



Información relativa al punto segundo del orden del día de la Asamblea General Extraordinaria de la Asociación Golf Santa Marina que se celebrará el 29 o 30 de marzo de 2024

Premisas iniciales

El debate en torno a la cuota de alta gira en torno a la proporcionalidad, puesto que hay ciertas sensibilidades que consideran que es la acción la que debe conservar todo el valor y la potencial revalorización y, por tanto, que sea el socio que se da de baja del club y pone su acción a la venta quien debe aprovecharse de ese incremento del valor del club, cuando hay otras posiciones que consideran que esa revalorización ha de revertir en el Club y por lo tanto en favor de la totalidad de los socios que permanecen como tales y de los que entren en el futuro.

Es evidente que, favorecer que sea el propio Club el que capture esa revalorización, o al menos una parte relevante de la misma, es la posición que favorecería el interés mayoritario de los socios, haría posible la mejora de las instalaciones del Club en beneficio de los socios y favorecería, por tanto, una mayor revalorización de la acción.

Por otra parte, un Club con la estructura societaria como Santa Marina, que se creó con una sociedad patrimonial que sería (y es) la propietaria de los terrenos y activos inmobiliarios y de la que cada cabeza de familia que quisiese ser socio de Santa Marina deba suscribir o comprar una de sus acciones, ha generado ya la expectativa lícita en sus socios, de que esa acción que suscribieron, incrementaría en el futuro su valor, o al menos le cubriría el precio de suscripción que abonó en su momento.

Por último, teniendo en cuenta que el Club tiene vocación de tener un número máximo limitado de socios (el “**CAP**”) y que es un club en crecimiento y, por lo tanto, la acción previsiblemente continuará creciendo de forma relevante en la medida en que se vayan ejecutando los desarrollos y mejoras en sus instalaciones, no consideramos que sea de interés del Club fomentar la consideración de la acción como un valor especulativo, o como instrumento de inversión, sino que simplemente debe ser una cobertura patrimonial para el supuesto de que, por circunstancias sobrevenidas, un socio se vea en la necesidad o conveniencia de darse de baja y ponerla a la venta.

Teniendo en cuenta las referidas sensibilidades, se ha establecido una estructura de cuota lo más equilibrada posible entre todas las opciones valoradas, en los términos que se indican a continuación.

Términos y condiciones de la Cuota de Alta

Teniendo en cuenta las referidas sensibilidades, se ha establecido una estructura de la cuota de alta (la “**Cuota de Alta**”), lo más equilibrada posible, en los términos que se indican a continuación:

- Mientras se adquieran acciones de LRGSA por suscripción y no por compraventa, la Cuota de Alta tendrá un importe igual al precio de la acción de LRGSA que se establezca en cada momento. Es decir, si el precio de la acción se fija en 7.500€, la Cuota de alta será de 7.500€ adicionales.
- Su importe no podrá ser en ningún caso superior al del precio al que se adquiera la acción de LRGSA por el nuevo socio cabeza de familia.
- Su importe será el máximo posible respetando el punto anterior (i.e. la mitad del precio total a pagar por el nuevo socio) y siempre que la fijación de la Cuota de Alta no haga que el precio de la acción que están dispuestos a pagar los solicitantes, esté por debajo del menor entre
 - (i) el precio que pagó el socio vendedor de la acción y
 - (ii) la media de los precios pagados en los últimos 12 meses. En cuyo caso, el importe de la cuota se reducirá en el importe mínimo necesario hasta que se cumplan dichas premisas.

Supuestos de bonificación de la Cuota de Alta.

A) Socios que cumplan 27 años

Los Estatutos de la Asociación establecen que los socios que no tengan ya una acción de LRGSA y que cumplan 27 años, deberán comprar una acción en el plazo de 3 meses desde la fecha de su cumpleaños para continuar siendo socio, en los siguientes términos:

“Artículo 7.- Adquisición de la condición de Socio.

- (i) *Podrán adquirir la condición de Socio de Golf Santa Marina, aquellas personas físicas, con capacidad de obrar, que tengan interés en el desarrollo de los fines de Golf Santa Marina y sean accionistas de LRGSA o, en su defecto, sean hijos menores de 27 años, cónyuge o pareja de hecho de un accionista de LRGSA, que ostente la condición de Socio Cabeza de Familia.”*

“Artículo 9.- Socios Familiares

*Los Socios Cabeza de Familia podrán, en todo momento, incorporar a Golf Santa Marina a aquellos miembros de su núcleo familiar que no hubieran sido dados de alta como usuarios de Golf Santa Marina, abonando las cuotas de entrada que en su caso sean de aplicación (dichos Socios serán denominados “**Socios Familiares**”).*



Podrán ser Socios Familiares, el cónyuge (o pareja de hecho) y los hijos menores de 27 años, del Socio Cabeza de Familia y acreditando el cumplimiento de estas condiciones, podrán solicitar a la Junta Directiva su incorporación a Golf Santa Marina.

Los hijos del Socio Cabeza de Familia podrán seguir gozando de la categoría de Socio Familiar hasta la fecha en la que cumplan la edad de 27 años. A partir de dicha fecha dispondrán de un plazo de tres meses para adquirir una acción de LRGSA. Durante este período deberán pagar la cuota correspondiente al Socio Cabeza de Familia y podrán seguir usando las instalaciones sociales.”

Desde el momento en el que se notificó el incremento del precio de la acción y el establecimiento de la cuota de alta, un número no menor de socios han escrito al club trasladando su preocupación en relación con el tratamiento que se va a dar a sus hijos que están cerca de cumplir 27 años y se ven obligados a adquirir una acción para continuar siendo socio.

Como se indicaba anteriormente, el establecimiento de una Cuota de Alta, junto con las medidas indicadas a continuación, servirán para poder mitigar parcialmente el impacto económico exigido a los socios que cumplan 27 años y quieran continuar siendo socios.

Las condiciones aplicables a los socios que hayan cumplido o que cumplan 27 años desde el 1 de enero de 2023, son las siguientes:

- **Opciones y condiciones aplicables.**

Los socios que cumplan 27 años deberán, a partir de la fecha en la que cumplan esa edad, optar por alguna de las siguientes opciones:

a) Continuar siendo socio sin ser propietario de una acción de LRGSA.

Los socios que cumplan 27 años, siempre que lleven, al menos, 5 años (contados de fecha a fecha), siendo socios de Santa Marina, podrá continuar siendo socio del club, sin necesidad de comprar una acción de LRGSA, asumiendo los siguientes términos:

- (i) se le aplicará desde la fecha de su cumpleaños, la misma cuota anual que corresponda a los Cabezas de Familia; y
- (ii) mientras permanezca en esta situación (i.e. no haya adquirido una acción de LRGSA y abonado, en su caso, la Cuota de Alta correspondiente), el Socio Sin Acción no tendrá derecho a ser Cabeza de Familia ni, por tanto, a incorporar como socio a los miembros de su familia (cónyuge e hijos).

A esta tipología de socio del Club se le denominará “**Socio sin Acción**”.



Esta situación podrá mantenerse indefinidamente mientras el Socio Sin Acción mantenga su condición de socio del Club.

Los socios que cumplan 27 años, que lleven menos de 5 años (contados de fecha a fecha), siendo socios de Santa Marina, no podrán acogerse a esta modalidad y deberán optar por una de las modalidades indicadas en los apartados b) o c) siguientes.

b) Ser titular de una acción de LRGS y convertirse en Cabeza de Familia

El Socio Sin Acción podrá comprar una acción de LRGS, en los siguientes términos, plazos y con los efectos que se indican a continuación:

- Los socios que cumplan 27 años, que lleven menos de 5 años (contados de fecha a fecha), siendo socios de Santa Marina tendrán un plazo de tres (3) meses desde la fecha de su cumpleaños para comunicar al club su intención de adquirir una acción y la condición de Cabeza de Familia. Por su parte, los Socios Sin Acción, tendrá derecho a comunicar al club su intención de adquirir una acción y la condición de Cabeza de Familia en cualquier momento desde la fecha en la que cumpla 27 años y siempre que continúe en estado de alta como socio del Club en condición de Socio sin Acción.

A estos efectos, el referido socio deberá remitir al Club una notificación firmada (siguiendo el modelo de documento que se facilitará a tal efecto), comunicando su decisión de suscribir una acción (mientras el proceso de venta siga cerrado) o para adquirir la siguiente acción de LRGS que esté disponible (desde que haya quedado abierto el proceso de venta) (la **"Solicitud de Compra"**).

- En el momento en que el Club reciba la Solicitud de Compra:
 - (i) Si aún permaneciese cerrado el proceso de venta de acciones, el club le remitirá al socio solicitante la documentación pertinente para la suscripción de una acción de LRGS y los datos para hacer el desembolso correspondiente del precio de suscripción de la acción y de la Cuota de Alta, reflejando los términos de la Bonificación que le sea aplicable.
 - (ii) Si se hubiese abierto el proceso de venta de acciones, el Club incorporará al socio solicitante a la lista de candidatos para la compra de acción, adelantándose (siempre que el solicitante se encuentre en el Período de Beneficios (como se define a continuación)), en la Lista de Altas a todos aquellos candidatos que no sean Socios Mayores de 27 sin Acción, que figuren ya en la Lista de Altas.



- Desde el momento en que el solicitante haya enviado la Solicitud de Compra, hasta que efectivamente el Club le ofrezca la acción para su suscripción o compra y la adquiera o la rechace, en su caso, el solicitante podrá continuar siendo socio de Santa Marina en condición de Socio Sin Acción para lo que deberá continuar abonando las cuotas correspondientes.
- En la fecha en la que el solicitante suscriba o compre la acción correspondiente, como el resto de nuevos socios, deberá abonar la Cuota de Alta, a la que se aplicará, en su caso, la Bonificación 27 que se indica más abajo.
- En el supuesto especial de que un socio que cumpla 27 años ya fuese titular de una acción de LRGSA con anterioridad a la fecha de su cumpleaños, para adquirir la condición de socio Cabeza de Familia, deberá abonar, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de su 27 cumpleaños, la Cuota de Alta que le hubiese correspondido, en la fecha en la que adquirió la acción (es decir, si cuando compró la acción, no había cuota de entrada, no pagará cuota y si cuando compró la acción aplicaba una cuota, la bonificación se aplicará sobre esa cuota y no la que esté de aplicación en ese momento, de ser mayor), aplicando la Bonificación 27 que sea aplicable. En caso de que no liquidase la Cuota de Alta correspondiente, dentro del período de Bonificación, tendrá la obligación de poner su acción a la venta y pasará a ser considerado un Socio Sin Acción a todos los efectos.

c) Dejar de ser socio de Santa Marina

- En caso de que un socio menor de 27 años, no quisiese acogerse a ninguna de las alternativas previstas en los apartados a) y b) anteriores, lo deberá comunicar al Club con antelación a la fecha en la que cumpla 27 años, fecha en la que será dado de baja de manera automática como socio del Club.
- Asimismo, en caso de que el solicitante que hubiese optado por la opción b) anterior, no desembolsase el importe de suscripción o compra de la acción y la Cuota de Alta que le corresponda, dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en la que el Club le hubiese comunicado las condiciones de suscripción o de compra, el Socio Sin Acción solicitante, perderá automáticamente su derecho a mantenerse como Socio sin Acción y será dado de baja como socio del Club a todos los efectos.

• **Bonificación 27**

Los Socios Sin Acción tendrá derecho a una bonificación en la Cuota de Alta en función de (i) los años completos (contados de fecha a fecha) transcurridos



desde que se hubiese dado de alta como socio de Santa Marina hasta la fecha de su 27 cumpleaños (incluida), y (ii) el número de años completos (contados de fecha a fecha) transcurridos desde la fecha de su 27 cumpleaños y la fecha en la que hubiese remitido la Solicitud de Compra, en los siguientes términos:

- a) Los socios menores de 27 años devengaran por cada año completo (contado de fecha a fecha) desde que se hubiese dado de alta como socio de Santa Marina hasta la fecha de su 27 cumpleaños (incluida), un derecho de bonificación del 10% de la Cuota de Alta aplicable en cada momento (la “**Bonificación 27**”). De forma que un socio que en la fecha en la que cumpla 27 años, lleve 10 años completos o más, siendo socio de Santa Marina, se beneficiará de una bonificación del 100% en la Cuota de Alta (si llevase tres años siendo socio, la bonificación será del 30%).
- b) La Bonificación 27 se irá reduciendo igualmente en función de la fecha en la que el Socio Sin Acción remita la Solicitud de Compra, a un ritmo de un 10% cada año completo (contado de fecha a fecha) que transcurra desde la fecha en la que el Socio Sin Acción cumpla 27 años y la fecha en la que remita la Solicitud de Compra (el “**Período de Bonificación**”). De forma que un socio que hubiese devengado el 100% de la Bonificación 27, la perderá íntegramente en la fecha en la que cumpla 37 años.
- c) En la fecha en la que, en aplicación de lo anterior, el Socio sin Acción, hubiera perdido la totalidad de la Bonificación 27 que le corresponda, perderá también el derecho de preferencia en la Lista de Altas, por lo que, en caso de que, con posterioridad a esa fecha, presentase una Solicitud de Compra, esta se incorporará a la Lista de Altas en el orden que corresponda a cualquier potencial candidato, sin preferencia alguna.

B) Candidatos a socio que sean compradores de casa en Residencial Santa Marina.

En cumplimiento del contrato de compraventa de participaciones sociales y pacto de socios suscrito el 18 de enero de 2019, suscrito entre LRGSA, la Asociación Golf Santa Marina con CIVISA y con la sociedad Rodella Investments, S.L., (el “**Contrato**”) y de los acuerdos complementarios firmados el 11 de diciembre de 2023, los Adquirentes de la Promoción Inmobiliaria (tal y como se definen en el Contrato), que compren una acción de LRSGA, tendrán derecho a una bonificación del 100% de la Cuota de Alta siempre que, en los términos previstos en el Contrato, LRGSA tenga obligación de comprar una participación de Rodella Investments, S.L. con el precio de suscripción de la acción por el Adquirente de la Promoción Inmobiliaria.

A tales efectos, tal y como establece el Contrato, para poder beneficiarse de la referida bonificación, los Adquirentes de la Promoción Inmobiliaria, deberán acreditar suficientemente su condición de comprador de una casa en Residencial



Santa Marina, en el momento en el que presente su solicitud de suscripción o compra de una acción de LRGSA.

C) Socios de 27 que se soporten una discapacidad grave.

El Club Santa Marina, debe estar y está comprometido en ayudar y favorecer en lo posible a aquellos socios jóvenes que tengan una discapacidad física o intelectual o de cualquier otra índole que supere el un 33%.

Así, en la fecha en la que un socio menor de 27 años que tenga una discapacidad en los términos indicados, cumpla la edad de 27 años, se beneficiará de una bonificación de la Cuota de Alta, en caso de que decida comprar una acción de LRGSA, en los siguientes tramos en función del grado de discapacidad reconocido:

- En casos de discapacidad entre el 33% y el 49% (incluidos), la bonificación será del 50%.
- En casos de discapacidad entre el 50% y el 74% (incluidos), la bonificación será del 75%.
- En casos de discapacidad igual o superior al 75%, la bonificación será del 100%.