



Información relativa al punto tercero del orden del día de la Asamblea General Extraordinaria de la Asociación Golf Santa Marina y del punto primero del día de la Junta general Extraordinaria del La Revilla Golf, S.A. que se celebrarán el 29 o 30 de marzo de 2024

A) Introducción

Como todos los socios saben, en esta Junta Directiva tenemos muy presentes los compromisos asumidos en relación con la ejecución del plan de desarrollo y la necesidad de tener alternativas deportivas al golf, que se puedan desarrollar incluso con mal tiempo tal y como han manifestado los socios.

Como ya indicamos en anteriores comunicaciones, cuestiones de fuerza mayor como lo fueron la pandemia de Covid 19 o la crisis derivada de la guerra de Ucrania, nos obligaron a retrasar el cumplimiento de estos compromisos, porque no se daban las condiciones necesarias y, la prudencia fue, en ese momento, una elección exigida y necesaria.

Afortunadamente desde hace un año y medio aproximadamente, las condiciones son otras y el Club está disfrutando de una situación solvente tanto desde el punto de vista de su atractivo para la incorporación de nuevos socios (recordemos que el año pasado incorporamos más de 230 nuevos socios y ya somos propietarios de casi el 60% de la sociedad propietaria de los terrenos e inmuebles del Club), así como en su situación financiera, que nos permite afrontar con seguridad la ejecución de la siguiente fase del plan de desarrollo.

B) Determinación de las pistas de pádel como mejor opción de entre todas las inversiones o desarrollos necesarios

Desde la Junta Directiva, somos plenamente conscientes de las distintas sensibilidades de nuestros socios y de las necesidades de mejora y desarrollo que tiene el Club en distintos frentes y ámbitos, y todos ellos son prioritarios o necesarios para alcanzar el nivel de club que todos deseamos y aspiramos a tener.

Es función de la Dirección del Club con el apoyo de la Junta Directiva analizar todas las necesidades del Club y determinar con el mejor criterio posible, qué actuaciones pudieran ser las más convenientes en cada momento. Tras un análisis exhaustivo, priorizando distintos aspectos como, poder cumplir con los compromisos de desarrollo en plazo, ofrecer más y mejores servicios a los socios, un presupuesto asumible y el potencial de generar atracción a nuevos socios, hemos determinado que las pistas de pádel son la mejor opción por los siguientes motivos:

- (a) Se construirán hasta tres pistas de pádel cubiertas en la zona más adecuada para ello de nuestro club, teniendo en cuenta la difícil orografía de nuestros terrenos y las limitaciones de espacios libres o útiles. La ubicación y planos generales de la obra que se propone se adjunta como **Anexo I**.
- (b) Las pistas de pádel tienen un plazo de construcción de cuatro meses (aprox.) y tras unos cuantos meses de tramitación, esperamos poder recibir las licencias próximamente y podríamos ser capaces de cumplir con el objetivo del plazo y tenerlas construidas en agosto para el disfrute de todos los socios.
- (c) Se prevé su construcción fuera de la barrera de entrada, con una zona de aparcamiento propia para unos 12 coches, lo que liberará de cierta presión las instalaciones existentes;
- (d) Las pistas se han proyectado cubiertas y con cierre perimetral, para hacer posible su uso cuando las condiciones meteorológicas no son favorables. Solos conscientes que actualmente el club no tiene una oferta deportiva atractiva para los días lluviosos del norte.
- (e) Se ha previsto la instalación de sistemas automatizados de apertura, cierre e iluminación que posibilitan una gestión de las pistas en remoto, evitando incurrir en costes de mantenimiento o gestión adicionales a los existentes;
- (f) Los costes asociados a la construcción y mantenimiento de las pistas se limitarían al coste de su financiación (al que nos referimos más abajo) y al coste de los seguros de daños y responsabilidad civil (inferior a 3k al año) y una partida menor de mantenimiento de contingencias. El mantenimiento ordinario se hará con personal existente del Club.

De este modo, las pistas ofrecen a los socios una alternativa que dado el gran auge del pádel en España y en Cantabria, la gran demanda de instalaciones cubiertas en el entorno más próximo y teniendo en cuenta que tenemos una masa social rejuvenecida en la que un 57,07% son menores de 45 años, entendemos es muy deseada por una amplia mayoría y un gran avance para el Club.

En cuanto al resto de alternativas, que son desarrollos igualmente necesarios y prioritarios para el Club y a los que hemos prestado gran atención durante los últimos años y en estos meses para valorar su ejecutabilidad y conveniencia en cada momento, hemos considerado que en este momento no cubren las mismas necesidades y no ofrecen las mismas sinergias que el pádel por los siguientes motivos:

- **La piscina**. La tramitación de la zona de la piscina se ha de hacer de manera conjunta e integral (esto es, con los vestuarios de piscina, la cafetería de verano, el gimnasio y las cocheras y cuarto de palos que se prevé construir). Por lo tanto,



necesitamos tener el proyecto básico completo para poder presentarlo y tramitar las licencias que previsiblemente llevarán entre 4 y 6 meses para su obtención. Por otra parte, la inversión prevista inicialmente triplicaría la del pádel. Es cierto que es un servicio ampliamente deseado por los socios y sería una medida con gran potencial para la captación de nuevos socios, pero ese deseo es principalmente por la piscina cuyo uso se limita a verano y no genera ingresos de forma autónoma que puedan soportar el coste de la construcción (las cuotas de uso sufragarían el mantenimiento), por lo que necesitamos tener una mayor masa social para poder afrontar esta inversión con solvencia o garantías.

- **La reforma del restaurante.** No es posible iniciar las obras en ningún caso antes de octubre de este año; el coste inicialmente previsto está por encima del de las pistas. Creemos que sí que supondría una mejora sustancial para optimizar la oferta de restauración del club y abriría la posibilidad de albergar eventos de empresa. En nuestra opinión, esta o la zona de la piscina, debería ser la siguiente gran actuación siempre que podamos hacer algunas mejoras en el campo y la ejecución de alguna de las actuaciones menores como por ejemplo la construcción de una pista oficial de croquet. En caso de que, como prevemos y deseamos, como consecuencia de la construcción de las pistas de pádel, se consiga el incremento de los socios cabeza de familia, el Club gozaría de la situación patrimonial solvente para afrontar esta inversión y se deberá valorar el orden de prioridades en función de la situación financiera.
- **Una zona de niños cubierta.** También tenemos prevista una actuación que es muy necesaria que es la habilitación de un salón de estar para niños y jóvenes, que está cubierta y bien acondicionada. Esa reforma, que también consideramos urgente, está condicionada a que se ejecute la obra de reforma del restaurante, para que pueda quedar liberado el espacio dentro de la casa club. Por lo tanto, nuevamente en función del número de nuevos socios que entren, este desarrollo se podría ejecutar al mismo tiempo que la reforma del restaurante.
- **La construcción de los nueve hoyos pares tres.** Requiere un plazo de tiempo mayor para el diseño, las licencias y los trabajos de preparación y adecuación. Ya se está trabajando en ello, pero no es posible llegar a este año. En todo caso, es uno de los desarrollos que entendemos tiene mayor interés para los socios y deberemos afrontar su construcción tan pronto como la situación lo permita.
- **Pista(s) de tenis.** Se había proyectado la construcción de una pista de tenis, pero por motivos de espacio y de presupuesto no ha sido posible ejecutarla en esta fase. ocupaba el espacio de las pistas de pádel y era incompatible con ellas, generando un menor potencial de juego para los socios. Tiene un coste proporcional superior y un potencial mucho menor de generar ingresos. En todo caso, estamos



convencido de que Santa Marina debe tener pistas de tenis y se está trabajando en encontrar la fórmula más adecuada para su construcción.

- **Pista oficial de croquet.** Teniendo en cuenta su menor coste, se podría iniciar la obra en octubre como complemento a la oferta deportiva y creemos que será un atractivo indudable, además de una mejora estética en la zona de terrazas. En todo caso, no parece ser la medida que genere el impacto y aporte a los socios el servicio, que sí puede generar la construcción de las pistas de pádel.

C) Coste y financiación

Se está trabajando con una empresa de ingeniería local desde hace algunos meses en el diseño de las pistas de pádel. La licencia de obra esperamos poder obtenerla en las próximas semanas. Nuestra expectativa razonable es que la hayamos obtenido antes de la celebración de la Asamblea General.

Hemos recibido presupuestos de cuatro contratistas de reconocido prestigio en la zona y se está trabajando en ajustar el presupuesto lo máximo posible. Se estima que el coste total neto para el Club de construcción incluyendo los ingresos extraordinarios indicados abajo, costes de construcción, costes de ingeniería, impuestos y tasas no superará los 350.000€.

Estamos en negociaciones con tres entidades bancarias con las que trabaja el club y que se han mostrado dispuestas a aprobar la financiación completa de las pistas en términos razonables para el club, a un plazo superior a 8 años y con carencia de principal. Esperamos poder tener cerrada la mejor oferta financiera antes de la celebración de la Asamblea General. En todo caso, el coste financiero previsto es razonablemente asumible dentro del balance del Club.

En este punto, es importante que tengamos en cuenta que Grupo CIVISA (a través de la promotora de “Santa Marina Residencial” o cualquier otra sociedad de su grupo) se ha comprometido a hacer una generosa aportación al Club de 200.000€, en el momento en que obtengamos las licencias para la construcción de las pistas, lo que agradecemos enormemente y nos supone un alivio importante para poder afrontar esta fase del desarrollo.

D) Propietario de las pistas

Por último, simplemente indicar que está previsto que las pistas las construya La Revilla Golf, S.A. que como todos ustedes saben es la sociedad patrimonial en la que participan todos los cabezas de familia y es la propietaria del 60% de los terrenos del club y el patrimonio inmobiliario.



A su vez, la Asociación y La Revilla Golf, S.A. firmarán un contrato de arrendamiento por el que LRGSA arrendará las pistas a la Asociación para que esta la ponga a disposición de los socios y usuarios invitados.



Anexo I

Planos de las pistas de pádel



Nueva zona deportiva de pádel y pickleball

PROMOTOR



SANTA MARINA
GOLF



3 pistas de pádel

POTENCIAL AMPLIACIÓN:
1 pista de pádel
1 pista de pickleball

PROMOTOR



SANTA MARINA
GOLF



ZONA DE APARCAMIENTO
PAVIMENTO ECOLÓGICO

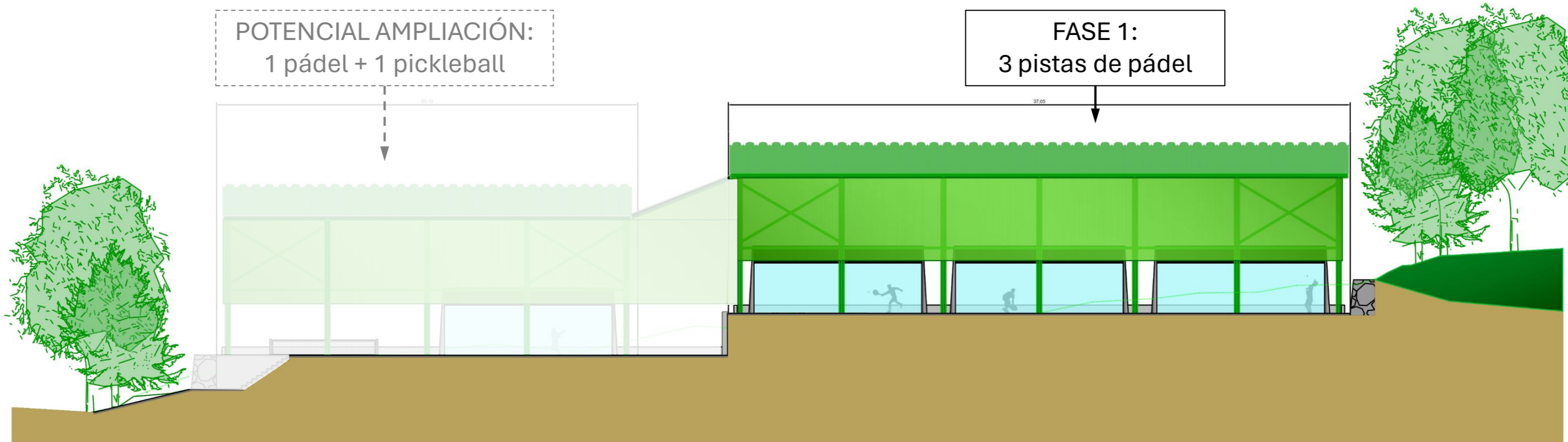
POTENCIAL AMPLIACIÓN:
1 pista de pádel
1 pista de pickleball

3 pistas de pádel

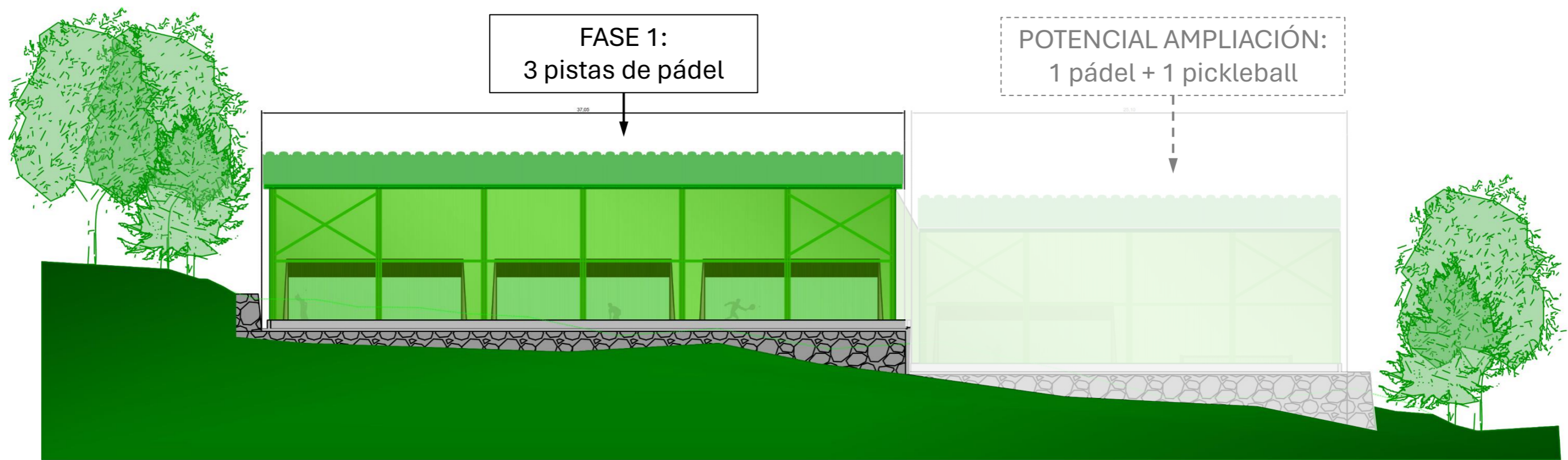
PROMOTOR



SANTA MARINA
GOLF



VISTA DESDE EL NORTE (CARRETERA)

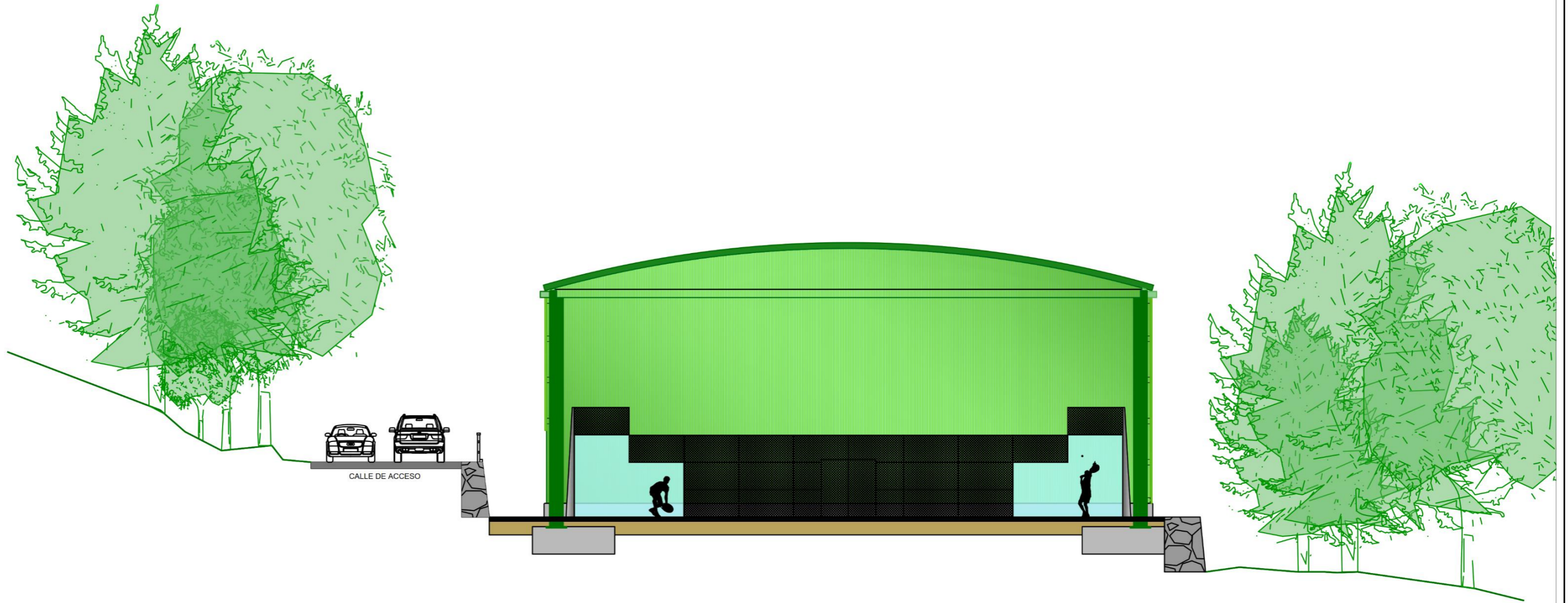


VISTA DESDE EL SUR (HOYO 10)

PROMOTOR



SANTA MARINA
GOLF



SECCIÓN NORTE-SUR

PROMOTOR



SANTA MARINA
GOLF