neue Rückstellungen für die Mieterwechsel in den Liegenschaften St. Margrethen und Ebnerstrasse, Wattwil in der Höhe von CHF 35'000.- gebildet.

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	31.12.2021	31.12.2020
1 Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
Hypotheken Laufzeit 1 bis 5 Jahre	1.03%	11'267'125	9'545'625
Hypotheken Laufzeit über 5 Jahre	2.19%	14'252'852	14'376'458
Total		25'519'997	23'922'083
2 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand			
Nebenkostenaufwand Haldenbach		0	-1'325
Buchführungsaufwand Engie der Jahren 2020 und 2019		-12'810	0
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-12'810	-1'325
3 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag			
Nebenkostenertrag Haldenbach		0	511
Kostenverrechnung einer bezahlten Rechnung 2020		9'995	0
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder		9'995	511
		Anzahl	Anzahl
Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		Mitarbeitende	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)		40'357'028	39'652'572
Pfandbelastung			
- Registerschuldbrief im 1. Rang	CHF	14'700'000	16'970'000
- Grundschuld im 1. Pfandrang	EUR	15'500'000	15'500'000

Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichtigen 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
www.grantthornton.ch

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur eingeschränkten Revision 2021

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 2021 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.

Wir weisen darauf hin, dass an der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Juni 2021 eine Dividende im Umfang von CHF 329'000 beschlossen und anschliessend ausgeschüttet wurde. Dieser Gewinnverwendungsantrag wurde der Revisionsstelle im Widerspruch zu Art. 731 OR nicht zur Prüfung unterbreitet. Aus heutiger Sicht hätte jener Beschluss im Umfang der Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn bzw. den freien Reserven von CHF 329'000 Gesetz und Statuten entsprochen. Wir weisen auf die gesetzlich vorgesehenen Folgen der Nichtigkeit (Art. 731 Abs. 3 OR) hin.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Beschluss über eine Dividende von CHF 329'000 zu wiederholen, damit die Beschlüsse formal richtig nachvollzogen werden.

Ferner weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft eigene Aktien in der Höhe von CHF 1'695'500 besitzt. Der Erwerb eigener Aktien in Umfang von CHF 1'061'923 stellt in Ermangelung von frei verwendbarem Eigenkapital einen Verstoß gegen Art. 659 Abs. 1 OR dar.

Buchs SG, 4. April 2022

Grant Thornton AG



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Rainer Marxer
Revisionsexperte



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Lisa Schöffler
Revisionsexpertin

Jahresrechnung nach OR

BILANZ (CHF)

	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	4'242'388	370'615
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38'444	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	63'103	22'426
Total Umlaufvermögen	4'343'885	393'041
Finanzanlagen	200	200
Immobilie Sachanlagen	37'295'043	36'122'374
Total Anlagevermögen	37'295'243	36'122'574
TOTAL AKTIVEN	41'639'128	36'515'615
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79'538	15'682
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	533'519	994'389
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	1'500'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	22'957	6'996
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	376'896	354'724
Kurzfristiges Fremdkapital	1'012'910	2'871'791
Langfristige Bankverbindlichkeiten	25'986'383	24'305'227
Langfristiges Fremdkapital	25'986'383	24'305'227
Total Fremdkapital	26'999'293	27'177'018
Aktienkapital	13'750'000	8'250'000
Agio	1'184'000	70'000
Gesetzliche Gewinnreserve	81'020	43'050
Gewinnvortrag	633'577	241'143
Jahresverlust/Jahresgewinn	686'738	759'404
Bilanzverlust/-gewinn	1'320'315	1'000'547
Eigene Aktien	-1'695'500	-25'000
Total Eigenkapital	14'639'835	9'338'597
TOTAL PASSIVEN	41'639'128	36'515'615

Jahresrechnung nach OR

ERFOLGSRECHNUNG (CHF)

	1.1.2021 – 31.12.2021	1.1.2020 – 31.12.2020
Mieterlöse	1'651'251	1'960'528
Erlös aus Liegenschaftsverkauf	279'477	0
Nettoerlöse	1'930'728	1'960'528
Liegenschaftsaufwand	-629'227	-893'353
Direkter Aufwand	-629'227	-893'353
Bruttogewinn	1'301'501	1'067'175
Übriger betrieblicher Aufwand	-409'382	-267'827
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	892'119	799'348
Abschreibungen auf immobilien Sachanlagen	-249'017	-242'922
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	643'102	556'426
Finanzaufwand	-52'883	-24'617
Finanzertrag	136'544	252'646
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	726'763	784'455
ausserordentlicher, einmaliger oder periodischer Aufwand	-12'810	-1'325
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	9'995	511
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	723'948	783'641
Direkte Steuern	-37'210	-24'237
Jahresverlust/Jahresgewinn	686'738	759'404

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 resultierenden 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 kurzfristigen 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

	31.12.21	31.12.20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:		
gegenüber Dritten	79'538	15'682
<i>Total Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>79'538</i>	<i>15'682</i>
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:		
gegenüber Dritten	533'519	994'389
gegenüber Aktionären und Organen	0	350'000
gegenüber Nahestenden	0	1'150'000
<i>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	<i>533'519</i>	<i>2'494'389</i>
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten:		
gegenüber Dritten	22'957	2'996
gegenüber Aktionären und Organen	0	4'000
<i>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	<i>22'957</i>	<i>6'996</i>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:		
gegenüber Dritten	25'986'383	24'305'227
<i>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	<i>25'986'383</i>	<i>24'305'227</i>

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	1	-
Erwerb eigener Anteile		
Erwerb eigene Anteile (CHF 30'000)	14	-
Erwerb eigene Anteile (CHF 30'500)	41	-
Erwerb eigene Anteile (CHF 25'000)	-	1
Veräusserung eigener Anteile	-	-
Eigene Anteile am Ende des Geschäftsjahres	56	1

Anhang der Jahresrechnung (CHF)

5. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt			
		31.12.21	31.12.20
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten Liegenschaft (Buchwert)		37'295'043	36'122'374
Pfandbelastung			
- Registerschuldbrief im 1. Rang	CHF	14'700'000	16'970'000
- Grundschuld im 1. Pfandrang	EUR	15'500'000	15'500'000

6. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung			
Verwaltungsaufwand 2019 und 2020		-12'810	-
Verschiedene unwesentliche Posten		-	-1'325
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-12'810	-1'325
Ertrag Weiterverrechnung 2020		9'995	-
Verschiedene unwesentliche Posten		-	511
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		9'995	511

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

		31.12.21	31.12.20
Antrag des Verwaltungsrates:			
Gewinn-/Verlustvortrag		633'577	241'143
Jahresgewinn		686'738	759'404
Bilanzgewinn		1'320'315	1'000'547
Eigene Aktien		-1'695'500	-25'000
Total zur Verfügung der Generalversammlung		-375'185	975'547
./. Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		-34'400	-37'970
./. Zuweisung an die statutarischen und beschlussmässige Gewinnreserven		-	-
./. Dividendenzahlung		-	-329'000
Vortrag auf neue Rechnung		1'285'915	633'577

Grant Thornton AG
Bahnhofstrasse 7
P.O. Box 747
CH-9471 Buchs
T +41 81 750 68 68
www.grantthornton.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2021

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 2021 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Wir weisen darauf hin, dass an der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Juni 2021 eine Dividende im Umfang von CHF 329'000 beschlossen und anschliessend ausgeschüttet wurde. Dieser Gewinnverwendungsantrag wurde der Revisionsstelle im Widerspruch zu Art. 731 OR nicht zur Prüfung unterbreitet. Aus heutiger Sicht hätte jener Beschluss im Umfang der Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn bzw. den freien Reserven von CHF 329'000 Gesetz und Statuten entsprechen. Wir weisen auf die gesetzlich vorgesehenen Folgen der Nichtigkeit (Art. 731 Abs. 3 OR) hin.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Beschluss über eine Dividende von CHF 329'000 zu wiederholen, damit die Beschlüsse formal richtig nachvollzogen werden.

Ferner weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft eigene Aktien in der Höhe von CHF 1'695'500 besitzt. Der Erwerb eigener Aktien im Umfang von CHF 1'061'923 stellt in Ermangelung von frei verwendbarem Eigenkapital einen Verstoß gegen Art. 659 Abs. 1 OR dar.

Buchs SG, 4. April 2022

Grant Thornton AG



Rainer Marxer
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Lisa Schöffler
Revisionsexpertin

Kernaktionäre

Name	Funktion	Stimmrechts- aktien	Namens- aktien	Stimmrechts- quote	Kapital- quote
J. & R. Immobilien Schweiz AG		140	150	29.0%	29.82%
Hohl-Zünd Hannelore		60	100	16.0%	19.27%
mk management GmbH		156	21	17.0%	6.65%
Seitz Pius	VR-Mitglied	70	0	7.0%	1.27%
Sutter Ernst	VR-Mitglied	0	36	3.6 %	6.55%

Per. 01.01.2022 (AK CHF 13'750'000.-)

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

