



**ACTA DE LA REUNIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE LA “ASOCIACIÓN AMIGOS GOLF SANTA MARINA”,
CELEBRADA EL DÍA 30 DE DICIEMBRE DE 2018**

En el domicilio social sito en La Revilla, Barrio de Santa Marina, municipio de San Vicente de la Barquera, a 30 de diciembre de 2018, siendo las 10:00 horas, se reúne, en segunda convocatoria, la asamblea general ordinaria de asociados de la “ASOCIACIÓN AMIGOS DEL GOLF SANTA MARINA” (la “Asociación”), debidamente convocada al efecto, mediante comunicación individual remitida por escrito a los señores asociados y su publicación del mismo en la página web del Golf Santa Marina, conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de los estatutos de la Asociación.

Se transcribe a continuación el texto íntegro de la convocatoria:

***“CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE
LA ASOCIACIÓN AMIGOS DEL GOLF SANTA MARINA***

Por acuerdo de la Junta Directiva, se convoca Asamblea General Extraordinaria de la ASOCIACION AMIGOS DEL GOLF SANTA MARINA, que se celebrará el día 30 de diciembre de 2018 a las 9:00 horas en primera convocatoria, y el mismo día, a las 10:00 horas en segunda convocatoria, en la Casa Club del Golf, Barrio de Santa Marina s/n, La Revilla, con el siguiente

Orden del Día

- 1. Aprobación de los contratos acordados con el Grupo CIVISA en ejecución de acuerdo de intenciones suscrito el 11 de agosto de 2018 y ratificado por la asamblea general de la Asociación, en su reunión extraordinaria de 14 de agosto de 2018.*
- 2. En caso de no aprobarse los acuerdos, decisiones en relación con la continuidad de la Asociación*
- 3. Ruegos y preguntas.*

En caso de no asistir personalmente, puede Vd. otorgar su representación a otro asociado, mediante escrito, cuyo modelo se adjunta, debidamente firmado, que deberá ser presentado por el representante al comienzo de la Asamblea.

Se informa a los señores asociados de que la previsión es que la Asamblea se celebre en segunda convocatoria.

En Madrid, a 14 de diciembre de 2018.

*El Presidente de la Junta Directiva
Javier Benjumea Cabeza de Vaca*

Antes de abrir la sesión se pasa a formar la lista de asistentes a la reunión que es firmada por quien actúa como secretario de la sesión con el visto bueno del presidente de la misma.

Tras la formación de la lista de asistentes resulta que asisten a la misma, presentes o representados, 90 asociados, de los que 33 asociados asisten personalmente y, 57 asociados asisten debidamente representados.

CONSTITUCIÓN DE LA MESA:

Se acuerda que actúe como presidente, don Javier Benjumea Cabeza de Vaca, y como secretario, don Gonzalo Valencia del Alcázar, quienes lo hacen en su condición de presidente y secretario de la junta directiva, respectivamente.

Asisten asimismo la práctica totalidad de los miembros de la Junta Directiva habiendo excusado su asistencia los no asistentes, por imposibilidad sobrevenida. Asiste igualmente el gerente D. Mariano Saiz Vega.

El Presidente declara constituida válidamente la Asamblea y procede a dar la bienvenida a todos los presentes e invitados transmitiéndole la siguiente introducción que se transcribe de forma literal:

El Secretario toma la palabra para indicar a los asistentes las cuestiones de orden relativas al transcurso de la Asamblea, indicando el procedimiento correspondiente a la toma de la palabra y reflejo de las manifestaciones de los asistentes, recordando que los asistentes que deseen que sus manifestaciones consten en el acta de forma literal, deberán dictar el texto íntegro de la manifestación al Secretario o entregar el texto escrito que se procederá a leer.

Abierta la sesión por el presidente, se procede a la deliberación de los asuntos a tratar, adoptándose los siguientes

ACUERDOS

- 1. Aprobación de los contratos acordados con el Grupo CIVISA en ejecución de acuerdo de intenciones suscrito el 11 de agosto de 2018 y ratificado por la**

asamblea general de la Asociación, en su reunión extraordinaria de 14 de agosto de 2018.

El Presidente explica a los asistentes que la junta directiva ha acordado presentar a la asamblea, para su aprobación, los contratos de arrendamiento y adquisición de las participaciones sociales de Rodella Investment, S.L., por considerar que son beneficiosos para la Asociación.

Antes de analizar desde un punto de vista técnico los términos de los contratos, el Presidente expone a los asistentes las distintas circunstancias tanto del proceso de negociación como de las bajas de los socios durante este proceso. A tales efectos realiza una presentación, que se adjunta al acta como **Anexo I**.

En particular se hace referencia a los siguientes puntos

- Desde el 14 de agosto, se han producido los siguientes movimientos sobre el número de socios
- Las bajas en el periodo 14.08-14.09 han sido de 120 socios, de los cuales 65 son cabeza de familia. Por tanto, tenemos que compra 66 acciones cuyos importes de suscripción fueron entre 2.000€ y 3.000€
- Las bajas después del 14.09 han sido de 13, de los cuales cabezas de familia 7.
- Altas desde el 14.08 han sido 25 de las cuales 12 cabezas de familia
- A pesar de la importante bajada en el número de socios, hemos sido capaces de confeccionar un presupuesto equilibrado que permitirá proseguir con la mejora del campo.
- Se han cobrado los 396.325,32€ del crédito contra la masa que se encuentran depositados en una cuenta específica de la Asociación y que nos servirá de fondo de reservas ante cualquier contingencia. Esto nos da una gran tranquilidad de cara al futuro.
- Hemos reforzado la junta directiva con la incorporación de Alfonso López Pelegrin, Ignacio Contreras y Luis Bustamante de entre los socios no residentes en Cantabria a José Ramón Peredo como socio residente, gran empresario, entusiasta del golf y con buenos contactos en UK y con Leopoldo Perez del Olmo, Procurador. Sus incorporaciones formales se harán en la próxima asamblea ordinaria que se celebrará en Semana Santa, aunque ya están participando activamente en la gestión, como colaboradores.

- De ser aprobado los contratos, procederemos a adquirir las 65 acciones de los socios dados de baja entre el 14.08 y el 14.09, aunque previamente les invitaremos a que lo reconsideren, dada la consolidación del proyecto con los temas acordados y con las modificaciones de los contratos que pasamos a describir.

Se expone por el presidente y por el Secretario los términos de los contratos que se someten a votación y que son:

- (i) un contrato de arrendamiento sobre la totalidad de las fincas que conforman el Campo de Golf Santa Marina, que consta principalmente de dieciocho hoyos, casa club, campo de prácticas, zona de aparcamiento y zona de taller y almacén de maquinaria, a suscribir con Rodella Investments, S.L.U. (el “**Contrato de Arrendamiento**”); y
- (ii) un contrato de compraventa de participaciones sociales, obligaciones de compraventa, opción de compra y pactos de socios a suscribir con Construcciones Inmuebles y Viviendas, S.A., Rodella Investments, S.L.U. y La Revilla Golf, S.A., en virtud del cual, La Revilla Golf, S.A. adquiera a Construcciones Inmuebles y Viviendas, S.A., inicialmente, el 33% del capital social de Rodella Investments, S.L.U. y asuma compromisos y derechos para adquirir potencialmente hasta el 100% de su capital social, y se asuman determinadas obligaciones y compromisos en relación con la relación de estos como socios de Rodella Investments, S.L.U. y la gestión de Campo de Golf Santa Marina (el “**Contrato de Compraventa y Socios**”).

Finalizada la exposición se resuelven las dudas planteadas por los asistentes, en particular se explica el hecho de que finalmente exista un importe a pagar por el arrendamiento, aclarando que el coste para la Asociación es el mismo, puesto que había asumido el pago del IBI, que asciende a 22.000€ a día de hoy y que ahora el IBI no lo paga la Asociación y, a cambio, paga una renta anual de 20.000€.

El Presidente somete a los asistentes la votación sobre la aprobación de los contratos, quedando aprobada su suscripción por unanimidad de los asistentes, quienes manifiestan su satisfacción por el resultado de las negociaciones y los términos acordados.

2. En caso de no aprobarse los acuerdos, decisiones en relación con la continuidad de la Asociación

Al haberse aprobado la firma de los contratos, no procede debatirse este punto del orden del día.

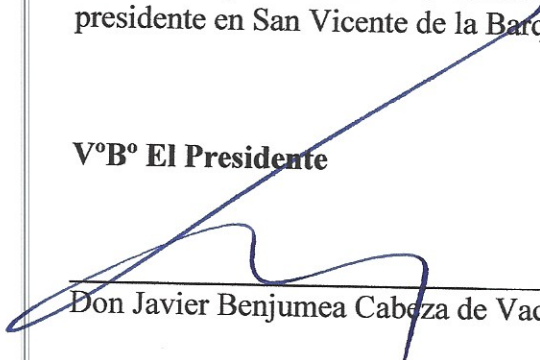
3. Ruegos y preguntas.

No se plantean ruegos y preguntas.

Sin más asuntos que tratar, se da por concluida la asamblea por el Presidente.

Se redacta la presente acta por el Secretario de la Junta Directiva, se aprueba por el Presidente y es firmada a continuación por el secretario, con el visto bueno del presidente en San Vicente de la Barquera el 2 de enero de 2019.

VºBº El Presidente



Don Javier Benjumea Cabeza de Vaca

El Secretario



Don Gonzalo Valencia del Alcázar



ANEXO 1

ASOCIACIÓN AMIGOS DEL GOLF

SANTA MARINA

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

30 DE DICIEMBRE DE 2018

GOLF



- 1. Tras un periodo turbulento de seis meses, desde la celebración de la subasta que perdimos hasta ahora, y tras un arduo trabajo y muchas decepciones, la junta directiva ha acordado presentar a la Asamblea, para su aprobación, los contratos de arrendamiento y el de adquisición de las acciones de Rodella, negociados con Civisa, por considerar que son beneficiosos para la Asociación y, que a pesar de que en algunos puntos difieren de lo acordado el 11 de agosto, en su conjunto entendemos que la posición de la Asociación ahora es mejor.**

La junta directiva considera igualmente que, para asegurar el éxito del proyecto, es imprescindible el apoyo unánime de todos los socios.



2. Antes de analizar las modificaciones del contrato, creo pertinente informaros sobre varios asuntos:

2.1 Desde el 14 de agosto, se han producido los siguientes movimientos sobre el número de socios:

2.1.1 Las bajas en el periodo 14.08-14.09 han sido de 121 socios, de los cuales 66 son cabeza de familia. Realmente fueron 71 pero 5 cambiaron de opinión. Por tanto, tenemos que comprar 65 acciones, pues uno se lo cedió a su consorte.

2.1.2 Las bajas después del 14.09 han sido de 13, de los cuales cabezas de familia 7.

2.1.3 Altas desde el 14.08 han sido 25 de las cuales 12 cabezas de familia

	AL 14.08.18	BAJAS a 14.09	Fuera plazo	ALTAS	NETO	NETO	AL 30.12.18
TOTAL SOCIOS	730	-121	-13	25	-109	-13%	621
CABEZA DE FAMILIA	375	-66	-7	12	-61	-14%	314
CONSORTE	113	-13	-1	3	-11	-9%	102
HIJOS	242	-42	-5	10	-37	-13%	205



3. A pesar de la importante bajada en el número de socios, hemos sido capaces de confeccionar un presupuesto equilibrado que permitirá proseguir con la mejora del campo.

La Junta Directiva está comprometida con el mismo, pero demanda a todos los socios su total colaboración y respeto a las instrucciones que, para conseguirlo, sean necesarias.



4. Se han cobrado los 396.325,32€ del crédito contra la masa que se encuentran depositados en un a cuenta específica de la Asociación y que nos servirá de fondo de reservas ante cualquier contingencia. Esto nos da una gran tranquilidad de cara al futuro.



5. Hemos reforzado la junta directiva con la incorporación de Alfonso López Pelegrin, Ignacio Contreras y Luis Bustamante de entre los socios no residentes en Cantabria y a José Ramón Peredo como socio residente, gran empresario, entusiasta del golf y con buenos contactos en UK. Sus incorporaciones formales se harán en la próxima Asamblea Ordinaria que se celebrará en Semana Santa, aunque ya están participando activamente en la gestión, como colaboradores.



6. De ser aprobado los contratos, procederemos a adquirir 65 acciones de los socios dados de baja entre el 14.08 y el 14.09, aunque previamente les invitaremos a que lo reconsideren, dada el grado de consolidación del proyecto y las mejoras, con las modificaciones de los contratos, que pasamos a describir.

El resto de las acciones en poder de ex-socios dados de baja, se comprarán en el futuro, cuando dispongamos de recursos que nos lo permitan.



7. La negociación de los contratos se ha realizado por los tres árbitros, (en el que se incluye Alberto Rodríguez Fraile, como representante nuestro, Miguel Caldes, representante de Civisa, y Pablo Paunero como neutral) y los abogados de ambas partes. Por nuestra parte, negociaron Gonzalo Valencia, secretario de la junta, y Roberto Benito abogado, contratado para ayudar a Gonzalo. Lógicamente, tanto Luis como yo, hemos participado activamente en el proceso, pero solo internamente y para definir posturas en la negociación.

7.1 A todos ellos, quiero transmitir mi más sincero agradecimiento, por su profesionalidad y entrega en la negociación y por el éxito de la misma.

7.2 Pido a la asamblea que, tras analizar los nuevos contratos, se adhiera a esa felicitación.



8. La afirmación inicial de que las modificaciones al acuerdo del 14.08, son beneficiosas para la asociación, se concreta en los siguientes asuntos:



8.1 Se confirma nuestra total autonomía en la gestión del campo y la casa club, aunque lógicamente adquirimos nuestro compromiso de colaborar en los asuntos de la construcción de la urbanización de la promoción en los temas que nos afecten como colindantes, así como en la promoción, siendo receptivos y hospitalarios, con los potenciales adquirentes de viviendas que se planteen la incorporación a la Asociación. Lo haremos igual que lo hemos hecho siempre con cualquier potencial socio interesado y lo haríamos con cualquier colindante en la misma situación.



8.2 El precio base de cada una de las mil acciones de Rodella, será de unos 2.800€ en vez de los 2.500€ estimados inicialmente, debido a los importantes gastos, no previstos, que han tenido que soportar, todos ellos debidamente justificados y algunos pendientes de concretar.

En el acuerdo se decía que sería 2.500€ más gastos, por lo que en este punto no ha habido modificación.

A la firma del contrato se adquirirá el 33,3% de acciones de Rodella al precio base y se reservaran un 33,4% para los nuevos socios que sean clientes de la promoción de Civisa y un 33,3% para los nuevos socios que no lo sean.

9. A la hora de fijar el precio al que LRGSA deberá comprar cada una de las participaciones sociales restantes de Rodella, hasta la compra del 100%, se tienen en consideración los siguientes parámetros:

9.1 El precio base de todas las participaciones será el precio de coste, esto es, unos 2.800€ por participación.

9.2 En caso de que las participaciones de Rodella se compren durante los diez primeros años como consecuencia de la entrada de nuevos socios en La Revilla Golf, al precio base habrá que sumarle:

9.2.1 En caso de que el nuevo socio sea cliente de la promoción de CIVISA, todo el importe desde **3.000€**, hasta el importe de suscripción de la acción de LRGSA, en caso de que sea superior a aquel.

9.2.1 En caso de el nuevo socio no sea cliente de la promoción de CIVISA, todo el importe desde **3.250€** hasta el importe de suscripción de la acción de LRGSA, en caso de que sea superior a aquel.



10. Desaparece la prohibición de adquirir más del 49,9% de Rodella hasta que el famoso HITO lo permitiera. Ahora, si se suscriben 165 acciones de nuevos socios, unidas a las 333 adquiridas inicialmente, adquiriríamos la mayoría del capital automáticamente.



11. ¿ Y en el año diez ?



11.1 En caso de que no hubiesen entrado al menos 333 nuevos socios no clientes de la promoción de CIVISA, pasamos de tener una OPCIÓN de compra a una OBLIGACIÓN de compra sobre las participaciones restantes.



11.2 En caso de que no hubiesen entrado al menos 334 nuevos socios que sean clientes de la promoción de CIVISA, continuamos teniendo una OPCIÓN de compra sobre las participaciones restantes



11.3 A cambio de esta concesión, se establece como el precio de adquisición de todas las participaciones sociales sobrantes en ejecución de la obligación de compra y/o de la opción de compra, el precio base de coste, es decir, unos 2.800€

Esto supone que, considerando unas previsiones conservadoras, LRGSA podrá comprar la totalidad de las acciones de Rodella sin tener que recurrir a ninguna financiación externa.

El impacto de dicho cambio dependerá del número de acciones sobrantes.



12. Hemos aceptado incluir dentro de los socios adquirientes de viviendas a 34 familiares/amigos de Luis Basabe que se hagan socios.

Entendemos que esta es una concesión sin trascendencia y que si se convierte en realidad, supondría la incorporación de 34 nuevos socios que pagarían la cuota correspondiente y 34 acciones menos a comprar a los diez años



13. En el contrato de alquiler, hemos pasado de asumir el coste del IBI a fijar una renta de 20.000€ anuales de alquiler. Esta renta es algo inferior al actual importe del IBI que, a partir de ahora, lo soportará Rodella.



14. Igualmente hemos pasado de alquiler a perpetuidad a uno de 25 años de plazo. Con la actual eliminación del hito para comprar acciones de Rodella y con la obligación de compra al décimo año, de los sobrantes de las acciones reservadas a los socios no adquirientes de viviendas, al décimo año, se tendrá como mínimo el 66,66 del capital de Rodella, por lo que esta reducción es intrascendente.



15. Por último, y muy importante, se mantienen todas las limitaciones societarias y legales para proteger el balance de Rodella y el derecho de compra de sus acciones.



16. Dicho todo esto, la junta directiva considera que los nuevos términos del acuerdo, mejoran lo acordado en agosto y es sensiblemente mejor que nuestro plan original para ganar la subasta.

De haberla ganado, seríamos ya propietarios del campo, pero tendríamos serios problemas para financiar los importantes gastos vinculados con la adquisición, no contemplados inicialmente, y sufriríamos las importantísimas limitaciones impuestas por la Caixa que no se levantarían hasta la cancelación del crédito al final del octavo año. Además, los problemas con el colindante serían los mismos. Ahora la propiedad como muy tarde la tendremos al décimo año, pero sin ninguna tensión económica y con total libertad de gestión desde el día de hoy.



Por todo ello, solicitamos su aprobación a la Asamblea.

Muchas Gracias