

Dammai

LIFESTYLE HOTEL

BOG - COL

Siempre desearás volver

La naturaleza es sinónimo de tranquilidad

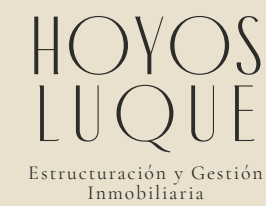
La paz de estar en tu espacio, donde los cerros se
convertirán en pinturas y el movimiento de las
hojas se transformará en música.

Dammai será el lugar al cual siempre
desearás volver.



Con el respaldo de

ESTRUCTURACIÓN
Y GERENCIA



HOYOSLUQUE.COM

ESTRUCTURACIÓN Y
DISEÑO ARQUITECTÓNICO



TRIBUDEVELOPERS.COM

CONSTRUCCIÓN



OPERACIÓN HOTELERA



SARASTIHOTELS.COM

ADMINISTRACIÓN
FIDUCIARIA



ALIANZA.COM.CO

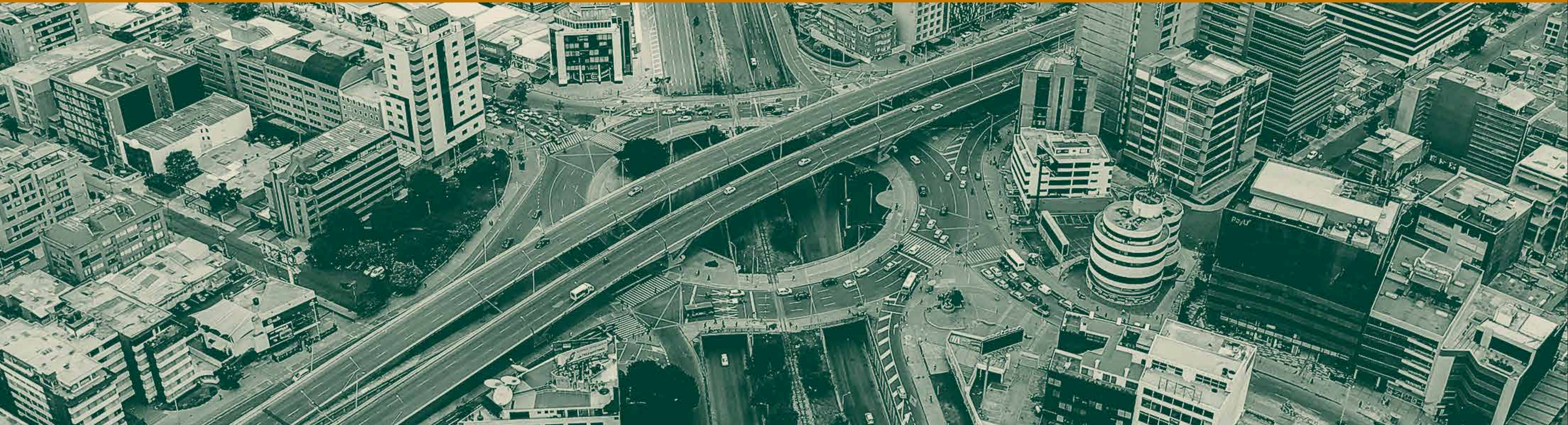
Detalles que cuentan historias

Rentabilidad proyectada

AÑO 3 DE OPERACIÓN

11% e.a ——— 13% e.a

* LAS RENTABILIDADES SE REPARTEN MENSUALMENTE DE ACUERDO A LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN.
* LA PARTICIPACIÓN DE LA FIDUCIARIA NO GARANTIZA UNA RENTABILIDAD NI DA LUGAR AL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE RENTAS VITALICIAS.



Cerca de uno de los centros
corporativos más importantes de
Colombia, se construye Dammai.

Un hotel que invita a la calma, al descanso y a conectar
con las personas que valoran vivir bien.

Un hotel que le apunta a volverse tendencia porque va a
cambiar la manera de disfrutar en un entorno corporativo,
donde el balance será el ingrediente principal.

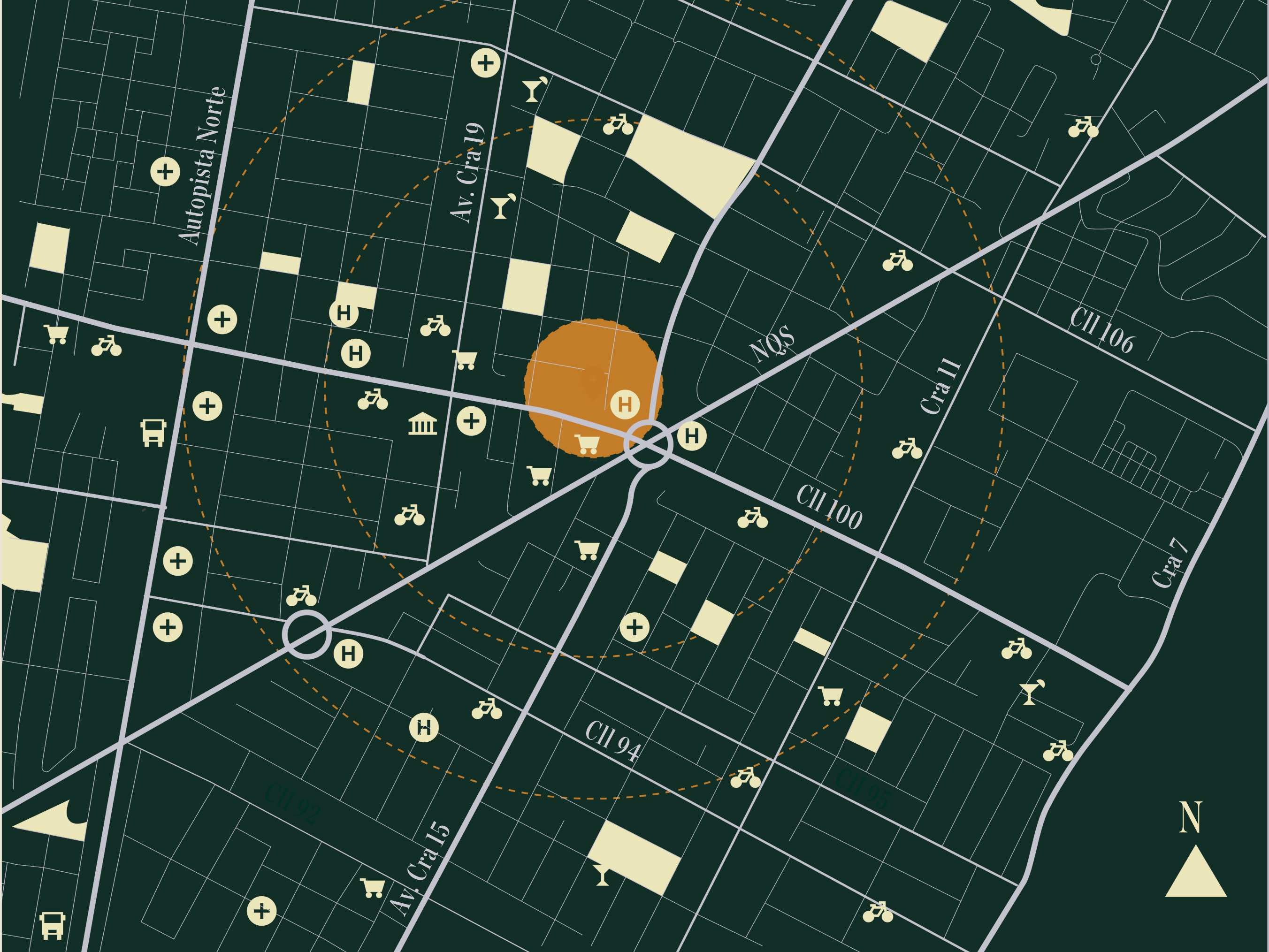
Dammai

LIFESTYLE HOTEL

 Dammai - lifestyle hotel

-  Hotel
-  Supermercado
-  Centro de salud
-  Min. relaciones exteriores
-  Ciclorruta
-  Transmilenio
-  Gastrobares

-  10 minutos
-  15 minutos



El balance será el ingrediente principal

8 PISOS + SÓTANO + TERRAZA

67 UNIDADES
DE 20 M² - 33 M²

| | |
|-----------------|----------------------|
| Área promedio | 26 M ² |
| Área construida | 3.532 M ² |
| Área útil | 1.991 M ² |



Donde la conciencia se encuentra con la arquitectura

ESPACIOS COMPLEMENTARIOS



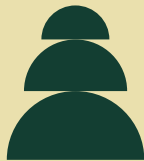
CONFERENCE ROOM



GIMNASIO



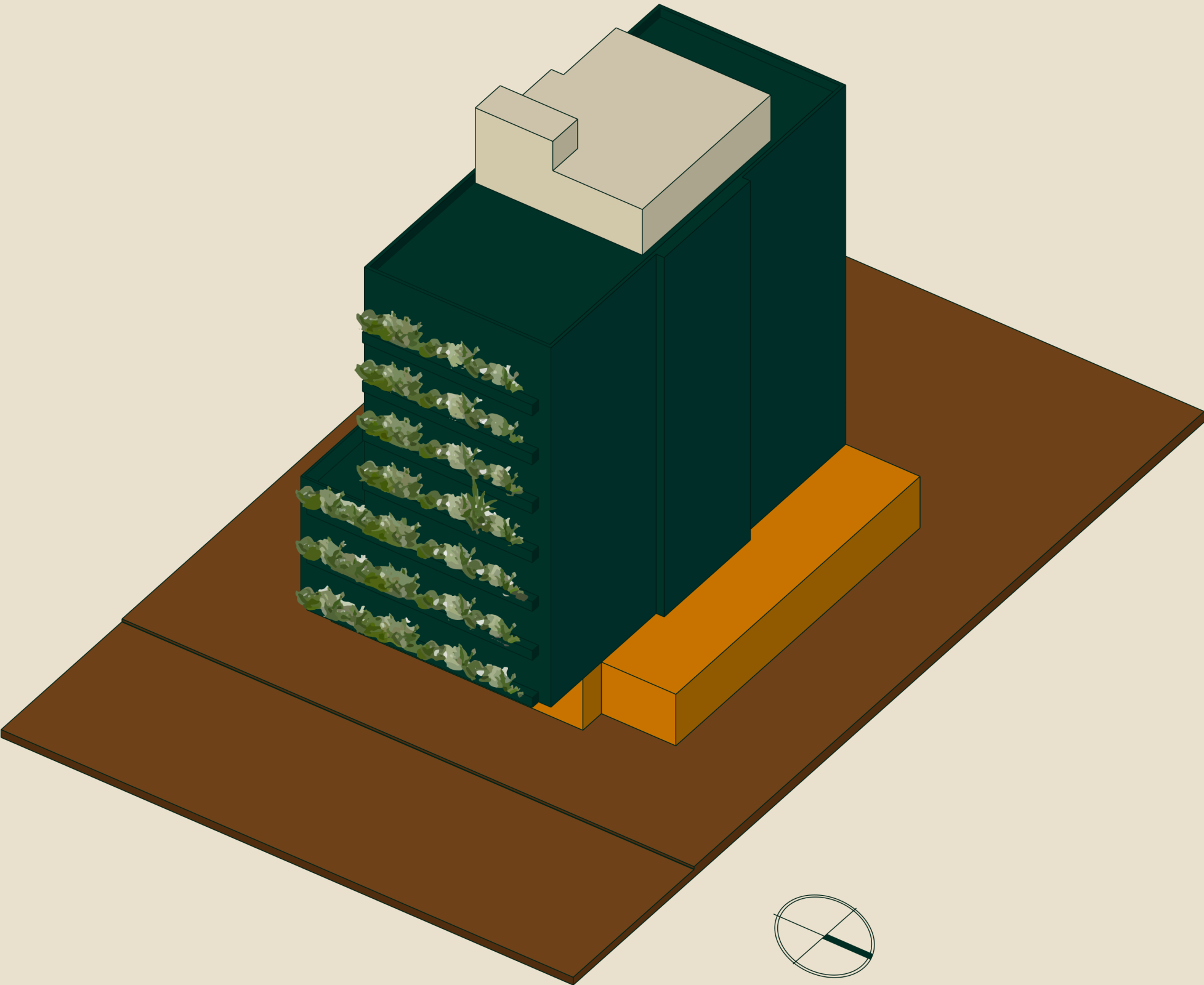
ROOFTOP



SPA

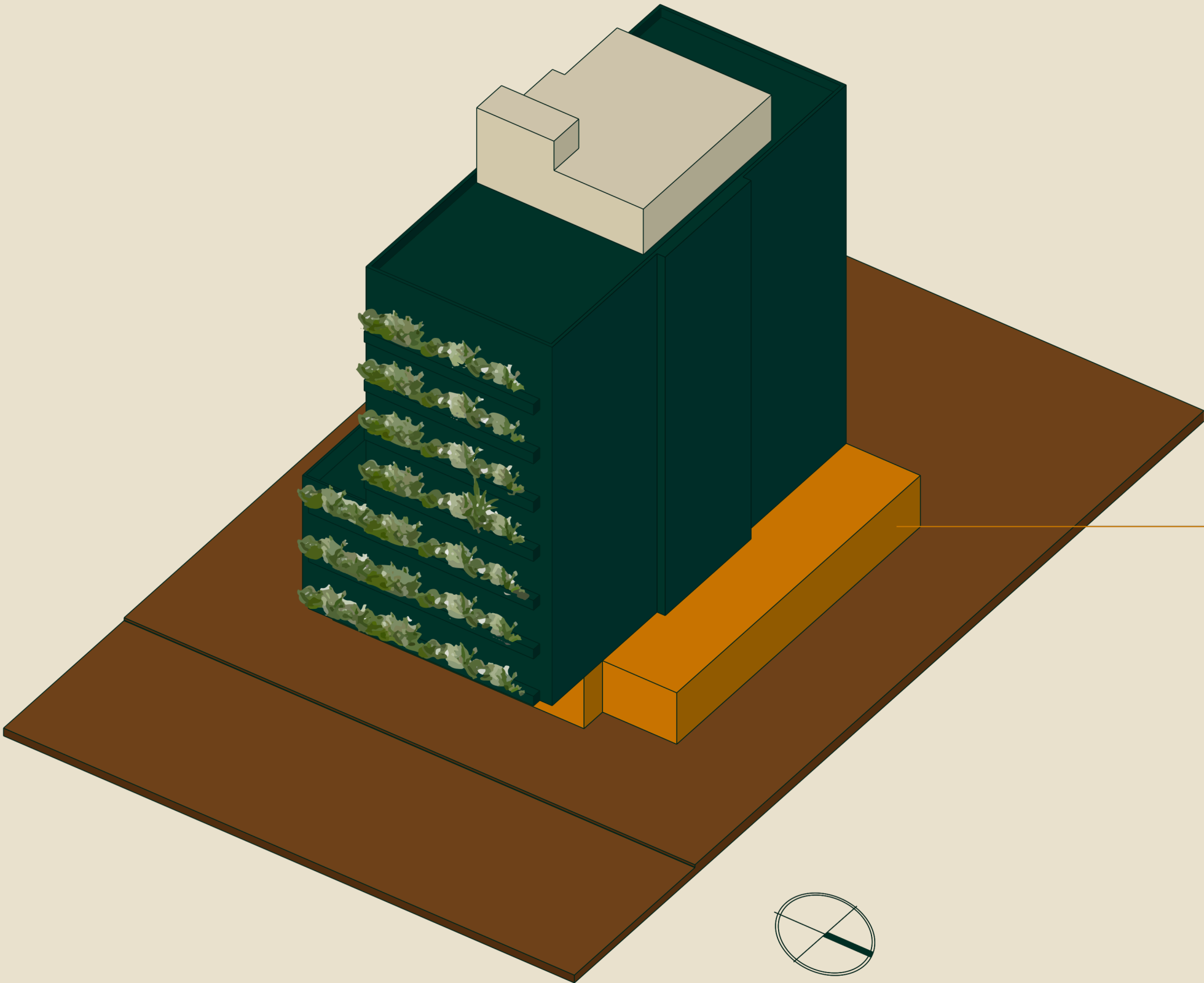


RESTAURANTE



Dammai

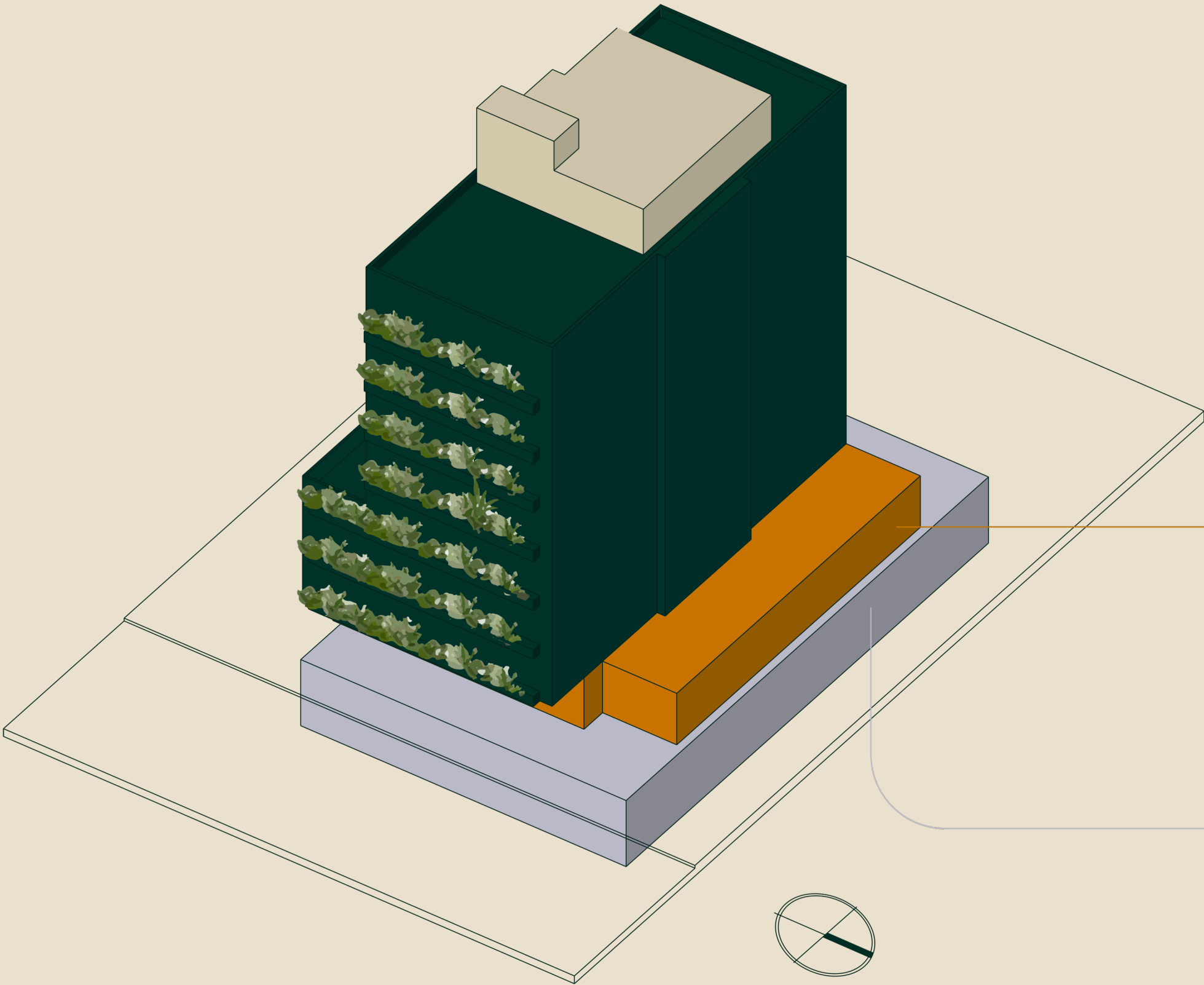
LIFESTYLE HOTEL



Primer piso

- Lobby
- Restaurante +Lounge
- Conference room



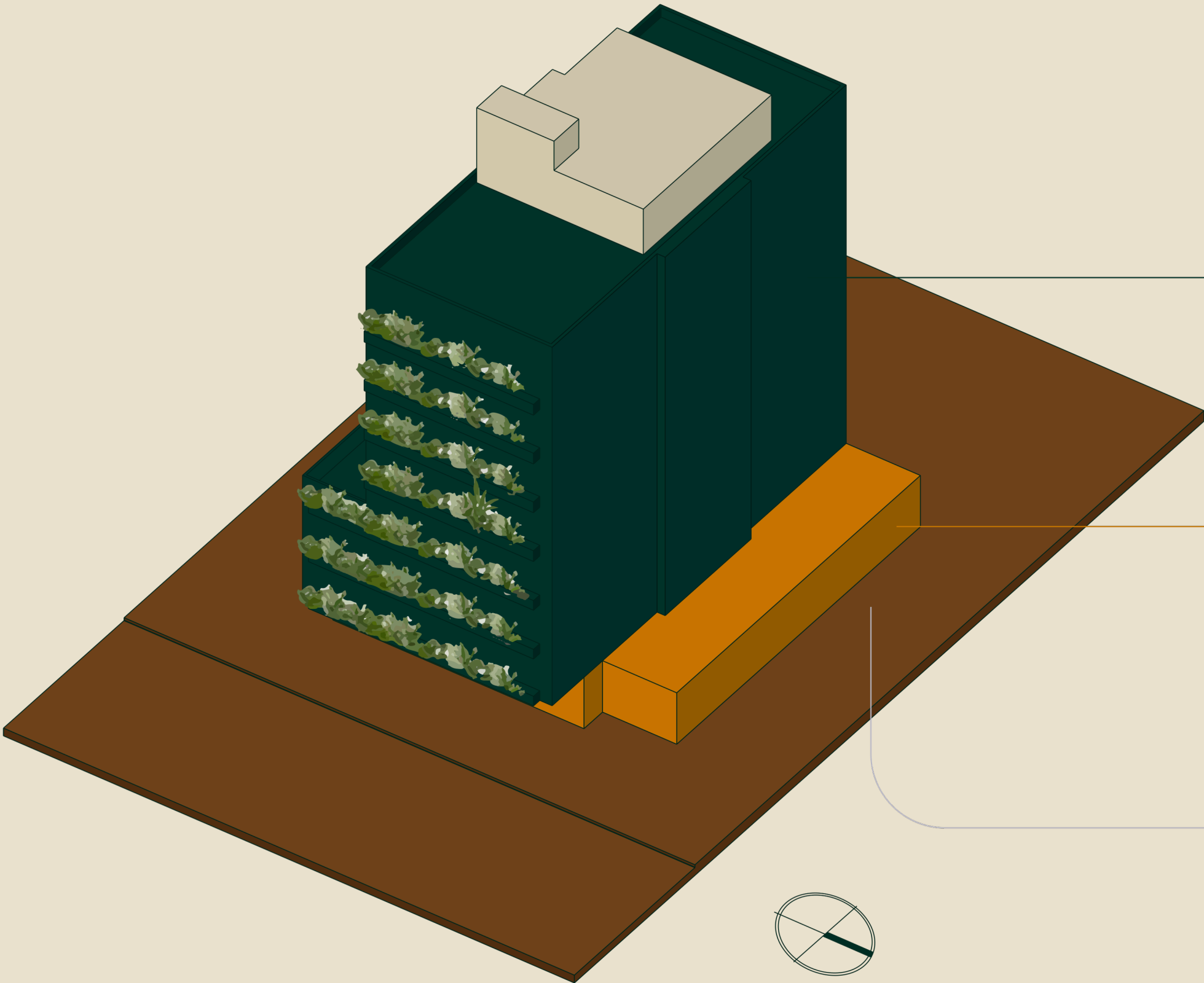


Primer piso

- Lobby
- Restaurante +Lounge
- Conference room

Sótano

- Parqueaderos
- Administración



Pisos 2-8

- Total: 67 unidades
- Área promedio: 26 m²

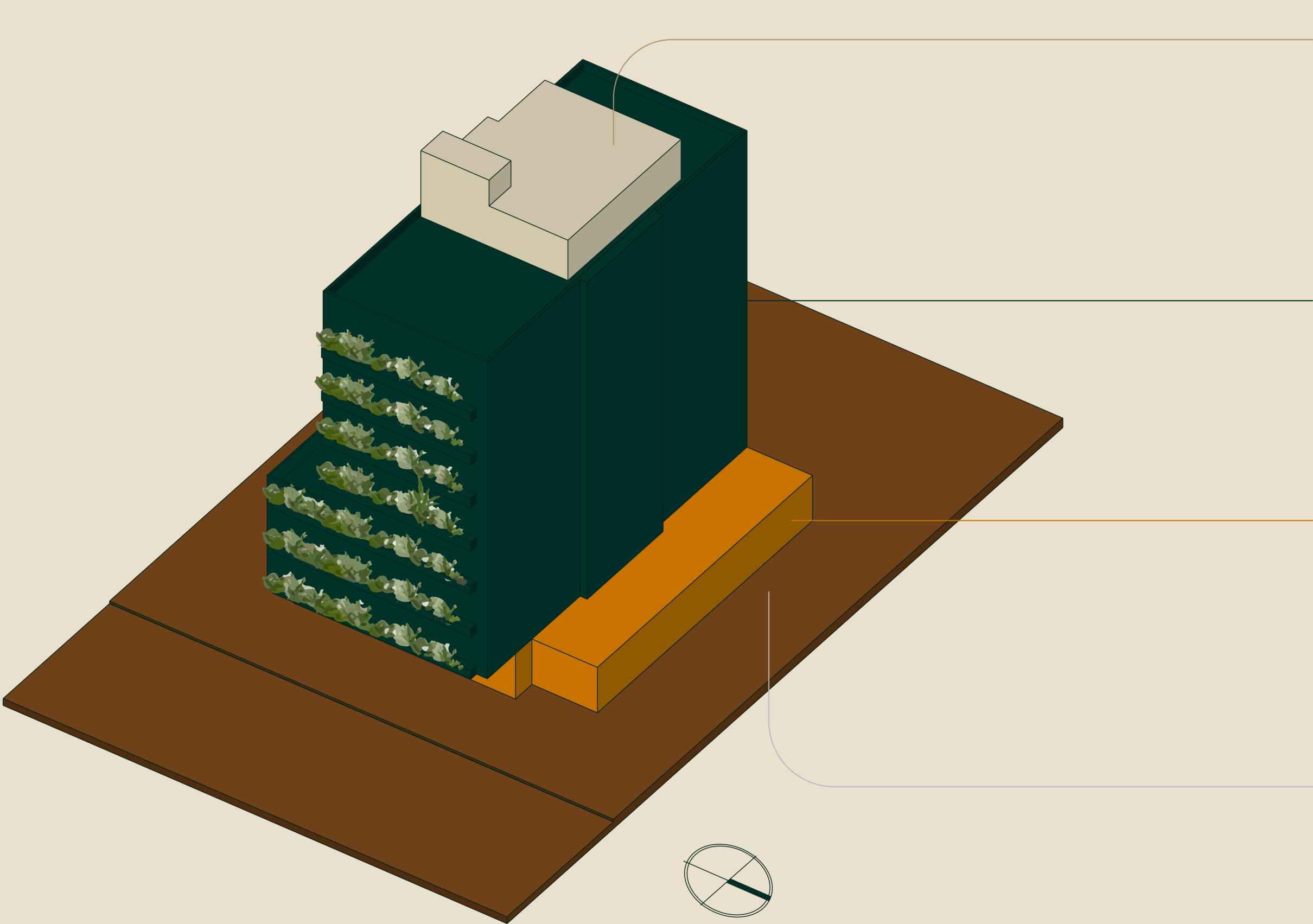
Primer piso

- Lobby
- Restaurante +Lounge
- Conference room

Sótano

- Parqueaderos
- Administración





Cubierta

- Rooftop
- Gimnasio
- Spa

Pisos 2-8

- Total: 67 unidades
- Área promedio: 26 m²

Primer piso

- Lobby
- Restaurante +Lounge
- Conference room

Sótano

- Parqueaderos
- Administración





¿Por qué Bogotá es una buena inversión?



¿Por qué Dammai es una buena inversión?



RENTABILIDAD

11% e.a - 13% e.a
vs. inversiones
tradicionales 6% e.a.



SEGURIDAD

- 1 Gestores con participación del 40% en el proyecto.
- 2 Respaldo de la fiducia.
- 3 Valor subyacente (Activo).



RESPALDO

Experiencia en desarrollo, construcción y operaciones hoteleras.



DIVERSIFICACIÓN EN PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Potencial de crecimiento en futuros proyectos.



VENTAJAS COMPETITIVAS

- 1 Ubicación estratégica.
- 2 Mercado objetivo desatendido.
- 3 Diseño atemporal

Condiciones de inversión

- VALOR FRACCIÓN:

\$155.000.000

CUOTA INICIAL - DICIEMBRE 2025

\$15'000.000

14 CUOTAS. ENERO 2026 - FEBRERO 2027

\$7'500.000

VALOR ÚLTIMA CUOTA - MARZO 2027

\$35'000.000

Beneficios para inversionistas

- 3 noches por fracción/ año;
- 20% de descuento en consumo.



Vehículo de inversión

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Instrumento de inversión a través del cual el inversionista adquiere un derecho de participación [derecho fiduciario o fracción] sobre el Fideicomiso que estará encargado de administrar el proyecto y el cual es administrado por Alianza Fiduciaria, que se encuentra vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El inversionista comenzará a percibir una participación sobre utilidades del fideicomiso una vez el proyecto entre en operación.



Ocupación Cotelco vs. operaciones SHG

OCUPACIÓN AÑO 2024

| | |
|--------------------------|-------|
| BOGOTÁ | 61,4% |
| CALLE 93 Y 100 | 65,0% |
| SHG-BOGOTÁ100DESIGNHOTEL | 69,0% |

FUENTE: INFORME DE INDICADORES HOTELEROS, COTELCO CAPÍTULO BOGOTÁ, SISTEMA DE INFORMACIÓN HOTELERO.



Proyecciones financieras

| PROFORMA | | Valores en COP millones | | | | |
|------------------------------------|-----------|-------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | Inflación | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% |
| | Año Op. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Tarifa Promedio | | 477.397 | 501.267 | 525.027 | 550.162 | 576.764 |
| Ocupación (%) | | 65,0% | 68,0% | 72,0% | 73,5% | 75,0% |
| Habitaciones | | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| Ingresos | | 9.360 | 10.185 | 11.754 | 12.513 | 13.323 |
| Habitaciones | | 7.362 | 8.087 | 8.969 | 9.594 | 10.263 |
| Alimentos y bebidas | | 1.813 | 1.903 | 2.460 | 2.578 | 2.702 |
| Otros | | 186 | 195 | 326 | 341 | 358 |
| Gastos Operacionales (OpEx) | | -4.987 | -5.235 | -5.701 | -5.974 | -6.263 |
| Utilidad Operacional Bruta | | 4.373 | 4.950 | 6.053 | 6.538 | 7.060 |
| Fee Operación | | -525 | -594 | -726 | -785 | -847 |
| Gastos no Operacionales | | -441 | -470 | -632 | -668 | -706 |
| Utilidad Operacional Neta (EBITDA) | | 3.408 | 3.886 | 4.694 | 5.086 | 5.506 |

Rentabilidad proyectada

RENTABILIDAD Y RETORNO DE LA INVERSIÓN

| Año Op. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|-------|--------|--------|--------|--------|
| Utilidad Operacional Neta por fracción (\$ millones) | 13,63 | 15,54 | 18,78 | 20,34 | 22,03 |
| Mensual (\$ millones) | 1,14 | 1,30 | 1,56 | 1,70 | 1,84 |
| Rentabilidad | 9,40% | 10,72% | 12,95% | 14,03% | 15,19% |
| Retorno de la Inversión en # de años | 10,64 | 9,33 | 7,72 | 7,13 | 6,58 |

❖ LAS RENTABILIDADES SE REPARTEN MENSUALMENTE DE ACUERDO A LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN.

❖ LA PARTICIPACIÓN DE LA FIDUCIARIA NO GARANTIZA UNA RENTABILIDAD Y NO DA LUGAR AL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE RENTAS VITALICIAS.

Fase 1

Fase 2

PRELIMINARES 12
meses

Diseño, permisos e
inversión

CONSTRUCCIÓN Y DOTACIONES
24 meses

OPERACIÓN

0

4

8

12

16

20

24

28

32

36

Mar 24'

Abr 25'

Mar 27'



Dammai

LIFESTYLE HOTEL

HOYOS
LUQUE
Estructuración y Gestión
Inmobiliaria



tribu
Developers

SHG
SARASTI HOTELS GROUP