



MASTERPLAN -

# FINANZIERUNG

Golf & Country Club **Blumisberg**

---



# Masterplan – Finanzierung

## Nachhaltig – zukunftsorientiert - zielorientiert

### Ausgangslage

Mit dem Finanzierungskonzept zeigen wir Ihnen gerne auf, wie der GCCB die budgetierte Investitionssumme von ca. 10,5 Mio. CHF finanzieren und auch tragen kann. Seit einigen Jahren arbeitet nun der Vorstand an einer längerfristigen, tragfähigen Planung welche den GCCB gesund, stabil und modern durch die nächsten Jahrzehnte bringen will. Es wurde immer wieder in den Platz investiert und die laufenden Kosten beglichen. Wir sollten uns auch noch der Verantwortung bewusst sein, dass wir ein grosser Immobilienbesitzer sind. Ergänzend stellen wir fest, dass trotz des hohen Immobilienbestandes nur wenig Reserven für den künftigen Unterhalt zurückgestellt worden sind.

Das Finanzierungskonzept «Masterplan» besteht aus verschiedenen Elementen und wird – ohne etwas schön zu reden – auch jedes einzelne Mitglied betreffen. Wir beabsichtigen die Finanzierung aus betrieblichen Mitteln, Investitionsbeteiligungen durch die Mitglieder und durch Fremdkapital zu decken.

Da die abschliessenden Kosten von den einzelnen Varianten der Teilphasen abhängen und die jeweiligen Variante all ihre Vor- wie auch Nachteile mit sich bringen, können wir vorerst nur mit plausiblen Annahmen planen und budgetieren. Wir sind uns jedoch wohl sehr gut bewusst, dass wir nicht immer die Luxusvariante wählen können und wollen.

Wir haben aufgrund der geplanten Angaben einen Business- / Liquiditätsplan auf 20 Jahre gerechnet und aufbereitet und ihn durch drei Bankinstitute beurteilen lassen. Die drei Hauptvoraussetzung für die Beurteilung und Machbarkeit der Finanzierung waren: a) Finanzierung von 50-60% des Finanzierungskonzeptes, b) Rückführung des Fremdkapitals auf 20 Jahre, c) Sponsoringbeitrag und Einsparungen und d) Donatoren Beiträge. Alle drei Bankinstitute sind nach der Prüfung des Business- / Liquiditätsplan bereit, das Projekt «Masterplan» mit zu unterstützen und zu finanzieren.

### Rückblick

Hier möchten wir gerne einmal aufzeigen, welche Investitionstätigkeiten der Club in den vergangenen Jahren meist pionierhaft und vorausschauend getätigt hat. Die meisten Investitionen waren zum Ausgabezeitpunkt ambitiös, zukunftsweisend und wurden immer von einer Mehrheit der Mitglieder getragen und unterstützt:

• März 1956	Offerte für Landwirtschaftsland in Rubigen für CHF 1 Mio. (9-Loch-Platz) → dies kam nicht zu Stande, da der Verkäufer CHF 1,5 Mio. wollte
• Oktober 1956	Die Versammlung beschliesst, das Projekt Blumisberg weiter zu verfolgen. Es werden in sehr kurzer Zeit CHF 0,5 Mio. für den Platz- und Clubhausbau gesammelt und zur Verfügung gestellt. Extrabeitrag von CHF 800.-- pro Mitglied, Verdopplung der Mitgliederbeiträge und CHF 0,5 Mio. Fremdkapital zu 3,5% auf 20 Jahre
• Juni 1959	Eröffnung des Parcours als zehnte 18-Loch-Anlage in der Schweiz Eintrittsgeld CHF 1'200, Mitgliederbeitrag CHF 500
• März 1969	Der bereits lange geforderte Umbau des Clubhauses wird mit einer Gegenstimme angenommen, Kosten CHF 0,85 Mio., Finanzierung durch CHF 2'000 pro Mitglied oder alternativ CHF 140 bis auf Weiteres und Mitgliederdarlehen zu 5%
• Oktober 1993	Kauf Domäne Blumisberg CHF 6,6 Mio., Finanzierung: CHF 6 Mio. durch Aktienzeichnung von 600 Aktien à CHF 10'000 und CHF 0,6 Mio. durch Mitgliederbeiträge

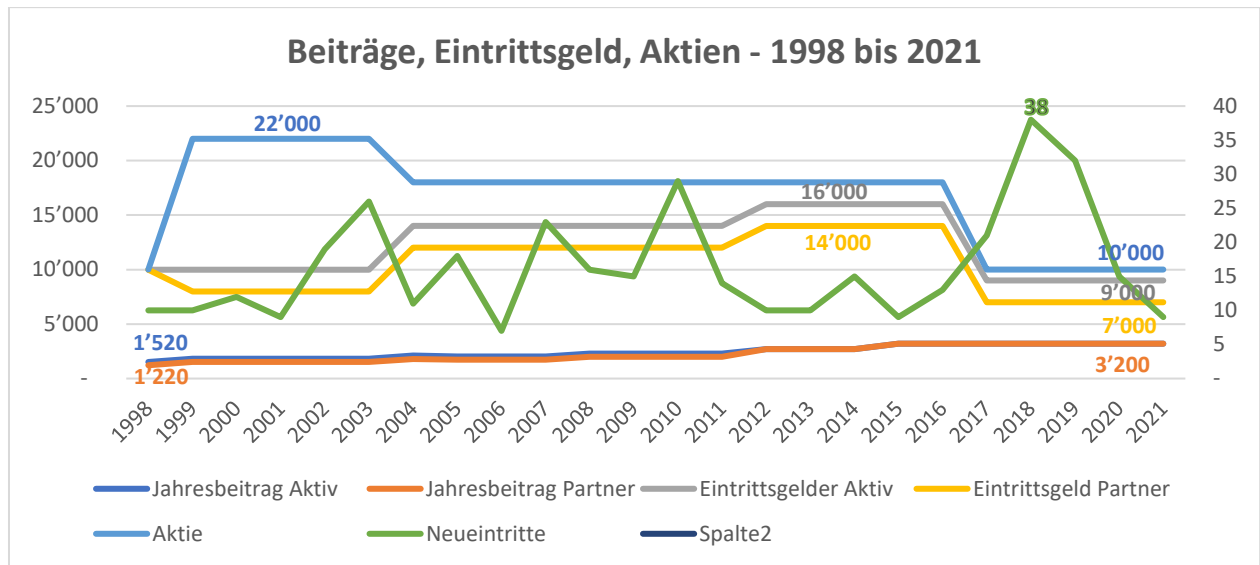


# Masterplan – Finanzierung

## Nachhaltig – zukunftsorientiert - zielorientiert

• Herbst 1996	Letzter Umbau/ Anbau (Sekretariat) Clubhaus für CHF 2,6 Mio.
• 2002	Umbau Küche, Sanitär, Lüftung (Teilsanierung) CHF 0,5 Mio., vom Club finanziert
• 2005-2007/8	Umbau Platz (Anpassung Loch 13 und 14, Renaturierung Loch 7 und 8, Umlegung Strasse) für CHF 3 Mio. durch Sponsoren
• 2010-11	Sanierung Schlössli CHF 0,5 Mio. finanziert durch zusätzliche Mitgliederbeiträge von CHF 500.--

### Etwas Statistik



Neueintritte: 1998-2021 = 358, Neueintritte in den letzten 10 Jahre 172, Neueintritte in den letzten 20 Jahre 331

### Die budgetierten Kosten (Phase I)

Hier sind die geschätzten Investitionen (mittlere Variante 10,5 Mio. CHF) gerechnet auf der aktuellen Masterplanbasis und der dazu vorgesehene Zeitplan:

	2021 / 22	2022 / 23	2023 / 24	2024 / 25	2025 / 26	2027	2028
Wasser	█						
Clubhaus			█				
DR und Platz					█		
Infrastruktur				█			
Werkhof						█ █ █ █ █	
Golfacademy							█ █ █ █ █
<b>TOTAL (Mio)</b>	<b>1,0</b>		<b>7,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>1.6</b>	<b>1</b>

1. Phase: 10,5 Mio.



# Masterplan – Finanzierung

## Nachhaltig – zukunftsorientiert - zielorientiert

### Finanzierungskonzept

Der Investitionsbetrag der ersten Phase beträgt 10,5 Mio. CHF (mittlere Variante) unter der Annahme, dass das Clubhaus neu gebaut wird und auf dem Platz die Variante 2 (Ankunft der 18 auf der heutigen oberen Driving Range) umgesetzt wird. Sollte die Variante mit der Renovation des Clubhauses vorgezogen werden, würden die Kosten für das Clubhaus um ca. 2,5 Mio. CHF tiefer zu liegen kommen. Wird beim Platz (DR und Platz) die Variante 1 bevorzugt, würden die Kosten bei dieser Position um 1 Mio. CHF höher ausfallen.

Bei der Finanzierung planen wir mit einer finanziellen Beteiligung (6 Mio. CHF) durch die Mitglieder des Clubs von maximal 50-60% der Investitionssumme. Das restliche Kapital (4,5 Mio. CHF) soll via Fremdkapital beschafft werden, welches auf 20 Jahre zurückbezahlt werden soll. Eine Beteiligung der Mitglieder/Aktionäre wird somit unumgänglich sein und kann aufgrund der Eigentümerschaft auch gerechtfertigt werden. Es ist angedacht, dass der Investitionsbeitrag in fünf jährlichen Raten, beginnend Ende 2021, erhoben werden soll. Ziel ist, den Betrag in der Höhe von ca. 6 Mio. CHF durch Eigenmittel aufzubringen. Dies würde heissen, dass pro Mitglied (als Basis gilt ein Aktivmitglied) ein Investitionsbeitrag von ca. 10'000 CHF anfallen würde.

Selbstverständlich würden sich der Investitionsbeitrag reduzieren, wenn ausreichend Donatoren Beiträge eingenommen werden könnten. Die Investitionsbeiträge werden aufgrund der aktuellen und laufenden Mitgliederbeitragshöhe berechnet. In der Zukunft rechnen wir mit einem Mitgliederwachstum von fünf neuen Mitgliedern (netto) pro Jahr.

Dem Finanzierungsplan des Masterplans liegen noch weiter zusätzliche Einkünfte oder Sparpotentiale zu Grunde. Dies Einkünfte und Einsparungen (350'000 CHF p.a., siehe Aufstellung unten) sind für die Rückführung/Amortisationen (budgetiert 230'000 CHF p.a.) der Darlehen und anderen Verbindlichkeiten aus dem Masterplan gerechnet.

- Mehreinnahmen Gastronomie (Jahresbetrieb)	CHF 30'000
- Einsparungen Energie Clubhaus	CHF 20'000
- Einsparungen Unterhalt und Rep. Clubhaus	CHF 40'000
- Einsparungen Wasser von Gemeinde	CHF 30'000
- Lochsponsoren	CHF 90'000
- Premium Partner Sponsor	CHF 80'000
- 5 neue Mitglieder (netto)	CHF 60'000
- <i>Donatoren Club und Privat-Sponsoren</i>	<i>CHF 1'000'000 (Annahme)</i>

Beispiel Investitionsbeitrag mittlere Variante 10,5 Mio. CHF (ohne Sponsoren- und Donatoren Beiträge)

Mitgliedschaften	Mitgliederbeitrag (Basis für Investitionsbeteiligung)	Investitionsbeteiligung 10,5 Mio. CHF <sup>1)</sup>
<b>Aktivmitglieder Einzel / Partner</b>	CHF 3'200	CHF 10'425
<b>Young Member A</b>	CHF 2'200	CHF 7'165
<b>Young Member B</b>	CHF 1'650	CHF 5'375
<b>Young Member C</b>	CHF 1'075	CHF 3'500
<b>Friendship</b>	CHF 2'400	CHF 10'425
<b>Country Club</b>	CHF 500	CHF 1'500

1) später Ein- und Übertretende müssten den vollen Investitionsbeitrag nachbezahlen.



# Masterplan – Finanzierung

## Nachhaltig – zukunftsorientiert - zielorientiert



Variante I: während 5 Jahren 50% oder gemäss Verhältnis Aus- /Eintritte

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
⇒ Investitionsbeitrag p.a.	1'725		2'625	2'625	1'175	2'275				
⇒ Investitionsbeitrag kumuliert	1'725		4'350	6'675	8'150	10'425				
↓ Rückzahlung bei Austritt (5 Jahre)										
2021	863									
2022		863								
2023			2'175							
2024				2'625						
2025					3'488					
2026						4'350				
2027							4'350			
2028								3'038		
2029									1'725	
2030										1'138

Zusammenfassend betrachten wir nachfolgende Punkte als wichtig, abschliessend nochmals zu erwähnen:

- Das ganze Finanzierungskonzept für die Phase I des Masterplans ist durch drei Bankinstitute als plausibel, finanzierbar und machbar eingestuft worden
- Ohne Investitionsbeitrag von Seiten der Mitglieder können wir die Phase I des Masterplans nicht realisieren
- Sollten es die jährlichen Resultate der Jahresrechnung zulassen, würde der Club die geplanten Teil-Investitionen durch Club-Mittel bezahlen
- Können wir uns das leisten? Ja, mit den Einsparungen und Mehrerträgen (350'000 CHF p. a.) können die Zinsen und Amortisationen (230'000 CHF p.a.) beglichen werden
- Neueintretende oder Übertretende (Wechsel Mitgliedschaft) haben die nächsten 10 Jahre diesen Investitionsbetrag ebenfalls zu bezahlen
- In zirka 10-15 Jahren sollten wir beginnen, einen jährlichen Beitrag (ca. 250 CHF) pro Mitglied in einen Erneuerungsfonds einzubezahlen
- Der Zeitplan des Masterplans ist nicht festgelegt und kann jederzeit angepasst werden. Eine solche Anpassung hätte Einfluss auf die zeitliche Bereitstellung der Investitionsbeiträge
- Das Thema «Neubewertung Aktien» wird als jährliches Traktandum für die Mitglieder-versammlung aufgenommen werden
- Das Paket «Aktien / Eintrittsgeld» muss in Zukunft marktkonform und konkurrenzfähig gestaltet werden
- Wir werden der jährlichen Mitgliederversammlung vorschlagen, den Aktienpreis nach Abschluss des Masterplans kontinuierlich auf einen höheren Wert zu steigern

Gerne stehen Ihnen die Mitglieder des Vorstandes, der Präsident oder der Honorary Treasurer für Auskünfte oder Erklärungen zur Verfügung. Anlässlich der geplanten regelmässigen öffentlichen Sitzungen zum Masterplan werden wir Ihnen gewünschte Details näher erläutern.

Der Vorstand / Honorary Treasurer



Masterplan-

# FINANCEMENT

Golf & Country Club **Blumisberg**

---



# Masterplan – financement

## Axé sur la durabilité – l’avenir – et les objectifs

### Situation initiale

Avec le concept de financement, nous souhaitons vous montrer comment le GCCB peut financer et supporter le montant d’investissement budgété à environ CHF 10,5 millions. Le comité travaille depuis plusieurs années à l’élaboration d’un plan à long terme, viable, qui permettra au GCCB de traverser les prochaines décennies de manière saine, stable et moderne. Dans le passé des investissements ont régulièrement été réalisés sur le parcours et l’équilibre des frais de fonctionnement a été assuré. Nous devons également prendre en compte la responsabilité qui nous incombe en tant que grand propriétaire foncier. Nous constatons en outre que, malgré l’importance du portefeuille immobilier, peu de réserves ont été constituées pour le maintien ou la valorisation du patrimoine.

Le concept de financement « Plan directeur » se compose de plusieurs éléments et – comme vous le constaterez – concernera également chaque membre individuel. Nous avons l’intention de couvrir le financement par des liquidités du club, des contributions d’investissement par les membres et des capitaux empruntés.

Comme les coûts finaux dépendent des différentes variantes retenues pour les projets partiels et que les variantes respectives entraînent avec elles tous leurs avantages et leurs inconvénients, nous ne pouvons actuellement planifier et budgéter qu’avec des hypothèses plausibles. Nous sommes cependant bien conscients que nous ne pouvons et ne voulons pas toujours choisir la variante la plus luxueuse.

Sur la base des données connues à ce jour, nous avons calculé et préparé un business plan / plan de liquidités sur 20 ans et l’avons fait évaluer par trois institutions bancaires. Les trois principales conditions d’évaluation et de faisabilité du financement étaient les suivantes : a) financement de 50 à 60 % du concept de financement, b) remboursement du capital emprunté sur 20 ans, c) contributions de sponsoring et économies et d) contributions des donateurs. Après avoir examiné le business / plan de liquidités, les trois institutions bancaires sont prêtes à soutenir et à financer le projet « Plan directeur ».

### Rétrospective

Nous saisissons l’occasion pour présenter les activités d’investissement réalisées par le club au cours des dernières années, généralement de manière pionnière et prévoyante. La plupart des investissements, ambitieux et orientés vers l’avenir lors de leur réalisation, ont toujours été soutenus par une majorité des membres :

• Mars 1956	Offre pour un terrain agricole à Rubigen pour CHF 1 million (parcours de 9 trous) → non concrétisé car le vendeur voulait CHF 1,5 million
• Octobre 1956	L’assemblée décide de poursuivre le projet Blumisberg. CHF 0,5 million sont collectés en très peu de temps et mis à disposition pour la construction du parcours et du clubhouse. Contribution supplémentaire de CHF 800 par membre, doublement des cotisations et capital d’emprunt de CHF 0,5 million à 3,5 % pendant 20 ans
• Juin 1959	Ouverture du parcours en tant que dixième parcours 18 trous en Suisse Droit d’entrée CHF 1’200, cotisation de membre CHF 500
• Mars 1969	La rénovation du clubhouse, souhaitée depuis longtemps, est acceptée avec une voix contre. Les coûts s’élèvent à CHF 0,85 million, le financement est assuré par CHF 2’000 par membre ou, au choix, CHF 140 jusqu’à nouvel ordre et des prêts de membres à 5%
• Octobre 1993	Achat du domaine Blumisberg CHF 6,6 millions, financement : CHF 6 millions par la souscription de 600 actions à CHF 10’000 chacune et CHF 0,6 million par les cotisations des membres



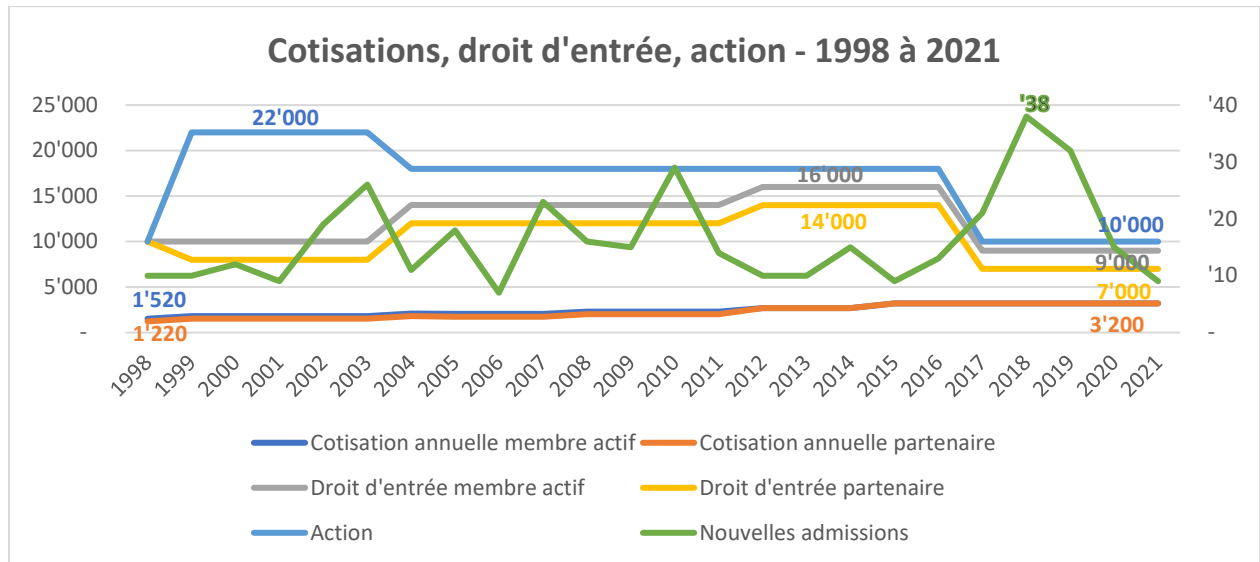


# Masterplan – financement

## Axé sur la durabilité – l’avenir – et les objectifs

• Automne 1996	Dernière rénovation/annexe (secrétariat) au clubhouse pour un coût de CHF 2,6 millions
• 2002	Rénovation cuisine, sanitaires, ventilation (rénovation partielle) CHF 0,5 million, financée par le Club
• 2005-2007/8	Rénovation du parcours (ajustement des trous 13 et 14, renaturation des trous 7 et 8, déplacement de la route) pour un montant de CHF 3 millions, financé par les sponsors
• 2010-11	Rénovation Schlössli CHF 0,5 million. Financée par des cotisations supplémentaires de CHF 500 par membre

### Quelques statistiques



Nouvelles admissions : 1998-2021 = 358, nouvelles admissions dans les dernières 10 années : 172, nouvelles admissions dans les dernières 20 années : 331

### Coûts budgétés (phase I)

Ci-après, les investissements estimés (variante intermédiaire CHF 10,5 millions), calculés sur la base du plan directeur actuel et le calendrier prévu :

	2021 / 22	2022 / 23	2023 / 24	2024 / 25	2025 / 26	2027	2028
Eau							
Clubhouse							
DR et parcours							
Infrastructure							
Atelier							
Golfacademy							
<b>TOTAL (Mio)</b>	<b>1,0</b>		<b>7,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>1.6</b>	<b>1</b>

1<sup>ère</sup> phase: CHF 10,5 millions



# Masterplan – financement

## Axé sur la durabilité – l’avenir – et les objectifs

### Concept de financement

Le montant de l’investissement de la première phase s’élève à CHF 10,5 millions (variante intermédiaire), en supposant que le clubhouse soit reconstruit partiellement et que la variante 2 soit mise en œuvre sur le parcours (arrivée du trou 18 sur l’actuel Driving range supérieur). Si la variante incluant la simple rénovation du clubhouse devait être retenue, les coûts du clubhouse seraient réduits d’environ CHF 2,5 millions. Si la variante 1 pour le parcours (DR et parcours) l’emportait, les coûts de ce poste seraient augmentés de CHF 1 million.

Quant au financement, nous prévoyons une contribution financière (CHF 6 millions) des membres du club à hauteur de maximum 50-60% du montant de l’investissement. Le capital restant (CHF 4,5 millions) sera réuni par le biais de capitaux empruntés, qui seront remboursés sur 20 ans. Une participation des membres/actionnaires sera donc inévitable et pourra également être justifiée en raison du droit de propriété. Il est prévu que la contribution d’investissement soit effectuée en cinq tranches annuelles, à compter de fin 2021. L’objectif est de réunir le montant d’environ CHF 6 millions de fonds propres. Cela signifie qu’une contribution d’investissement d’environ CHF 10’000 serait nécessaire par membre (calculé sur la base d’un membre actif).

La contribution d’investissement serait évidemment réduite dans le cas où les donateurs apporteraient des contributions significatives. Les contributions d’investissement sont calculées sur la base des cotisations courantes et permanentes. Nous anticipons une croissance de cinq nouveaux membres (nets) par année.

Le plan de financement du plan directeur prend en compte des recettes supplémentaires ou des économies potentielles. Ces recettes et économies (CHF 350’000 par an, voir liste ci-dessous) sont destinées au remboursement/amortissement (budgéter à CHF 230’000 par an) des prêts et autres engagements du plan directeur.

- Revenu supplémentaire restauration (service permanent)	CHF 30’000
- Économies sur l’énergie du clubhouse	CHF 20’000
- Économies sur l’entretien et les réparations du clubhouse	CHF 40’000
- Économies d’eau de la municipalité	CHF 30’000
- Sponsors des trous	CHF 90’000
- Sponsor partenaire premium	CHF 80’000
- 5 nouveaux membres (net)	CHF 60’000
- <i>Donateurs club et sponsors privés</i>	<i>CHF 1’000’000 (hypothèse)</i>

Exemple de contribution d’investissement pour la variante intermédiaire CHF 10,5 millions (sans contributions des sponsors et donateurs)

Affiliations	Cotisation (base pour la participation à l’investissement)	Participation à l’investissement <sup>1)</sup> CHF 10,5 millions
<b>Membres actifs individuels / partenaires</b>	CHF 3’200	CHF 10’425
<b>Young member A</b>	CHF 2’200	CHF 7’165
<b>Young member B</b>	CHF 1’650	CHF 5’375
<b>Young member C</b>	CHF 1’075	CHF 3’500
<b>Friendship</b>	CHF 2’400	CHF 10’425
<b>Country Club</b>	CHF 500	CHF 1’500

1) Les personnes qui adhèrent/sont mutées après le délai légal devront payer la totalité de la participation d’investissement à terme échu





# Masterplan – financement

## Axé sur la durabilité – l’avenir – et les objectifs

Variante I: pendant 5 ans, 50% ou selon le rapport entre les départs et les adhésions.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
⇒ Contribution d'investissement p.a.	1'725		2'625	2'625	1'175	2'275				
⇒ Contribution d'investissement cumulé	1'725		4'350	6'675	8'150	10'425				
↓ Remboursement en cas de démission (5 ans)										
2021	863									
2022		863								
2023			2'175							
2024				2'625						
2025					3'488					
2026						4'350				
2027							4'350			
2028								3'038		
2029									1'725	
2030										1'138

En résumé et pour conclure, nous estimons que les points suivants sont importants à rappeler :

- L'ensemble du concept de financement de la phase I du plan directeur a été jugé plausible, finançable et réalisable par trois institutions bancaires
- Nous ne pouvons pas mettre en œuvre la phase I du plan directeur sans une contribution d'investissement significative de la part des membres
- Si les résultats financiers annuels le permettent, le club paiera les investissements partiels prévus avec les fonds du club
- Pouvons-nous nous le permettre ? Oui, les intérêts et les amortissements (CHF 230'000 par an) pourront être payés grâce aux économies et revenus supplémentaires (CHF 350'000 CHF par an)
- Les nouveaux membres ou les membres mutés (changement d'affiliation) devront également payer ce montant à l'investissement pour les 10 prochaines années
- Nous devrions commencer à verser une contribution annuelle (environ CHF 250) par membre à un fonds de renouvellement dans environ 10 à 15 ans
- Le calendrier du plan directeur n'est pas fixe et peut être ajusté à tout moment. Un tel ajustement se répercuterait sur le calendrier de paiement des contributions aux investissements
- Le sujet « réévaluation des actions » sera inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle
- Le package « actions / droit d'entrée » doit être à l'avenir en conformité avec le marché et compétitif
- Nous proposerons à l'assemblée générale annuelle d'augmenter la valeur de l'action après l'achèvement du plan directeur

Les membres du Comité, le président ou le trésorier honoraire se feront un plaisir de vous donner des informations ou des explications. Nous vous communiquerons tous les détails dont vous pourriez avoir besoin lors des réunions publiques régulières prévues sur le plan directeur.

Le Comité / trésorier honoraire

Golf & Country Club Blumisberg

Avril 2021