

RESUMEN CONCISO DEL ACUERDO DE COMUNIDAD DE ACOGIDA

De ser aprobado por los electores de Springfield, el Acuerdo de Comunidad de Acogida (el "Acuerdo") entre la Ciudad de Springfield (la "Ciudad") y Blue Tap reDevelopment, LLC y, por adhesión, MGM Springfield reDevelopment, LLC (colectivamente "MGM") exige que MGM desarrolle un centro vacacional con casino en el área del centro de Springfield generalmente limitado por Main Street, Union Street, East Columbus Avenue y State Street. El área incluye el sitio del antiguo Centro Comunitario South End y Escuela Zanetti que fueron severamente dañados por un tornado en junio de 2011. A continuación, un resumen de los principales términos del Acuerdo:

I. Resumen de Términos Económicos

Bajo el Acuerdo, MGM debe realizar pagos considerables a la Ciudad. Los pagos iniciales y por adelantado hacen un total de más de \$15 Millones y los pagos anuales a realizar hasta la inauguración del establecimiento hacen un total de más de \$25 Millones.

Total de pagos iniciales y por adelantado	Monto	Uso
Pago Inicial por Impacto Directo en la Comunidad	\$2,500,000	Para policía, bomberos, escuelas y otra infraestructura.
Pago Inicial de Asignación de Urbanización de la Comunidad	1,000,000	Asignación irrevocable para la Ciudad pagada en julio de 2013.
Pago Inicial para Salvar los Alrededores de la Comunidad ⁽¹⁾	500,000	Impactos en los alrededores de la comunidad.
Adelanto Pago Inicial 121A	10,000,000	Adelantos realizados por tres años durante la construcción del proyecto.
Mejoras de Riverfront Park	1,000,000	Construcción de mejoras en Riverfront Park.
Campo de Golf Franconia	150,000	Construcción de MGM Pavilion en el Campo de Golf.
Total	\$15,150,000	

Pagos Anuales Proyectados

Pagos Anuales de Impacto en la Comunidad:	Monto	Uso
Pago fijo ⁽²⁾	\$2,500,000	Para policía, bomberos, escuelas y otra infraestructura.
Pago variable:		
(a) 0.125% de GGR hasta GGR de \$400 Millones ⁽³⁾	500,000	
(b) 1.00% de GGR hasta GGR por encima de \$400 Millones ⁽³⁾	795,000	
Asignación Anual de Urbanización de la Comunidad ⁽²⁾	2,500,000	Para: (1) educación temprana de niños; (2) educación superior; (3) bibliotecas; (4) impactos en la salud; (5) subsidios de renta de estacionamiento de la Ciudad (en caso de déficit); (6) cumplimiento del proyecto; y (7) mejoras para la Ciudad y sus residentes.
Pagos 121A Anuales:	17,600,000	El pago en lugar de impuestos sobre la propiedad comienza al inaugurarse el proyecto. A partir del año fiscal 2024, el pago se ajustará anualmente para determinados años entre 2.275% y 2.75%.
Pago fijo		
Pago variable:		
(a) 0.125% de GGR hasta GGR de \$400 Millones ⁽³⁾	500,000	
(b) 1.00% de GGR hasta GGR por encima de \$400 Millones ⁽³⁾	795,000	
Pago Anual para Salvar los Alrededores de la Comunidad ⁽¹⁾ , (2)	500,000	Impactos en los alrededores de la comunidad.
Union Station ⁽⁴⁾	500,000	Pago realizado en lugar del espacio de arrendamiento de MGM.
Total	\$26,190,000	

- (1) Pagos para mitigar impactos en la comunidad. Las cantidades restantes se pagarán a la Ciudad.
- (2) Incrementos anuales según el índice de precios al consumidor.
- (3) Pago determinado como un porcentaje de la "renta bruta sobre los juegos" de MGM o "GGR" como se lo define en el Acuerdo. El cálculo anterior supone que la GGR anual total de MGM es de \$479,500,000.
- (4) MGM debe arrendar 44,000 pies cuadrados en Union Station o realizar el pago anual a la Ciudad.

Además de los pagos anteriores, MGM es responsable de pagar todos los costos incurridos por la Ciudad a sus consultores en relación con el proceso de selección del casino como también todos los costos corrientes de dichos consultores en relación con el cumplimiento de las obligaciones de MGM bajo el Acuerdo.

II. Summary of Non-Economic Terms

The various non-economic commitments provided under the Agreement provide significant opportunities to redevelop the City's South End area of downtown and also have the potential to put in motion a set of urban initiatives which strengthen and enhance the downtown and surrounding neighborhoods.

A. Project.

MGM will construct a mixed-use commercial and residential casino resort real estate development of approximately 850,000 square feet (excluding structured parking). Components include the following approximate minimum elements and sizes, comprised of the following:

- 125,000 sq. ft. casino with 3,000 slot and video gaming machines, 75 table games, a poker room, high-limit area, security, customer service facilities, on-site compulsive gambling counseling area and on-site child care facility for children of employees;
- 250 room four star hotel tower; 7,000 sq. ft. spa; rooftop outdoor swimming pool; and an 8,000 square foot rooftop garden overlook-ing a public outdoor plaza that will host seasonally changing events and featuring an ice skating rink, large dynamic video displays, and areas for events and concerts, exhibitions, art shows and similar functions;
- 7,000 sq. ft. of retail space adjoining the casino floor and facing and opening onto Main and State Streets and 20,300 sq. ft. of pedestrian-scale retail space facing and opening onto Main and Union Streets as well as a cinema multiplex and bowling alley; floor and Main, State and Howard Streets;
- Modern, finished meeting and convention space and related pre-function, and back-of-house/food preparation areas totaling 45,000 sq. ft., planned to complement existing facilities at MassMutual Center;
- Residential space including 54 market-rate apartment units;
- 125,000 sq. ft. of on and off-site executive office space and back of house space; 85,000 sq. ft. of rehabbed Class A office space located at 101 State Street; and incorporation of the following existing buildings into new construction: 1200 Main Street, 73 State Street, and the former South End Community Center/Amory; and
- Parking, including valet parking drop off, bus drop off, bus parking, parking for 3,600 personal vehicles, dock and physical plant space in a structure adjacent to Columbus Avenue.

B. Employment

- Construction Jobs** MGM will use its best efforts to create no fewer than 2,000 construction jobs at the project; participation goals of 15.3% minorities; 6.9% women; and 8% veterans.
- Permanent Jobs** At opening, MGM will use its best efforts to employ no fewer than 3,000 persons at the project and Union Station facility; no fewer than 2,200 persons (73%) to be FTE.
- Employment of City Residents** After opening, MGM will use its best efforts to achieve labor participation of 35% City residents and no more than 10% of workforce to be residents from outside of the City and surrounding area.
- Employment of Minorities; Women; Veterans** After opening, MGM will use its best efforts to achieve labor participation so that no less than: 50% of workforce is minority persons; 50% of workforce is women; and 2% of workforce is veterans.



**SPECIAL CITY ELECTION
ELECCIÓN MUNICIPAL ESPECIAL
SPRINGFIELD, MASSACHUSETTS
TUESDAY, JULY 16, 2013 / MARTES, 16 DE JULIO 2013**

**C. Business Utilization.
Use of local businesses**

At least \$50 Million of MGM's annual biddable goods and services will be prioritized for local procurement from the greater Springfield area.
MGM will use its best efforts to award contracts for the design and construction of the project, utilizing 5% MBE; 10% WBE; and 2% VBE businesses.

Use of MBE, WBE and VBE Businesses for construction and design

MGM will use its best efforts to purchase goods and services for the project from at least 10% MBE, 15% WBE, and 2% VBE businesses.
For tenants located in the project area who need to be relocated, based on the tenants' existing square footage, MGM will pay displaced tenants that agree to relocate within the City \$3/sq. ft. (or \$4/sq. ft. if tenants relocate within the City's Business Improvement District) towards their new security deposit and moving costs.

Use of MBE, WBE and VBE for operations

Displaced Tenant Subsidy

City Monitoring and Compliance

MGM is required to provide the City detailed statistical reports covering MGM's employment, workforce and local business obligations to allow the City to determine compliance with its obligations.

**D. Entertainment.
MassMutual Center**

MGM will underwrite, co-promote, book and schedule at least 4 events per calendar year for at least eight years post-opening. MGM will also sponsor Springfield's Armor and Falcons teams for at least 3 years post-opening.

Symphony Hall

MGM will underwrite, co-promote, book and schedule at least 3 events per calendar year for at least five years post-opening.

City Stage

MGM will underwrite, co-promote, book and schedule at least 3 events per calendar year for at least five years post-opening.

Additional Entertainment

MGM will underwrite, co-promote, book and schedule 2 additional events per year at MassMutual Center, Symphony Hall or City Stage for five years post-opening.

Ice Skating Rink

MGM will design, install and maintain an outdoor ice skating rink for public use during the winter season to be located on the project site for at least 5 years post-opening.

Trolley

The Pioneer Valley Transportation Authority, with financial support from MGM (consisting of initial capital funding for up to 2 trolleys and subsidies for operating costs of trolley to the extent not covered by revenues), will operate a fare-based, downtown trolley.

**E. Ancillary Development.
Union Station**

MGM will lease approximately 44,000 sq. ft. at Union Station and also will invest \$6,750,000 to build out and improve such facility. Alternatively, MGM may make annual payments of \$500,000 to the Springfield Redevelopment Authority for a period of 15 years.

DaVinci Park

MGM will construct improvements at DaVinci Park. MGM will relocate the playground equipment located in the park to another location in the City. MGM will also maintain the park.

**F. Responsible Gaming.
Compulsive Gaming**

MGM will train its employees on compulsive gambling matters; post signage in Spanish and English; enforce self- and mandatory-exclusion lists in accordance with Massachusetts Gaming Commission requirements; and provide an onsite location for counseling. MGM's employees annually participate in "Responsible Gaming Week" hosted by the American Gaming Association.

Underage Gaming

MGM will train employees to request and verify the identification of any patron that appears to be underage in accordance with industry standards and state law.

G. Infrastructure Improvements.

Water/Sewer

MGM will be responsible for the cost of certain water and sewer work connected with the project.

Traffic

MGM must fully implement and fund all traffic improvements described in its traffic study. Such improvements must be completed on a schedule agreed to by the City.

**H. Other Obligations
Non-Compete**

Subject to certain exceptions, for a period of 10 years, neither MGM nor any 5% owner may compete with the project within a 50-mile radius unless the City consents.

Transfer Restrictions

Subject to certain exceptions, neither MGM nor any 5% owner may transfer its interest in the project unless the City consents.

Indemnification

MGM will indemnify the City against any liabilities, losses, damages, costs, expenses and claims that relate to development, construction or operation of the project unless the loss was caused by the City's gross negligence or willful misconduct.

Parent Company Guarantee

MGM's parent company, MGM Resorts International, has guaranteed to the City, for a period of two years following opening, all of MGM's obligations to the City under the Agreement and must fund all amounts necessary to operate and maintain the project during such two-year period.

Amendments

MGM and the City may amend the Agreement at any time by mutual written agreement. The Agreement may be amended to address any new rules, regulations or requirements adopted by the Massachusetts Gaming Commission or as may be necessary to comply with environmental permits and approvals. Additionally, at least every five year anniversary of opening, the City and MGM will review and negotiate in good faith the community impacts and payments to be made to mitigate such impacts. Any changes resulting from such negotiations will require that the Agreement be amended.

This is a summary of the principal terms of the Agreement. This summary is qualified in its entirety by the actual Agreement. Capitalized terms not defined in this summary, but used in this summary, are the same as in the Agreement. A hard copy of the Agreement is available in the City Solicitor's Office. A complete copy of the Host Community Agreement, as well as a concise summary approved by the City Solicitor pursuant to M.G.L. 23K §15(13), is available on the City's website at: <http://www3.springfield-ma.gov/planning/casino.html> as well as the website of the Massachusetts Gaming Commission at: <http://massgaming.com/about/host-surrounding-communities/host-community-agreements/>.

ii Resumen de Términos No Económicos

Los diversos compromisos no económicos establecidos bajo el Acuerdo brindan oportunidades significativas de reurbanizar el área South End del centro de la Ciudad y también tienen la posibilidad de poner en marcha una serie de iniciativas urbanas que afianzan y optimizan el centro de la ciudad y los vecindarios aledaños.

A. Proyecto.

MGM construirá un emprendimiento inmobiliario de centro vacacional con casino de uso mixto comercial y residencial de aproximadamente 850,000 pies cuadrados (sin incluir la estructura de estacionamiento). Los componentes incluyen los siguientes elementos y tamaños mínimos aproximados, que comprenden lo siguiente:

Casino de 125,000 pies cuadrados con 3,000 máquinas tragamonedas y de videojuegos, 75 mesas de juego, una sala de póquer, un área de alto límite, seguridad, instalaciones de servicio al cliente, área incorporada de consejería sobre juego compulsivo e instalaciones incorporadas de cuidado de niños para los niños de los empleados;

Edificio de hotel cuatro estrellas con 250 habitaciones; spa de 7,000 pies cuadrados; piscina externa en azotea; y un jardín en azotea de 8,000 pies cuadrados con vista hacia una plaza pública externa donde se realizarán eventos de acuerdo a la temporada y contará con una pista de patinaje sobre hielo, grandes pantallas de video dinámicas y áreas para eventos y conciertos, exhibiciones, exposiciones artísticas y funciones similares;

7,000 pies cuadrados de espacio minorista contiguo al piso del casino y con frente e ingreso por las calles Main y State y 20,300 pies cuadrados de espacio minorista a nivel peatonal con frente e ingreso sobre las calles Main y Union como también un complejo de salas de cine y pista de bolos;

48,000 pies cuadrados de, y no menos que, 7 restaurantes claramente identificados, salones o cafeterías contiguos y con acceso desde el piso del casino y las calles Main, State y Howard;

Espacio moderno, completo para reuniones y convenciones y áreas relacionadas pre-funciones y traseras/de preparación de comidas de 45,000 pies cuadrados totales, previstas para complementar las instalaciones existentes en MassMutual Center;

MORE INFORMATION ON OTHER SIDE. / CONTINUÉ AL OTRO LADO (AL REVÉS).

A. Proyecto (cont.).

Espacio residencial que incluye 54 unidades de apartamentos a precio de mercado; 125,000 pies cuadrados de espacio para oficinas ejecutivas y espacio trasero dentro y fuera del sitio; 85,000 pies cuadrados de espacio reacondicionado para oficinas Clase A ubicado en 101 State Street; y la incorporación de los siguientes edificios existentes en la nueva construcción: 1200 Main Street, 73 State Street, y el antiguo Centro Comunitario South End/Armor; y Estacionamiento, incluyendo zona de valet parking, parada de autobuses, estacionamiento de autobuses, estacionamiento para 3,600 vehículos particulares, plataforma y espacio físico de planta en una estructura adyacente a Columbus Avenue.

B. Empleo.

Empleos de Construcción
Empleos permanentes
 MGM empleará sus máximos esfuerzos para crear no menos de 2,000 empleos de construcción en el proyecto; metas de participación de 15.3% de minorías; 6.9% de mujeres; y 8% de veteranos.
 En la inauguración, MGM empleará sus máximos esfuerzos para dar empleo a no menos de 3,000 personas en el proyecto y en el establecimiento de Union Station; no menos de 2,200 personas (73%) como empleados de tiempo completo.
Empleo de Residentes de la Ciudad
 Después de la inauguración, MGM empleará sus máximos esfuerzos para lograr la participación laboral del 35% de los residentes de la Ciudad y que no más del 10% de la fuerza laboral sean residentes fuera de la Ciudad y área aledaña.
Empleo de Minorías; Mujeres; Veteranos
 Después de la inauguración, MGM empleará sus mejores esfuerzos para lograr una participación laboral que no sea menor que: 50% de la fuerza laboral de minorías; 50% de la fuerza laboral de mujeres; y 2% de la fuerza laboral de veteranos.

C. Uso Comercial.

Uso de negocios locales
 Al menos \$50 Millones de los bienes y servicios anuales concursables de MGM tendrán prioridad para obtención local para el área de Springfield y alrededores.

Uso de Negocios de MBE, WBE y VBE para construcción y diseño(1)
 MGM empleará sus máximos esfuerzos para adjudicar contratos para el diseño y construcción del proyecto utilizando 5% de negocios MBE; 10% de WBE; y 2% de VBE.

Uso de MBE, WBE y VBE para operaciones
 MGM empleará sus máximos esfuerzos para adquirir bienes y servicios para el proyecto a través de 10% de negocios MBE; 15% de WBE; y 2% de VBE.

Subsidio para Inquilinos Desalajados
 Para los inquilinos ubicados en el área del proyecto que necesiten ser reubicados, conforme a los pies cuadrados existentes de los inquilinos, MGM pagará a los inquilinos desalajados que acepten ser reubicados dentro de la Ciudad \$3/pie cuadrado (o \$4/pie cuadrado si los inquilinos se reubican dentro del Distrito de Mejora Comercial de la Ciudad) para su nuevo depósito de garantía y costos de mudanza.
Supervisión y Cumplimiento de la Ciudad
 MGM debe proporcionar a la Ciudad informes estadísticos detallados que comprendan las obligaciones con respecto al empleo, fuerza laboral y negocios locales de MGM para que la Ciudad determine el cumplimiento de sus obligaciones.

(1) MBE significa empresa minoritaria; WBE significa empresa propiedad de mujeres; y VBE significa empresa propiedad de veteranos.

D. Entretenimiento.

MassMutual Center
 MGM financiará, co-promoverá, reservará y programará al menos 4 eventos por año calendario durante al menos ocho años después de la inauguración, reservará al menos 4 eventos por año calendario durante al Springfield durante al menos 3 años después de la inauguración. MGM también patrocinará los equipos Armor y Falcons de MGM financiará, co-promoverá, reservará y programará al menos 3 eventos por año calendario durante al menos cinco años después de la inauguración.

Symphony Hall

City Stage
 MGM financiará, co-promoverá, reservará y programará al menos 3 eventos por año calendario durante al menos cinco años después de la inauguración.

Entretenimiento Adicional

Pista de Patinaje sobre Hielo
 MGM financiará, co-promoverá, reservará y programará al menos 2 eventos adicionales por año en MassMutual Center, Symphony Hall o City Stage durante cinco años después de la inauguración.

Tranvía

MGM diseñará, instalará y mantendrá una pista de patinaje sobre hielo externa para uso público durante la temporada invernal que se ubicará en el sitio del proyecto por al menos 5 años después de la inauguración.

La Autoridad de Transporte de Pioneer Valley, con apoyo financiero de MGM (consistente en capital inicial para financiamiento de hasta 2 tranvías y subsidios para costos operativos del tranvía en la medida de lo que no esté cubierto por los ingresos), operará un tranvía en el centro de la ciudad que funcionará con una tarifa.

E. Urbanización Auxiliar.

Union Station
 MGM arrendará aproximadamente 44,000 pies cuadrados en Union Station y también invertirá \$6,570,000 para la remodelación y mejora de dicho establecimiento. Alternativamente, MGM podría realizar pagos anuales de \$500,000 a la Autoridad de Reurbanización de Springfield por un periodo de 15 años.

DaVinci Park
 MGM construirá mejoras en DaVinci Park. MGM reubicará en otro lugar de la Ciudad los equipos del campo de juegos ubicados en el parque. MGM también realizará el mantenimiento del parque.

F. Juego Responsable.

Juego Compulsivo
 MGM capacitará a sus empleados en asuntos relacionados con el juego compulsivo; publicará carteles en español y en inglés; aplicará listas propias y de exclusión obligatorias de conformidad con los requisitos de la Comisión de Juego de Massachusetts; y establecerá un lugar in situ para consejería. Los empleados de MGM participarán anualmente en la "Semana del Juego Responsable" auspiciado por la Asociación Americana del Juego.

Juego de Menores de Edad

MGM capacitará a sus empleados para solicitar y verificar la identificación de cualquier indicio de minoridad de conformidad con las normas de la industria y las leyes estatales.

G. Mejoras de Infraestructura.

Agua/Alcantarillas
 MGM será responsable por el costo de determinados sistemas de agua y alcantarillas vinculados al proyecto.
Tráfico
 MGM debe implementar y financiar completamente todas las mejoras de tráfico descritas en su estudio del tráfico. Dichas mejoras se deben completar en un periodo acordado por la Ciudad.

H. Otras Obligaciones.

No Competencia
 Sujeto a determinadas excepciones, por un periodo de 10 años, ni MGM ni ningún propietario con el 5% podrán competir con el proyecto dentro de un radio de 50 millas excepto que la Ciudad dé su consentimiento.
Restricciones de Transferecia Indemnización
 Sujeto a determinadas excepciones, ni MGM ni ningún propietario con el 5% podrán transferir su participación en el proyecto excepto que la Ciudad dé su consentimiento.

Garantía de Compañía Matriz
 Relaciónados con la urbanización, construcción u operación del proyecto excepto que la pérdida fuera causada por negligencia grave o mala conducta intencional de la Ciudad.
 La compañía matriz de MGM, MGM Resorts International, ha garantizado a la Ciudad, por un periodo de dos años posteriores a la inauguración, todas las obligaciones de MGM para con la Ciudad bajo el Acuerdo y debe financiar todo monto que sea necesario para la operación y mantenimiento del proyecto durante dicho periodo de dos años.

Enmiendas
 MGM y la Ciudad podrán enmendar el Acuerdo en cualquier momento mediante acuerdo mutuo por escrito. El Acuerdo podrá ser enmendado para abordar nuevas reglas, regulaciones o requisitos adoptados por la Comisión de Juego de Massachusetts o según sea necesario para cumplir con los permisos y aprobaciones ambientales. Adicionalmente, al menos cada cinco años a partir de la inauguración, la Ciudad y MGM revisarán y negociarán de buena fe los impactos en la comunidad y los pagos a realizarse para mitigar dichos impactos. Cualquier cambio que resulte de dichas negociaciones requerirán que se enmiende el Acuerdo.

Este es un resumen de los términos principales del Acuerdo. Este resumen se califica en su totalidad según el Acuerdo electivo. Los términos en mayúsculas no definidos en este resumen, pero utilizados en este resumen, son los mismos que aquellos en el Acuerdo. Una copia completa del Acuerdo está disponible en el sitio web de la Ciudad en: <http://www3.springfield-ma.gov/planning/casino.html>. Este resumen ha sido aprobado por el Abogado de la Ciudad de conformidad con M.G.L. 23K §15(1j).