



Propuesta para un Nuevo Contrato de Arrendamiento de Desert Regional Medical Center

Agosto 29, 2023

Tenet está Comprometido Firmemente con Coachella Valley

Tenet Health ha sido parte de Desert community por más de 43 años, comenzando con la compra de JFK Memorial Hospital en 1979 y expandiendo su presencia en 1997 con un contrato de arrendamiento a largo plazo de 30 años con Desert Regional Medical Center (“DRMC”)

- En 1996, Desert Healthcare District (“el Distrito”) comenzó un proceso para encontrar una solución a largo plazo para DRMC, el cual resultó en múltiples ofertas, incluyendo varios operadores libres de impuestos
- Después de un severo proceso de revisión, Tenet fue seleccionado por el Distrito y la comunidad como el socio ideal para estabilizar y hacer prosperar un DRMC en dificultades
- En 1997, Tenet le pagó al Distrito más de \$100M por un contrato de arrendamiento a 30 años que incluía pago por anticipado del arrendamiento, dinero en efectivo, inventario y pago de la deuda del distrito para permitirle seguir invirtiendo en su comunidad

Tenet está Integrado como Parte Vital de la Economía

En este tiempo, Tenet:

- Se ha convertido en uno de los máximos componentes de la economía local con **un impacto económico de aprox. \$1.4B anuales** ⁽¹⁾
- Ha contribuido **más de \$43M al año en impuestos estatales y locales** ⁽¹⁾
- Ha sido responsable de generar **7,000 trabajos** aprox. – un aumento de 1.7x desde cuando comenzó el arrendamiento.
- Ha entregado más de **\$117M en beneficios comunitarios al año** ⁽¹⁾
- **Ha sido socio en la expansión del Distrito** modificando el contrato de arrendamiento actual al retirar una cláusula de no competencia para ayudar en la misión de East Valley; ayudar a financiar y aprobar con éxito la iniciativa electoral del Distrito
- Será el único Sistema de salud en Coachella Valley **apoyando un salario digno** bajo la ley SB525

Tenet ha Construido un Desert Care Network de Verdad

- Tenet aumentó su presencia en la mayor parte de Coachella Valley, **creando de Desert Care Network (“DCN”)**, que incluye 3 hospitales y 25 sitios de atención
- DCN ha distribuido estratégicamente desde **centros comunitarios de atención primaria hasta centros de atención aguda de alta calidad** en todo el valle
- El servicio integrado de DCN **le ofrece a los pacientes un amplio rango de atención y una eficiente transición** entre los centros de servicio, sin importar en cuál sean atendidos originalmente
- Educación médica expandida para cubrir la escasez local de doctores, **dándole oportunidad de entrenamiento a 100 residentes médicos al año**
- Desde el comienzo del contrato de arrendamiento en 1997, **DCN ha invertido \$339M de capital para mejoras en DRMC** solamente y **\$117M en JFK Memorial Hospital** ⁽¹⁾

DCN de Tenet ofrece la Atención más Accesible para la Población mas vulnerable

- DCN es el **mayor proveedor de servicios médicos para la población de bajos recursos** del Valle - **~60% de los pacientes de Medicaid en Coachella e East Valley** reciben atención hospitalaria a través de DCN
- En 2022, **DCN entregó más de \$117M en beneficios comunitarios** en atención caritativa, descuentos y perdón de deudas para personas sin seguro
- De 2019 a 2022, **DCN entrenó a más de 1,000 personas de personal no médico**, un factor determinante para aumentar el acceso a servicios en el valle
- **Inscribió más de 25,000 residentes en Medi-Cal** con recursos de personal dedicado a garantizar cobertura y acceso a atención
- **Se asoció con el Distrito para aumentar el acceso a servicios de salud a través del East Valley** con iniciativas como un programa de “clínicas móviles”

La Presencia Nacional de Tenet le Permite a DCN Proporcionar Atención Accesible

- La presencia nacional y regional de Tenet le permite a DCN **atender a sus pacientes de manera eficiente y a bajo costo**
- Capacidad de apoyo en **ciclos de ingresos, información tecnológica, cadenas de suministros, recursos humanos, reclutamiento médico** y otras áreas que requieren de experiencia y eficiencia
- La plataforma operativa de Tenet **le permite a DCN prestar atención por menos dinero que otros proveedores locales**
- Estos **ahorros en costos se transfieren directamente a pacientes, empleadores y a la comunidad en general**

Tenet en Resumen

8.5M encuentros con pacientes

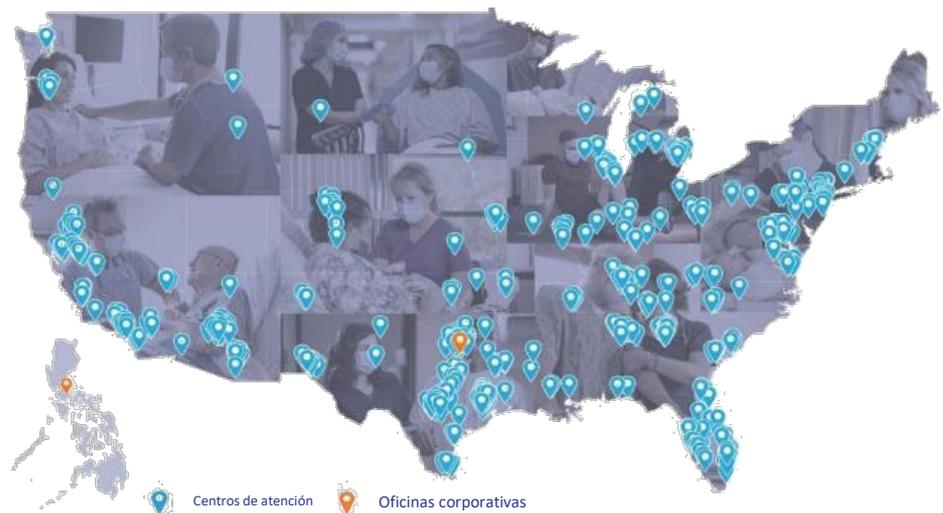
>100K empleados

~\$7B en atención no renumerada

520+ locaciones en EE.UU.

67 instalaciones en California

50+ años de experiencia operativa



Asegurar Ahora el Futuro de DRMC Resultará en Beneficios Mutuos

DRMC es pieza Fundamental de Desert Care Network. Al acercarse el final del contrato de arrendamiento actual (2027), ciertos programas e inversiones en la zona están detenidos esperando una decisión sobre el futuro de DRMC

- Creemos que es hora de clarificar el futuro de DRMC y **asegurar la presencia a largo plazo de DCN en la zona**, lo cual creemos beneficiará mutuamente al Distrito, a DCN, y más importante aún, a los residentes de la zona
- Un acuerdo mutuo en una solución a largo plazo logrará:
 - Brindar **seguridad financiera a largo plazo y estabilidad en el Distrito**, permitiendo un crecimiento significativo en sus servicios
 - Asegurar el camino para que DRMC continúe cumpliendo **con las normas de conformidad sísmica de California y sus requisitos de seguridad**
 - Con una presencia asegurada a largo plazo, DCN puede buscar **inversiones adicionales en establecimientos y mejoras en servicios** en la zona
 - Crear oportunidades adicionales de asociación entre DCN y el Distrito, **asegurando acceso equitativo a servicios médicos y atención de alta calidad** a todos los residentes de la zona

Resumen de la Propuesta de Tenet: Iniciar un Nuevo Contrato de Arrendamiento a Largo Plazo

- Tenet está preparado para hacer un compromiso financiero de casi **\$1B** dirigidos al Distrito o a instalaciones de salud relacionadas, además del continuo impacto económico de DCN en la comunidad
- Tenet entiende que la preferencia del Distrito en el momento es la de iniciar un nuevo contrato de arrendamiento en vez de considerar la venta de DRMC. Así, Tenet / DCN propone un contrato de arrendamiento de DRMC a 30 años comenzando en 2027 con operaciones y convenios en general consistentes con el contrato de arrendamiento actual y estructurados de la siguiente manera:
 - Un pago inicial de Tenet de **\$75M** en 2024 para ayudar en las prioridades comunitarias del Distrito en el corto plazo, seguido de pagos de arrendamiento anual comenzando en 2027
 - Como se describe en detalle en las siguientes páginas, la economía total se basará en la reciente valoración de una entidad externa sobre el Valor Justo de Mercado de DRMC, lo que resultará en **\$677M de pagos totales** al Distrito durante el término de la propuesta
 - Tenet se hará responsable de cumplir con las normas de conformidad sísmica del Estado para DRMC, lo cual liberará al Distrito de aproximadamente **\$222M en inversiones requeridas por el estado**
 - Tenet continuará haciendo inversiones estratégicas en DCN

Con esta propuesta, el compromiso financiero de Tenet / DCN con el Valle sobrepasa los **\$1.5B desde el primer contrato de arrendamiento**

Determinando el Valor Justo del Mercado Para Los Términos del Contrato de Arrendamiento

- La reciente colaboración del Distrito con VMG arrojó un “**Precio Justo de Mercado de la Empresa**”, lo cual establece un punto inicial apropiado para las discusiones de un nuevo contrato de arrendamiento entre el Distrito y Tenet
- En adición a la evaluación base, existen varios factores que deben tenerse en cuenta como parte de las discusiones de un nuevo contrato de arrendamiento:
 - La evaluación de la Empresa incluye no sólo los activos del Distrito, sino también elementos de propiedad de Tenet esenciales para la operación del negocio, específicamente:
 - Capital de Trabajo Neto
 - Activos usados en la operación del negocio, como equipos, registros comerciales, mejoras recientes de capital, y bienes raíces o negocios relacionados con la operación de DRMC que no sean propiedad del Distrito (referidos colectivamente como “Activos de Rescisión” en el alquiler actual)
 - El costo requerido para cumplir con las regulaciones actuales del Estado de California que obligan a los hospitales a cumplir con los estándares de preparación sísmica para 2030, así como la pregunta de quién financia ese trabajo
- Ajustar estos puntos resulta en el cálculo del **Precio de Venta Conforme al Valor del Mercado**

Determinando el Valor Justo del Mercado Para Los Términos del Contrato de Arrendamiento (continuación)

▪ Empezamos con el punto medio del rango del Precio Justo de Mercado de la Empresa (“FMV”) como lo determinó VMG.....	\$590,000,000
▪ Luego ajustamos el valor de los activos que son propiedad de Tenet los cuales están incluidos en la evaluación	
Capital de Trabajo Normalizado ⁽¹⁾	(90,600,000)
“Activos de Rescisión” ⁽²⁾	(36,983,501)
▪ Este es el precio justo que Tenet pagaría hoy al Distrito para comprar un DRMC que cumpla con las normas de conformidad sísmica, hoy	\$462,416,499
▪ Si Tenet asume la obligación de convertir a DRMC en un hospital que cumpla con las normas de conformidad sísmica, deduciremos el valor actual de esta corrección del precio justo.....	<u>(183,763,049)</u>
▪ El Precio de Venta Conforme al Valor del Mercado , o el precio por el cual Tenet estaría dispuesto a comprar a DRMC hoy en día, y la base de nuestra propuesta para un contrato de arrendamiento.....	\$278,653,451

Notas:

1) Capital de trabajo normalizado tal como lo determinó VMG

2) El cálculo de Tenet sobre los Activos de Rescisión tal como los define el contrato de alquiler actual es de \$61,587,010.
La indicación de valoración se ajusta al precio actual

Términos de la Propuesta del Contrato de Arrendamiento

- Para poder entregarle al Distrito un arrendamiento equivalente al **Precio de Venta Conforme al Valor del Mercado**, proponemos:
 - Fecha Efectiva (asumida): Junio 1, 2027
 - Término: 30 años
 - Abono: \$75M (pagados por anticipado en 2024)
 - Primer pago en 2027 = \$11.9M escalando anualmente
 - El arrendamiento estará estructurado como un alquiler neto triple, lo que significa que Tenet se hará responsable de la renta, servicios, seguro, mantenimiento e impuestos
- Conformidad Sísmica: Tenet asumirá toda la responsabilidad de actualización sísmica, incluyendo la financiación de toda la construcción (estimada en \$222M) además de los costos incrementales por supervisar y manejar el proyecto
- Al final del arrendamiento, Tenet tendrá el derecho de comprar DRMC haciendo un pago final al Distrito de \$75M
- El pago total del alquiler al Distrito será de \$602M.** Ajustado al valor temporal del dinero¹, esto equivale a \$279M aprox. equivalente al **Precio de Venta Conforme al Valor del Mercado**
- Si Tenet ejerce su opción de compra, el pago total será = \$677M

Calendario de Pagos de Arrendamiento

Period	Year	Lease Payment
Pago Anticipado	2024	\$ 75,000,000
	2025	\$ -
	2026	\$ -
1	2027	\$ 11,932,742
2	2028	\$ 12,171,396
3	2029	\$ 12,414,824
4	2030	\$ 12,663,121
5	2031	\$ 12,916,383
6	2032	\$ 13,174,711
7	2033	\$ 13,438,205
8	2034	\$ 13,706,969
9	2035	\$ 13,981,109
10	2036	\$ 14,260,731
11	2037	\$ 14,545,945
12	2038	\$ 14,836,864
13	2039	\$ 15,133,602
14	2040	\$ 15,436,274
15	2041	\$ 15,744,999
16	2042	\$ 18,523,896
17	2043	\$ 18,894,374
18	2044	\$ 19,272,262
19	2045	\$ 19,657,707
20	2046	\$ 20,050,861
21	2047	\$ 20,451,878
22	2048	\$ 20,860,916
23	2049	\$ 21,278,134
24	2050	\$ 21,703,697
25	2051	\$ 22,137,771
26	2052	\$ 22,580,526
27	2053	\$ 23,032,137
28	2054	\$ 23,492,780
29	2055	\$ 23,962,635
30	2056	\$ 24,441,888
Pago Final ²	2056	\$ 75,000,000
Total		\$ 676,699,337

Nota: (1) Asumiendo una Tasa de Descuento de 8.0%

(2) Asumiendo que Tenet ejecute un pago final al final del arrendamiento

Otros Términos Importantes del Contrato de Arrendamiento

- El nuevo contrato de arrendamiento documentará el compromiso del Distrito y de Tenet / DCN de trabajar juntos para expandir el acceso a sitios de atención de salud en East Valley
- El nuevo contrato de arrendamiento contará con convenios generalmente alineados con los que ya existen en el arrendamiento actual entre el Distrito y Tenet
- El nuevo contrato de arrendamiento contará con una cláusula de no competencia similar a la que existe en el arrendamiento actual, pero incluyendo un territorio extendido de acuerdo a los nuevos límites del Distrito
- El nuevo contrato de arrendamiento contará con una provisión para asegurar que una porción de los gastos anuales del Distrito / Fundación, en colaboración con los hospitales, esté alineada y beneficie a los hospitales y las comunidades que atienden

Tenet / DCN está Preparado para Continuar Invirtiendo en el Valle

Un capital sustancial se repartirá en la comunidad

1

Una Visión para Desert Regional

- DCN ha involucrado a una firma de ingeniería y consultoría para ayudar a planear las necesidades a corto plazo de DRMC y contemplar sus capacidades futuras
- Si continúa operando, los planes actuales de DCN son los de seguir expandiendo su capacidad de servicio e incrementar la capacidad en las áreas para atender pacientes
- Ya se encuentran disponibles representaciones visuales del diseño y las proyecciones de desembolso de capital ya están en marcha

2

Invirtiendo en JFK Memorial

- DCN ha involucrado a una firma de ingeniería y consultoría para hacer actualizaciones del establecimiento si mantiene su presencia en el valle
- Aumentar su capacidad permitirá un mayor acceso para atención de traumas o emergencias en Eastern Coachella Valley

3

Invirtiendo en East Valley

- DCN está preparado a asociarse con el Distrito para crear futuros puntos de acceso en East Valley
- Invertir en una extensión en East Valley podría incluir: consultorios médicos, clínicas móviles, residentes GME, transporte, medicina callejera, evaluaciones de salud, y reclutamiento médico

La Operación de Tenet de DRMC Ayuda al Distrito a Cumplir con sus Prioridades

Prioridades del Distrito:



Incrementar el acceso de la comunidad a servicios de atención médica primaria, especializada y de comportamiento, especialmente en Eastern Coachella Valley

- ✓ DCN continúa invirtiendo y expandiendo sus servicios y programas en East Valley
- ✓ DCN continúa reclutando médicos locales de gran nivel
- ✓ DCN continúa expandiéndose y prestando servicios a la medida de toda la comunidad
- ✓ DCN continúa brindando atención caritativa de gran nivel a la población



Asegurar los recursos financieros necesarios para ayudar en las necesidades de salud de la comunidad

- ✓ El Distrito recibirá significativas ventajas económicas
- ✓ DCN se comprometerá a mantener la conformidad sísmica de DRMC
- ✓ DCN planea continuar invirtiendo en la comunidad; dependiendo de nuestra presencia en el Valle



Contribuir en la estabilidad económica, el medio ambiente y la educación de la comunidad

- ✓ Evitar interrupciones en DRMC o en cualquier otra localidad operada por DCN, incluyendo más de 3,000 empleados y sus familias, y más ampliamente a 7,000 trabajos ⁽¹⁾ en la comunidad
- ✓ DCN mantiene y mejora la calidad en atención y servicio
- ✓ DCN está dispuesto a expandir las oportunidades educativas en salud
- ✓ DCN continúa pagando impuestos locales de propiedad y de ventas

Tenet es el Operador a Largo Plazo de DRMC Adecuado para el Distrito

Por qué tiene sentido continuar con nuestra colaboración

- Tenet / DCN asociado con el distrito ha venido manejando DRMC por más de 25 años y tiene una larga historia de comprensión de cómo atender mejor las necesidades de la comunidad
- No habrá interrupciones en los servicios de salud en el mercado debido a un cambio de operador
- Tenet / DCN está equipado adecuadamente para completar las actualizaciones sísmicas en DRMC con retrasos e interrupciones mínimas en la atención debidas a la construcción; nuestros hospitales hermanos pueden ayudar a proseguir con los cuidados médicos
- El Distrito recibirá ganancias significativas en efectivo para construir sobre sus cimientos y continuar mejorando la atención para las necesidades médicas de la comunidad
- Tenet / DCN no está sujeto a asignaciones de fondos de la legislatura estatal y puede apoyar modelos de médicos empleados o independientes en la comunidad
- Tenet continuará apoyando a DCN en su ciclo de ingresos, información tecnológica, cadena de suministros, recursos humanos, integración de médicos y otras áreas

Por qué le conviene seguir a las dos partes ahora

- Las actualizaciones sísmicas necesarias están en pausa hasta que haya una decisión en un acuerdo de largo plazo
- La certeza de un acuerdo a largo plazo entre DRMC / DCN, nos permitirá seguir adelante con las inversiones de capital presupuestadas para la comunidad

Un acuerdo le permitirá a Tenet / DCN y al Distrito colaborar, discutir abiertamente, e iniciar estrategias a largo plazo que resultarán en un acceso mejorado a la atención de la salud en Coachella Valley