

DIAGONAL / SANTA MARGARITA



## CONFIDENCIALIDAD.

"Las Partes" se obligan a no revelar y hacer que sus respectivas afiliadas, subsidiarias, administradores, gerentes, agentes, personal, funcionarios y empleados en general, no revelen cualquier información que obtengan de cualquiera de "Las Partes" o de los Clientes, que conste en cualquier clase de documentos, medios electrónicos o magnéticos, discos ópticos, microfilmes, películas, software, gráficos o en cualquier otro instrumento o medio similar, incluyéndose más no limitándose a, toda aquella información relativa a procesos de aplicación industrial o comercial, secretos comerciales, el "know-how", administración, contabilidad, planta laboral, proyectos por desarrollar, relaciones comerciales, financieras y de negocios, información técnica, información relativa a nombres de Clientes o socios potenciales, propuestas de negocios, estrategias de negocios, estructura organizacional, estructura accionaria, reportes, planes, proyecciones de mercado, datos y cualquier otra información comercial, junto con mecanismos, patrones, métodos, técnicas, procesos de análisis, marcas registradas y no registradas, nombres o avisos comerciales, documentos de trabajo, compilaciones, comparaciones, estudios o cualquier otro u otros documentos preparados y conservados con carácter confidencial y se comprometen a no usar dicha información para ningún otro fin más que para aquél para el cual le fue otorgada la "Información Confidencial".

Por lo anterior, cada una de "Las Partes", sus empleados y personal deberán mantener como secreta y confidencial la "Información Confidencial", que bajo éste título, entregue la otra parte, sus socios, representantes, apoderados o personal darle el uso adecuado y prudente a toda la Información Confidencial que se les revele, provea, o que lleguen a conocer, sin que pueda reproducirla, modificarla, o revelarlo a terceras personas o usarla en su beneficio propio. "La parte que reciba la información se obliga a tomar todas las medidas necesarias para mantener secreta y confidencial dicha información.

La Información Confidencial tendrá, para todos los efectos legales, el carácter de secreto industrial y comercial en términos de la Legislación aplicable, por lo que "Las Partes" se obligan a abstenerse de usar, diseminar o revelar la Información Confidencial, ya sea en beneficio propio o de terceros, bajo la pena en caso contrario de hacerse acreedor a la imposición de las sanciones civiles y penales que la infracción a lo antes mencionado implique o pueda implicar para cualquiera de "Las Partes".

Sin menoscabo de lo anterior, "Las Partes" están en el entendido que, no estará obligado a mantener la confidencialidad, sobre la información que se les proporcione, cuando: (a) "Las Partes" hayan tenido conocimiento de dicha información, libre de cualquier obligación de confidencialidad; (b) La información sea del conocimiento público; (c) La información sea recibida legítimamente de un tercero sin restricción; (d) La información sea desarrollada de manera independiente por cualquiera de "Las Partes", sin participación de personas que pudieren tener acceso a la Información Confidencial, o (e) La divulgación de la Información Confidencial haya sido requerida conforme a las Leyes aplicables, en el entendido que, en tal circunstancia, la parte que reciba el requerimiento deberá notificar a la otra parte de dicha solicitud antes de la difusión correspondiente, a efecto de que la parte responsable esté en posibilidad de llevar a cabo las acciones que considere convenientes con el fin de limitar la divulgación de la "Información Confidencial" respectiva y siempre que la otra parte, haga los esfuerzos diligentes para limitar la mencionada difusión. La obligación de mantener la confidencialidad sobre la Información Confidencial a que haya lugar estará vigente por todo el tiempo de vida del presente y por un periodo de 10 (diez) años, contados a partir de la fecha de terminación de este proyecto.

"Las Partes" tomarán todas las medidas necesarias para que la "Información Confidencial" no sea diseminada, divulgada, publicada o de cualquier otra manera se haga del conocimiento de terceros o incluso del personal de cualquiera de "Las Partes" que no esté relacionado

En caso de que "Las Partes" incumplan con sus obligaciones de confidencialidad, contenidas en el presente Proyecto, la parte afectada podrá reclamar de aquél, el resarcimiento y el pago de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento le ocasione, sin perjuicio de la responsabilidad civil y las sanciones penales que cualquiera de "Las Partes" pudiere ejercer contra quienes resulten responsables por los delitos de revelación de secretos, abuso de confianza, robo o cualquier otro que resulte aplicable.

La obligación de "Las Partes" de no divulgar o utilizar para otro fin del autorizado la información confidencial empezará desde la entrega del presente Proyecto.

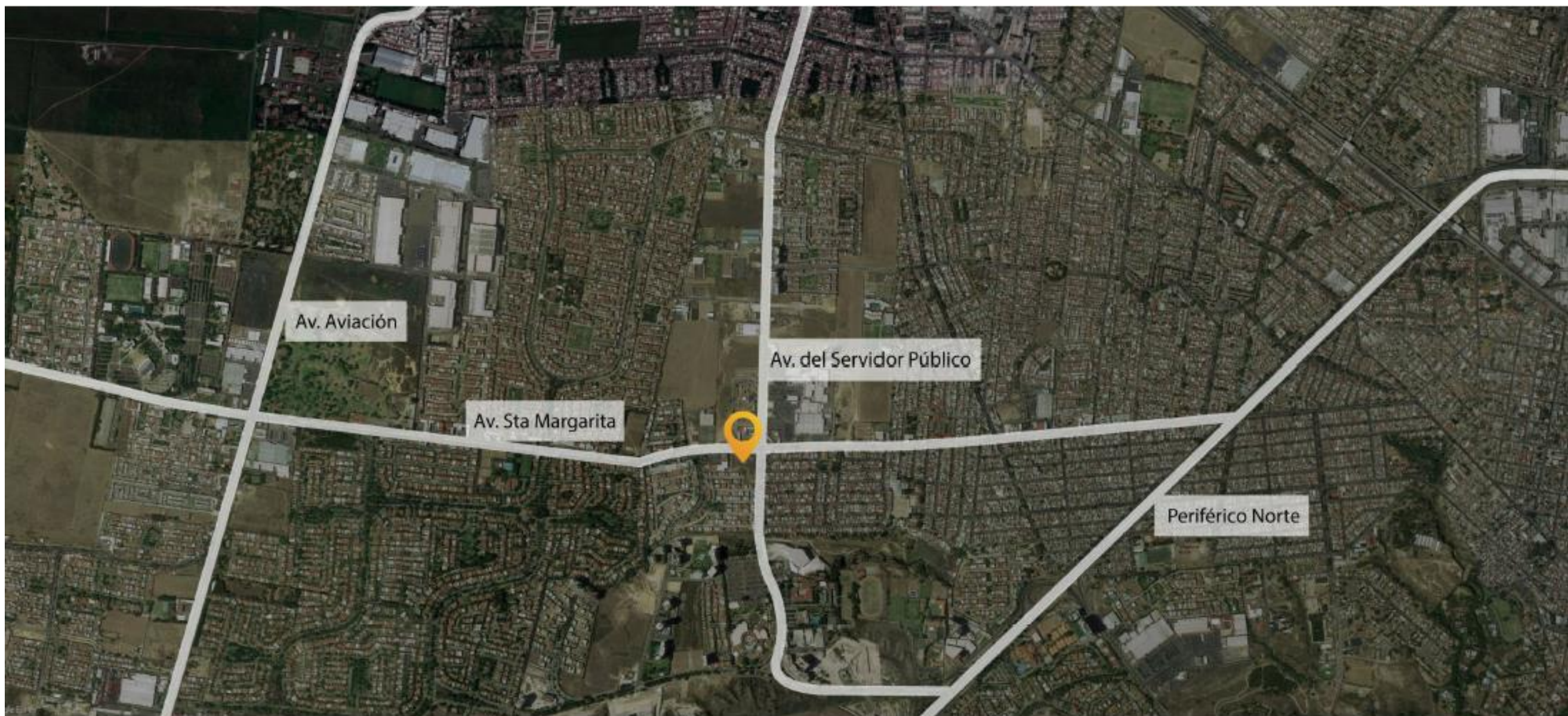
Queda entendido que "Las Partes" estarán obligadas a devolver a la otra parte, cualquier información confidencial que éste le requiera, dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a que la misma le sea solicitada y no podrá mantener copia o registro alguno de dicha información confidencial. Asimismo, una vez terminado el Proyecto, "Las Partes" se obligan a entregar a la otra parte, aquella documentación en la que se contenga cualesquiera "Información Confidencial".

Inmediatamente después de terminado este Proyecto, por cualquier causa, "Las Partes" se obligan a devolver entre sí, cualquier "Información Confidencial" que se hubiesen entregado u ocasionalmente se hubiesen proporcionado o que ésta hubiese obtenido por virtud de éste Proyecto.

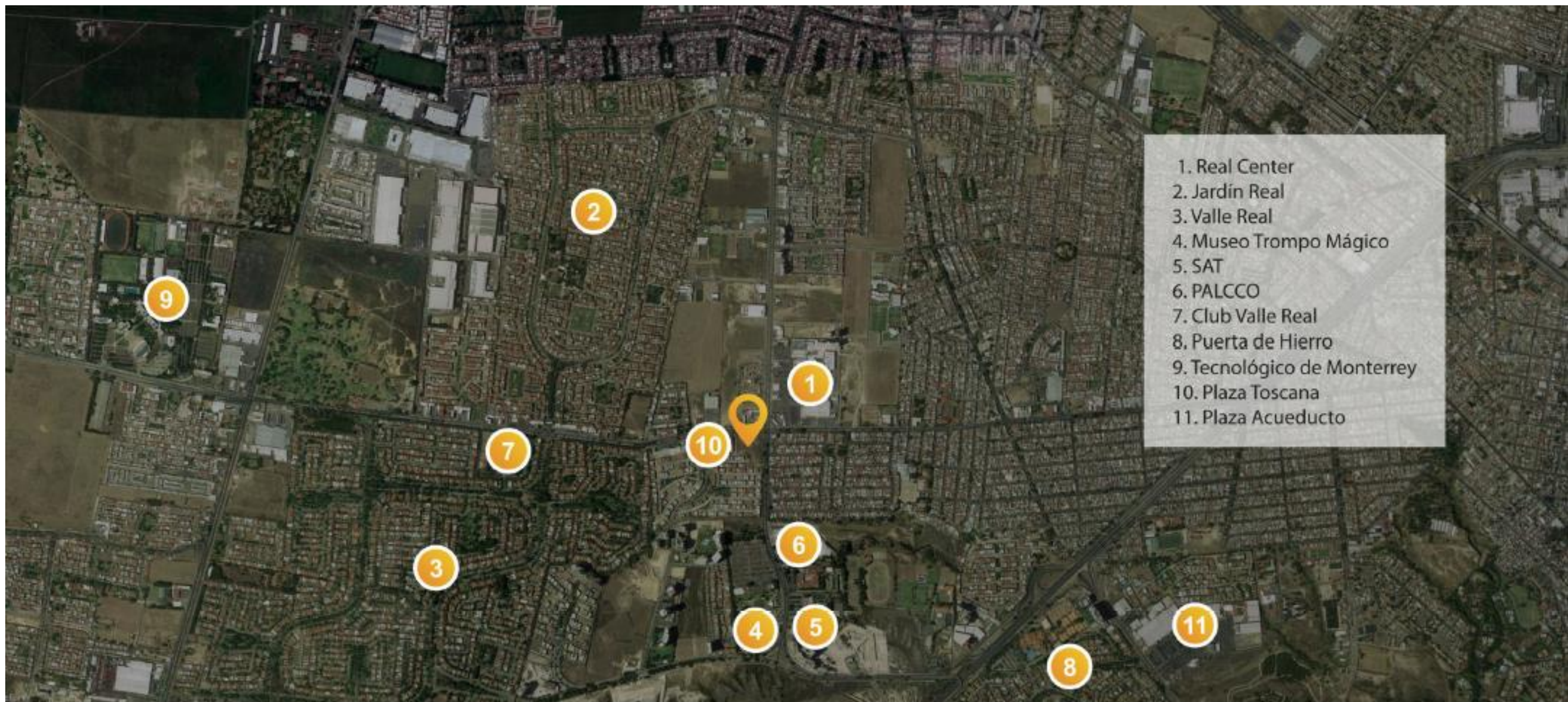
A satellite map of Mexico and surrounding regions. A yellow location pin is placed in the state of Jalisco. A semi-transparent brown box with white text is positioned next to the pin.

Zapopan, Jalisco, México.

















Planta Baja 1,260 m<sup>2</sup> COMERCIAL  
Y 11,368 m<sup>2</sup> de ESTACIONAMIENTO

Primer nivel 7,000 m<sup>2</sup>  
CHEDRAUI SELECT

Segundo nivel 1,260 m<sup>2</sup>  
COMERCIAL

Tercer nivel 900 m<sup>2</sup>  
COMERCIAL

Niveles 4-16  
VIVIENDA

Niveles 3-12  
HOTEL







HOTEL	Unidad	Dolares	Pesos	TDC 19.50
Total de Habitaciones	110			
Tamaño Promedio por Unidad m2	35			
Area Total Terreno m2	6,000			
Costo por M2		\$ 1,179	\$ 23,000	
Costo por Habitación		\$ 64,336	\$ 1,254,545	
<b>COSTO TOTAL</b>		<b>\$ 7,076,923</b>	<b>\$ 138,000,000</b>	
LOCALES COMERCIALES	Unidad	Dolares	Pesos	
Total de Locales estandar	60			
Total de locales gym	1			
Superficie total Local para area de gym m2 Nivel	902			
Superficie total local estandar m2 PB	1,260			
Superficie total local estandar m2 Nivel 2	1,260			
Area Total Terreno m2	3,422			
Costo por M2			\$ 7,500	
Costo por Local estandar Nivel 2			\$ 7,500	
Costo total Locales estandar Nivel PB			\$ 450,000	
Costo total por local Gym Nivel 3			\$ 6,763,125	
<b>COSTO TOTAL</b>			<b>\$ 25,667,625</b>	
Precio de Venta por m2 PB			\$ 45,000.00	
Precio de Venta por m2 Nivel 2			\$ 35,000.00	
Precio de Venta por Local Gym Nivel 3			\$ 25,000.00	
<b>INGRESO POR VENTAS</b>			<b>\$ 123,367,750</b>	
LOCAL TIENDA ANCLA CHEDRAUI	Unidad	Dolares	Pesos	
Area Total Terreno m2	7,000			
Costo por M2			\$ 9,000	
<b>COSTO TOTAL</b>			<b>\$ 63,000,000</b>	
DEPARTAMENTOS	Unidad	Dolares	Pesos	
Total de Departamentos	140			
Tamaño Promedio por Unidad m2	100			
Area Total Terreno m2	14,000			
Costo por M2			\$ 16,500	
Costo total por Departamento			\$ 1,650,000	
<b>COSTO TOTAL</b>			<b>\$ 231,000,000</b>	
Precio de Venta por M2			\$ 30,000	
Precio de Venta por Departameto			\$ 3,000,000	
<b>INGRESO POR VENTAS</b>			<b>\$ 420,000,000</b>	

ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES	Unidad	Dolares	Pesos
Area Total Terreno m2	4,368		
Costo por M2			\$ 5,000
<b>COSTO TOTAL</b>			<b>\$ 21,840,000</b>
CALENDARIO	Unidad	Dolares	Pesos
Periodo de Construcción ( Meses ) Hotel	36		
Periodo de Construcción ( Meses ) Vivienda	24		
Periodo de Construcción ( Meses ) Locales	12		
Periodo de Construcción ( Meses ) Tienda Ancla	12		
GASTOS LEGALES Y DE OPERACIÓN	Unidad	Dolares	Pesos
Escrituración			\$ 4,611,585
Fee operativo			\$ 30,000,000
Comisiones			\$ 45,219,245
Permisos			\$ 10,000,000
Siapa			\$ 5,000,000
CFE			\$ 5,000,000
<b>GASTOS TOTALES</b>			<b>\$ 99,830,830</b>
RESUMEN DEL PRESTAMO	Unidad	Dolares	Pesos
Monto del Préstamo			180,000,000
Fecha de Contratacion			Año 1
tasa de Interes			10%
Plazo ( Meses )			60
PROYECTO DE OBRA	Unidad	Dolares	Pesos
Costo de Obra			\$ 457,667,625
Costo total del terreno (locales y vivienda)			\$ 115,288,376
Costo estacionamiento			\$ 21,840,000
Gastos Operativos			\$ 99,830,830
<b>TOTAL DE OBRA</b>			<b>694,626,831</b>
ESTRUCTURA DEL FINANCIAMIENTO	Unidad	Dolares	Pesos
Preventas			\$ 514,626,831
Credito Bancario ( Sabadell 10 %)			\$ 180,000,000
<b>FONDEO TOTAL</b>			<b>694,626,831</b>



INGRESOS		
VALOR RENTAS Y NEGOCIO HOTEL	\$ 181,593,483	
VALOR DE VENTA DE LOCALES COMERCIALES	\$ 123,367,750	
VALOR DE RENTAS CHEDRAUI	\$ 149,423,674	
VALOR DE VENTA DE LOS DEPARTAMENTOS	\$ 420,000,000	
<b>TOTALES DE INGRESOS</b>	<b>874,384,907</b>	
COSTO DE OBRA		%
HOTEL	\$ 138,000,000	
LOCALES COMERCIALES	\$ 25,667,675	
CHEDRAUI	\$ 63,000,000	
DEPARTAMENTOS	\$ 231,000,000	
COSTO ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES	\$ 21,840,000	
COSTO DEL TERRENO ( LOCALES Y VIVIENDA)	\$ 115,288,376	
GASTOS OPERATIVOS	\$ 99,830,780	
<b>TOTAL DE COSTO DE OBRA</b>	<b>694,626,831</b>	<b>79.44%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>179,758,076</b>	<b>20.56%</b>
FINANCIEROS ( CIF )	\$ 45,750,000	
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>134,008,076</b>	<b>15.33%</b>



INGRESOS POR UNIDAD DE NEGOCIO							
	Rentas Mensuales		Participación %				
	\$ 650,000.00	\$ 500,000.00	50%	50%	12.2%	12.2%	
AÑOS	CHDR	HOTEL	CHDR	HOTEL	VIVIENDA	COMERCIAL	INGRESOS TOTALES
1			\$ -	\$ -	\$ 17,846,795.67	\$ 15,726,564.00	\$ 33,573,359.67
2	\$ 8,034,000.00		\$ 4,017,000.00	\$ -	\$ 17,846,795.67		\$ 21,863,795.67
3	\$ 8,275,020.00		\$ 4,137,510.00	\$ -	\$ 17,846,795.67		\$ 21,984,305.67
4	\$ 8,523,270.60	\$ 6,180,000.00	\$ 4,261,635.30	\$ 3,090,000.00			\$ 7,351,635.30
5	\$ 8,778,968.72	\$ 6,365,400.00	\$ 4,389,484.36	\$ 3,182,700.00			\$ 7,572,184.36
6	\$ 9,042,337.78	\$ 6,556,362.00	\$ 4,521,168.89	\$ 3,278,181.00			\$ 7,799,349.89
7	\$ 9,313,607.91	\$ 6,753,052.86	\$ 4,656,803.96	\$ 3,376,526.43			\$ 8,033,330.39
8	\$ 9,593,016.15	\$ 6,955,644.45	\$ 4,796,508.08	\$ 3,477,822.22			\$ 8,274,330.30
9	\$ 9,880,806.63	\$ 7,164,313.78	\$ 4,940,403.32	\$ 3,582,156.89			\$ 8,522,560.21
10	\$ 10,177,230.83	\$ 7,379,243.19	\$ 5,088,615.42	\$ 3,689,621.60			\$ 8,778,237.01
11	\$ 10,482,547.76	\$ 7,600,620.49	\$ 5,241,273.88	\$ 3,800,310.24			\$ 9,041,584.12
12	\$ 10,797,024.19	\$ 7,828,639.10	\$ 5,398,512.10	\$ 3,914,319.55			\$ 9,312,831.65
13	\$ 11,120,934.92	\$ 8,063,498.28	\$ 5,560,467.46	\$ 4,031,749.14			\$ 9,592,216.60
14	\$ 11,454,562.96	\$ 8,305,403.22	\$ 5,727,281.48	\$ 4,152,701.61			\$ 9,879,983.09
15	\$ 11,798,199.85	\$ 8,554,565.32	\$ 5,899,099.93	\$ 4,277,282.66			\$ 10,176,382.59
16	\$ 12,152,145.85	\$ 8,811,202.28	\$ 6,076,072.92	\$ 4,405,601.14			\$ 10,481,674.07
17		\$ 9,075,538.35		\$ 4,537,769.17			\$ 4,537,769.17
TOTALES	\$ 149,423,674.17	\$ 105,593,483.32	\$ 74,711,837.08	\$ 52,796,741.66	\$ 53,540,387.00	\$ 15,726,564.00	\$ 196,775,530



RESUMEN ACTIVOS		
INGRESOS POR RENTAS TOTALES	127,508,579	
INGRESOS POR VENTA LOCALES	15,726,564	
INGRESOS POR VENTA DE DEPARTAMENTOS	53,540,387	
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	196,775,530	
VALOR ACTIVOS		
HOTEL	138,000,000	
CHEDRAUI	63,000,000	
ESTACIONAMIENTO	21,840,000	
TOTAL DE ACTIVOS FIJOS	222,840,000	
SUMA DE ACTIVOS FIJOS Y CIRCULANTES	419,615,530	
INVERSIONES IPEJAL		
INVERSIÓN DEL TERRENO	115,288,376	
TOTAL INVERSIÓN IPEJAL	115,288,376	
UTILIDAD OPERACIÓN	304,327,154	
RENDIMIENTO NETO		264%

### MODIFICACIÓN Y MARGEN DE ERROR

“Las Partes” de común acuerdo comprenden que el presente proyecto se trata de un “estimado referenciado” , por lo que cualquier concepto aquí planteado desde; cifras, totales, rendimientos, comisiones, proyecciones, materiales , metros etc., podrán ser susceptibles de modificación y / o margen de error, hasta en tanto no sea formalizado el proyecto ejecutivo final, el cual será regido dentro de un Fideicomiso.



GRÜNPARK nace hace 17 años como empresa de una mezcla de talentos profesionales. Su eje de productividad se encuentra en el sector inmobiliario, encargándose de proyectar y ejecutar cada uno de sus desarrollos



DIAGONAL / SANTA MARGARITA

Portafolio



# COMERCIAL & USO MIXTO

Plaza UBIKA LA RIOJA, Guadalajara, Jalisco.  
Plaza UBIKA LA LAPISLAZULI, Guadalajara, Jalisco.  
Plaza UBIKA AVILA CAMACHO, Zapopan, Jalisco.  
Plaza UBIKA LOS ROBLES, Zapopan, Jalisco.  
Plaza UBIKA CUIDAD GRANJA, Zapopan, Jalisco.  
Plaza UBIKA JURIQUELLA, Querétaro, Querétaro.  
Plaza UBIKA TEPIC, Zapopan, Jalisco.  
Plaza UBIKA TEQUILA, Tequila, Jalisco.  
Plaza UBIKA MILENIO, Querétaro, Querétaro.  
Plaza UBIKA INIVERSIDAD, Querétaro, Querétaro.  
Plaza Comercial Santa María, Tlaquepaque, Jalisco.  
Plaza Comercial Adolf Horn, Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.  
Plaza Comercial y Hotel Candlewood Clouthier, Zapopan, Jalisco.  
Plaza Comercial y Hotel Crowne Plaza Juriquilla, Juriquilla, Querétaro.  
PAROTA CENTER, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.  
Torre empresarial LEBEN, Municipio de Guadalajara, Jalisco.





## INDUSTRIAL

Parque Industrial la Llave 13.5 HAS Tlaquepaque, Jalisco.  
Parque Industrial La Venta 1 y 2, 12.5 HAS Zapopan, Jalisco.  
Parque Industrial Gobernador Curiel 5.5 HAS, Tlaquepaque, Jalisco.  
Parque Industrial La Piedrera 54 HAS Tlaquepaque, Jalisco.  
Parque Industrial Los Mezquites 4.8 HAS, Tlaquepaque, Jalisco.  
Construcción de Planta Industrial Macroquímica de Occidente,  
Fracc. El Castillo Industrial, El Salto Jalisco.

## RESIDENCIAL

Fracc. El Roble Ciudad Guzmán, Jalisco.  
Fracc. La Reserva, Chapala, Jalisco.  
Fracc. Los Arroyos, Ajijic, Jalisco.  
Fracc. Los Ciruelos, Ajijic, Jalisco.  
Fracc Arroyo Sur, Ajijic, Jalisco.  
Fracc. Los Olivos, Chapala, Jalisco.  
Fracc. Arroyo Encantado, Ajijic, Jalisco.  
Fracc. Arroyo Alto, Ajijic, Jalisco.  
Fracc. Los Sabinos, Ajijic, Jalisco.  
Fracc. Puerta Arroyo, Ajijic, Jalisco.  
Fracc. Rinconada San Agustín Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.  
Edificio de Departamentos, Col. El Pulpito Puerto Vallarta, Jalisco.  
Edificio de Departamentos, Col. Ciudad Granja, Guadalajara, Jalisco.  
Fracc. en Colinas de San Javier 6 lotes residenciales de habitacional  
unifamiliar densidad mínima.



DIAGONAL / SANTA MARGARITA

Portafolio







