

# 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

HOYOS  
LUQUE

Estructuración y Gestión  
Inmobiliaria

[HOYOSLUQUE.COM](http://HOYOSLUQUE.COM)

ESTRUCTURACIÓN Y  
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

tribu  
Developers

[TRIBUDEVELOPERS.COM](http://TRIBUDEVELOPERS.COM)

CONSTRUCCIÓN

HB  
CONSTRUCTORA

OPERACIÓN HOTELERA

SHG  
SARASTI HOTELS GROUP

[SARASTIHOTELS.COM](http://SARASTIHOTELS.COM)

ADMINISTRACIÓN  
FIDUCIARIA

Alianza  
Fiduciaria

[ALIANZA.COM.CO](http://ALIANZA.COM.CO)



Detalles que  
cuentan historias

# Rentabilidad proyectada

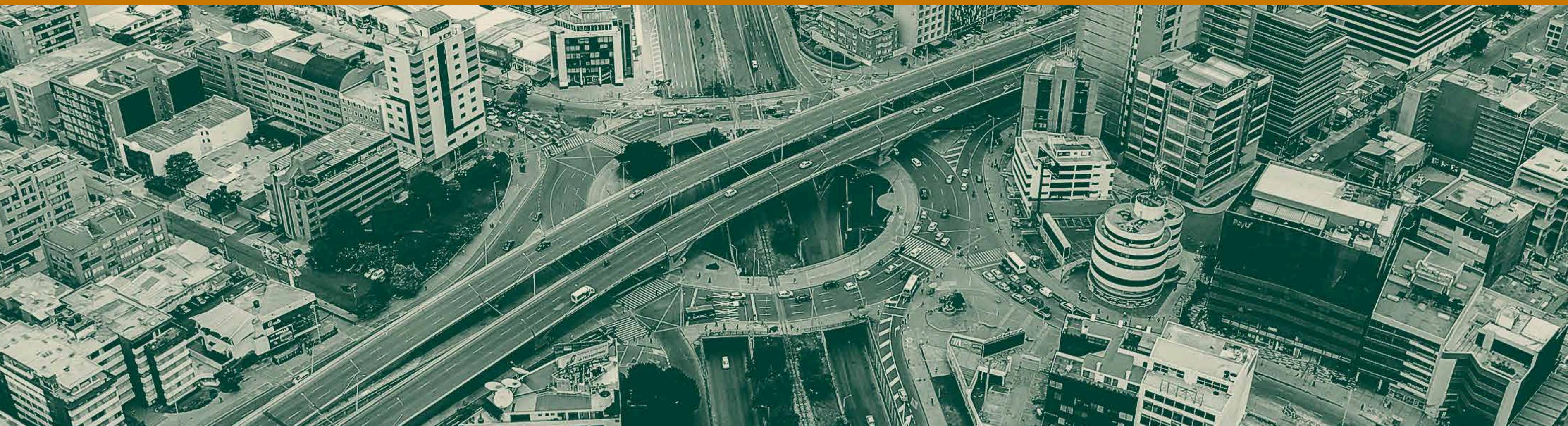
AÑO 3 DE OPERACIÓN

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

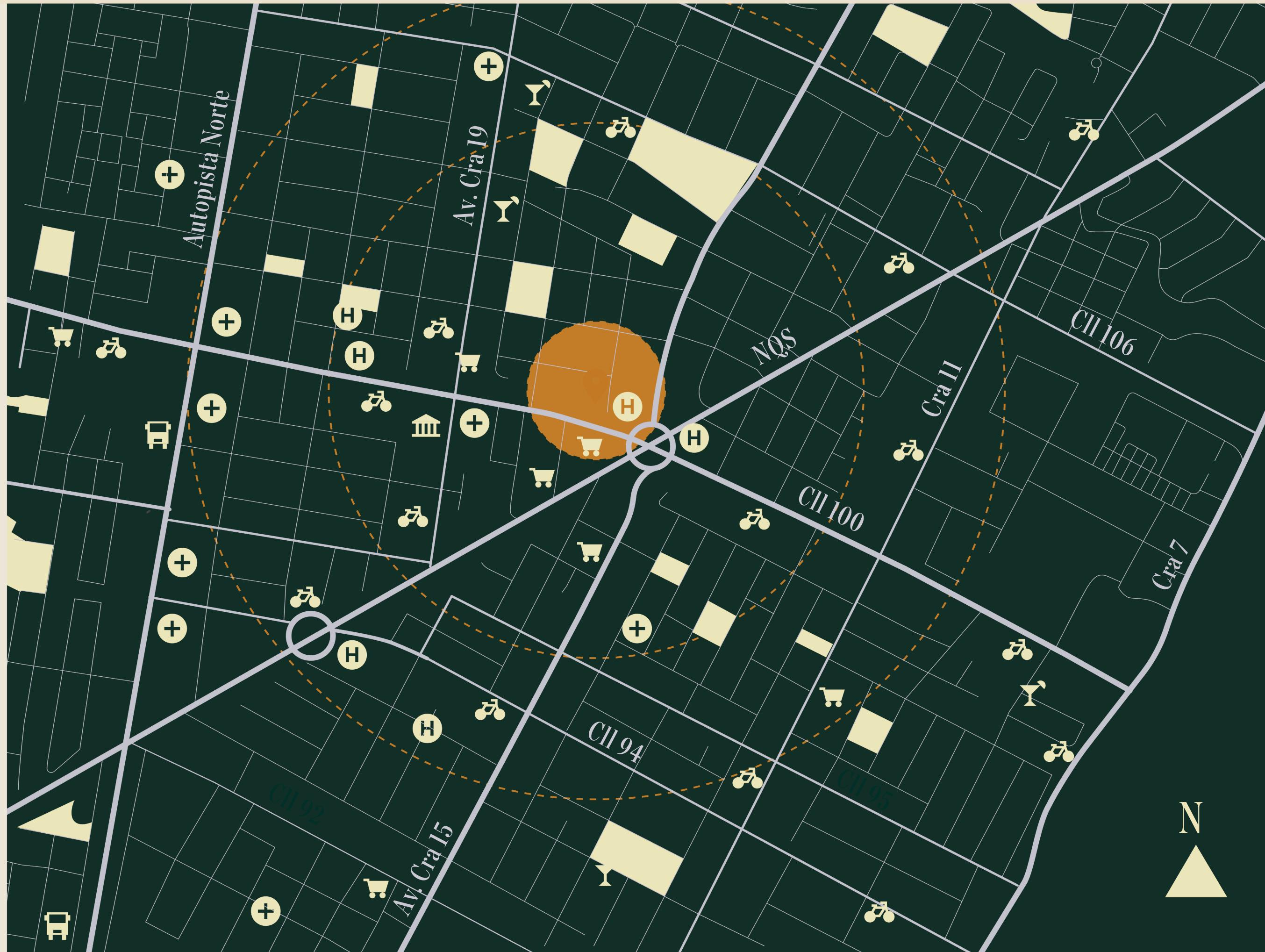
 Ciclorruta

 Transmilenio

 Gastrobares

 10 minutos

 15 minutos



# El balance será el ingrediente principal

8 PISOS + SÓTANO + TERRAZA

67 UNIDADES  
DE 20 M<sup>2</sup> - 33 M<sup>2</sup>

Área promedio  
Área construida  
Área útil

26 M<sup>2</sup>  
3.532 M<sup>2</sup>  
1.991 M<sup>2</sup>

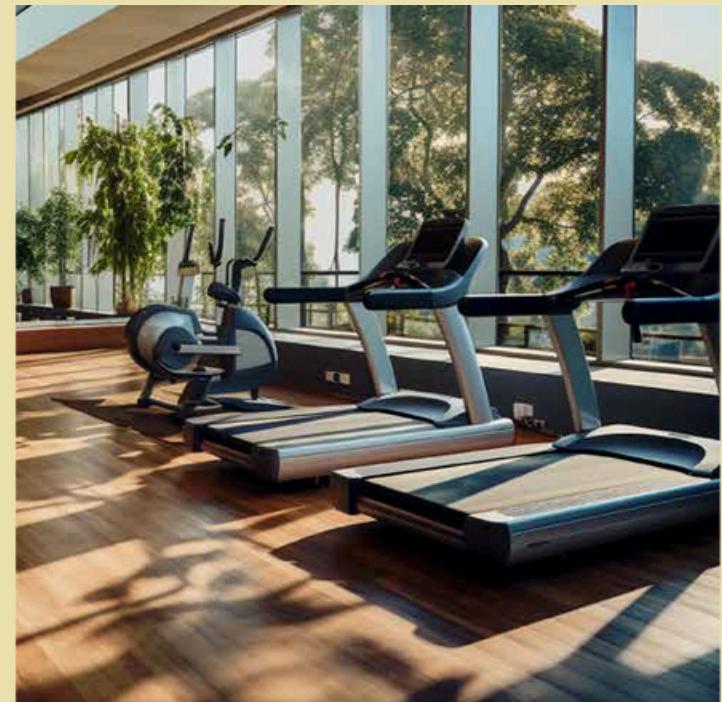


# Donde la conciencia se encuentra con la arquitectura

ESPACIOS COMPLEMENTARIOS



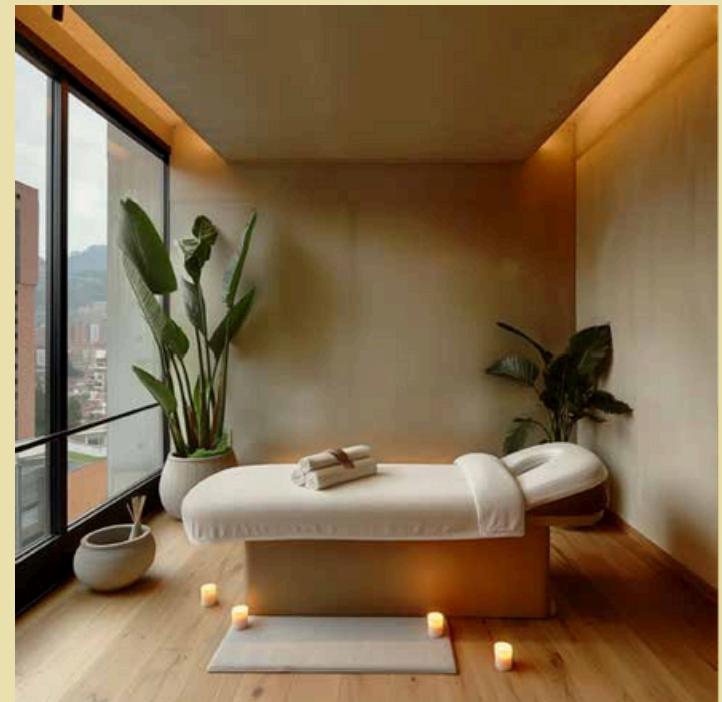
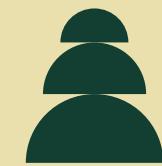
CONFERENCE ROOM



GIMNASIO



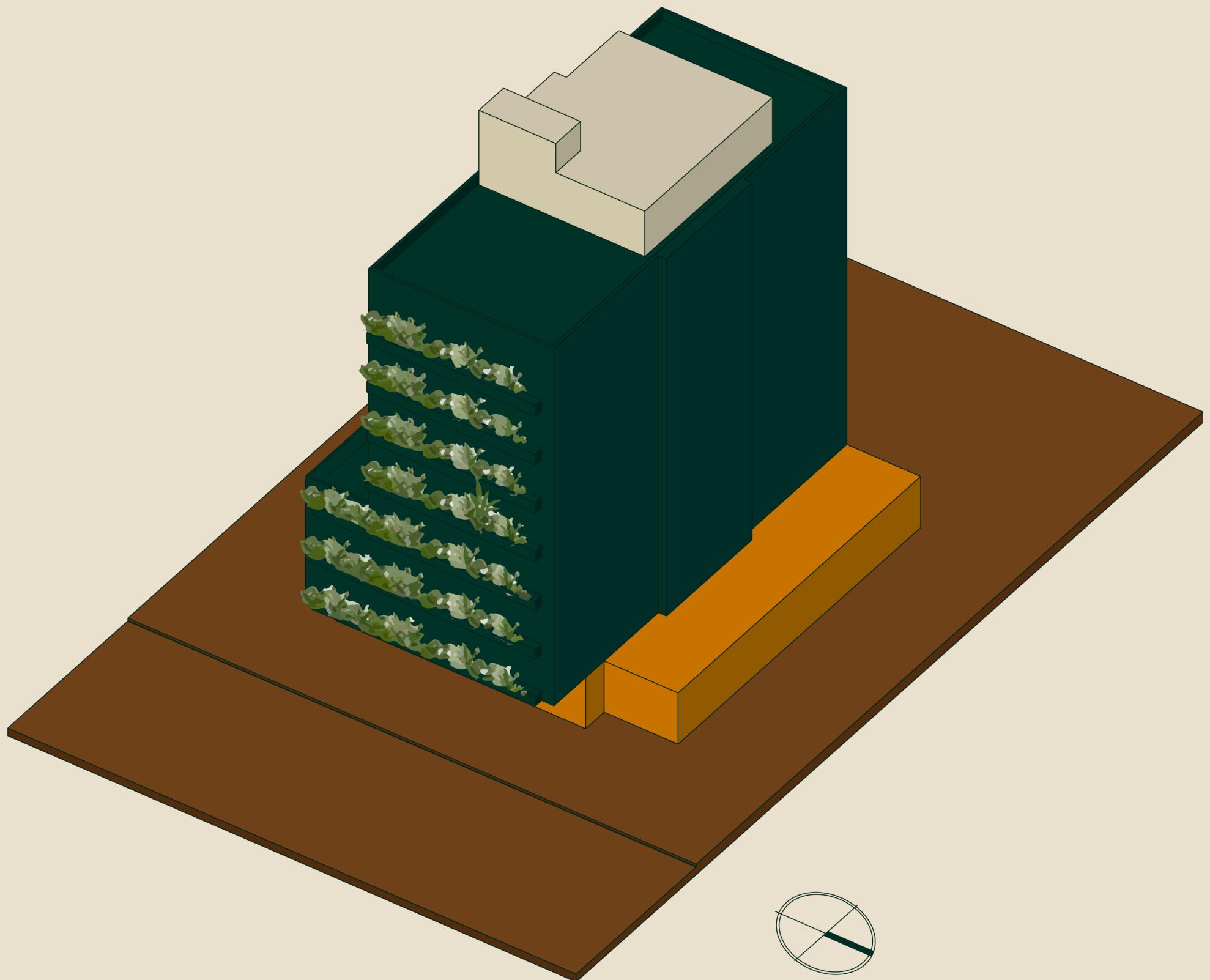
ROOFTOP



SPA

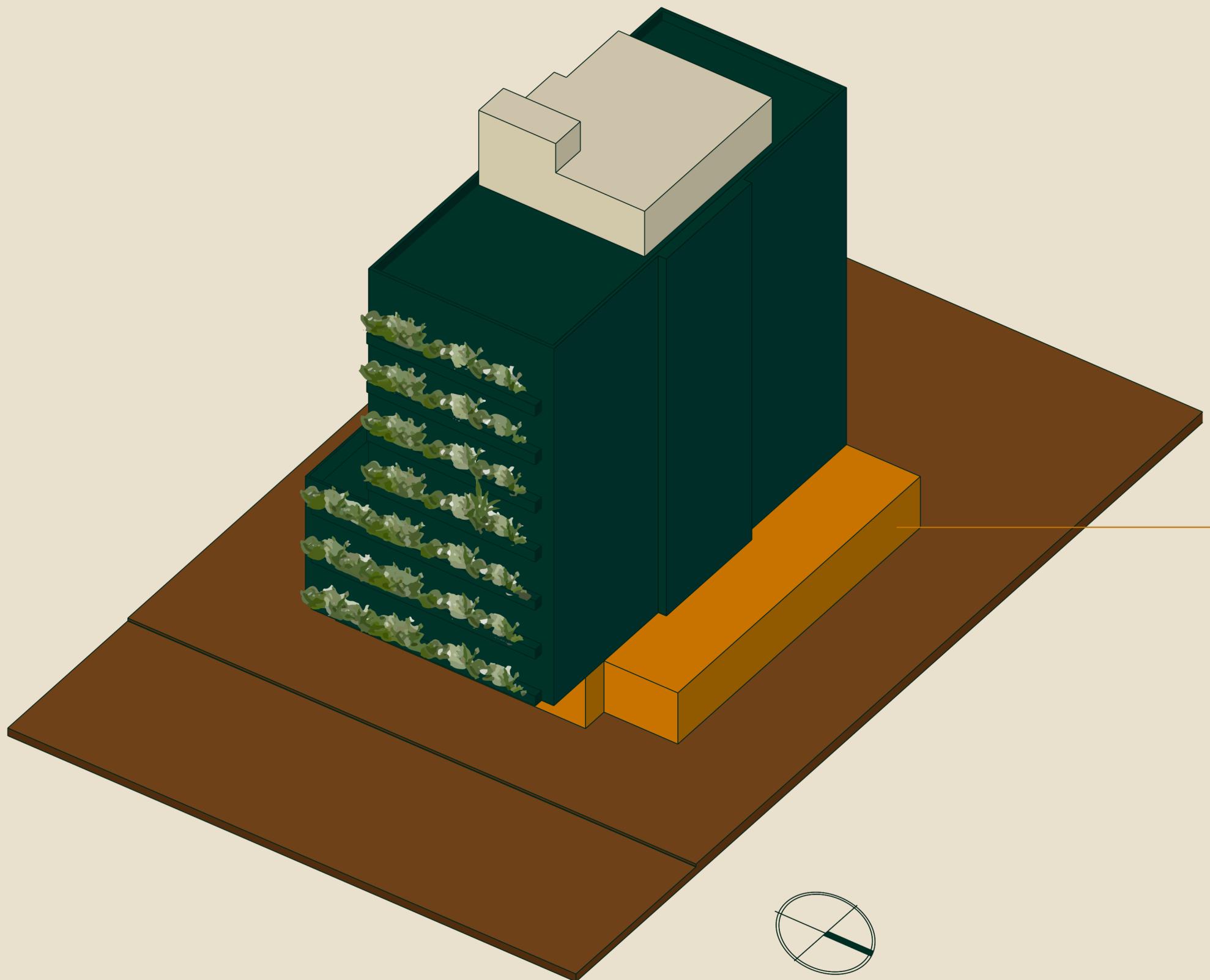


RESTAURANTE



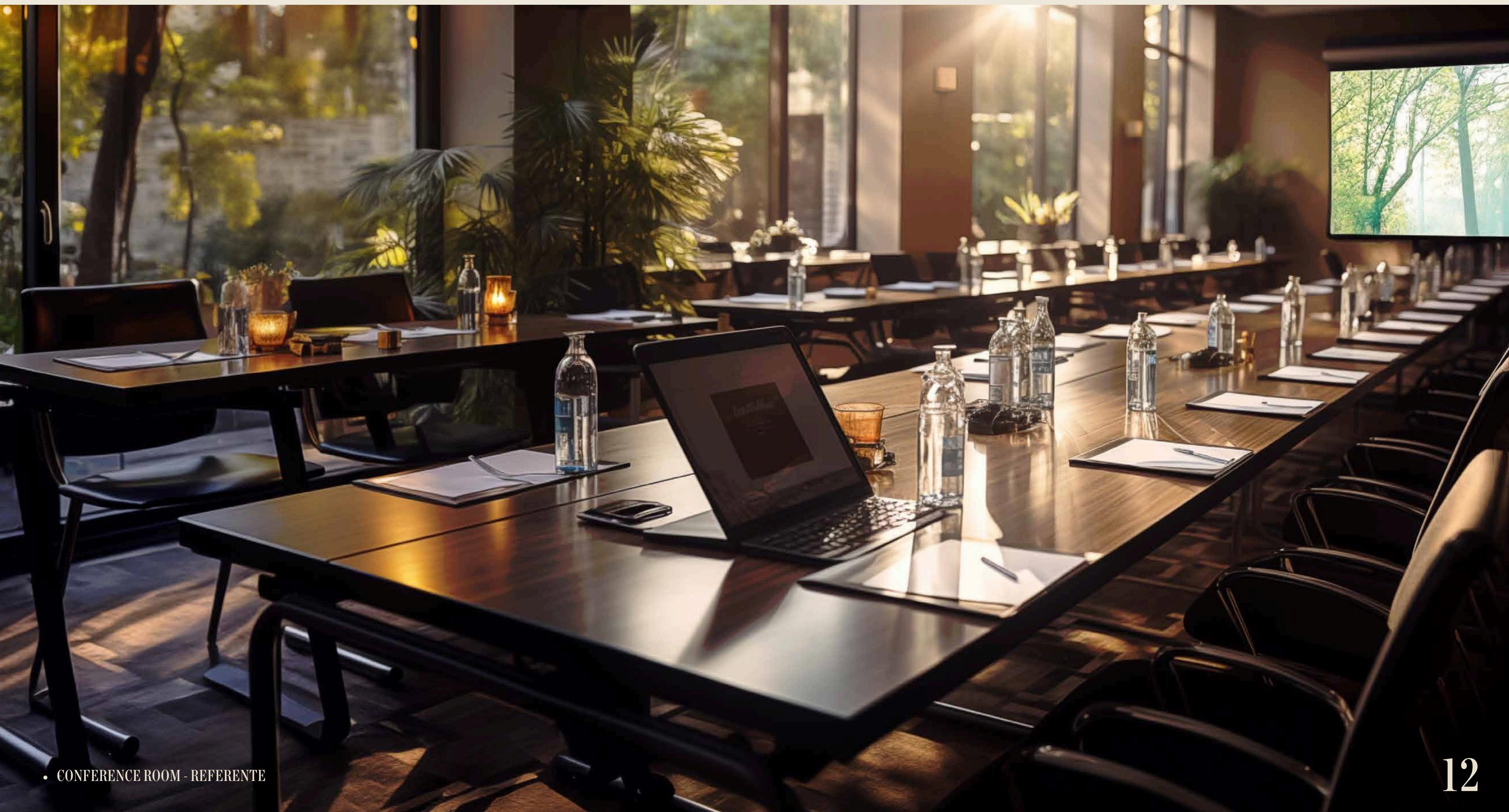
# dammai

LIFESTYLE HOTEL

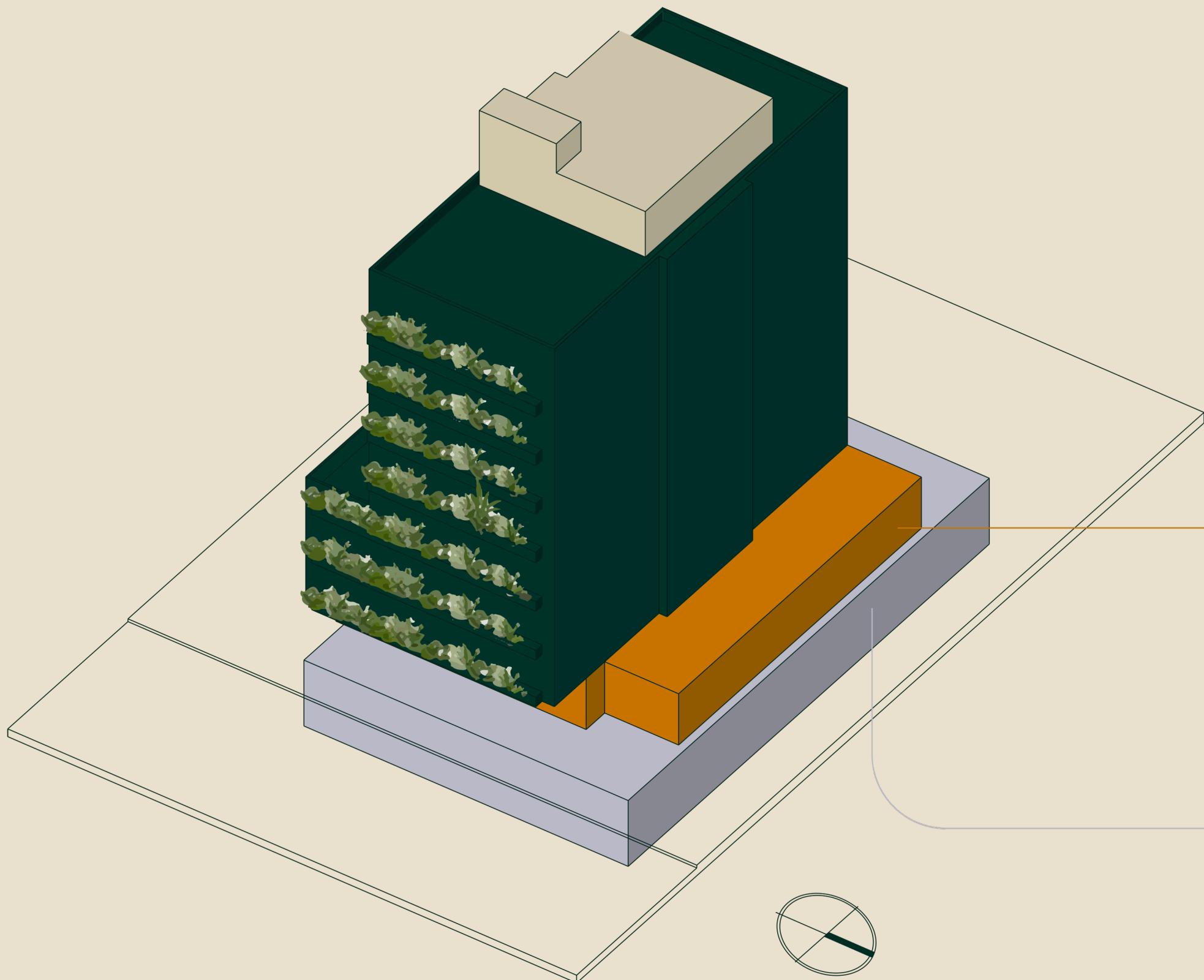


## Primer piso

- Lobby
- Restaurante + Lounge
- Conference room



• CONFERENCE ROOM - REFERENTE

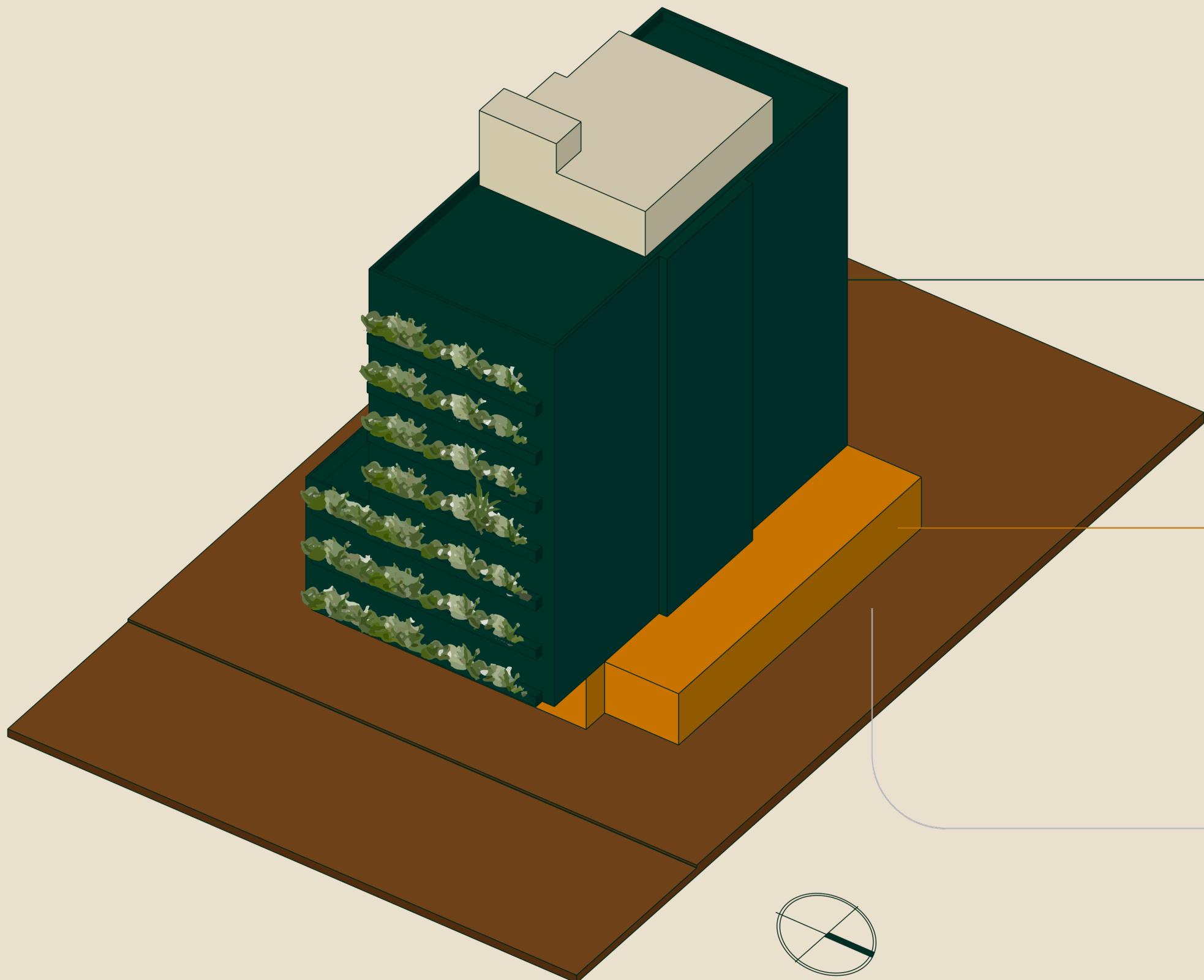


## Primer piso

- Lobby
- Restaurante +Lounge
- Conference room

## Sótano

- Parqueaderos
- Administración



## Pisos 2-8

- Total: 67 unidades
- Área promedio: 26 m<sup>2</sup>

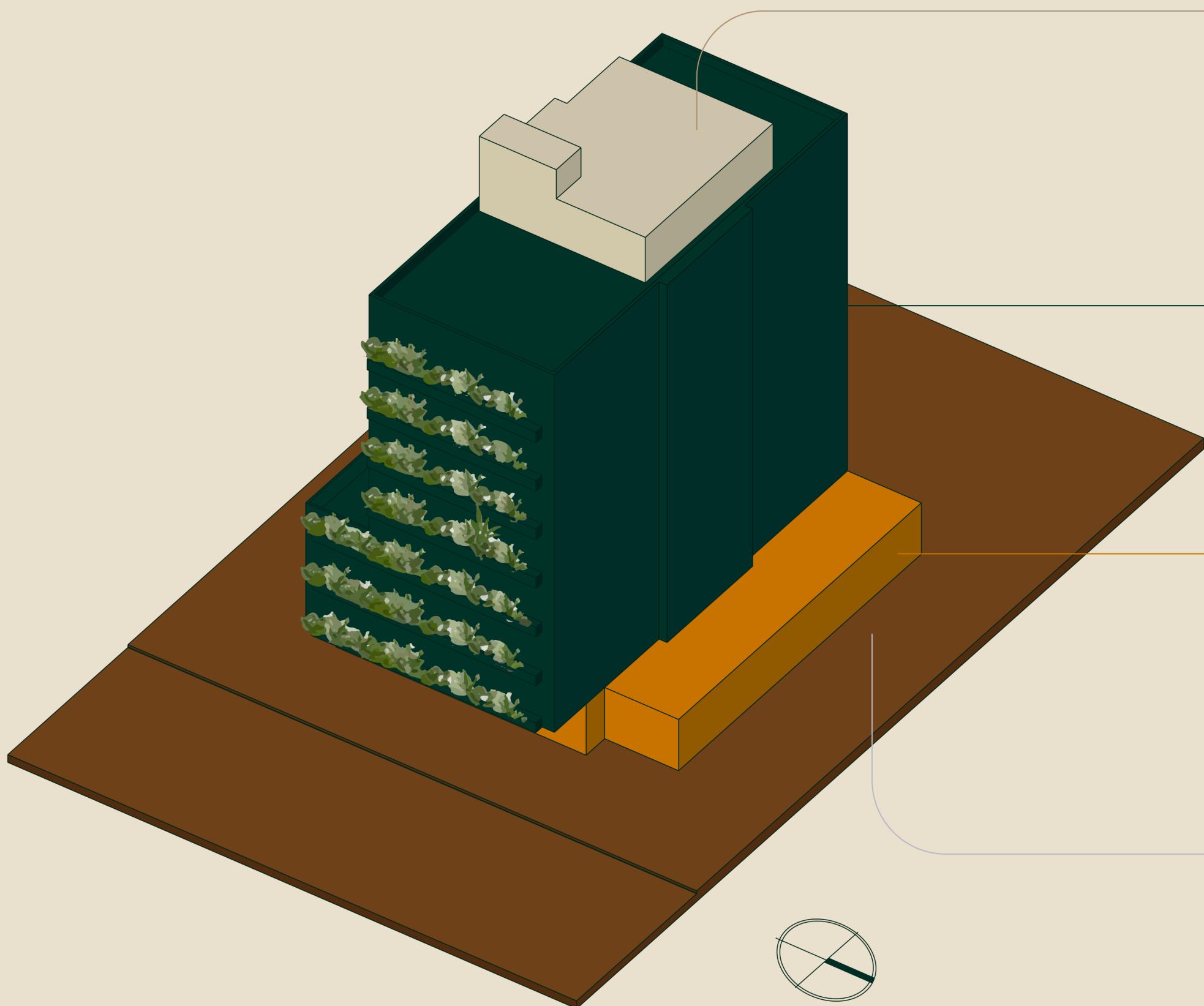
## Primer piso

- Lobby
- Restaurante +Lounge
- Conference room

## Sótano

- Parqueaderos
- Administración





## Cubierta

- Rooftop
- Gimnasio
- Spa

## Pisos 2-8

- Total: 67 unidades
- Área promedio: 26 m<sup>2</sup>

## 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.

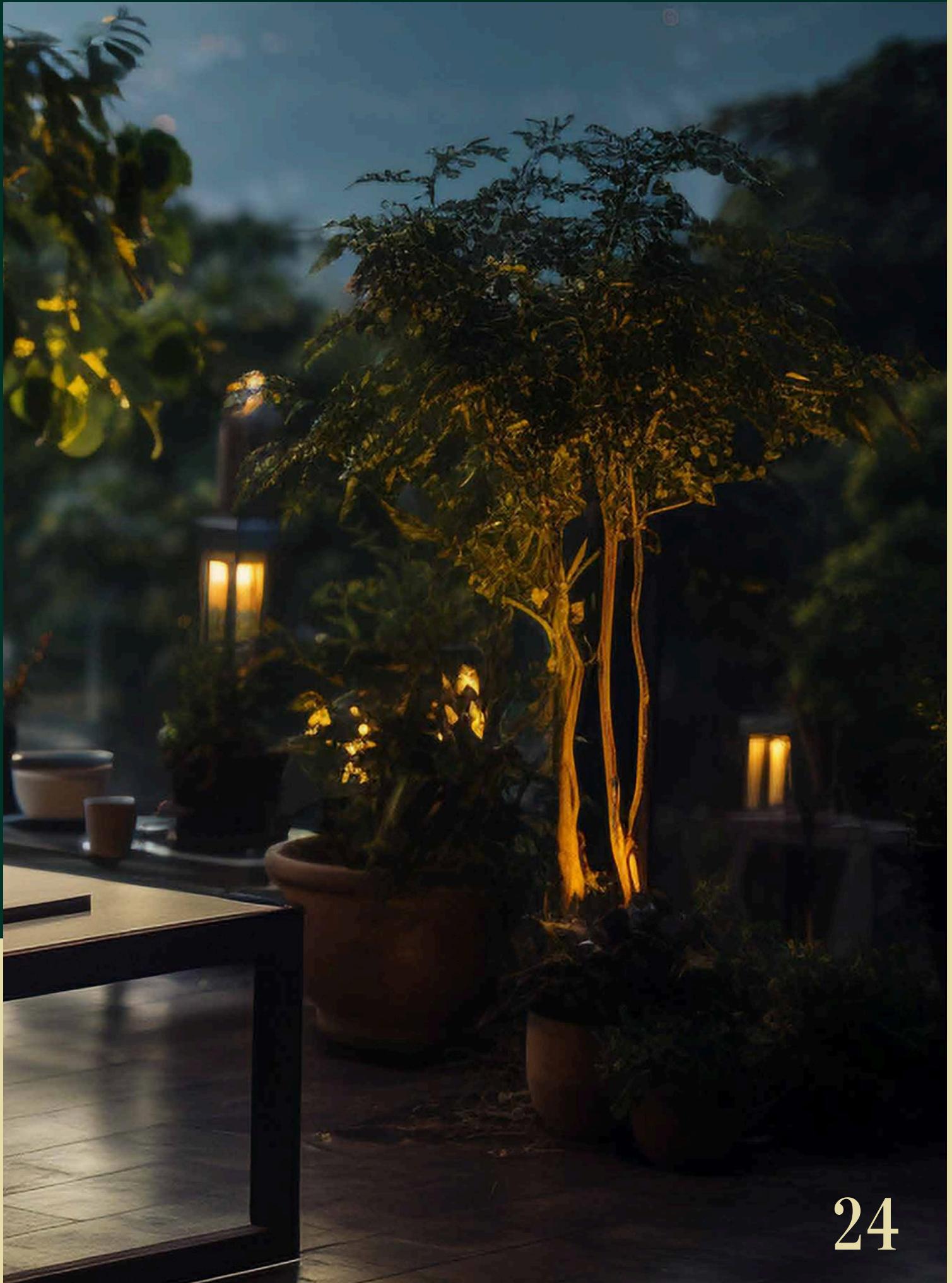


# Ocupación Cotelco vs. operaciones SHG

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				
<b>Inflación</b>		<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>
Año Op.		1	2	3	4	5
<b>Tarifa Promedio</b>		477.397	501.267	525.027	550.162	576.764
<b>Ocupación (%)</b>		65,0%	68,0%	72,0%	73,5%	75,0%
<b>Habitaciones</b>		67	67	67	67	67
<b>Ingresos</b>		<b>9.360</b>	<b>10.185</b>	<b>11.754</b>	<b>12.513</b>	<b>13.323</b>
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
<b>Gastos Operacionales (OpEx)</b>		<b>-4.987</b>	<b>-5.235</b>	<b>-5.701</b>	<b>-5.974</b>	<b>-6.263</b>
<b>Utilidad Operacional Bruta</b>		<b>4.373</b>	<b>4.950</b>	<b>6.053</b>	<b>6.538</b>	<b>7.060</b>
Fee Operación		-525	-594	-726	-785	-847
<b>Gastos no Operacionales</b>		<b>-441</b>	<b>-470</b>	<b>-632</b>	<b>-668</b>	<b>-706</b>
<b>Utilidad Operacional Neta (EBITDA)</b>		<b>3.408</b>	<b>3.886</b>	<b>4.694</b>	<b>5.086</b>	<b>5.506</b>

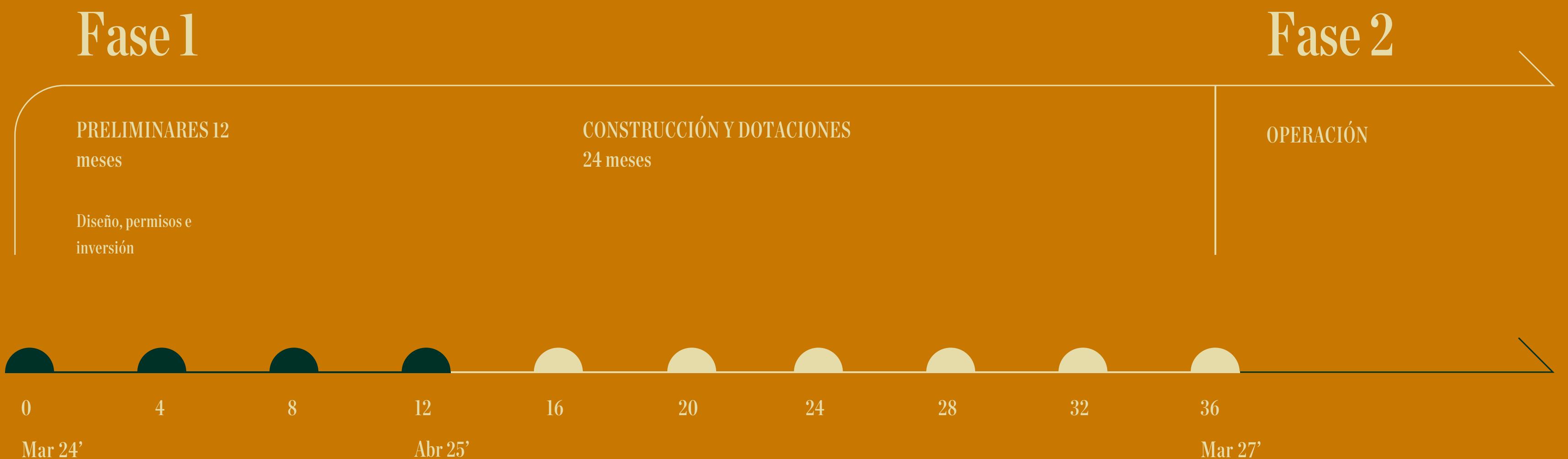
# Rentabilidad proyectada

## 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.





# Dammai

LIFESTYLE HOTEL

HOYOS  
LUQUE  
Estructuración y Gestión  
Inmobiliaria



tribu  
Developers

SHG  
SARASTI HOTELS GROUP