

**RESUMEN DEL ACUERDO DE COMUNIDAD ANFITRIONA
ENTRE LA CIUDAD DE REVERE Y MOHEGAN SUN**

23 DE DICIEMBRE DE 2013

A continuación, se incluye un resumen de los términos principales del Acuerdo de Comunidad Anfitriona (Host Community Agreement, el “HCA”) entre la Ciudad de Revere (la “Ciudad”) y Mohegan Sun Massachusetts, LLC (“Mohegan Sun”) para un casino estilo *resort* propuesto, ubicado cerca de Winthrop Avenue en la Ciudad.

La copia completa del HCA está disponible en el sitio web de la Ciudad en www.revere.org y en el sitio web de la Comisión de Juego de Massachusetts en www.massgaming.com. Se puede obtener una copia en papel del HCA en la Oficina del Secretario Municipal. Este resumen está calificado en su totalidad por el HCA completo. Este resumen ha sido aprobado por el Abogado de la Ciudad y se publica conforme a M.G.L. 23K §15(13).

El proyecto

Mohegan Sun propone construir un casino estilo *resort*, ubicado cerca de Winthrop Avenue en la Ciudad. Mohegan Sun propone invertir más de \$1,000 millones para construir un casino y realizar el mejoramiento del transporte regional y de otras infraestructuras, y prevé generar una renta por juego de aproximadamente \$1,000 millones cada año al vencimiento. Se prevé que el proyecto creará 2,500 empleos en el sector de la construcción y 4,000 empleos permanentes.

Si los electores de Revere lo aprueban, Mohegan Sun necesitaría obtener una licencia de casino de la Comisión de Juego de Massachusetts y diversos permisos de agencias estatales y locales a fin de llevar a cabo el proyecto. El HCA continuará en efecto mientras Mohegan Sun posea una licencia de casino. Todas las obligaciones de Mohegan Sun en virtud del HCA están supeditadas a la emisión de una licencia de casino de la Comisión de Juego para Mohegan Sun.

Términos financieros del HCA

A fin de mitigar el impacto del casino en los residentes, los comercios y los servicios municipales de la Ciudad, el HCA exige que Mohegan Sun realice los siguientes pagos a la Ciudad:

<u>Pagos iniciales:</u>	Hasta \$33 millones divididos en cuatro cuotas de \$6 millones, \$9 millones, \$9 millones y \$9 millones cada una, que vencen, respectivamente, el 15 de julio de 2014, el 15 de julio de 2015, el 15 de julio de 2016 y el 15 de julio de 2017, o alrededor de estas fechas. Los pagos iniciales cesarán en el momento de la inauguración.	
<u>Pagos anticipados del cargo por impacto en la comunidad:</u>	A partir del 15 de julio de 2018, un pago anticipado anual del Cargo por Impacto en la Comunidad de \$9 millones, a pagar en cada año fiscal de la Ciudad hasta que se inaugure el casino, si corresponde.	
<u>Cargo por impacto en la comunidad:</u> (Pagos anuales a la Ciudad después de la inauguración del casino, incluido el impuesto sobre la propiedad).	Una vez que se inaugure el casino, Mohegan Sun debe pagar a la Ciudad un pago financiero mínimo o un porcentaje de la Renta Bruta de Juego, lo que sea mayor. El cargo Mínimo por Impacto en la Comunidad de cada año de las operaciones del casino se determina mediante la siguiente tabla:	
	<u>Año de operaciones del casino:</u>	<u>Pago anual mínimo:</u>
	Años 1 a 3	\$25 millones
	Años 4 a 6	\$28 millones
	Año 7 (y a partir de entonces)	\$30 millones
	Para que la Ciudad reciba un porcentaje de las Rentas Brutas de Juego, el monto total de las Rentas Brutas de Juego multiplicado por el porcentaje correspondiente de la siguiente tabla debe ser superior al pago mínimo del año de las operaciones del casino.	
	<u>Rentas brutas de juego:</u>	<u>Porcentaje:</u>
	\$0.00 – \$850,000,000	2.94%
	\$850,000,001 – \$875,000,000	3.08%
	\$875,000,001 – \$900,000,000	3.22%
	\$900,000,001 – \$925,000,000	3.36%
\$925,000,001 – \$950,000,000	3.50%	
\$950,000,001 – \$975,000,000	3.75%	
\$975,000,001 – \$999,999,999	3.85%	
\$1,000,000,000 – [sin límite superior]	4.00%	
<u>Ejemplo 1:</u> Si las rentas de juego en el Año 1 son de \$350 millones, la Ciudad recibiría \$25 millones.		
<u>Ejemplo 2:</u> Si las rentas de juego en el Año 4 son de \$1000 millones, la Ciudad recibiría \$40 millones.		
<u>Ejemplo 3:</u> Si las rentas de juego en el Año 8 son de \$1300 millones, la Ciudad recibiría \$52 millones.		

<u>Uso del cargo por impacto en la comunidad</u>	<p>La Ciudad tiene la intención de utilizar una parte del Cargo por Impacto en la Comunidad proveniente del primer año de operaciones del casino de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • \$2 millones para el Departamento de Policía; • \$2 millones para el Departamento de Bomberos; • \$1 millón para las Escuelas Públicas; • \$1 millón para gastos Municipales Generales.
<u>Pagos de impuestos:</u>	<p>Además del Cargo por Impacto en la Comunidad, Mohegan Sun debe pagar o coordinar el pago de Impuestos sobre el Uso de Vehículos de Motor, Hoteles y Comidas a la Ciudad (incluido el equivalente de los impuestos sobre ciertas habitaciones y comidas “de cortesía”). Mohegan Sun también debe pagar todos los cargos de los permisos municipales y los servicios públicos regulares.</p> <p>La Ciudad y Mohegan Sun solicitarán todas las aprobaciones necesarias para un acuerdo de pago en lugar de impuestos (payment in lieu of taxes, PILOT) para el Cargo por Impacto en la Comunidad.</p> <p>Mohegan Sun recibirá un crédito sobre los Pagos Iniciales y el cargo por impacto en la comunidad para el pago de los impuestos sobre la propiedad, a menos que el crédito supere los pagos iniciales o el cargo por impacto en la comunidad.</p>

<u>Oportunidades de empleo y compras locales</u>		
Mohegan Sun debe realizar ferias de empleo y ferias de vendedores, y hacer todo lo posible para cumplir los siguientes objetivos:		
<u>Empleos en el sector de la construcción:</u>	<u>Empleos permanentes:</u>	<u>Compras locales anuales:</u>
<ul style="list-style-type: none"> • 10% de residentes de Revere. 	<ul style="list-style-type: none"> • 20% de residentes de Revere. • 75% de personas que residen dentro de un área de 15 millas de Revere. 	<ul style="list-style-type: none"> • \$10 millones de comercios de Revere. • \$50 millones de comercios ubicados dentro de un área de 15 millas de Revere.

<u>Mejoramiento del transporte</u>
<p>A fin de mitigar el impacto del casino en el tráfico y abordar los problemas de transporte actuales, el HCA exige que Mohegan Sun realice el mejoramiento de las siguientes infraestructuras:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mejoramiento de la Ruta 1A, incluido el paso elevado Boardman Street Flyover (Ruta 1A y Boardman Street) o un mejoramiento igual o superior aprobado por el Departamento de Transporte de Massachusetts y la Ciudad, aproximadamente \$25 millones. • Enlace de Ruta 1 / Ruta 16, mejoramiento y planificación de futuro mejoramiento, aproximadamente \$2.5 millones. • Intersección de Ruta 16, Revere Beach Parkway y Harris Street, aproximadamente \$1,600,000. • Donnelly Square, incluido el mejoramiento de los servicios públicos, aproximadamente \$3,860,000. • Intersección de North Shore Road, Revere Beach Parkway y Tomasello Drive, aproximadamente \$1,000,000. • Mahoney Circle, aproximadamente \$400,000. • Brown Circle, aproximadamente \$175,000. • Ruta 60 y Revere Street, aproximadamente \$650,000. • Ruta 1A y Revere Street, aproximadamente \$650,000. • Copeland Circle y Ruta 1, aproximadamente \$1,250,000. • Mejoramiento del paisaje urbano de Beachmont, aproximadamente \$500,000. • Ruta 1A, planificación del futuro mejoramiento, aproximadamente \$350,000. • Copeland Circle, planificación del futuro mejoramiento, aproximadamente \$100,000. • Ruta 60, planificación del futuro mejoramiento, aproximadamente \$150,000. • Mejoramiento de las entradas del proyecto en la Ruta 1A, Furlong Drive y Winthrop Avenue y Tomasello Drive, costo a determinar. • Mejoramiento de Beachmont Blue Line Station, sujeto a la aprobación de la MBTA, costo a determinar. • Mejoramiento de los accesos para bicicletas, costo a determinar. • Programa de Administración de Demanda de Transporte en curso.

Otras obligaciones de Mohegan Sun

Garantías de los pagos:

- Proporcionar una carta de crédito por valor de \$5 millones para garantizar los Pagos Iniciales y los Pagos Anticipados.
- Proporcionar una carta de crédito por valor de \$5 millones para garantizar los pagos del Cargo por Impacto en la Comunidad.
- Multa del 18% por pago atrasado.
- Requerir que el cumplimiento total del HCA sea una condición vinculante de su licencia de casino.

Proyectos de la comunidad:

- Pagar \$2 millones para la renovación del estadio Harry Della Russo.
- Pagar \$1 millón para la construcción de un nuevo centro para jóvenes en la Ciudad.
- Pagar un subsidio anual por valor de \$250,000 para la promoción del desarrollo económico en la Ciudad.

Construcción, estacionamiento y otros impactos:

- Celebrar un acuerdo de mitigación de la construcción con la Ciudad.
- Prohibir a los empleados y contratistas que estacionen en las calles de la Ciudad.
- Mitigar el impacto de los estacionamientos fuera del sitio.
- Trabajar con la División de Seguros para abordar los aumentos propuestos del precio de los seguros de automóviles relacionados con el casino.

Obligaciones varias:

- Realizar un Mejoramiento del servicio de Agua y Cloacas, costo a determinar.
- Implementar un plan de juego responsable para abordar la adicción patológica al juego.
- Respalda las solicitudes de pagos de la Ciudad al Fondo de Mitigación Comunitario del estado.
- Reembolsar los costos legales y de consultores de la Ciudad.
- Trabajar con la Ciudad para crear una Junta de Consejeros de la Comunidad a fin de incrementar las oportunidades de empleos y vendedores.
- Proporcionar incentivos para que los empleados y los clientes utilicen otros comercios ubicados en la Ciudad.
- Garantizar que los comercios de taxis y alquiler de vehículos tengan acceso prioritario al casino.

Obligaciones de la Ciudad

- Realizar la elección del referéndum.
- Respalda los permisos para el proyecto del casino, en la medida en que lo permita la ley.
- Respalda y facilitar los permisos para el desarrollo relacionado futuro en la Ciudad, en la medida en que lo permita la ley.
- No suscribir HCA o acuerdos de “comunidades circundantes” con otros casinos, a menos que lo exija la Comisión de Juego.
- Respalda en forma general el proyecto del casino, en la medida en que lo permita la ley.
- Archivar y considerar las enmiendas de la zonificación solicitadas por Mohegan Sun.

Disposiciones de reapertura

Según lo permitan las regulaciones de la Comisión de Juego y el HCA, la Ciudad y Mohegan Sun pueden reabrir el HCA si:

- La Ciudad considera que el impacto del proyecto en el transporte no se ha mitigado de forma suficiente.
- Las agencias estatales o municipales exigen cambios en el mejoramiento del transporte.
- Mohegan Sun propone una modificación substancial en el sitio actual del proyecto o cerca de este, o una reducción del tamaño del proyecto.
- Las regulaciones de la Comisión de Juego exigen que se agreguen términos adicionales al HCA.
- La Comisión de Juego no establece que el cumplimiento del HCA es una condición vinculante de la licencia de casino de Mohegan Sun.
- Se deben enmendar términos no esenciales o errores tipográficos.