

Geschäftsbericht

2024

rheintal
trust ag



Inhalt

Chancen nutzen und Weiterentwicklung sicherstellen	4
Verwaltungsrat	7
Geschäftsführung	7
Aufbau/Beteiligung	8
Unternehmensstrategie	8
Geschäftsmodell	9
Anlagestrategie	9
Die Rheintal Trust AG im Überblick	10
Portfolio	11
Liegenschaftsbewertungsbericht	13
Jahresrechnung nach FER	14
Bericht der Revisionsstelle nach FER	21
Jahresrechnung nach OR	22
Bericht der Revisionsstelle nach OR	27
Kontakt	28

Chancen nutzen und Weiterentwicklung sicherstellen

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Der Markt entwickelt sich dynamisch

Der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank ist 2024 kräftig gesunken: von 1,75% Ende 2023 auf 0,5% im Dezember. Und es geht weiter – 2025 wird mit einer Senkung auf bis zu 0,00% gerechnet, nachdem die SNB den Leitzins im März 2025 auf 0,25% gesenkt hat.

Für die Banken ist das eine doppelte Problemstellung. Sie kämpfen mit einem herausfordernden Refinanzierungsmarkt und müssen gleichzeitig aufgrund der neuen Basel-III-Vorschriften ihre Risiken neu gewichten und höhere Eigenkapitalquoten hinterlegen. Das bremst die Hypothekenzinsen: Sie sinken nicht so stark, wie es der Leitzins vermuten liesse.

Die Inflation schwankte 2024 zwischen 1,4% im Frühling und 0,6% im Herbst. 2025 soll sie unter 0,5% bleiben.

Mietzinsentwicklung bleibt stabil

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den Referenzzinssatz am 3. März 2025 bereits auf 1,50% reduziert. Vielleicht sinkt der Zinssatz sogar auf 1,25% bis Ende des laufenden Jahres. 2024 lag er noch bei 1,75%. Eigentlich ein Grund für tiefere Mieten – doch in unserem Marktgebiet bleiben sie stabil oder steigen sogar leicht. Warum?

Wohnungsknappheit hält an

Der Mangel an Wohnraum bleibt ein Dauerthema. Seit 15 Jahren fehlen jedes Jahr rund 8'000 Wohnungen – das sind 15% zu wenig. Schuld sind langwierige Bewilligungsverfahren, Einsprachen und immer strengere Vorschriften. Viele Normen sind kaum umsetzbar, und die Ämter stecken in Zielkonflikten, die pragmatische Lösungen erschweren.

Dazu kommt: Die Bevölkerung wächst und braucht Wohnraum. Das hält die Mieten hoch und stärkt die Renditen. Einziger Dämpfer sind die steigenden Energiekosten.

Lassen Sie uns das Scheinwerferlicht auf weitere Themen werfen, die die Rheintal Trust und die Entwicklung unseres operativen Geschäfts begleiten.

Binnenwanderung aufs Land

Mietende bleiben länger in ihren Wohnungen oder suchen ausserhalb der Städte nach bezahlbarem Wohnraum. Vor allem Agglomerationen und gut erschlossene ländliche Regionen profitieren davon. Während grosse Städte durch Zuwanderung wachsen, verlagert sich die Binnenmigration zunehmend ins Umland.

Homeoffice bleibt ein Thema

Viele Unternehmen holen ihre Mitarbeitenden wieder vermehrt ins Büro. Trotzdem bleibt Homeoffice wichtig. Es macht den Wohn- und Arbeitsmarkt flexibler – wer den Job wechselt, muss nicht mehr zwingend umziehen.

Lockerer Lärmschutz erleichtert Bauprojekte

Neue Schutzvorschriften bringen Erleichterungen für Bauprojekte an lärmexponierten Standorten. Das heisst: mehr Spielraum für dringend benötigten Wohnraum, ohne dass die Wohnqualität leidet. Das nützt sowohl den Wohnungssuchenden wie auch dem Investor.

Nachhaltigkeit im Bauen – neue Materialien im Kommen

Nicht nur in unserer Nachbargemeinde wird heftig über Windräder diskutiert. Auch Solarparks in Bergregionen haben einen schweren Stand. Viele Menschen fürchten Lärm, Schattenwurf oder eine veränderte Landschaft. Klar ist: Gute Information und kleinere, akzeptierte Anlagen können helfen, Vorbehalte abzubauen. Lösungen schaffen dann den Durchbruch, wenn die guten Erfahrungen mit nachhaltigen Anlagen wachsen.

Auch in der Baubranche verändert sich viel. Neben energieeffizienten Heizungen und Photovoltaikanlagen gewinnen nachhaltige Baustoffe an Bedeutung. Im Fokus: Beton, denn er verursacht 25% der CO₂-Emissionen im Bau. Neue Varianten binden CO₂, sei es durch Pflanzenkohle, kalzinierten Ton-Zement oder CO₂-behandelten Beton. Auch Hanf und Lehm erleben eine Renaissance. Entscheidend bleibt, dass diese Materialien wirtschaftlich konkurrenzfähig sind, auch wenn es dafür noch etwas Zeit braucht.

Unser Portfolio stärken

Unser Wohnensemble in Thal nimmt Form an. Die Gebäude stehen, der Innenausbau läuft. Ab Frühling 2025 beginnt die gestaffelte Erstvermietung und die Umgebungsgestaltung wird fertiggestellt.

Mit den 22 Mietwohnungen der Liegenschaft an der Kornastrasse 23 in St. Margrethen bauen wir unser Portfolio aus. Noch im laufenden Jahr wird die Lex-Koller-Verfügung vorliegen und wir werden die Liegenschaft ins Portfolio aufnehmen.

Die Photovoltaikanlage auf dem Verwaltungstrakt der Industrieliegenschaft Engie in Lindau (D) liefert bereits Strom – und löst ganz nebenbei das Halmfliegen-Problem.

Unsere Wohn-, Industrie- und Gewerbeliegenschaften sind vollvermietet. Die Mietzinsen entwickeln sich stabil bis positiv. Geringe Unterhaltskosten, minimale Leerstände und starke Bruttorenditen sorgen für eine solide Basis.

Für weiteres Wachstum konzentrieren wir uns auf Industrie- und Gewerbeliegenschaften. Die Lex-Koller-Regelung verlangt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Veränderungen im Verwaltungsrat

Pius Seitz trat per Ende September 2024 aus dem Verwaltungsrat aus. Er will seine Expertise künftig noch gezielter für Beratungen und Spezialprojekte einbringen und exekutive Verwaltungsratsmandate reduzieren. Wir danken ihm für seinen wertvollen Einsatz und wünschen ihm weiterhin viel Freude und Erfolg.

Joachim Alge, Miteigentümer der i+R Gruppe, ist an der Generalversammlung 2023 aus dem Verwaltungsrat zurückgetreten. Er hat die Ankeraktionäre vertreten und war eine treibende Kraft beim Aufbau der Rheintal Trust AG. Joachim ist eine umsichtige Persönlichkeit und ein Unternehmer, der gestaltet und Wirkung erzielt. Wir danken ihm für seinen Weitblick und sein Engagement!

Neu im Verwaltungsrat ist Günter Schertler, ebenfalls Miteigentümer der i+R Gruppe und bisher CFO der Rheintal Trust AG. Günter Schertler vertritt neu die i+R Gruppe als Ankeraktionärin und will die Entwicklung unserer Firma weiter vorantreiben. Willkommen an Bord!

An der Generalversammlung 2025 schlagen wir Christian Müller, Geschäftsführer der Rheintal Trust AG und der i+R Wohnbau AG, als Verwaltungsratsdelegierten vor. Er ist ein kluger Akteur im Markt und initiativer Kenner des Geschäfts.

Stark aufgestellt für weiteres Wachstum

Ihr Unternehmen wächst: die erfolgreiche Kapitalerhöhung von CHF 1'360'000 inkl. Agio gibt uns Spielraum für Wachstum und die gezielte Erweiterung unseres Portfolios. Dabei agieren wir umsichtig und bleiben hartnäckig am Ball.

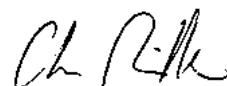
Dank der stabilen Entwicklung unserer Gesellschaft bleibt die Ausschüttung an die Aktionäre verlässlich. Der innere Wert der Aktie zeigt: Sie halten eine starke, erfolgreiche Anlage!

Wir bleiben unternehmerisch, packen Chancen und entwickeln die Rheintal Trust AG weiter. Danke für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung!

Freundliche Grüsse



Martin Kuster
Präsident



Christian Müller
Geschäftsführer

Verwaltungsrat



Martin Kuster
Unternehmer
Widnau



Günter Schertler
Mitinhaber i+R Gruppe
Bregenz



Ernst Sutter
Unternehmer
Zuzwil / SG

Geschäftsführung



Christian Müller
Geschäftsführer
Diepoldsau

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) und Beteiligung an Immobiliengesellschaften
Zielaktionäre	Schweizer Aktionäre (Private und Firmen) Hinweis: Lex Koller
Mindestbeteiligung	1 Namenaktie: Nominalwert CHF 24'000.–
Anlagehorizont	Mittel- bis langfristig
Nachhaltige Dividende	Von 3 – 4%
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 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.

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	Unsere Organisation ist durch fundiertes Immobilien-Know-how geprägt: Im Verwaltungsrat mit den Inhabern der i+R Gruppe als Ankeraktionäre und im Management durch die i+R Wohnbau AG. Dabei bringt das i+R-Team ihre ausgewiesene Erfahrung aus drei Ländern ein: der Schweiz, Österreich und Deutschland. Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates sind erfolgreiche Unternehmer aus unterschiedlichen Branchen und komplettieren mit Entrepreneurship das Immobilien-Know-how. Die Rheintal Trust AG beschäftigt kein eigenes Personal.
Geschäftsführung/Portfoliomanagement	Die Geschäftsführung und das Portfoliomanagement werden durch das Management der i+R Wohnbau AG wahrgenommen.
Immobilienbewirtschaftung	Die Immobilienbewirtschaftung erfolgt durch externe Dienstleister, die mit ihren Kompetenzen einen Mehrwert schaffen und eine bewährte Partnerschaft mit uns pflegen. Dieses Modell bietet der Gesellschaft schlanke und effektive Strukturen sowie erfahrene Partner ohne Reibungsverluste.

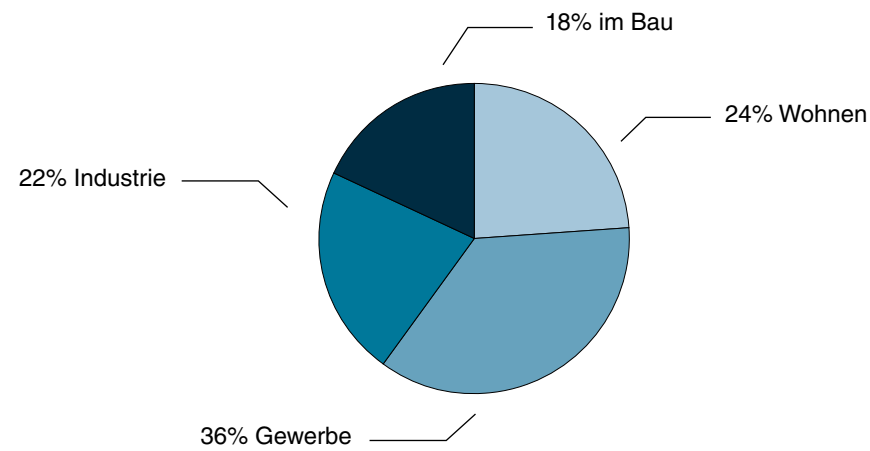
Anlagestrategie

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.

Finanzierung	- Anteil Wohnen max. 50% - Anteil Gewerbe mind. 50% - Entwicklungsprojekte inkl. Grundstücke 10% – 15%
Eigenkapitalrendite	- Quote der Eigenmittel (langfristig) 20% – 40% - Fremdfinanzierung 60% – 80% - Zielband 4,0 – 4,5%

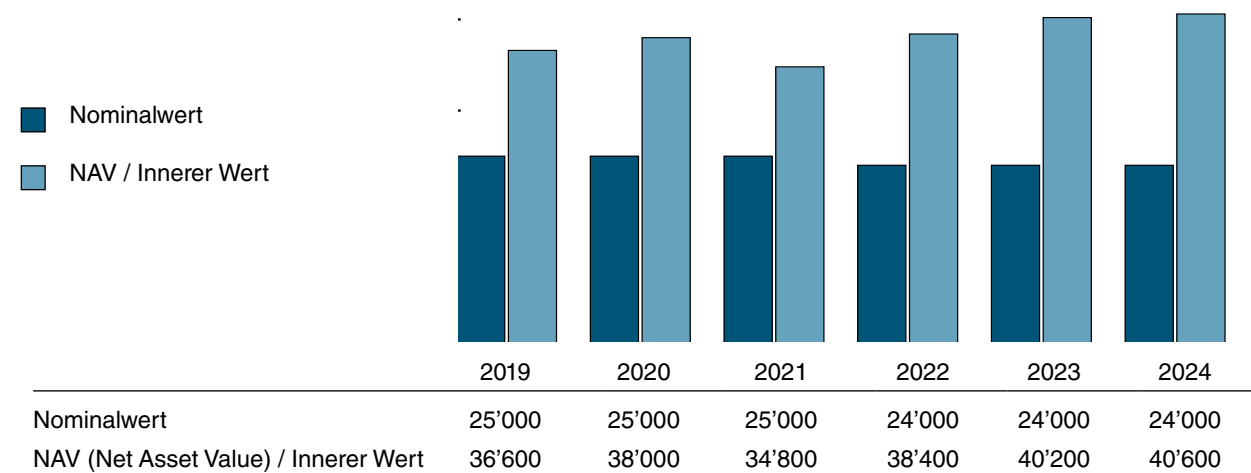
Die Rheintal Trust AG im Überblick

Immobilienportfolio 2024



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.

NAV pro Aktie



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

Portfolio



Adresse: Steigstrasse 16a
9444 Diepoldsau

Nutzung: Wohn- und Gewerbeliegenschaft

Daten: 10 x 2 ½-Zi. Wohnung
8 x 3 ½-Zi. Wohnung
196 m² Gewerbefläche
227 m² Lagerfläche
32 Einstellplätze
27 Aussenstellplätze

Im Bau



Adresse: Dorfstrasse 1
9425 Thal

Nutzung: Wohnliegenschaft

Daten: 2'274 m² Nutzfläche
27 Wohnungen
2 Wohnatelier
28 Einstellplätze

Liegenschaftsbewertungsbericht

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“, „Ebnaterstrasse 70, 9630 Wattwil“ und „Steigstrasse 16a, 9444 Diepoldsau“ zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 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, 13. Januar 2025

RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten

Roger Stieger
Geschäftsleitung /
Teilhaber

Daniel Mosch
Immobilienbewerter
mit eidg. Fachausweis /
Teilhaber

Jahresrechnung nach Kern-FER

BILANZ (CHF)

	Swiss GAAP FER 31.12.2024	Swiss GAAP FER 31.12.2023
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	2'931'503	4'381'194
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33'173	35'202
sonstige kurzfristige Forderungen	0	501'097
Aktive Rechnungsabgrenzungen	57'675	40'467
Total Umlaufvermögen	3'022'351	4'957'959
Finanzanlagen	1'250'200	150'200
Immobilie Sachanlagen	55'169'328	51'929'262
Total Anlagevermögen	56'419'528	52'079'462
TOTAL AKTIVEN	59'441'879	57'037'422
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676'316	1'752'352
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	512'698	541'679
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'211'630	1'021'266
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	1'139'083	1'340'914
latente Steuerrückstellungen	1'638'201	1'559'202
Kurzfristiges Fremdkapital	5'177'928	6'215'413
Langfristige Bankverbindlichkeiten	30'356'145	27'356'254
Langfristiges Fremdkapital	30'356'145	27'356'254
Total Fremdkapital	35'534'073	33'571'668
Aktienkapital	13'200'000	13'200'000
Agio	1'285'747	1'285'747
Gesetzliche Gewinnreserve	206'920	147'920
Gewinnvortrag	8'274'334	6'172'599
Jahresgewinn/Jahresverlust	1'002'052	2'688'735
Bilanzverlust/-gewinn	9'276'386	8'861'335
Eigene Aktien	-61'247	-29'247
Total Eigenkapital	23'907'806	23'465'754
TOTAL PASSIVEN	59'441'879	57'037'422

Jahresrechnung nach Kern-FER

ERFOLGSRECHNUNG (CHF)

	Swiss GAAP FER 01.01.2024 – 31.12.2024	Swiss GAAP FER 01.01.2023 – 31.12.2023
Mieterlöse	2'185'358	2'363'558
Verkaufserlös	0	2'033'236
Liegenschaftsaufwand	-922'155	-1'730'647
Bruttogewinn	1'263'203	2'666'147
Übriger betrieblicher Aufwand	-290'351	-363'526
Zu-/Abschreibungen auf Sachanlagen	-222'748	788'912
Betriebliches Ergebnis	750'104	3'091'534
Finanzertrag	215'380	346'874
Finanzaufwand	-7'541	-24'170
Finanzergebnis	207'840	322'704
Ordentliches Ergebnis	957'945	3'414'238
Ausserordentlicher Aufwand	0	-134'220
Ausserordentlicher Ertrag	130'000	12
Ergebnis vor Ertragssteuern	1'087'945	3'280'030
Ertragssteuern	-85'893	-591'295
JAHRESGEWINN	1'002'052	2'688'735

Jahresrechnung nach Kern-FER

GELDFLUSSRECHNUNG (CHF)	2024	2023
GELDFLUSS aus Betriebstätigkeit		
Jahresergebnis	1'002'052	2'688'735
Zu-Abschreibungen Liegenschaften	222'748	-788'912
Rückstellungen	-72'000	750'000
latente Steuerrückstellungen	78'998	361'335
Verlust aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0
Cash Flow Nettoumlaufvermögen	1'231'798	3'011'158
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'029	1'345
sonstige kurzfristige Forderungen	501'097	-501'097
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-17'208	17'729
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1'076'036	1'708'097
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-28'982	-61'469
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	190'365	1'001'676
Passive Rechnungsabgrenzungen	-129'831	250'156
Veränderung Nettoumlaufvermögen	-558'566	2'416'436
Cash Flow aus Betriebstätigkeit	673'232	5'427'594
GELDFLUSS aus Investitionstätigkeit		
Investition Immobiler Sachanlagen	-3'462'813	-4'173'039
Desinvestition Immobiler Sachanlagen	0	7'970'000
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-3'462'813	3'796'961
GELDFLUSS aus Finanzierungstätigkeit		
Kapitalerhöhung	0	0
Ausgabe Darlehen	-1'100'000	-150'000
Langfristige Bankverbindlichkeiten	2'999'891	-6'677'403
Kauf/Verkauf eigene Aktien	-32'000	1'199'131
Erhöhung Agio	0	75'869
Ausschüttung an Aktionäre	-528'000	-528'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	1'339'891	-6'080'402
Netto-Flüssige Mittel	-1'449'691	3'144'153
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 01.01.	4'381'194	1'237'041
Veränderung Flüssige Mittel	-1'449'691	3'144'153
Flüssige Mittel am 31.12.	2'931'503	4'381'194

Anhang zur Jahresrechnung nach Kern-FER

EIGENKAPITALNACHWEIS (CHF)

	Anfangs- bestand per 01.01.2024	Zuweisung	Kapitalher- absetzung	Verwendung	Total Veränderung	End- bestand per 31.12.2024
Eigenkapital						
Aktienkapital Stimmrechte	1'200'000	0	0	0	0	1'200'000
Aktienkapital Namenaktien	12'000'000	0	0	0	0	12'000'000
Kapitalreserven (Agio)	1'285'747	0	0	0	0	1'285'747
Eigene Aktien	-29'247	-32'000	0	0	-32'000	-61'247
Gesetzliche Reserven	147'920	59'000	0	0	59'000	206'920
Gewinnreserven	6'172'599	2'629'735	0	-528'000	2'101'735	8'274'334
Jahresgewinn	2'688'735	1'002'052	0	-2'688'735	-1'686'683	1'002'052
Total Eigenkapital	23'465'754	3'658'787	0	-3'216'735	442'052	23'907'806

	Anfangs- bestand per 01.01.2023	Zuweisung	Kapitalher- absetzung	Verwendung	Total Veränderung	End- bestand per 31.12.2023
Eigenkapital						
Aktienkapital Stimmrechte	1'200'000	0	0	0	0	1'200'000
Aktienkapital Namenaktien	12'000'000	0	0	0	0	12'000'000
Kapitalreserven (Agio)	1'209'878	75'869	0	0	75'869	1'285'747
Eigene Aktien	-1'228'378	1'199'131	0	0	1'199'131	-29'247
Gesetzliche Reserven	115'420	32'500	0	0	32'500	147'920
Gewinnreserven	4'091'040	2'609'559	0	-528'000	2'081'559	6'172'599
Jahresgewinn	2'642'059	2'688'735	0	-2'642'059	46'676	2'688'735
Total Eigenkapital	20'030'019	6'605'794	0	-3'170'059	3'435'735	23'465'754

Information zu Beginn des Geschäftsjahres

	2024 Anzahl Anteile	2023 Anzahl Anteile
Eigene Anteile zu Beginn des Geschäftsjahres	1	42
Erwerb eigener Anteile		
- Erwerb eigene Anteile (CHF 30'000)	0	0
- Erwerb eigene Anteile (CHF 30'500)	0	0
- Erwerb eigene Anteile (CHF 29'000)	1	2
Veräusserung eigener Anteile (CHF 32'000)	0	0
Veräusserung eigener Anteile (CHF 31'000)	0	-43
Eigene Anteile am Ende des Geschäftsjahres	2	1

Anhang zur Jahresrechnung nach Kern-FER

ANLAGESPIEGEL

Immobilie Sachanlagen

	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total
Renditeliegenschaften				
Marktwert per 01.01.2024	5'422'039	12'756'941	33'750'282	51'929'262
Zugänge	3'462'813	0	0	3'462'813
Abgänge	0	0	0	0
Umklassierung	0	0	0	0
Erfolg	0	0	0	0
Veränderung von aktuellen Werten	0	142'000	-364'748	-222'748
Marktwerte per 31.12.2024	8'884'853	12'898'941	33'385'534	55'169'328

	Entwicklung	Wohnen	Gewerbe	Total
Renditeliegenschaften				
Marktwert per 01.01.2023	1'249'000	20'650'441	33'037'870	54'937'311
Zugänge	4'173'039	0	0	4'173'039
Abgänge	0	-7'970'000	0	-7'970'000
Umklassierung	0	0	0	0
Erfolg	0	0	0	0
Veränderung von aktuellen Werten	0	76'500	712'412	788'912
Marktwerte per 31.12.2023	5'422'039	12'756'941	33'750'282	51'929'262

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

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. 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.

Immobilie 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

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	31.12.2024	31.12.2023
1 Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
Hypothesen Laufzeit 1 bis 5 Jahre	1.22%	18'581'625	15'023'125
Hypothesen Laufzeit über 5 Jahre	3.20%	11'774'520	12'331'129
Total langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		30'356'145	27'354'254
2 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand			
Verschiedene unwesentliche Posten		-7'800	-4'220
ZA Vorfälligkeitsentschädigung		0	-130'000
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-7'800	-134'220
3 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag			
Latente Eventualverbindlichkeiten gegenüber Raiba ORTH nicht eingetroffen		130'000	0
Verschiedene unwesentliche Posten		0	12
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		130'000	12
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)		55'169'328	51'929'262
Pfandbelastung			
- Registerschuldbrief im 1. Rang	CHF	14'540'000	14'540'000
- 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 2024

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 2024 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. März 2025

Grant Thornton AG

Rainer Marxer
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Lisa Schöffler
Revisionsexpertin

Beilagen:

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

Jahresrechnung nach OR

BILANZ (CHF)

	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	2'931'503	4'381'194
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33'173	536'298
Aktive Rechnungsabgrenzungen	57'675	40'467
Total Umlaufvermögen	3'022'351	4'957'959
Finanzanlagen	1'250'200	150'200
Immobilie Sachanlagen	49'019'437	45'774'910
Total Anlagevermögen	50'269'637	45'925'110
TOTAL AKTIVEN	53'291'988	50'883'069
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676'316	1'752'352
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	552'421	587'094
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'211'630	1'021'265
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	1'139'083	1'340'914
Kurzfristiges Fremdkapital	3'579'450	4'701'625
Langfristige Bankverbindlichkeiten	32'300'476	29'024'482
Langfristiges Fremdkapital	32'300'476	29'024'482
Total Fremdkapital	35'879'926	33'726'107
Aktienkapital	13'200'000	13'200'000
Agio	1'285'747	1'285'747
Gesetzliche Gewinnreserve	206'920	147'920
Gewinnvortrag	1'965'542	1'374'209
Jahresverlust/Jahresgewinn	815'100	1'178'333
Bilanzverlust/-gewinn	2'780'642	2'552'542
Eigene Aktien	-61'247	-29'247
Total Eigenkapital	17'412'062	17'156'962
TOTAL PASSIVEN	53'291'988	50'883'069

Jahresrechnung nach OR

ERFOLGSRECHNUNG (CHF)

	OR 01.01.2024 – 31.12.2024	OR 01.01.2023 – 31.12.2023
Mieterlöse	2'185'358	2'363'558
Verkaufserlös	0	2'025'890
Nettoerlöse	2'185'358	4'389'448
Liegenschaftsaufwand	-922'155	-1'730'647
Bruttogewinn	1'263'203	2'658'801
Übriger betrieblicher Aufwand	-290'349	-363'525
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	972'854	2'295'276
Abschreibungen auf immobilien Sachanlagen	-338'115	-784'616
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	634'739	1'510'660
Finanzaufwand	-7'541	-24'170
Finanzertrag	64'797	56'011
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	691'995	1'542'501
ausserordentlicher, einmaliger oder periodischer Aufwand	0	-134'220
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	130'000	12
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	821'995	1'408'293
Direkte Steuern	-6'895	-229'960
Jahresverlust/Jahresgewinn	815'100	1'178'333

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 werden 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

	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:		
gegenüber Dritten	676'316	1'752'352
Total Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen	676'316	1'752'352
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:		
gegenüber Dritten	552'421	587'094
gegenüber Aktionären und Organen	0	1'000'000
gegenüber Nahestenden	0	0
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	552'421	1'587'094
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten:		
gegenüber Dritten	13'930	21'265
gegenüber Aktionären und Organen	1'197'700	0
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'211'630	21'265
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:		
gegenüber Dritten	32'300'476	29'024'482
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	32'300'476	29'024'482

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	42
Erwerb eigener Anteile		
- Erwerb eigener Anteile (CHF 32'000)	1	0
- Erwerb eigener Anteile (CHF 29'000)	0	2
Veräusserung eigener Anteile (CHF 31'000)	0	-43
Eigene Anteile am Ende des Geschäftsjahres	2	1

Anhang der Jahresrechnung (CHF)

5. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		31.12.2024	31.12.2023
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten (Buchwert Liegenschaften)		49'019'437	45'774'910
Pfandbelastung			
- Registerschuldbrief im 1. Rang	CHF	14'540'000	14'540'000
- Grundschuld im 1. Pfandrang	EUR	15'500'000	15'500'000
- Gewährleistungsgarantie	CHF	0	501'097

6. Abschreibungssätze immobile Sachanlagen

Im Vorjahr wurden die Maximalabschreibungssätze verwendet. Für das aktuelle Jahr werden Sätze von 0.75% und 1.14% (Engie) eingesetzt. Daraus resultiert die grosse Abweichung zum Vorjahr. Die diesjährigen angewendeten Sätze werden auch für die kommenden Jahre angewendet.

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

ZA Vorfälligkeitsentschädigung		0	130'000
Verschiedene unwesentliche Posten		0	4'220
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		0	134'220
Ertrag aus Auflösung Rückstellungen		130'000	0
Verschiedene unwesentliche Posten		0	12
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		130'000	12

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

		31.12.2024	31.12.2023
Antrag des Verwaltungsrates:			
Gewinn-/Verlustvortrag		1'965'542	1'374'209
Jahresgewinn		815'100	1'178'333
Bilanzgewinn		2'780'642	2'552'542
Eigene Aktien		-61'247	-29'247
Total zur Verfügung der Generalversammlung		2'719'395	2'523'295
./. Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		-40'800	-59'000
./. Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven		0	0
./. Dividendenzahlung	4%	-528'000	4% -528'000
Vortrag auf neue Rechnung		2'211'842	1'965'542

1) Die Gesellschaft verzichtet auf die Ausschüttung der Dividende auf den gehaltenen eigenen Aktien.

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

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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Buchs, 12. März 2025
Grant Thornton AG



Rainer Marxer
 Revisionsexperte
 Leitender Revisor



Lisa Schöffler
 Revisionsexpertin

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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
c.mueller@rttag.ch



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



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