

**Medical One**  
Hospital de Especialidades

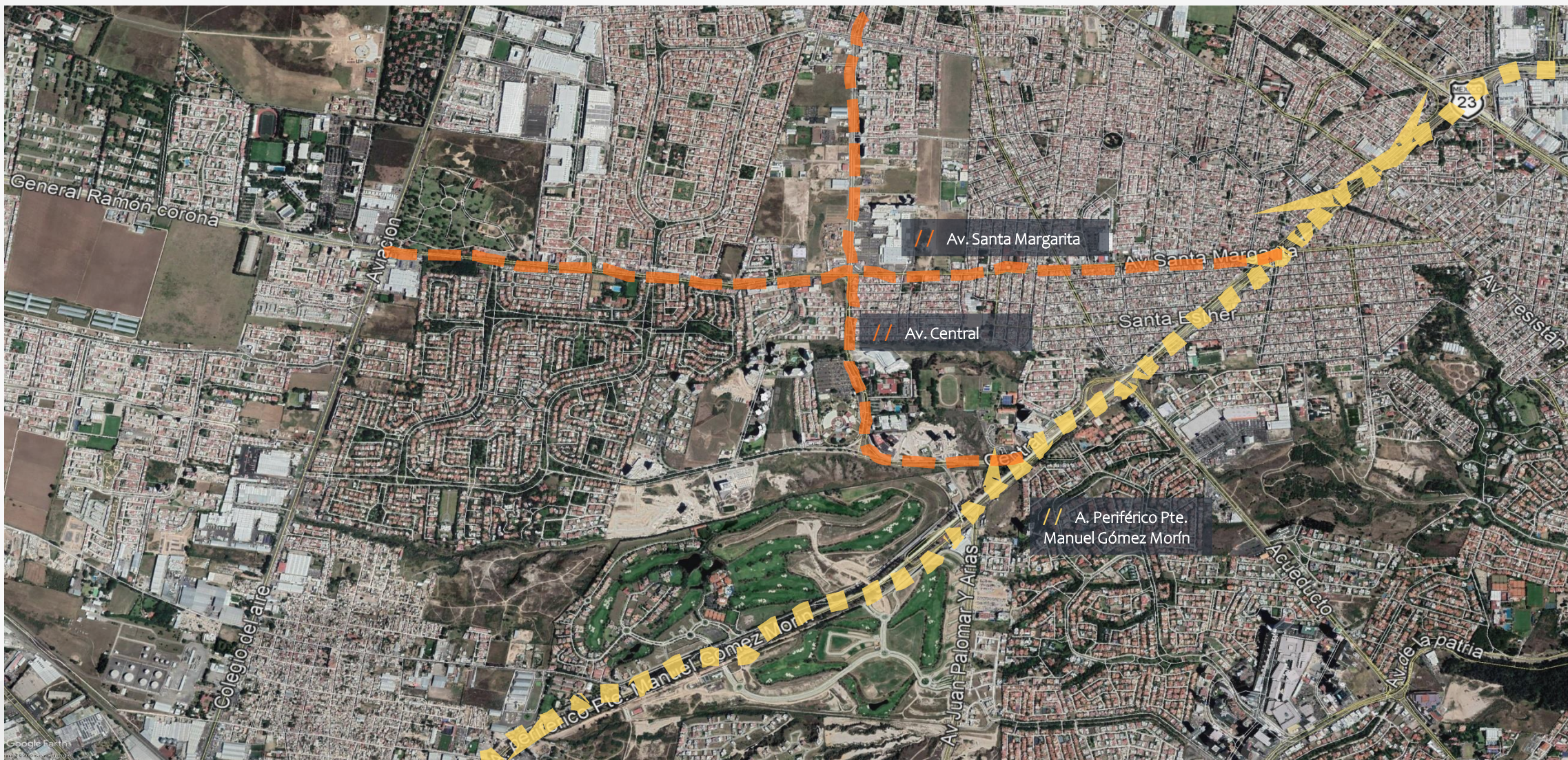
// Proyecto Santa Margarita - Zapopan



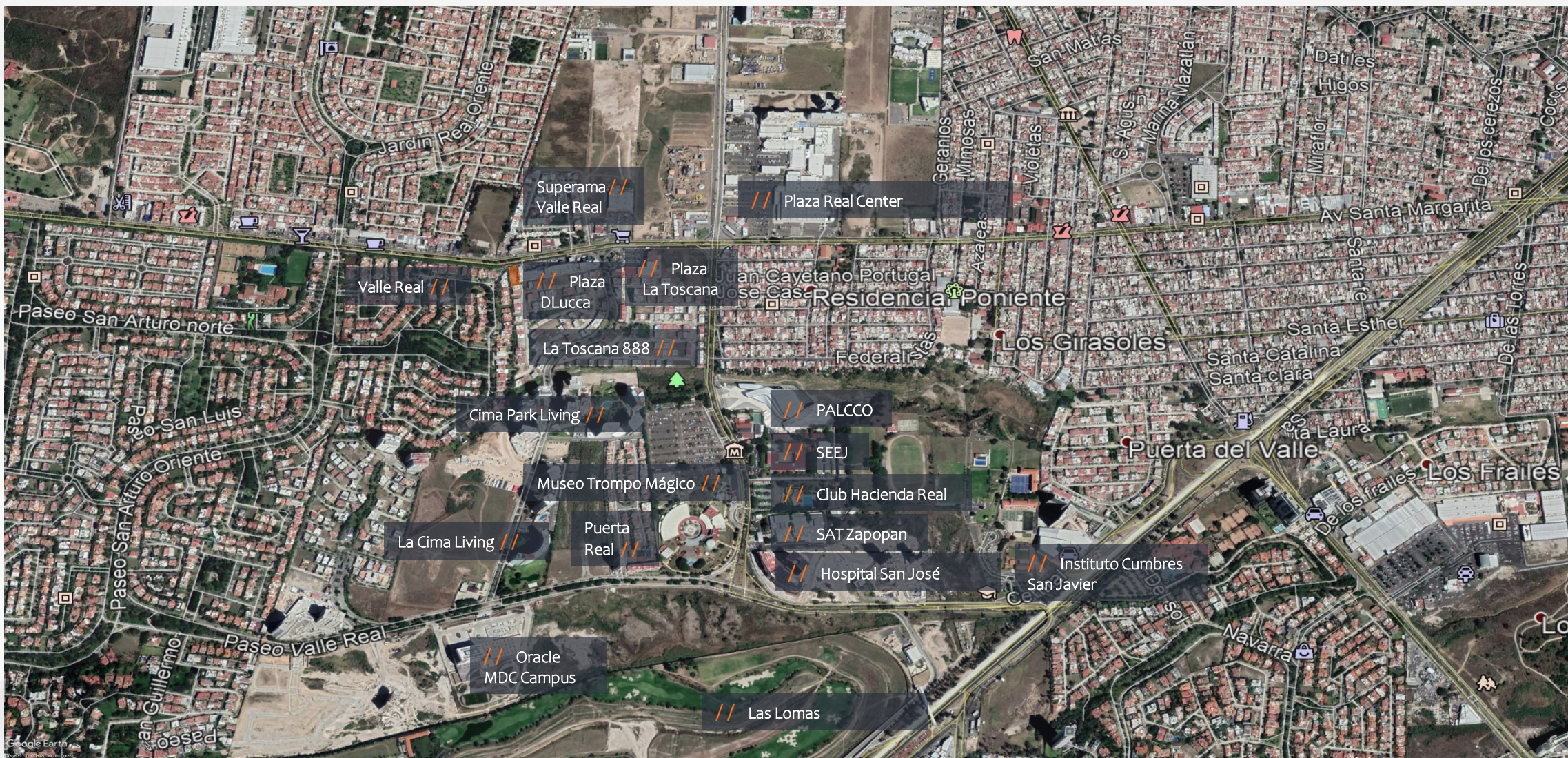














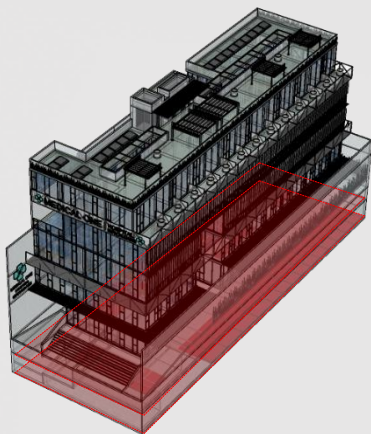




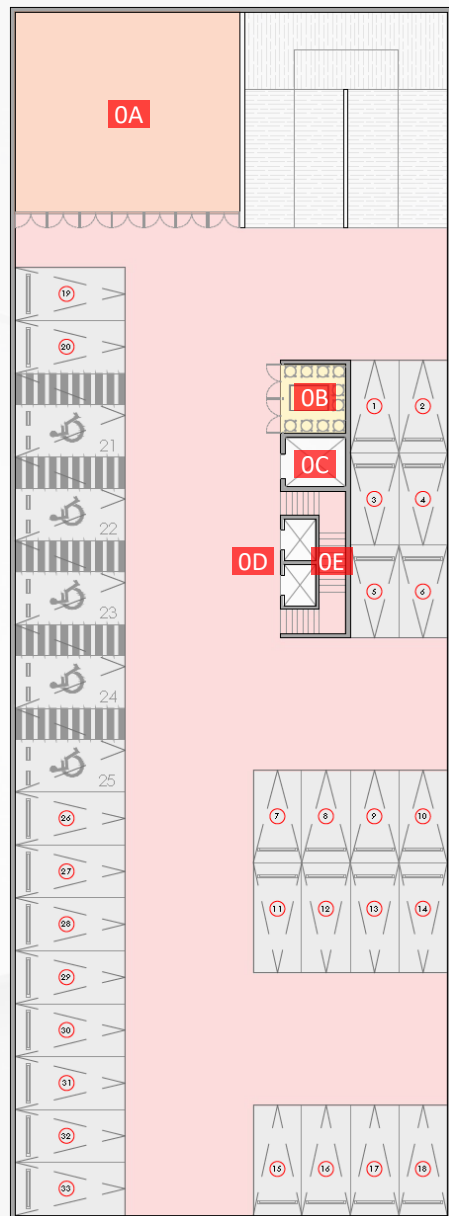


// NORTE

// Diagrama de Ubicación



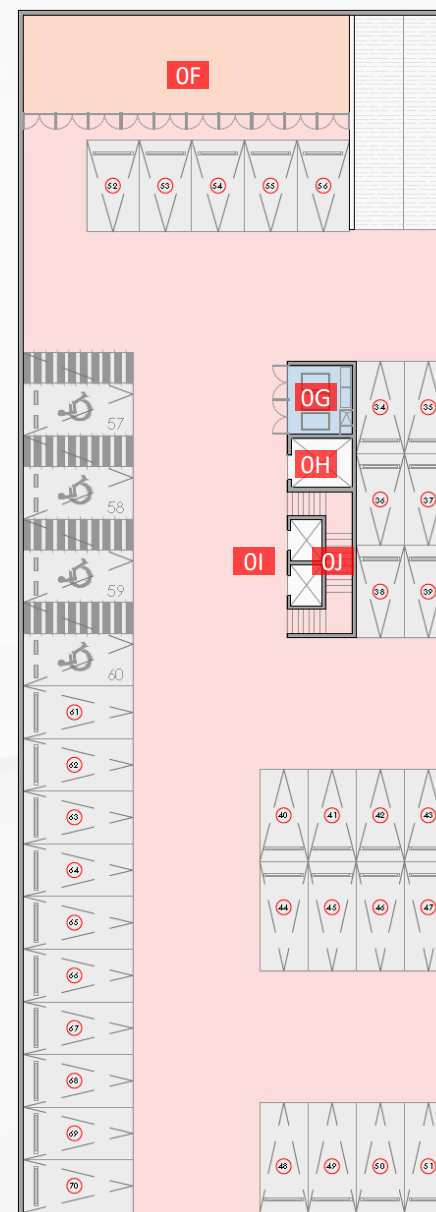
// Superficie: 2,200.00m<sup>2</sup>  
**70** Cajones de Estacionamiento



// SOTANO S1

- OA Central de Gases
- OB Cuarto de Desechos
- OC Elevador de Servicio
- OD Elevadores Públicos
- OE Escalera de Servicio

// Superficie: 1,100.00m<sup>2</sup>  
**33** Cajones de Estacionamiento



// SOTANO S2

- OF Cuarto de Maquinas
- OG Cuarto de Limpieza
- OH Elevador de Servicio
- OI Elevadores Públicos
- OJ Escalera de Servicio

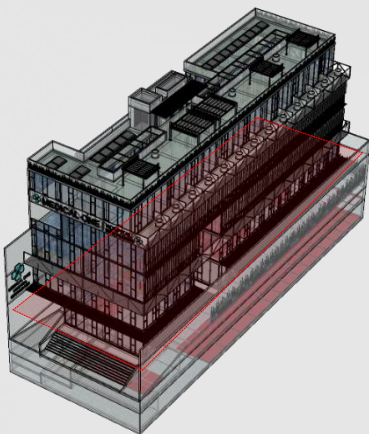
// Superficie: 1,100.00m<sup>2</sup>  
**37** Cajones de Estacionamiento





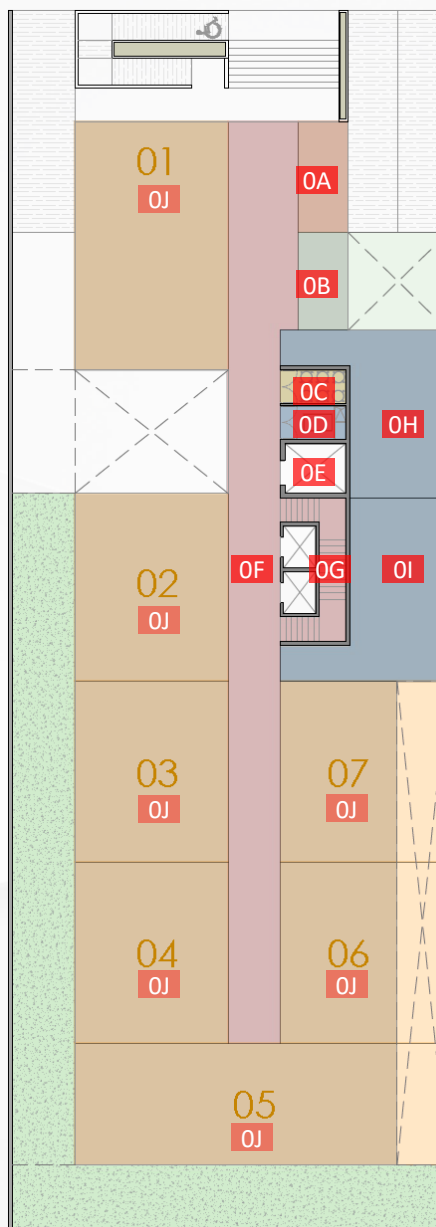
// NORTE

## // Diagrama de Ubicación



// Superficie: 1,050.00m<sup>2</sup>

08 Locales  
Comerciales



## // Planta Baja

0A	Recepción
0B	Sala de Espera
0C	Cuarto de Basura
0D	Cuarto de Limpieza
0E	Elevador de Servicio
0F	Elevadores Públicos
0G	Escalera de Servicio
0H	Baño Hombres
0I	Baño Mujeres
0J	Locales Comerciales

// Superficie: 1,050.00m<sup>2</sup>

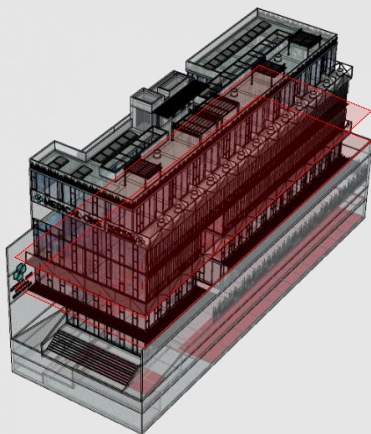
07 Locales  
Comerciales





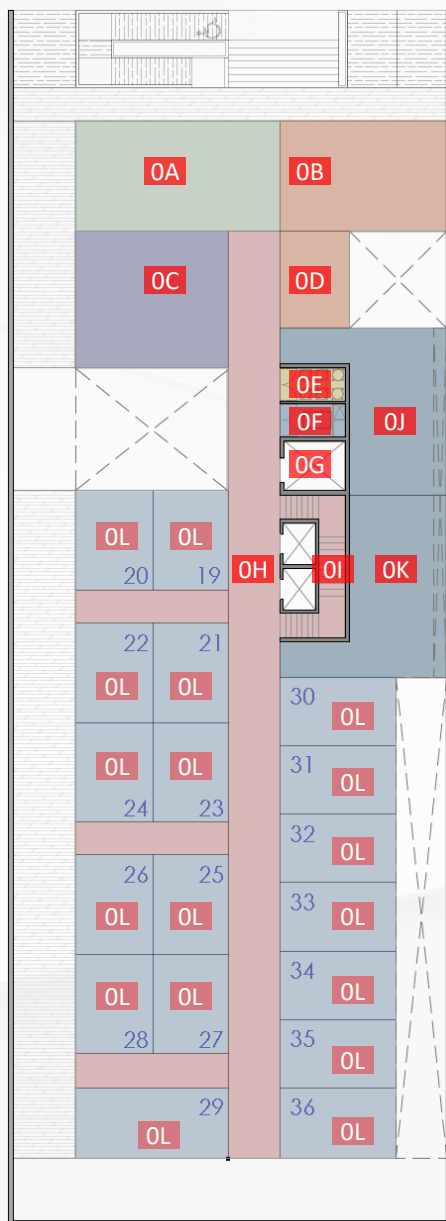
// NORTE

## // Diagrama de Ubicación



// Superficie: 1,320.24m<sup>2</sup>

**36** Consultorios  
Médicos

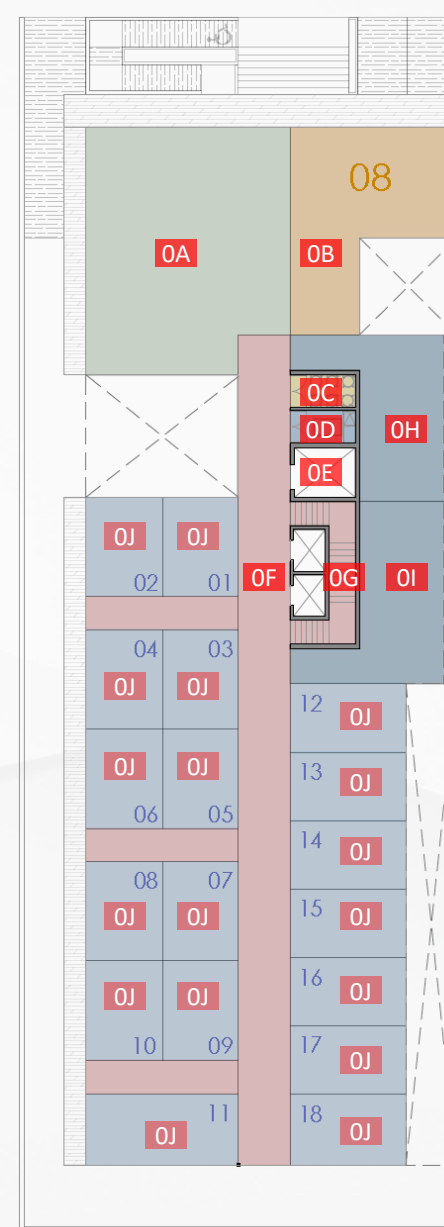


## // Nivel 1

OA	Sala de Espera
OB	Administración
OC	Imagenología
OD	Recepción
OE	Cuarto de Residuos
OF	Cuarto de Limpieza
OG	Elevador de Servicio
OH	Elevadores Públicos
OI	Escalera de Servicio
OJ	Baños Hombres
OK	Baños Mujeres
OL	Consultorios Médicos

// Superficie: 660.12m<sup>2</sup>

**18** Consultorios  
Médicos



## // Nivel 2

OA	Comedor
OB	Local Comercial - Cafetería
OC	Cuarto de Residuos
OD	Cuarto de Limpieza
OE	Elevador de Servicio
OF	Elevadores Públicos
OG	Escalera de Servicio
OH	Baño Hombres
OI	Baño Mujeres
OJ	Consultorios Médicos

// Superficie: 660.12m<sup>2</sup>

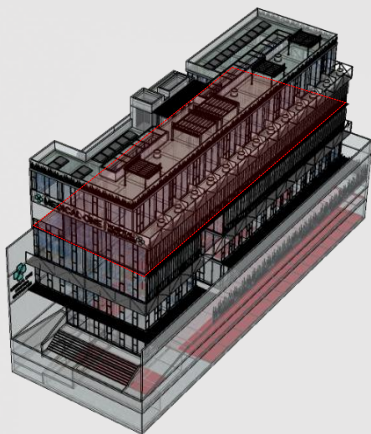
**18** Consultorios  
Médicos



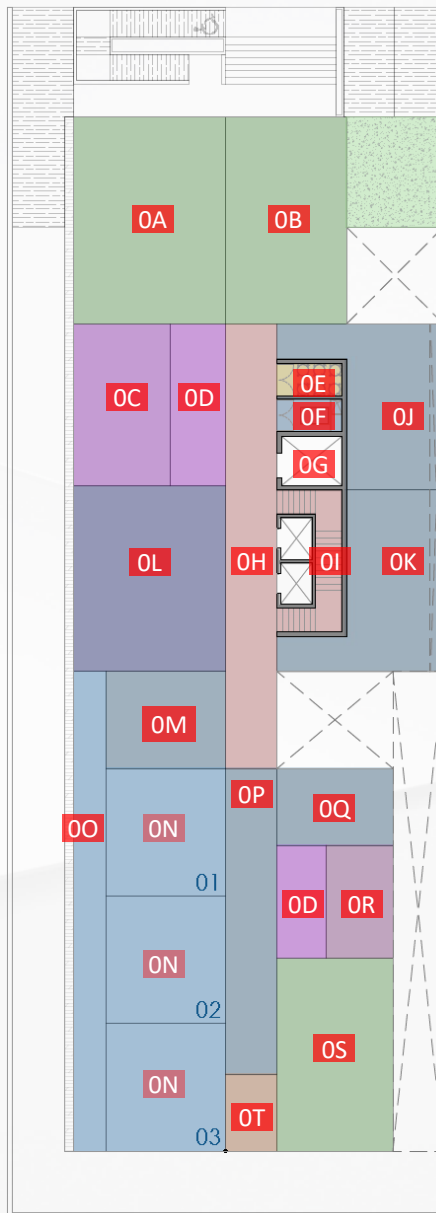


// NORTE

## // Diagrama de Ubicación



// Superficie: 653.32m<sup>2</sup>



## // Nivel 3

0A	Hemodiálisis	OK	Baño Mujeres
0B	Quimioterapia	OL	CEYE
0C	Trabajo de Médicos	OM	Vestidores Personal
0D	Central de Enfermeras	ON	Quirófanos
0E	Cuarto de Residuos	OO	Área Blanca
0F	Cuarto de Limpieza	OP	Transfer
0G	Elevador de Servicio	OQ	Área de Preparación
0H	Elevadores Públicos	OR	Oficina Anestesiólogo
0I	Escalera de Servicio	OS	Área de Recuperación
0J	Baño Hombres	OT	Equipo

// Superficie: 653.32m<sup>2</sup>

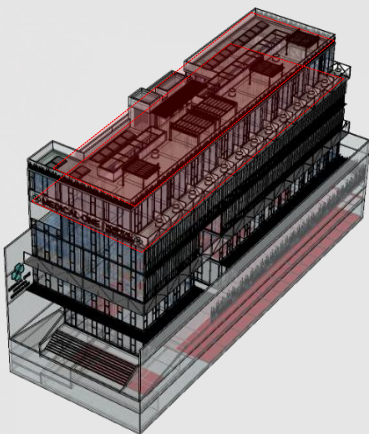
03 Quirófanos



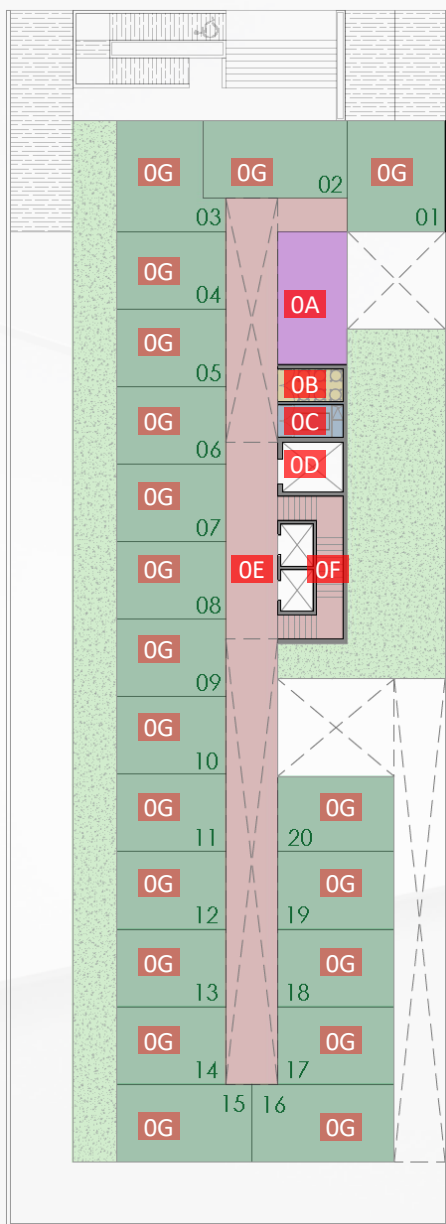


// NORTE

// Diagrama de Ubicación



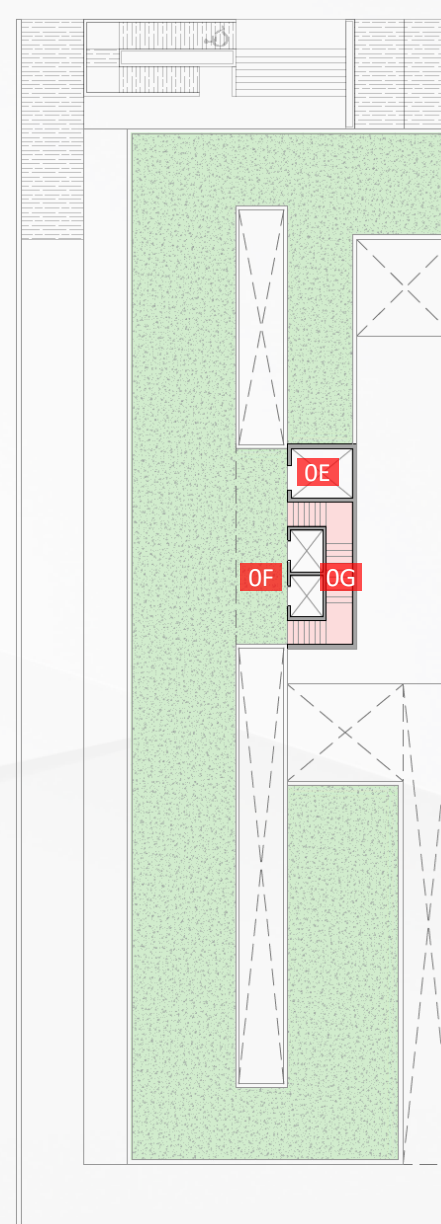
// Superficie: 898.63m<sup>2</sup>



// Nivel 4

- OA Central de Enfermeras
- OB Cuarto de Residuos
- OC Cuarto de Limpieza
- OD Elevador de Servicio
- OE Elevadores Públicos
- OF Escalera de Servicio
- OG Habitaciones

// Superficie: 443.215m<sup>2</sup>  
20 Habitaciones



// Nivel 5 Azotea

- OA Elevador de Servicio
- OB Elevadores Públicos
- OC Escalera de Servicio

// Superficie: 455.415m<sup>2</sup>



// Locales Comerciales 1 Nivel 2



// Locales Comerciales 7 Planta Baja





PARTIDA		\$/m2	m2	TOTAL
1	ESTUDIOS, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, PROYECTO ESTRUCTURAL E INGENIERÍAS	\$ 750.00	6,513.78	\$ 4,885.335.75
2	ÁREA HOSPITALARIA	\$ 32,945.62	865.65	\$ 28,519,383.60
3	CONSULTORIOS	\$ 17,000.00	583.00	\$ 9,911,000.00
4	COMERCIAL	\$ 12,500.00	614.50	\$ 7,681,250.00
5	SANITARIOS	\$ 8,500.00	363.89	\$ 3,093,065.00
6	CIRCULACIONES	\$ 19,595.10	636.37	\$ 12,469,734.00
7	OFICINAS Y ALMACÉN	\$ 9,100.00	880.805	\$ 8,015,325.50
8	SÓTANO	\$ 9,541.13	2,200.00	\$ 20,990,468.90
TOTAL			6,144.22 m2	\$ 95,562,023.00



			Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inversión inicial														
	17,346,080	Terreno		17,346,080	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	850,000	Demoliciones		-	850,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	95,562,023	Construcción		-	95,562,023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1,940,000	Equipamiento		-	1,940,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	120,000	Inventario inicial		-	120,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	9,290,981	Pre operativos		9,290,981	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	398,000	Nómina pre-operativa		-	398,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>125,507,083</b>	<b>Total</b>		<b>26,637,061</b>	<b>98,870,023</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de consultorios														
	-	Preventa FF		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	Preventa Open		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	Venta		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	<b>Total</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos														
	23,945,577	Consultorios obra gris		-	-	1,643,242	2,377,644	2,484,638	2,596,447	2,713,287	2,835,385	2,962,977	3,096,311	3,235,645
	62,762,886	Cowork		-	-	3,762,000	6,290,064	6,573,117	6,868,907	7,178,008	7,501,018	7,838,564	8,191,300	8,559,908
	12,116,375	Administracion de consultas		-	-	726,254	1,214,297	1,268,940	1,326,043	1,385,714	1,448,072	1,513,235	1,581,330	1,652,490
	189,506,323	Rentas		-	-	17,543,447	18,332,903	19,157,883	20,019,988	20,920,887	21,862,327	22,846,132	23,874,208	24,948,547
	<b>288,331,161</b>	<b>Total</b>		-	-	<b>23,674,943</b>	<b>28,214,908</b>	<b>29,484,578</b>	<b>30,811,385</b>	<b>32,197,897</b>	<b>33,646,802</b>	<b>35,160,908</b>	<b>36,743,149</b>	<b>38,396,591</b>
Egresos														
	20,048,045	Gastos del inmueble		-	-	1,855,937	1,939,454	2,026,730	2,117,933	2,213,240	2,312,835	2,416,913	2,525,674	2,639,329
	994,885	Gastos variables		-	-	64,228	99,218	103,683	108,348	113,223	118,318	123,642	129,205	135,019
	24,114,324	Nómina		-	-	2,232,371	2,332,827	2,437,805	2,547,506	2,662,144	2,781,940	2,907,127	3,037,948	3,174,656
	2,031,878	Mkt y publicidad		-	-	188,100	196,565	205,410	214,653	224,313	234,407	244,955	255,978	267,497
	2,965,559	Limpieza y mantenimiento		-	-	274,535	286,889	299,799	313,290	327,388	342,121	357,516	373,604	390,417
	8,311,493	Gastos de operación		-	-	769,432	804,057	840,239	878,050	917,562	958,852	1,002,001	1,047,091	1,094,210
	14,416,558	Gastos imprevistos		-	-	1,183,747	1,410,745	1,474,229	1,540,569	1,609,895	1,682,340	1,758,045	1,837,157	1,919,830
	<b>72,882,743</b>	<b>Total</b>		-	-	<b>6,568,351</b>	<b>7,069,756</b>	<b>7,387,894</b>	<b>7,720,349</b>	<b>8,067,765</b>	<b>8,430,813</b>	<b>8,810,200</b>	<b>9,206,658</b>	<b>9,620,957</b>
EBITDA														
						<b>17,106,592</b>	<b>21,145,152</b>	<b>22,096,684</b>	<b>23,091,035</b>	<b>24,130,132</b>	<b>25,215,989</b>	<b>26,350,709</b>	<b>27,536,491</b>	<b>28,775,634</b>



Free Cash Flow												
215,448,418	EBITDA	-	-	17,106,592	21,145,152	22,096,684	23,091,035	24,130,132	25,215,989	26,350,709	27,536,491	28,775,634
- 49,236,011	(-)Depreciación	-	4,923,601	- 4,923,601	- 4,923,601	- 4,923,601	- 4,923,601	- 4,923,601	- 4,923,601	- 4,923,601	- 4,923,601	- 4,923,601
166,212,407	=NOP	-	4,923,601	12,182,991	16,221,551	17,173,083	18,167,434	19,206,531	20,292,388	21,427,108	22,612,890	23,852,032
- 49,863,722	(-)Impuestos			2,177,817	4,866,465	5,151,925	5,450,230	5,761,959	6,087,716	6,428,132	6,783,867	7,155,610
116,348,685	=NOPAT	-	4,923,601	10,005,174	11,355,085	12,021,158	12,717,204	13,444,572	14,204,671	14,998,975	15,829,023	16,696,423
49,236,011	(+)Depreciación	-	4,923,601	4,923,601	4,923,601	4,923,601	4,923,601	4,923,601	4,923,601	4,923,601	4,923,601	4,923,601
- 125,507,083	(-) CAPEX	-	26,637,061	- 98,870,023								
40,077,612	FCF	-	26,637,061	- 98,870,023	14,928,775	16,278,687	16,944,759	17,640,805	18,368,173	19,128,272	19,922,576	20,752,624
												21,620,024

Año	0	1	2	3	4	Perpetuidad
Flujos de proyecto	- 26,637,061	- 98,870,023	14,928,775	16,278,687	16,944,759	188,275,101.79
	- 26,637,061	- 98,870,023	14,928,775	16,278,687	205,219,861	

TIR	23.48%
VPN	60,892,973.07
Cash-on-Cash	12.79%
Recuperación	8 años

Precio x M2	16,000
Tamaño del terreno	1,084
Valor actual del terreno	17,346,080

Dividendo anual promedio	16,050,740
%Participación IPEJAL	13.8%
Dividendo promedio IPEJAL	2,218,340
%Dividendo promedio IPEJAL	12.8%

Valor de salida IPEJAL año 4	26,021,121
Precio x m2 al comprar	24,002
Plusvalía del terreno	50.0%

Valor actual del terreno	17,346,080
Dividendos 3 años	6,655,021
Valor de salida	26,021,121
Flujo para IPEJAL	32,676,142
Ganancia para IPEJAL	15,330,062
TIR	18.24%
MOI	1.88x
VPN	6,220,910

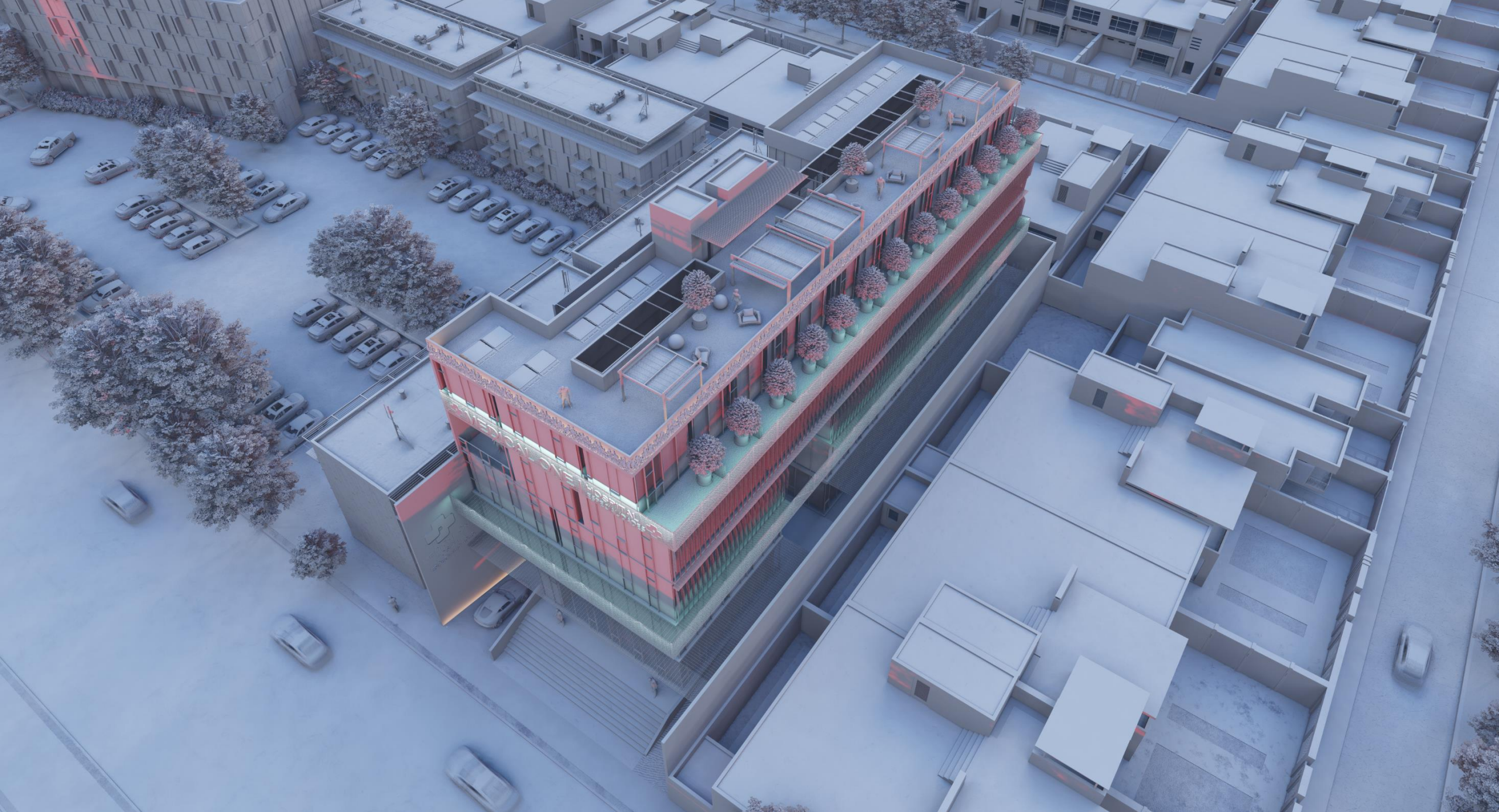
Inversión inicial

Terreno	17,346,080
Demoliciones	850,000
Construcción	95,562,023
Equipamiento	1,940,000
Inventario inicial	120,000
Pre operativos	9,290,981
Nómina pre-operativa	398,000
Total del proyecto	125,507,083
Valor del terreno	17,346,080
%IPEJAL	13.8%

		2021	2022	2023	2024
Año	0	1	2	3	4
<b>Flujos IPEJAL</b>					
Aportación de terreno	17,346,080				
Dividendos		-	2,063,276	2,249,844	2,341,901
Cash-on cash		0.0%	11.9%	13.0%	13.5%
Opción de Salida					26,021,121
<b>Total</b>	<b>- 17,346,080</b>	<b>-</b>	<b>2,063,276</b>	<b>2,249,844</b>	<b>28,363,022</b>

TIR	18.24%
VPN	6,220,910.22
MOI	1.88x













MEDICAL ONE | HOSPITAL ESPECIALIDADES

MEDICAL ONE  
HOSPITAL  
ESPECIALIDADES





  
MEDICAL ONE  
HOSPITAL  
ESPECIALIDADES

 MEDICAL ONE |  HOSPITAL  
ESPECIALIDADES





MEDICAL ONE  
HOSPITAL  
ESPECIALIDADES



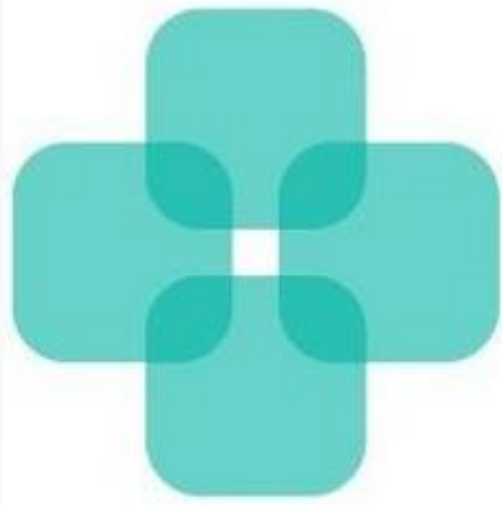












**Medical One**  
Hospital de Especialidades

