

## **HOJA DE DATOS DEL ACUERDO DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA CON TENET**

- I. **Las partes.** Las partes son Desert Healthcare District (“District”) y Desert Regional Medical Center, Inc., una corporación de California anteriormente conocida como Tenet HealthSystems Desert Inc. (“Locatario” o “Tenet”), y es una corporación subsidiaria de propiedad absoluta de Tenet Healthcare Corporation.
- II. **La propiedad.** Tenet arrendará todo el inmueble y las mejoras de District, incluido el Desert Regional Medical Center (“DRMC” u “Hospital”) y todos los negocios relacionados de Desert que respaldan al hospital. Tenet se volverá propietario del inmueble y las mejoras al final del plazo del arrendamiento. El inmueble y las mejoras no incluyen Las Palmas Medical Plaza o Wellness Park.
- III. **Plazo del Acuerdo de alquiler con opción a compra (“LPA”).** El plazo del LPA comienza el 31 de mayo de 2027 y finaliza el 30 de mayo de 2057, fecha en la que el hospital y los negocios de Desert serán propiedad del Locatario y este los operará.
- IV. **La autoridad legal.** El LPA cuenta con autorización conforme a las secciones 32121(p)(1) y 32126 del Código de Salud y Seguridad y está sujeto a la aprobación mediante voto mayoritario de los residentes de District que votan en las elecciones del 5 de noviembre de 2024.
- V. **Pagos de arrendamiento y compra.** Tenet realizará un pago inicial de \$100 millones a District el 31 de mayo de 2027. Desde mayo de 2028, Tenet realizará pagos anuales de aproximadamente \$20 millones, importe que llegará a aproximadamente \$28 millones en 2046. El 31 de mayo de 2057, Tenet realizará un pago de compra final de \$100 millones, momento en el cual todos los derechos, títulos e intereses del hospital y los negocios de Desert se transferirán a Tenet.
- VI. **Restricciones en el uso de los activos arrendados.** Tenet debe operar de forma continua el hospital y los negocios de Desert para el beneficio de los residentes de District.
- VII. **Condiciones operativas.** Hay una serie de condiciones operativas en el LPA que abordan cómo Tenet DEBE operar el hospital:
  - (1) Tenet convendrá en operar y mantener el DRMC como un hospital de atención aguda con una serie completa de servicios relacionados con la

atención de la salud para el beneficio de la comunidad.

- (2) Tenet tiene la obligación de cumplir con todas las leyes y normas relacionadas con la operación del hospital (incluidas las normas estatales relacionadas con la atención de pacientes, los códigos de construcción y todas las mejoras de seguridad ambientales y fundamentales).
- (3) Tenet diseñará todas las mejoras importantes, de modo que el hospital **mantendrá por lo menos 360 camas para pacientes de atención aguda, 9 suites operativas y 29 áreas del departamento de emergencia.**
- (4) **Incumplimiento por parte de Tenet.** En caso de que Tenet no cumpla con los convenios anteriores, District tendrá derecho a ejercer todos los recursos disponibles por ley o equidad para garantizar el cumplimiento, lo que incluye la ejecución específica.
- (5) **No discriminación en las operaciones.** Todas las decisiones importantes en DRMC deben tomarse sin discriminación contra los residentes de District. No se deberán reubicar los servicios esenciales en DRMC a High Desert Medical Center, por ejemplo, o a John F. Kennedy Memorial Hospital (“JFK”) para cerrar o reducir materialmente los servicios en DRMC (excepto en el caso de las reubicaciones temporarias que pudieran ser necesarias durante la construcción).
- (6) **Expansión de la atención y compromisos de JFK.** Durante el plazo del LPA, Tenet continuará asociándose con District para expandir la atención por todo el valle de Coachella. Tenet se comprometió en lograr una importante expansión del Departamento de Emergencias y el área de Admisiones en el JFK.
- (7) **Terminación de los servicios esenciales.** Durante el término del LPA, y luego de consultar al personal médico y a la Junta Directiva local, Tenet proporcionará un aviso por escrito de cualquier terminación o reducción material propuestas de un servicio esencial en DRMC. La Junta de District tendrá derecho a realizar reuniones públicas, y el público tendrá la oportunidad de proporcionar sus comentarios sobre cualquier reducción material o terminación de un servicio esencial y le brindará a Tenet sus aportes y decisiones sobre la reducción propuesta o terminación.
- (8) **Los servicios esenciales incluyen los siguientes:** (i) servicios médicos generales; (ii) servicios quirúrgicos generales de atención aguda; (iii) servicios de atención intensiva o crítica; (iv) servicios de atención intensiva neonatal; (v) servicios perinatales; (vi) servicios pediátricos; (vii) servicios de rehabilitación aguda; (viii) servicios cardíacos (incluidas la cirugía cardiovascular y el laboratorio de cateterización cardíaca); (ix) servicios médicos integrales de emergencia (que incluyen para

traumatismos, accidentes cerebrovasculares y ortopedia); y (x) servicios integrales del centro de cáncer.

- (9) **Licencias, acreditación y pagadores:** Durante el plazo del LPA, Tenet debe hacer su mejor esfuerzo para mantener las licencias y las acreditaciones del hospital ante la Comisión Conjunta y debe utilizar los esfuerzos comercialmente razonables para participar en los programas de Medicare, Medi-Cal y otros programas de pago de terceros.
- (10) **Seguro.** Durante el plazo del LPA, Tenet, a su propio costo, debe mantener la cobertura del seguro que por lo general tienen los hospitales, lo que incluye el seguro contra pérdidas o daños por incendios, responsabilidad general integral y mala praxis y responsabilidad profesional. Tenet debe mantener un seguro contra terremotos en el hospital si posee una cobertura similar para sus otros hospitales de California del sur. En todas las pólizas de seguro, se debe nombrar a District como el asegurado adicional y Tenet debe revisarlas de forma periódica después de realizar grandes mejoras de capital.

VIII. **Gobernanza del hospital.** Durante el término del LPA, Tenet mantendrá la Junta Directiva local actual para permitir la participación comunitaria respecto de los aspectos médicos de la operación de DRMC y la prestación de atención de la salud a la comunidad. Una mayoría de 13 miembros de la Junta Directiva local seguirán siendo miembros del personal médico y 2 miembros de la Junta Directiva local seguirán siendo miembros de la Junta de District. La Junta Directiva local tendrá la autoridad de (i) asignar y volver a asignar al personal médico; (ii) revisar la calidad de los servicios del hospital; (iii) mantener la licencia y la acreditación; y (iv) brindar sus aportes sobre los presupuestos operativos y los contratos de los médicos. Las reglas y las normas de la Junta Directiva local no se pueden enmendar sin el consentimiento mutuo de las partes.

IX. **Cláusula de no competencia**

- (1) En general, District no puede otorgar subvenciones para proyectos que respalden a una empresa competidora O que generen ingresos significativos o permitan ahorrar gastos importantes a otro hospital de atención aguda DENTRO DE DISTRICT. Las empresas competidoras incluyen las siguientes: hospitales de atención general aguda, instalaciones de consultorios médicos, centros integrales de atención del cáncer, centros de diagnóstico por imágenes, centros de cirugía ambulatoria, empresas conjuntas de médicos, prácticas esenciales de atención primaria y de especialidad, centros de tratamiento del peso, centros de medicina materno fetal, y centros avanzados de curación de heridas y prevención de amputaciones.

- (2) District tiene permitido realizar subvenciones para cualquier proyecto que **no** esté en la lista de empresas competidoras mientras que no sea propiedad de un hospital de atención aguda EN DISTRICT.
- (3) District puede financiar cualquier proyecto que no forme parte de la lista de las empresas competidoras que son propiedad de un centro de salud calificado federalmente (FQHC), una organización de servicios comunitarios o un hospital de atención aguda FUERA DE DISTRICT. Esto incluye centros de atención de urgencia, instalaciones psiquiátricas, instalaciones de enfermería especializada y programas de tratamiento y rehabilitación por consumo de estupefacientes.
- (4) En el LPA, se hace una excepción a esta cláusula en cuanto a los impuestos sobre la propiedad de District. District puede otorgar subvenciones para proyectos que sean de propiedad del condado de Riverside, hasta el importe de los impuestos a la propiedad que recibe en un año, menos los costos administrativos de District.
- (5) District no puede ser propietario, operar ni administrar ninguna empresa que figure en la lista de empresas competidoras, excepto las instalaciones existentes de consultorios médicos que son propiedad de District.
- (6) Hay disposiciones especiales para situaciones en las que District tiene la intención de ser arrendador (p. ej., ser propietario de instalaciones y alquilarlas a proveedores de servicios de atención de la salud).
- (7) En el LPA, se disponen diferentes reglas para las áreas con mayores necesidades de atención de la salud, que se definen como las áreas médicamente subatendidas identificadas por el gobierno y otras áreas designadas entre las que se incluyen las siguientes: MUA 10-218, MUA 109-2958, MUA 84-312; Desert Hot Springs, Palm Springs (al norte de I-10); Cathedral City (al norte de I-10); Indio (al norte de I-10); Coachella; y las áreas no incorporadas de Garnet, Desert Edge, Sky Valley, Indio Hills, Thousand Palms, Desert Palms, Bernardo Dunes, Thermal, Mecca, Oasis, Vista Santa Rosa y North Shore.
- (8) NO hay restricciones respecto de a quiénes District puede alquilarle en las áreas con mayores necesidades, incluido un hospital de atención aguda en District. Fuera de las áreas de mayor necesidad, District puede ser dueño de una propiedad y no tener permitido alquilarla a alguien que pertenezca a una empresa competidora que figure en la lista o si genera ingresos para un hospital de atención aguda EN DISTRICT.

X. **Restricciones respecto del subalquiler, la asignación y las transferencias.**

- (1) Tenet no puede subalquilar ningún espacio del hospital donde se proporcione atención al paciente sin el consentimiento de District, a excepción de un “afiliado” de Tenet. Sin embargo, Tenet puede

subalquilar otras partes del hospital no relacionadas con la atención de pacientes, incluidas otras instalaciones de consultorios médicos en el campus del hospital.

- (2) **Transferencia completa.** Tenet no puede transferir sus intereses a otra entidad que no sea “afiliada” de Tenet sin el consentimiento de District (cuyo consentimiento no se puede denegar de manera irrazonable) después de un aviso a District, **siempre y cuando Tenet no realice una transferencia total si la entidad nueva** (1) no opera otro hospital de atención aguda en el momento de la transferencia o (2) si se le denegó una licencia de hospital en California o (3) está sujeta a un acuerdo de no enjuiciamiento con Medicare respecto de los cargos penales. District también puede denegar su consentimiento si la nueva entidad se rehúsa, por motivos religiosos, a aceptar que los servicios ofrecidos en el hospital no se reduzcan de ninguna manera.
- (3) Como condición para la transferencia total, District puede exigirle a la nueva entidad lo siguiente: (1) proporcionar pruebas de su capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras conforme al LPA y (2) proporcionare un acuerdo ejecutado en el que asuma todos los términos y las condiciones del LPA.
- (4) **Durante los primeros 10 años:** District puede rehusarse a proporcionar su consentimiento si la nueva entidad no proporcionó pruebas de su capacidad para pagar el precio de arrendamiento o compra. En cuyo caso, Tenet puede llevar a cabo la transacción al realizar un depósito de garantía que garantizará los fondos de todos los pagos futuros de arrendamiento y compra.
- (5) District también puede objetar por cualquier otro motivo, lo que incluye que la nueva entidad no tenga la capacidad financiera de financiar el resto de las mejoras fundamentales del hospital.
- (6) Todas las disputas respecto de si las objeciones o la denegación de consentimiento de District para una transferencia total son razonables a nivel comercial se resolverán de acuerdo con las disposiciones de resolución de disputas de la sección 15.12 del LPA.
- (7) **Después de 10 años:** District puede rehusarse a proporcionar su consentimiento si la nueva entidad no proporcionó pruebas de su capacidad para pagar el precio de arrendamiento o compra. En cuyo caso, Tenet puede llevar a cabo la transacción al realizar un depósito de garantía que asegurará los fondos para los pagos futuros. Si los bonos o valores para el depósito de garantía no están disponibles, Tenet puede aplicar una “opción de compra de transferencia” pagando una prima del 8 % del valor presente neto de los pagos de alquiler y compra. Aplicar la opción de compra de transferencia significa que el título del hospital se transferirá a

Tenet.

- (8) District también puede objetar por cualquier motivo razonable a nivel comercial si la nueva entidad no tiene la capacidad financiera de financiar el resto de las mejoras fundamentales del hospital.
- (9) District también puede objetar o negarse a brindar su consentimiento a la transferencia total **por cualquier otro** motivo razonable a nivel comercial. En dicho caso, el locatario puede ejercer su “opción de compra de transferencia” pagando una prima del 8 % del valor presente neto de los pagos de alquiler y compra.
- (10) Todas las disputas respecto de si las objeciones o la denegación de consentimiento de District para una transferencia total son razonables a nivel comercial se resolverán de acuerdo con las disposiciones de resolución de disputas del LPA.

XI. **Incumplimiento**. De conformidad con el aviso y la oportunidad de subsanación, los siguientes casos se considerarán actos de incumplimiento por parte de Tenet:

- (a) El incumplimiento de pago de cualquier suma que se debe pagar.
  - (b) Que cualquier derecho material o interés de Tenet esté sujeto a ejecución, embargo u otro gravamen.
  - (c) La designación de un receptor para que tome posesión de las instalaciones alquiladas o mejoras o los intereses de Tenet en el inmueble alquilado.
  - (d) La designación por parte de Tenet para el beneficio de los acreedores o la presentación de cualquier tipo de bancarrota.
  - (e) El incumplimiento de cualquier otro convenio o disposición en el LPA que cause de forma directa que Tenet no pueda operar el hospital como uno de atención aguda y las instituciones de atención de la salud relacionadas.
  - (f) El incumplimiento de cualquier otro convenio material o condición del LPA.
- Si cualquier incumplimiento por parte de Tenet continúa sin subsanarse en los puntos (a) a (e) luego del aviso de incumplimiento conforme a los términos del LPA, District tiene derecho a terminar el LPA y recuperar el hospital.
  - Si cualquier incumplimiento por parte de Tenet continúa sin subsanarse respecto del punto (f) luego del aviso de incumplimiento, District tiene derecho a usar todos los recursos disponibles por ley o equidad, lo que incluye un cumplimiento específico y medidas cautelares.

## XII. **Terminación.**

- El LPA puede terminarse en cualquier momento por acuerdo mutuo entre District y Tenet.
- Como se indicó con anterioridad, District puede terminar el LPA por numerosos motivos si Tenet no cumplió con las disposiciones y el incumplimiento no se subsanó.