

Explotación Sede Playa Grande y Balneario del YACHT CLUB ARGENTINO

Resumen de términos y condiciones

Introducción: Lo que sigue es un resumen del entendimiento entre las partes sobre los principales puntos que hace a un potencial acuerdo entre ellas. No es exhaustivo en el sentido de que podrán aparecer nuevos temas que pueden llegar a tener significación económica. Las partes harán sus mejores esfuerzos para acordar en su caso su tratamiento. El sentido de este memo es poder comenzar la redacción de los documentos definitivos así como apuntar a conseguir las aprobaciones que resulten necesarias, incluyendo las que correspondan según los estatutos del YCA.

Marco general: Este acuerdo está diseñado con el objeto del que YCA, cumpliendo sus objetivos sociales, pueda ofrecer a sus socios los mejores servicios que pueda disponer, en las condiciones económicas más favorables que pueda lograr. Para ello, en función de las características emblemáticas de la Sede Social de Playa Grande se propone un acuerdo de explotación con un grupo empresario local con amplia experiencia en las actividades a desarrollar en el conjunto Sede y Balneario. El acuerdo en sí y su desarrollo deberá tener como base: 1. El cumplimiento de los objetivos sociales del club; 2. El mantenimiento de la reputación del club como una institución señera, particularmente en Mar del Plata; y 3. La mejora y mantenimiento de las facilidades con que cuenta el club en Playa Grande.

Grupo Promotor	En adelante GP. Conjunto de empresas según Anexo A que, a los efectos de este proyecto constituirán una única persona jurídica para contratar con el <u>YCA</u> .
Objeto del Acuerdo	Explotación del Balneario y Sede Social de Playa Grande del YCA.
Formalización	A través de los contratos que resulten más eficientes a la luz de las regulaciones impositivas y de la concesión existente.
Aprobaciones	Las aprobaciones que resulten necesarias obtener de terceras partes para la efectivización de los acuerdos serán exclusiva responsabilidad del Grupo. YCA hará los mejores esfuerzos para obtener las aprobaciones necesarias, pero no se responsabilizará por la falta de aprobación o demoras.
Ejercicio Anual	Periodo que va desde el 1 de Mayo al 30 de abril del año siguiente.
Plazo	Cinco Ejercicios Anuales contados a partir del 1 de Mayo del 2017 renovables sujeto a las Condiciones de Renovación especificadas mas abajo.
Inversiones comprometidas	En Balneario, según se detalla en Anexo B, por un monto de \$ 5.950.000 y en Sede Social por \$ 18.700.000, según se detalla en Anexo C. El monto de las inversiones comprometidas se ajustará de acuerdo con los índices de la CAC

Costos asumidos	GP asumirá a partir del 1 de Mayo del 2017 la totalidad de los costos correspondientes al Balneario y Sede Social con la sola excepción de los gastos de personal del YCA
Personal del YCA	Durante el primer Ejercicio Anual, GP se hará cargo del costo del personal vinculado con la actividad del balneario incluyendo los costos asociados tales como los devengados por vacaciones, antigüedad y similares. Asimismo, durante la primer temporada, tomará a su cargo al personal permanente del club que cumple funciones de Carperos durante la Temporada. Al fin de dicho periodo GP informará al club el personal que tomaría a su cargo. Por otra parte, GP se hará cargo en su totalidad del personal de guarda vidas durante la vida del acuerdo, incluyendo los devengados como antigüedad, vacaciones y similares.
Beneficios a socios	GP extenderá a los socios del YCA los beneficios que se detallan en Anexo D.
Compensación económica	GP abonará por el primer año una compensación económica anual de \$ 650,000 pagadero el 30 de Abril de 2018. Por los años siguientes abonará un canon de \$ar 700,000 en doce cuotas mensuales iguales y consecutivas, a partir del 1 de Mayo de 2018.
Ajuste de la compensación	El monto de la compensación de \$ar 700,000 se ajustará, a partir del 1 de abril de 2017, anualmente al inicio del Ejercicio Anual en función de la variación del precio de alquiler de temporada de las carpas.
Condiciones de Renovación	Al finalizar el cuarto y noveno Ejercicio Anual, GP tendrá la renovación automática de la operación del Balneario y la Sede por un periodo adicional de 5 años si no ha habido Incumplimientos hasta esa fecha.
Indemnidad del YCA	GP asegurará a satisfacción del YCA la indemnidad del mismo ante cualquier demanda o daño que pudiera derivarse de acciones u omisiones de GP. Asimismo, GP renuncia a cualquier demanda que pueda tener ante el YCA por la pérdida o reducción de derechos que por cualquier causa ajena a su voluntad sufra sobre el Balneario o su Sede Social de Playa Grande.
Garantias	GP constituirá una garantía de realización inmediata por el equivalente a USD 500,000.
Actividades a desarrollar	GP deberá tener la previa conformidad del YCA para desarrollar actividades en la Sede. GP podrá desarrollar actividades en el Balneario permitidas por el contrato de concesión con EMTUR.
Mantenimiento	GP tendrá a su cargo el mantenimiento de la sede y sus instalaciones y deberá entregarlas en perfecto estado de funcionamiento al fin del periodo de contratación.

Supervision	GP dará al YCA todo el acceso e información necesaria para demostrar el cumplimiento de las obligaciones regulatorias y fiscales que corresponda.
Incumplimientos	Se considerara, a título de ejemplo, Incumplimiento: 1. La falta de pago en término de las obligaciones contractuales; 2. El incumplimiento de los plazos de incorporaciones de las mejoras a realizar según cronogramas a definir; 3. La realización de obras o actividades no incluidas en el acuerdo o no aprobadas previamente por el YCA cuando corresponda; 4. Hechos que conspiren contra la reputación de la sede tales como escándalos públicos, aglomeraciones, peleas, utilización de drogas o abuso de alcohol.
Penas por Incumplimientos	Se graduaran las penas en función de su gravedad. Podrán constituir apercibimientos, multas dinerarias, multas dinerarias con ejecución automática de garantías, perdida del derecho de renovación, o cancelación del acuerdo.

Anexo A

Conformación del Grupo Promotor

El Grupo se compone de las siguientes personas, quienes son integrantes de las empresas o estudios profesionales que se detallan

Martín Alonso	con desarrollo comercial en las áreas de la construcción, turística (balneario La Casetta –referente en la zona Sur de la ciudad) y comercial en general.
Jorge Nigro,	con desarrollo comercial en el área publicidad y marketing.
Osvaldo Vespa	abogado, Estudio Jurídico familiar desde el año 1960, especializado en áreas comerciales y laborales. Vinculado al rugby en el Club Universitario de Mar del Plata (Capitan General).
Esteban Giorgi Games	con desarrollo comercial en las áreas de gastronomía, entretenimiento y publicidad.
Federico L. Coria,	especialista en franquicias gastronómicas y el gerenciamiento y administración de las mismas.
Esteban Leroux	con desarrollo en áreas gastronómicas, comerciales y explotaciones turísticas (balneario Personal Beach en zona Sur de Mar del Plata).
Fernando Andrade,	con desarrollo comercial en el área de entretenimiento y ventas.

Este grupo desarrolla las siguientes actividades:

Franquicias	10 (diez) locales de “Café Martínez”; 2 (dos) locales de “Le Brioche”; 2 (dos) locales de “Sensu”; 1 (un) local de “Ave César;
Balnearios	La Casetta, ubicados en la zona Sur de las playas de Mar del Plata y Horizonte del Sol Club de Playa en la zona Alfar.
Gastronomía	3 (tres) locales propios y 2 (dos) franquicias (una en la ciudad de Tandil y una en la ciudad de La Plata) de Cervecería OGHAM;
Entretenimiento	Samsara Beach, explotación multipropósito, ubicada en Playa Grande, que reúne gastronomía, esparcimiento, diversión, club de playa.
Estacionamiento	Playa Azul S.A., una de las empresas del Grupo, resulta adjudicataria por 17 años del Estacionamiento de Playa Grande, y su eventual desarrollo comercial, ubicado contiguamente al Yacht Club Argentino sede Playa Grande,
Construcción	uno de los miembros del grupo resulta accionista de constructoras con desarrollos edilicios en las principales zonas de la ciudad.

Inversiones en Balneario

(a completar descripción, presupuesto y cronograma detallado)

Agregar plano de distribución acordado de áreas exclusivas para socios

Pileta climatizada para adultos

Pileta climatizada para niños

Vidriado exterior completo

Reciclado de baños y vestuarios

Creacion de SPA

Renovacion mobiliario carpas, reposeras, mesas y sillas

Sombrillas

Sistema inalámbrico de pedidos y comandas

Centro de recreación

Servicio de oferta de deportes, spinnig y similares

Inversiones en Sede Social Playa Grande

(a completar descripción, presupuesto y cronograma detallado)

Agregar plano de distribución acordado de áreas exclusivas para socios

Conversión de 2000 m2 a uso comercial manteniendo como mínimo la calidad existente

Reciclado de Cocinas

Vestuarios

Áreas comunes

Demolición

Baños comunes y para discapacitados

Aires acondicionados

Ventilaciones

Instalaciones eléctricas

Divisiones

Pisos, revoques, revestimientos y cielo rasos

Estudio de arquitectura

Habilitaciones

Anexo D

Beneficios a los socios

Preferencia para el alquiler de toldillas al comienzo de la temporada, con selección de ubicación privilegiada de carpas.

Pasillo exclusivo para socios en lugar de privilegio y en cercanía a la pileta

Mobiliario Premium, diferente al resto del balneario para el área de socios.

Vestuarios exclusivos para socios.

Manutención de una parte del personal actual de playa para la atención a socios.

Implementación de Bippers para realizar pedidos al restaurant y paradores.

Parking con precio preferencial. (Valorizado \$ 320,000 por temporada)

Descuentos sobre el valor de carpa por temporada y diaria a convenir con el club. (Valorizado en \$ 820,000 por año)

Descuentos para los socios en gastronomía y servicios de playa. Valorizado en \$ 60,000 por año.

Acceso irrestricto de socios aun cuando no alquilen toldo o sombrilla.

Uso de salones para ceremonias pre-programadas organizados por el club.

Una oficina reservada para el uso del personal del club.