

## Proyecto: Grunpark - Toscana

### Terreno

- Terreno propiedad de Ipejal - Superficie de 12,628 m2
- Valuación del terreno por parte de Ipejal: 252'570,000 – Mayo 2019
- Valor de aportación del terreno para el proyecto: 115'000,000.00 para departamentos - La propiedad de comercio y hotel queda en posesión de Ipejal después de 17 años (valuada en 222'840,000.00)

### Proponente

- Grunpark: La empresa que presenta proyecto de sociedad:
  - Fundada en 2003 (17 años de experiencia)
  - Grunpark ha desarrollado 7 Parques Industriales, 16 Centros comerciales y 15 Desarrollos residenciales verticales.

### Propuesta de Negocio

- Sociedad en participación con IPEJAL para desarrollar el terreno bajo esquema de aportación
- Proyecto Mixto: Hotel (110 hab) + Chedraui (7,000 m2) + Centro comercial (60 locales) + Departamentos residenciales (140 unidades)
- IPEJAL aporta terreno.
  - La porción destinada a venta de departamentos se valúa en 115'000,000.00 (a cambio del 12% de los ingresos por venta de departamentos)
  - La porción destinada a Hotel y comercio permanecerá en posesión de Ipejal. Durante los primeros 17 años se comparten las rentas de hotel y comercio al 50% entre Ipejal y Socio
- Desarrollador responsable de la planeación, operación, comercialización y administración del Desarrollo + aportación en Capital requerida del Desarrollador (aprox. 180'000,000.00).

### Retorno para IPEJAL

INGRESOS POR RENTAS TOTALES	127,508,579	HOTEL	138,000,000	<b>RETORNO</b>	<b>TOTAL</b>
INGRESOS POR VENTA LOCALES	15,726,564	CHEDRAUI	63,000,000		
INGRESOS VENTA DEPARTAMENTOS	53,540,387	ESTACIONAMIENTO	21,840,000		
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>196,775,530</b>	<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>222,840,000</b>		

- Retorno Ipejal: 419'615,530.00 equivale a 264.0% de retorno sobre inversión ROI en 17 años
- TIR para Ipejal: 13.0%

### Conceptual del Proyecto

