

MEASURE B- KINGSBURG TRI-COUNTY HEALTH CARE FACILITY SALE

“To provide mental health and/or other valuable professional services at the facility at 1200 Smith Street, Kingsburg, California, should the District complete the sale and transfer of said facilities and related assets for fair market value, as determined by an independent appraiser with no cost liability to taxpayers, to Kingsmith Investments, LLC or other buyer?”

BONDS-YES

BONDS-NO

MEDIDA B- VENTA DISTRITO DE ATENCIÓN MÉDICA DE KINGSBURG TRICOUNTY

"Para proporcionar servicios de salud mental y/u otros servicios profesionales valiosos en las instalaciones ubicadas en 1200 Smith Street, Kingsburg, California, ¿el Distrito debe completar la venta y transferencia de dichas instalaciones y los activos relacionados por un valor comercial razonable, tal como lo determine un tasador independiente sin responsabilidad por el costo para los contribuyentes, Kingsmith Investments, LLC u otro comprador?"

BONOS- SÍ

BONOS-NO

**IMPARTIAL ANALYSIS BY TULARE COUNTY COUNSEL
BOND MEASURE B**

This measure seeks voter approval for the board of directors ("Board") of the Kingsburg Tri-County Health Care District ("District") to sell a facility located at 1200 Smith Street in Kingsburg to Kingsmith Investments, LLC ("Kingsmith"). The measure was placed on the ballot by the Board.

The District is a local public health care district, organized under the Health Care District Law. California law states that a health care district may "transfer, at fair market value, any part of its assets to one or more corporations to operate and maintain the assets." A transfer is deemed to be at fair market value if a qualified independent consultant/appraiser determines that the consideration to be paid is "fair and reasonable." Before transferring a substantial portion of its assets to a private party, a health care district's board of directors must submit to the voters of the district a measure proposing the transfer. This measure implements the requirement to seek voter approval. The transfer will be approved if a simple majority of those voting on the measure vote in favor of the transfer.

According to the resolution of the Board calling for the election, the Smith Street facility closed in 2010. The District sought to sell or lease the facility to continue operation as an acute care hospital, with no success. On February 25, 2015, the District entered into a lease with option to buy the facility ("lease/option agreement") to Kingsmith, which currently subleases the property to a company that operates a mental health rehabilitation center on site. The property could be used to provide other professional services. Kingsmith has exercised its option to purchase the property, for which voter approval is required. Prior to the consummation of the sale of the facility, the Board will obtain an opinion of a licensed appraiser on the fair and reasonable value of the property/facility.

The sale and transfer of the facility is subject to the terms of the lease/option agreement, and the Board's chairperson or vice chairperson will be authorized to execute all instruments in connection with the sale after review and advice of the District's counsel.

The measure makes no change to existing law.

The above statement is the Impartial Analysis. If you desire to examine a copy of the Resolution authorizing this measure, or the related Lease/Option Agreement approved by the Board on February 25, 2015, which together are the Measure, please call the District's Election Officer, Brandi Orth, at 559-600-3011 and a copy of the Measure will be made available to you at no cost. You may also mail your request to: Kingsburg Tri-County Health Care District Election Officer, Brandi Orth, 2221 Kern Street, Fresno, California 93721.

KATHLEEN BALES-LANGE
TULARE COUNTY COUNSEL

s/ Barbara Booth Grunwald
Deputy County Counsel

THIS PAGE IS INTENTIONALLY LEFT BLANK

DISTRITO DE ATENCIÓN MÉDICA DE KINGSBURG TRI-COUNTY

**ANÁLISIS IMPARCIAL POR PARTE DE LA ASESORA DEL
CONDADO DE TULARE
MEDIDA DE BONOS B**

Esta medida busca la aprobación de los votantes para que la junta directiva (“Junta”) del Distrito de Atención Médica de Kingsburg Tri-County (“Distrito”) le venda a Kingsmith Investments, LLC (“Kingsmith”) la instalación ubicada en 1200 Smith Street en Kingsburg. La Junta incluyó esta medida en la boleta.

El Distrito es un distrito local de atención médica pública, organizado de conformidad con la Ley de Distritos de Atención Médica. La ley de California establece que un distrito de atención médica puede “transferir, a un valor comercial razonable, cualquier parte de sus activos a una o más corporaciones para que operen y mantengan los activos”. Se considera que una transferencia tiene un valor comercial razonable si un consultor/tasador independiente calificado decide que la contraprestación a ser pagada es “justa y razonable”. Antes de transferir una parte substancial de sus activos a algún particular, la junta directiva de un distrito de atención médica debe someter a votación del distrito una medida en la que proponga la transferencia. Esta medida implementa el requisito de pedir la aprobación de los votantes. La transferencia será aprobada si la mayoría simple de aquellos que voten por la medida vota a favor de la transferencia.

De acuerdo con la resolución de la Junta que convoca a elecciones, las instalaciones en Smith Street cerraron en 2010. El Distrito buscó una manera de vender o arrendar las instalaciones para que continuaran operando como un hospital para enfermedades agudas, sin tener ningún éxito. El 25 de Febrero de 2015, el Distrito celebró un contrato de arrendamiento que daba a Kingsmith la opción de comprar las instalaciones (“acuerdo de arrendamiento/opción”), quien actualmente subarrienda la propiedad a una compañía que opera un centro de rehabilitación de salud mental en ese sitio. La propiedad podría utilizarse para ofrecer otros servicios profesionales. Kingsmith ha elegido la opción de comprar la propiedad, para lo cual se requiere la aprobación de los votantes. Antes de que se complete la venta de las instalaciones, la Junta obtendrá la opinión de un tasador certificado sobre el valor justo y razonable de las instalaciones/la propiedad.

La venta y la transferencia de las instalaciones está sujeta a los términos del acuerdo de arrendamiento/opción, y el presidente o vicepresidente tendrá la autorización de ejecutar todos los instrumentos relacionados con la venta después de la revisión y asesoramiento del consejo del Distrito.

Esta medida no modifica las leyes actuales.

**KATHLEEN BALES-LANGE
ASESORA DEL CONDADO DE TULARE**

f/ Barbara Booth Grunwald
Asesora Adjunta del Condado

**ANÁLISIS IMPARCIAL POR PARTE DE LA ASESORA
DEL CONDADO DE TULARE
MEDIDA DE BONOS B**

La declaración anterior es el Análisis Imparcial. Si desea examinar una copia de la Resolución que autoriza esta medida o el Contrato relacionado con el Arrendamiento/Opción a compra que la Junta aprobó el 25 de febrero de 2015, que en conjunto forman la Medida, comuníquese con Brandi Orth a la Oficina de Elección del Distrito al 559-600-3011 y se le dará una copia de la Medida sin costo. También puede que desee enviar su solicitud por correo a: Distrito de Cuidado de la Salud de Kingsburg Tri-County, 2221 Kern Street, Fresno, California 93721.

DISTRITO

KINGSBURG TRI-COUNTY HEALTH CARE DISTRICT

DE ATENCIÓN MÉDICA DE KINGSBURG TRI-COUNTY

ARGUMENT IN FAVOR OF MEASURE B

ARGUMENTO A FAVOR DE LA MEDIDA B

Voting Yes on Measure B will allow the Kingsburg Tri-County Health Care District to sell and transfer the hospital facility located at 1200 Smith Street in Kingsburg, CA to Kingsmith Investments LLC or another qualified buyer for fair market value, as determined by an independent appraiser with no cost liability to taxpayers.

Votar Sí a la Medida B le permitirá al Distrito de Atención Médica de Kingsburg Tri-County vender y transferirle las instalaciones del hospital ubicado en 1200 Smith Street en Kingsburg, CA a Kingsmith Investments LLC u otro comprador calificado a un valor comercial razonable, según lo determine un tasador independiente, sin responsabilidad por el costo para los contribuyentes.

The facility, formerly the Kingsburg Hospital, closed in 2010. The District tried to sell or lease the facility to continue operation as an acute care hospital for many years, with no success. As a result, the facility remained empty for 6 years, at a considerable cost to taxpayers who funded general maintenance.

Las instalaciones, anteriormente el Hospital de Kingsburg, cerraron en 2010. El Distrito intentó vender o arrendar las instalaciones para que continuaran operando como un hospital para enfermedades agudas por muchos años, sin tener ningún éxito. Por lo tanto, las instalaciones permanecieron vacías por 6 años, lo cual representó un gasto considerable para los contribuyentes, quienes financiaban el mantenimiento general.

Currently, Kingsmith Investments LLC, an affiliate of Crestwood Behavioral Health Inc. is leasing the hospital from the District. Crestwood an independent, Sacramento-based healthcare provider founded in 1968, is subleasing the facility from Kingsmith Investments. After numerous public meetings and approvals from local government authorities, Crestwood invested \$2 million in renovations, hired 47 employees from the area, and opened the Kingsburg Healing Center (KHC) in February 2016.

Actualmente, Kingsmith Investments LLC, una filial de Crestwood Behavioral Health Inc. está arrendando el Hospital del Distrito. Crestwood, un proveedor de atención médica independiente fundado en 1968 y ubicado en Sacramento, está subarrendando las instalaciones de Kingsmith Investments. Tras numerosas reuniones públicas y aprobaciones de las autoridades del gobierno local, Crestwood invirtió \$2 millones en renovaciones, contrató a 47 empleados del área, y abrió el Centro de Curación de Kingsburg (Kingsburg Healing Center (KHC) en Febrero de 2016.

Voting YES on Measure B will authorize the District to sell the facility outright and will result in significant financial benefits to the community, and no cost liability to taxpayers.

Votar Sí a la Medida B le autorizará al Distrito a vender las instalaciones en su totalidad y esto dará lugar a beneficios financieros significativos para la comunidad, sin responsabilidad por el costo para los contribuyentes.

s/ Steve Safarjian
Business Owner/Community Leader

f/ Steve Safarjian
Empresario/Líder Comunitario

**KINGSBURG TRI-COUNTY HEALTH CARE DISTRICT
REBUTTAL TO THE ARGUMENT IN FAVOR
BOND MEASURE B**

**Sale of Assets for the Kingsburg Tri-County Health
Care District**

Why is this question of selling the hospital coming to the ballot now?

George Lytal, the owner of Crestwood, is the "Tenant/Buyer" on the Lease/Option, not Kingsmith. Whoever took on the \$2 million renovation investment did so at their risk. We have No obligation to sell and 47 jobs won't go away when you vote NO on Measure B.

We should not hand over the property in a pawnshop transaction. If we want to sell, let's sell the property for full appraised value. Mr. Lytal and the hospital board members may think no one is keeping track of their closed-door-deals.

How many property owners with a valuable, income producing, property would be willing to sell it blindly at an unknown price, less than appraised value, and give up the income? You are being asked to do this!

There are many things not being disclosed to you about Measure B.

For one – the words, "or another qualified buyer" have been added to make you think others will have a chance to purchase this property. It is not being marketed and Measure B is specifically for the transfer of ownership – to Kingsmith as it specifically states in the argument in favor, or, to George Lytal, "Buyer", as stated on the lease/option agreement.

Bottom line, there will be no added financial benefits gained by selling the hospital, in fact –

**WE WILL LOSE FULL MARKET VALUE IF SOLD NOW
and ONE MILLION DOLLARS OF RENT.**

Vote NO on Measure B!

s/ Charlie L. Soto
Political Economist

**DISTRITO
DE ATENCIÓN MÉDICA DE KINGSBURG TRI-COUNTY
CONTRARRESPOSTA AL ARGUMENTO A FAVOR DE
LA MEDIDA B**

**Venta de Activos por el Distrito de Cuidado de la
Salud para Kingsburg Tri-County**

¿Por qué esta pregunta sobre la venta del hospital surge en la boleta electoral ahora?

George Lytal, propietario de Crestwood, es el "Arrendatario/Comprador" en el Contrato de arrendamiento/opción a compra, no Kingsmith. Cualquiera que haya realizado la inversión de renovación por \$2 millones lo hizo bajo su propio riesgo. No tenemos la obligación de vender y los 47 puestos de trabajo no se desvanecerán si vota NO en la Medida B.

No debemos entregar la propiedad en una transacción de casa de empeño. Si queremos vender, vendamos la propiedad por el valor total de avalúo. El señor Lytal y los miembros de la junta del hospital pueden pensar que nadie da seguimiento a sus negociaciones a puerta cerrada.

¿Cuántos propietarios de inmuebles con una propiedad valiosa que genera ingresos estarían dispuestos a venderla sin pensarlo, a un precio desconocido, a menos el valor de avalúo y perder los ingresos? ¡Eso es lo que le están pidiendo!

Hay muchas cosas que no le han dicho acerca de la Medida B.

Primero, que la frase "o cualquier otro comprador calificado" ha sido agregada para hacerle pensar que otros tienen la oportunidad de comprar esta propiedad. La venta no se ha promocionado y la Medida B es específica para la transferencia de propietario; a Kingsmith como lo declara específicamente el argumento a favor, o a George Lytal como "Comprador" tal como lo menciona el contrato de arrendamiento/opción a compra.

En conclusión, no habrá beneficios económicos agregados que se obtengan de la venta del hospital, de hecho,

**SI SE VENDE AHORA PERDEREMOS EL VALOR
TOTAL DEL MERCADO, así como UN MILLÓN DE
DÓLARES DE RENTA.**

¡Vote NO en la Medida B!

f/ Charlie L. Soto
Economista Político

