

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

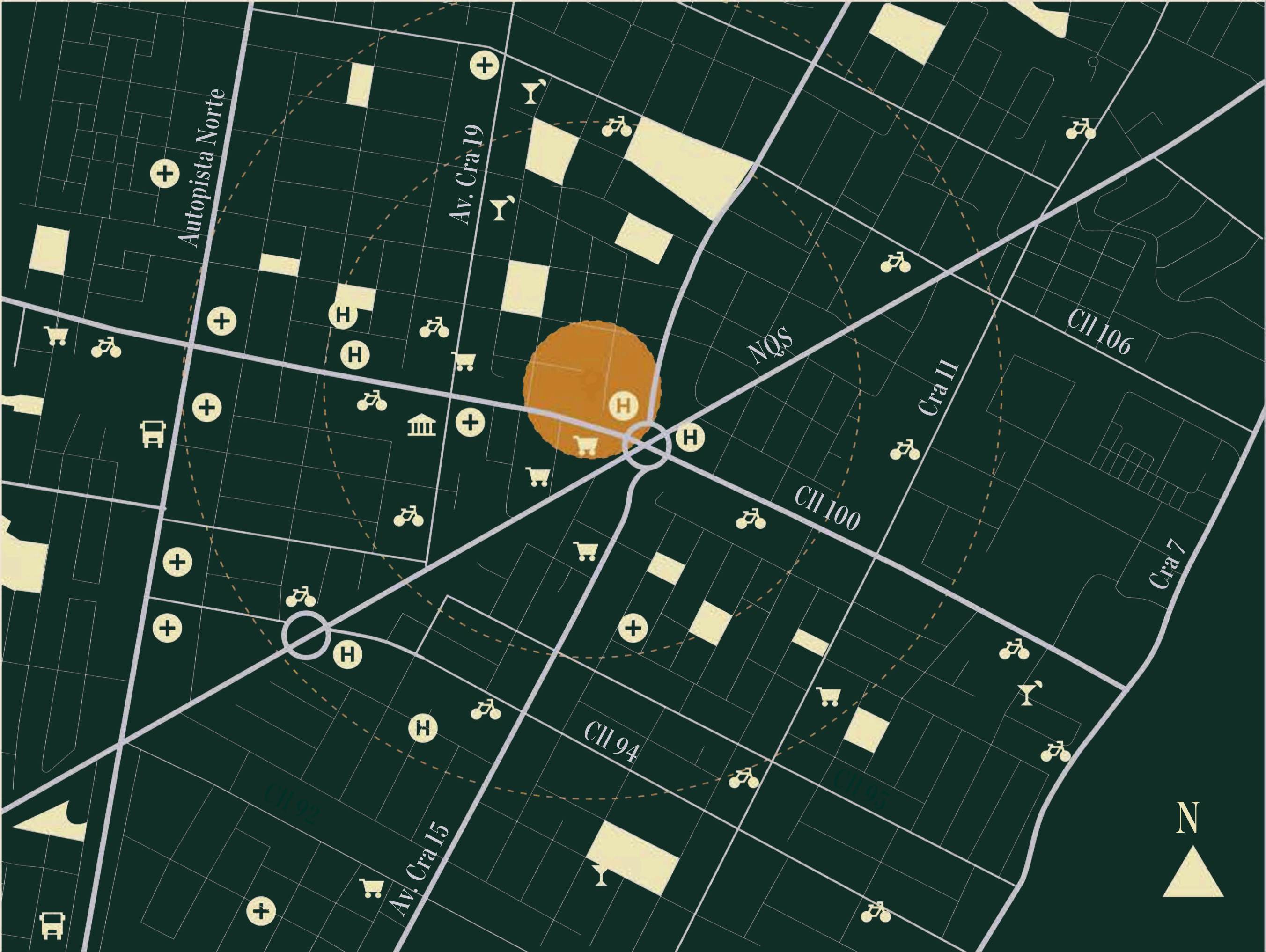
 Ciclorruta

 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



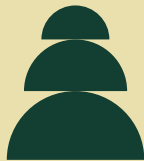
CONFERENCE ROOM



GIMNASIO



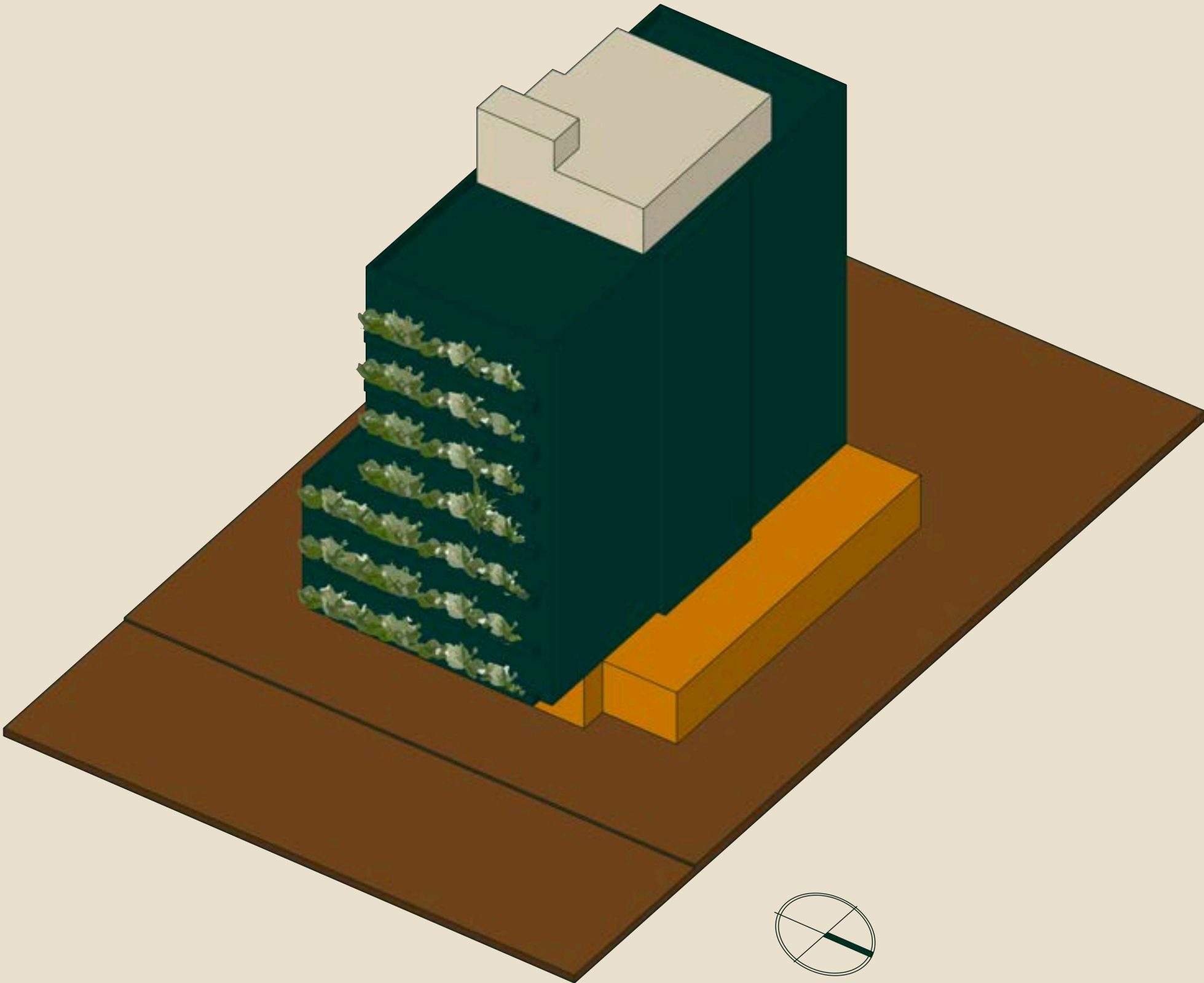
ROOFTOP



SPA

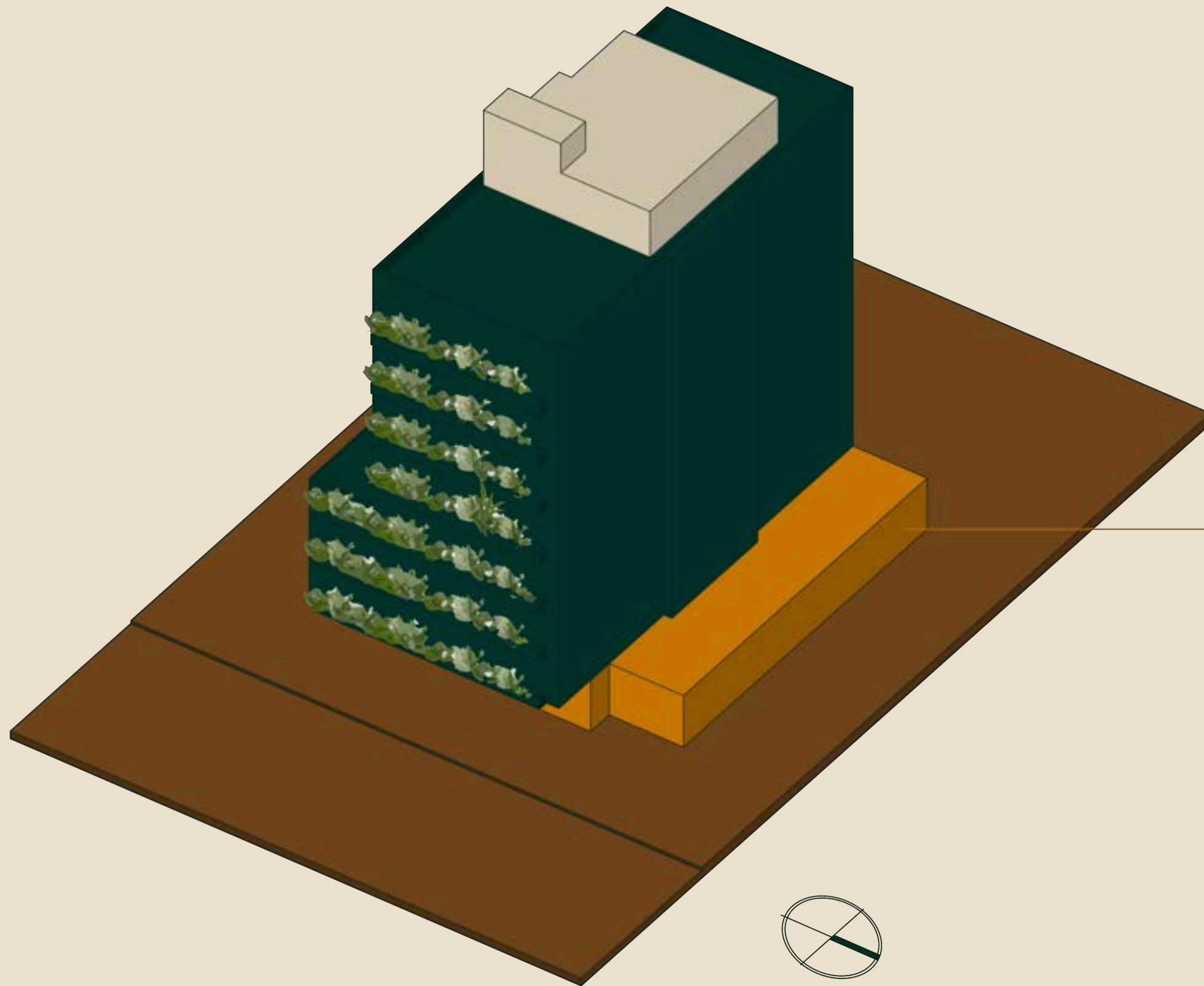


RESTAURANTE



Dammai

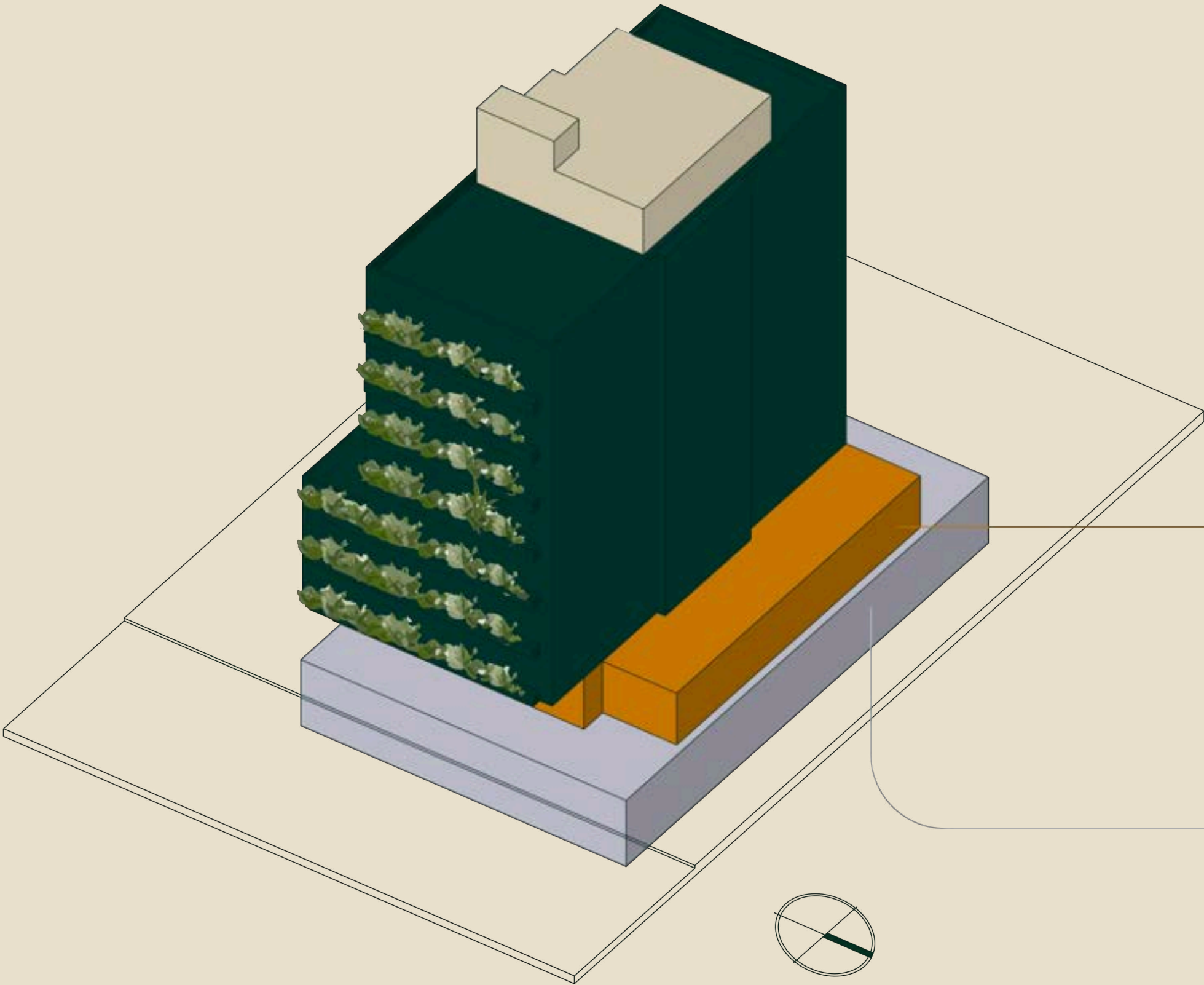
LIFESTYLE HOTEL



Primer piso

- Lobby
- Restaurante + Lounge
- Conference room



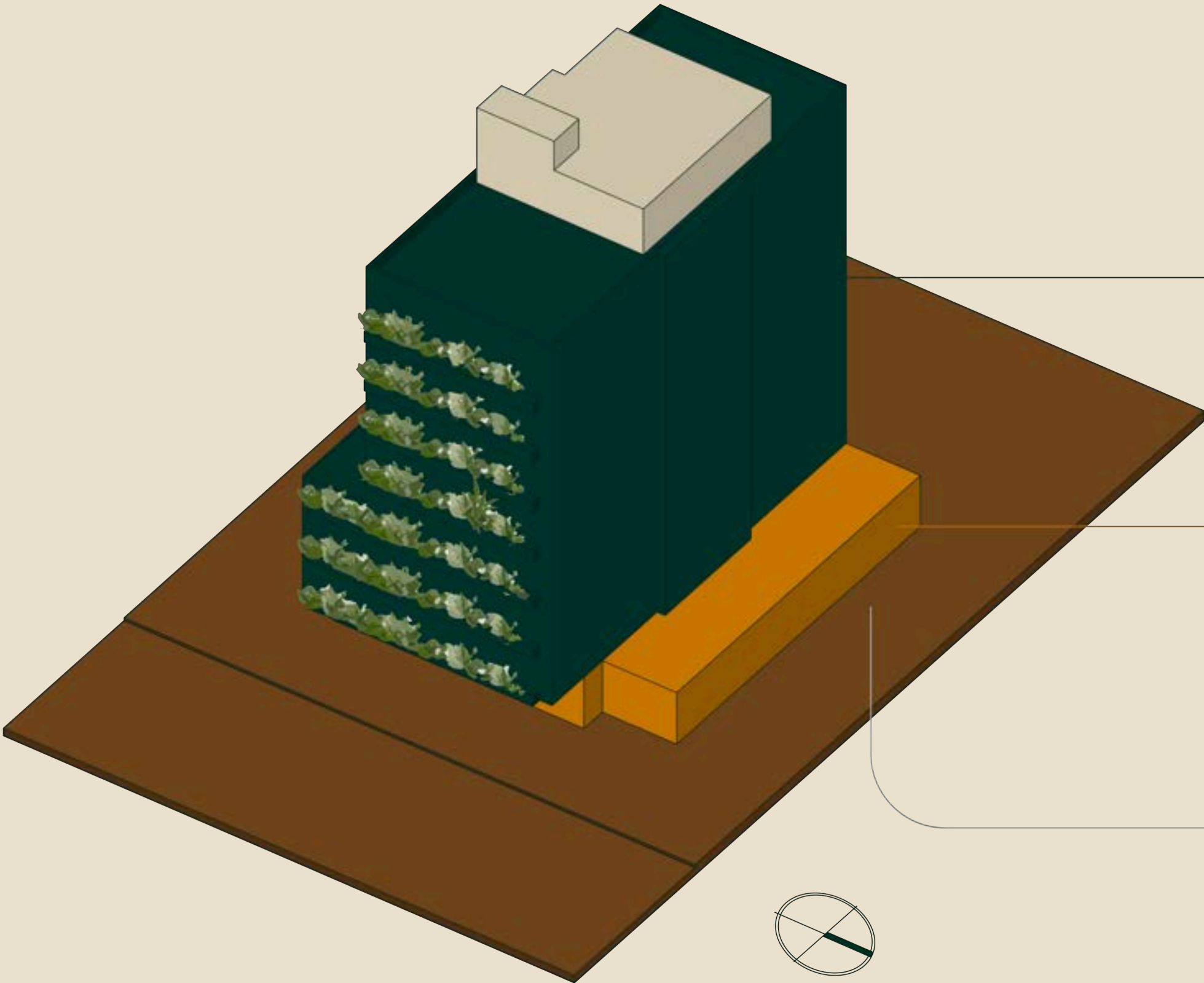


Primer piso

- Lobby
- Restaurante +Lounge
- Conference room

Sótano

- Parqueaderos
- Administración



Pisos 2-8

- Total: 67 unidades
- Área promedio: 26 m²

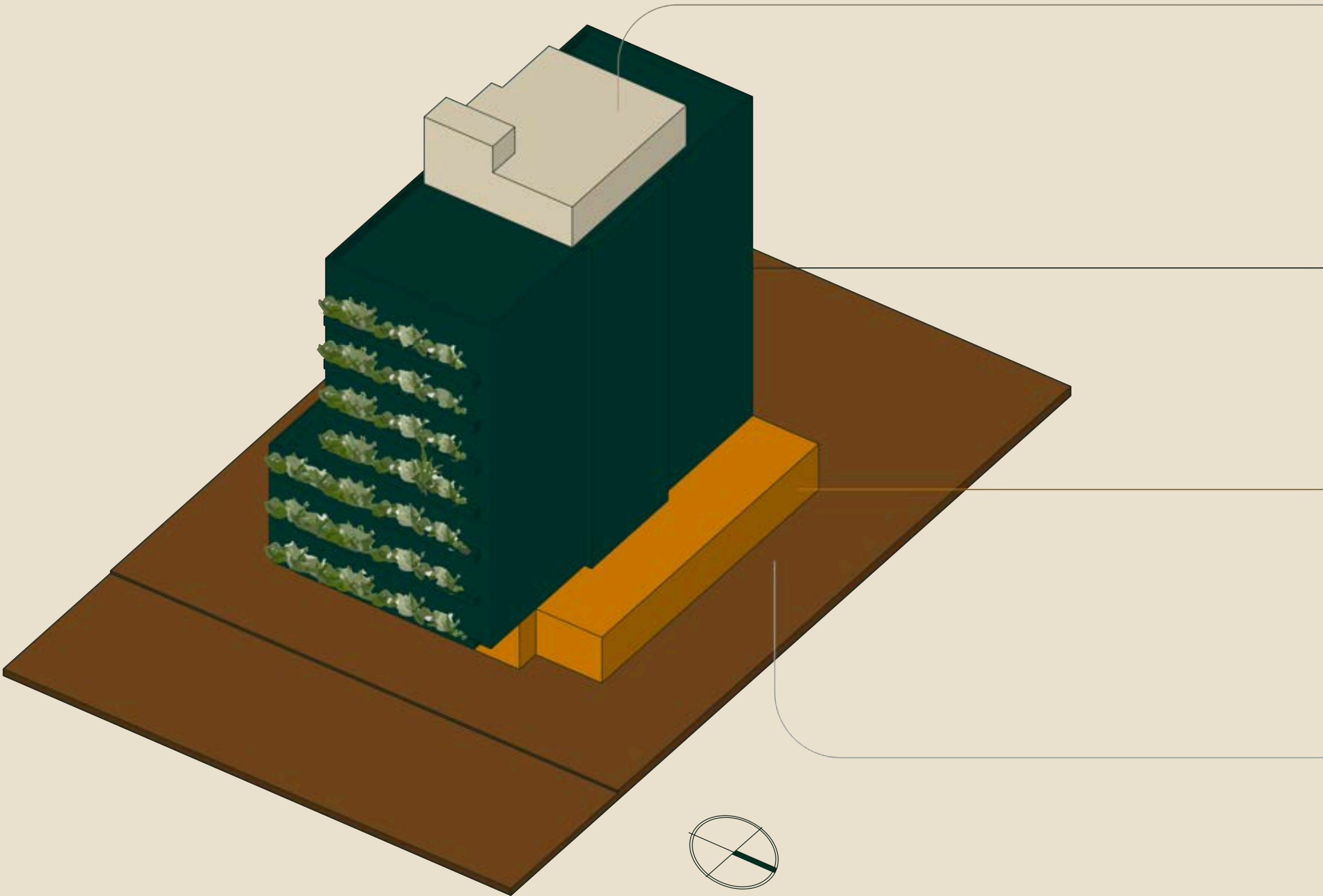
Primer piso

- 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

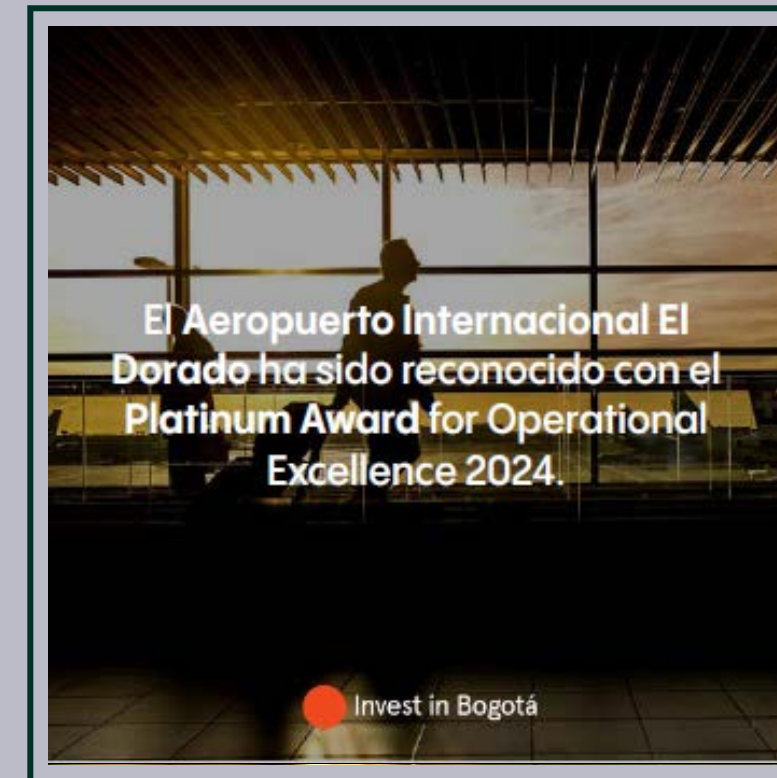
Sótano

- 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 - ENERO 2026

\$15'000.000

13 CUOTAS. FEBRERO 2026 - FEBRERO 2027

\$8'060.000

VALOR ÚLTIMA CUOTA - MARZO 2027

\$35'220.000

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 2025

NIVEL NACIONAL	56,0%
CALLE 93 Y 100	64,0%
SHG-BOGOTÁ100DESIGNHOTEL	61,0%

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