

# Dammai

LIFESTYLE HOTEL

BOG - COL

## Siempre deseearás 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

ESTRUCTURACIÓN Y DISEÑO  
ARQUITECTÓNICO

tribu  
Developers

TRIBUDEVELOPERS.COM

CONSTRUCCIÓN

HB  
CONSTRUCTORA

OPERACIÓN HOTELERA

SHG  
SARASTI HOTELS GROUP

SARASTIHOTELS.COM

ADMINISTRACIÓN  
FIDUCIARIA

Alianza  
Fiduciaria

ALIANZA.COM.CO

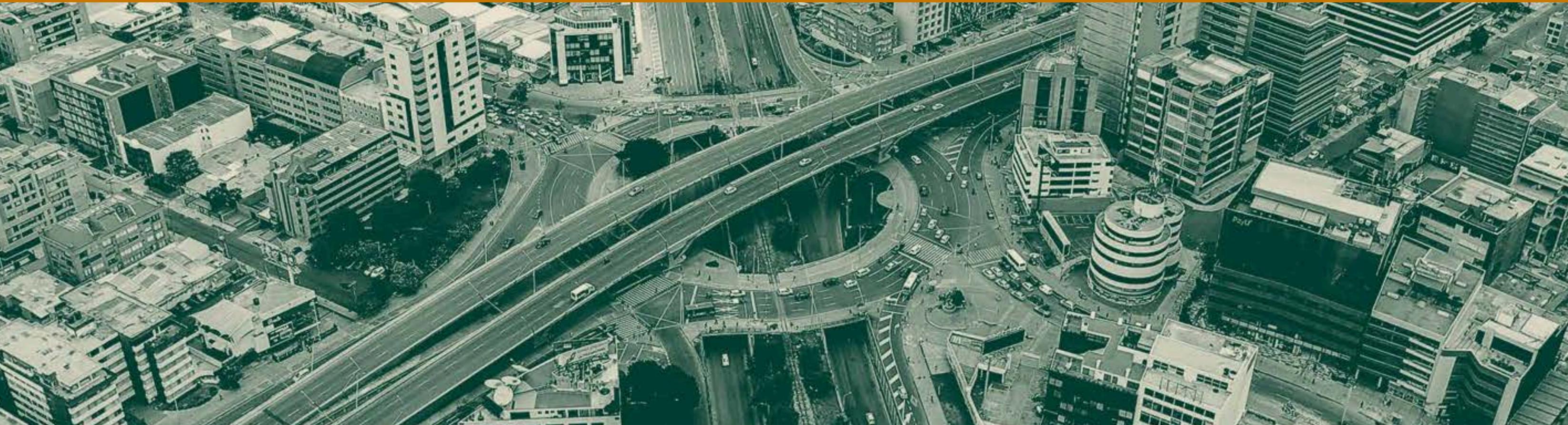
# Detalles que cuentan historias

# 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

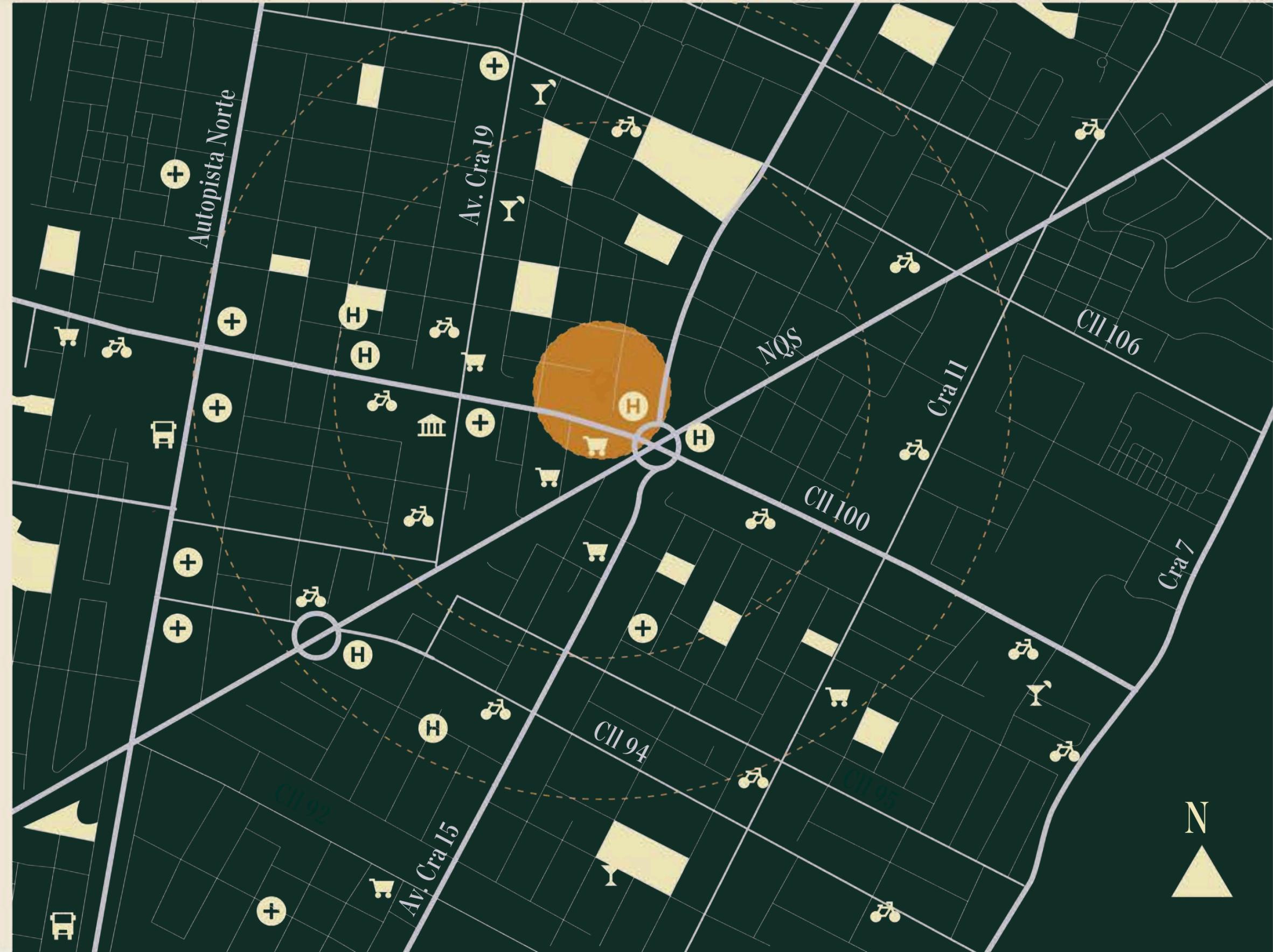
 Ciclorruta

 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 M2
Área construida	3.532 M2
Área útil	1.991 M2

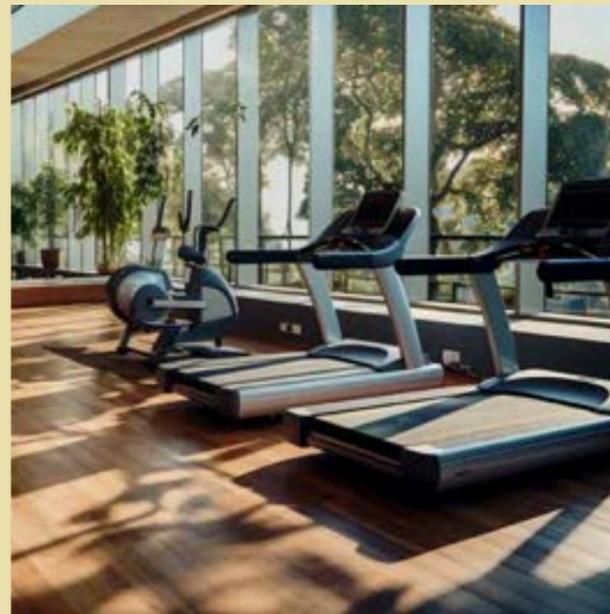


# Donde la conciencia se encuentra con la arquitectura

ESPACIOS COMPLEMENTARIOS



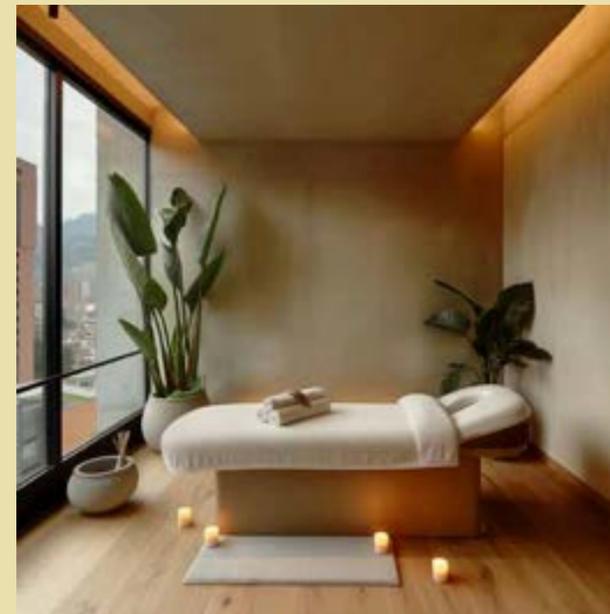
CONFERENCE ROOM



GIMNASIO



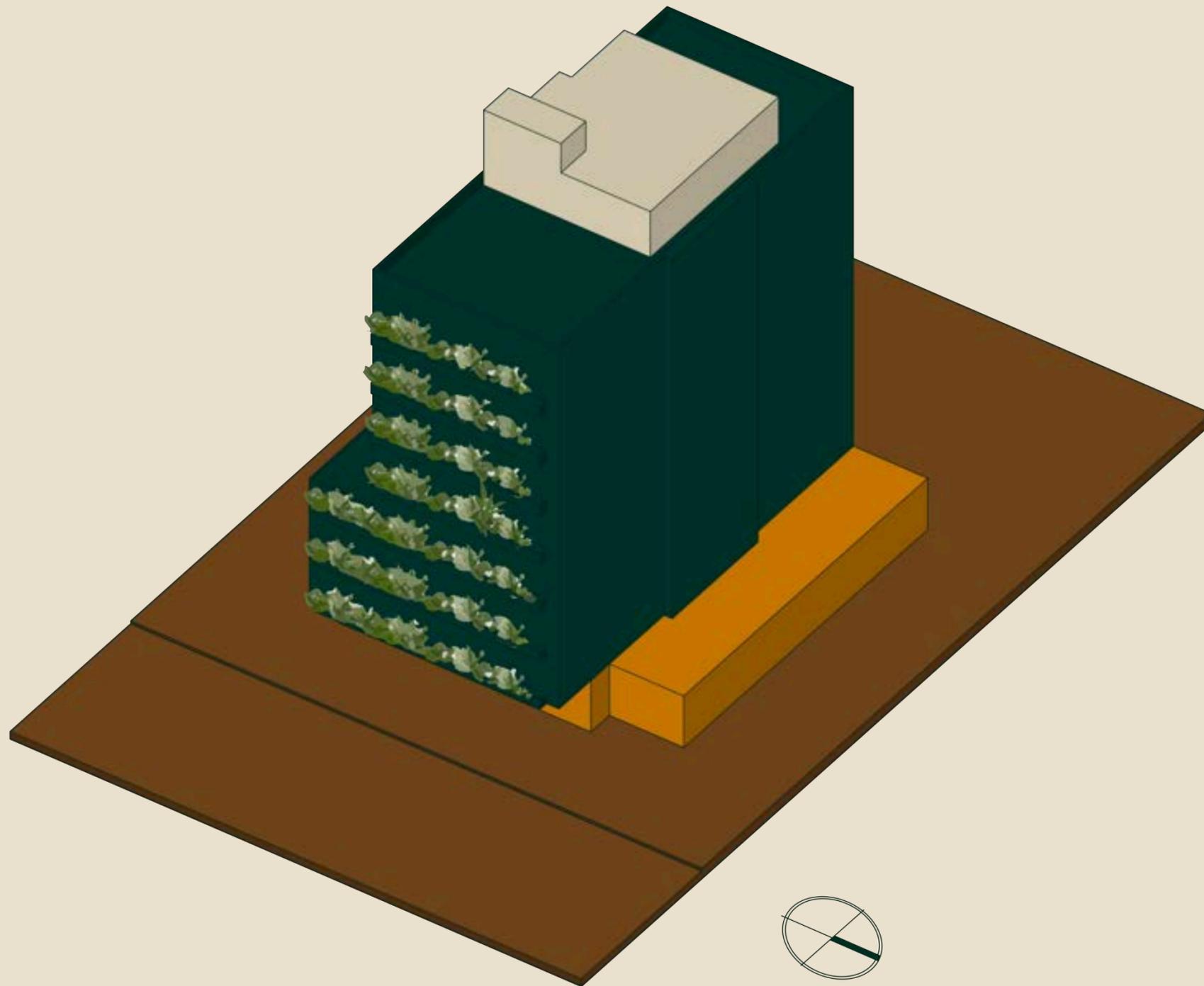
ROOFTOP



SPA

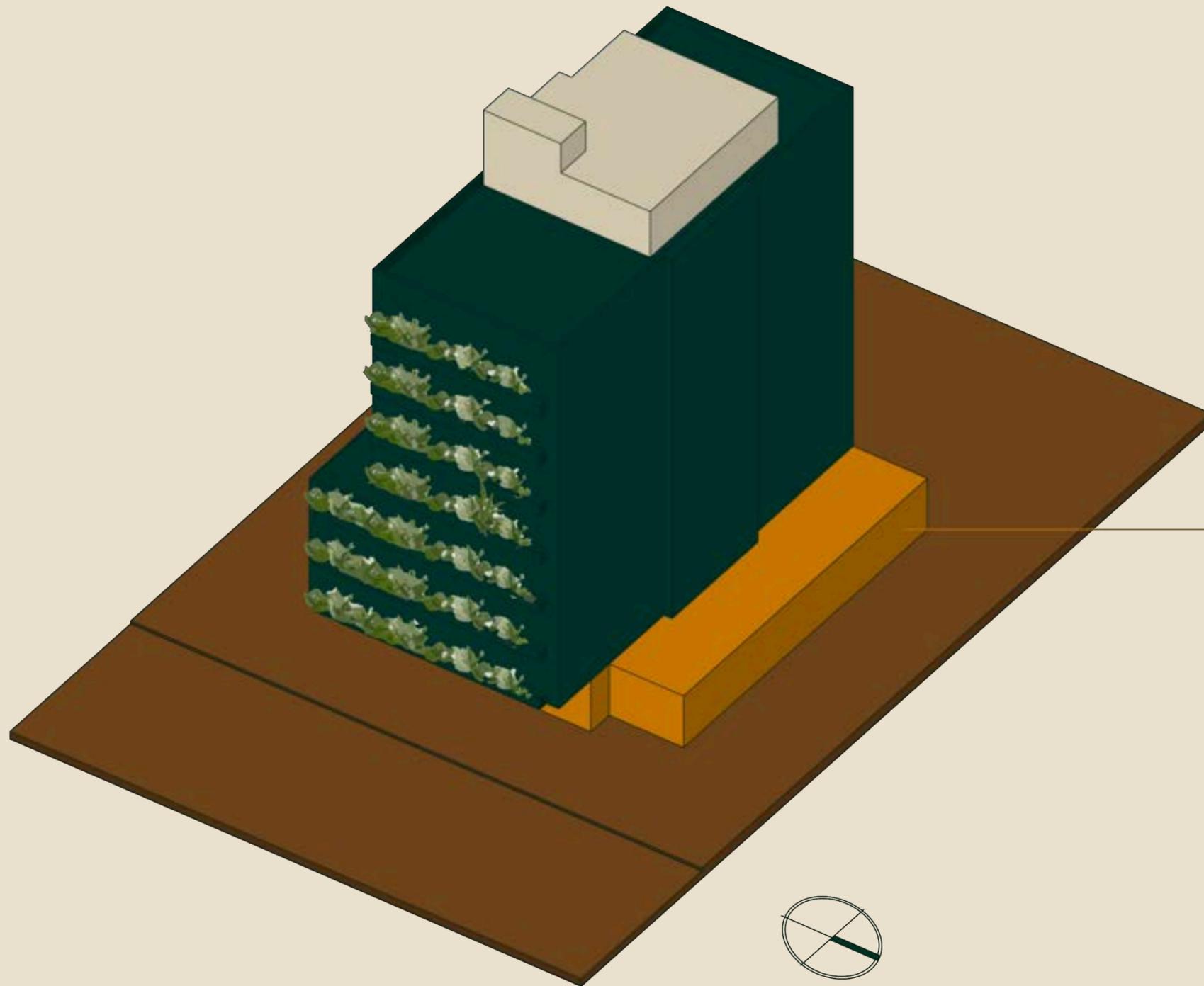


RESTAURANTE



# Dammai

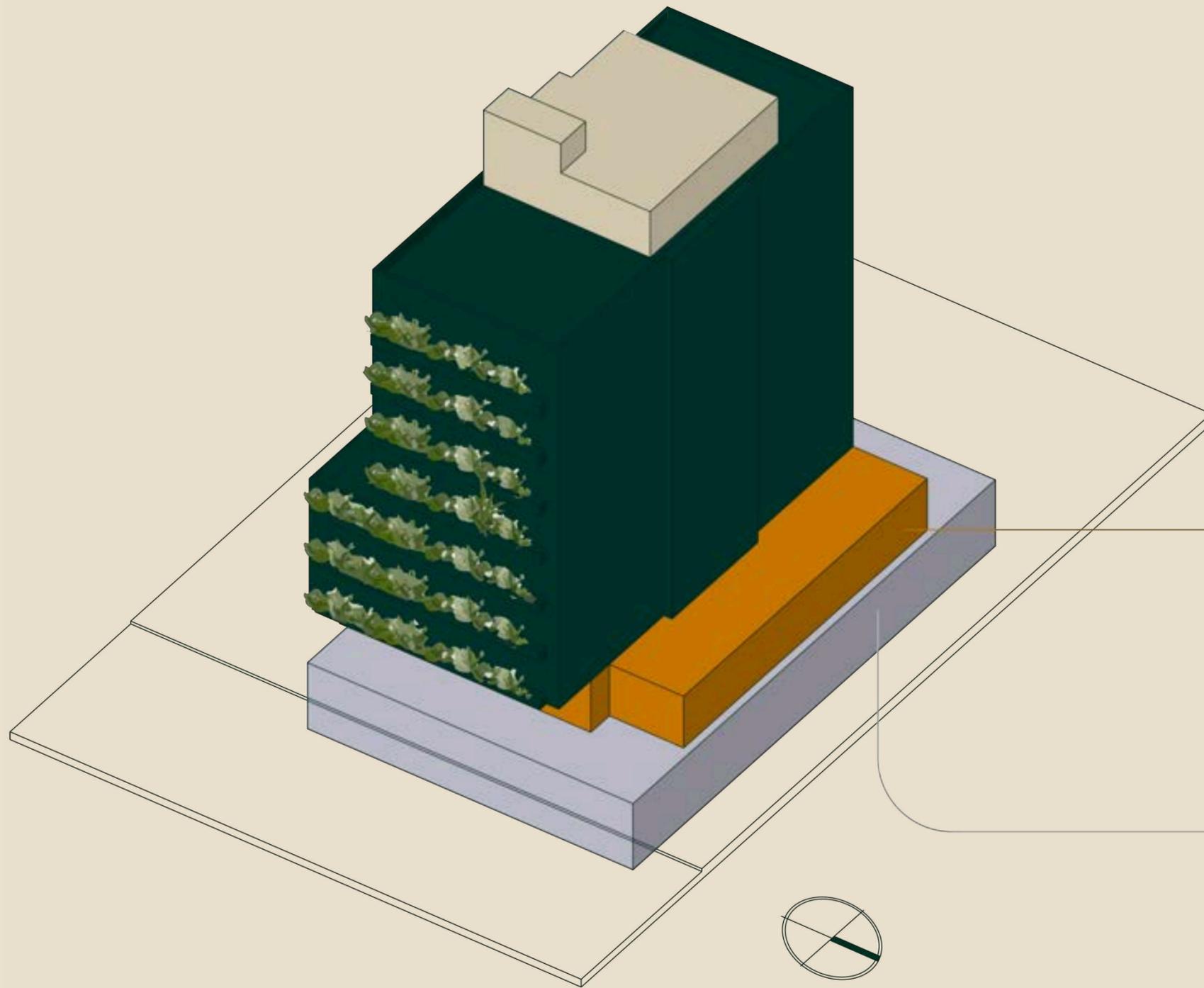
LIFESTYLE HOTEL



## Primer piso

- Lobby
- Restaurante + Lounge
- Conference room



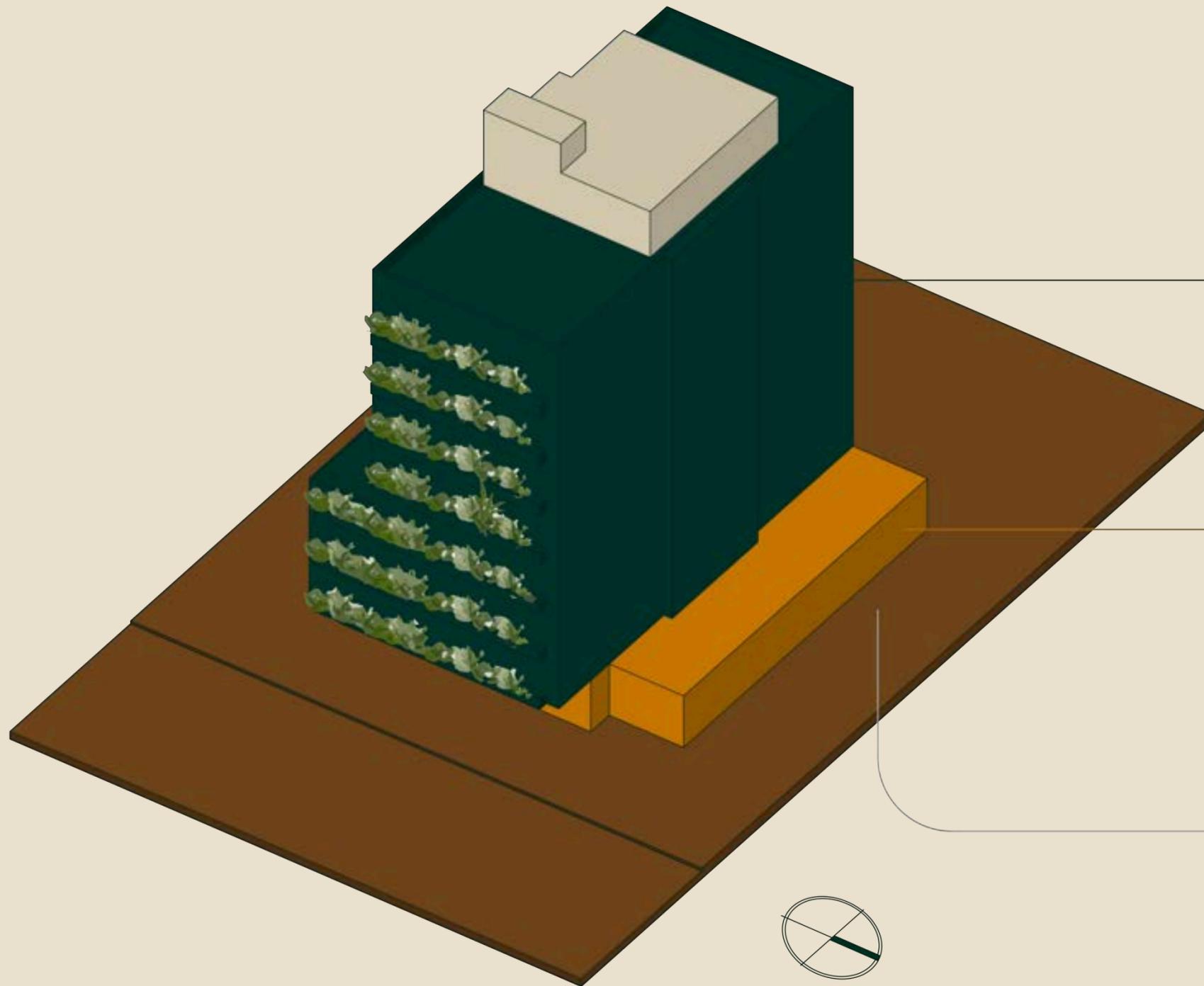


## Primer piso

- Lobby Restaurante +Lounge
- 
- Conference room

## Sótano

- Parqueaderos
- Administración



## Pisos 2-8

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

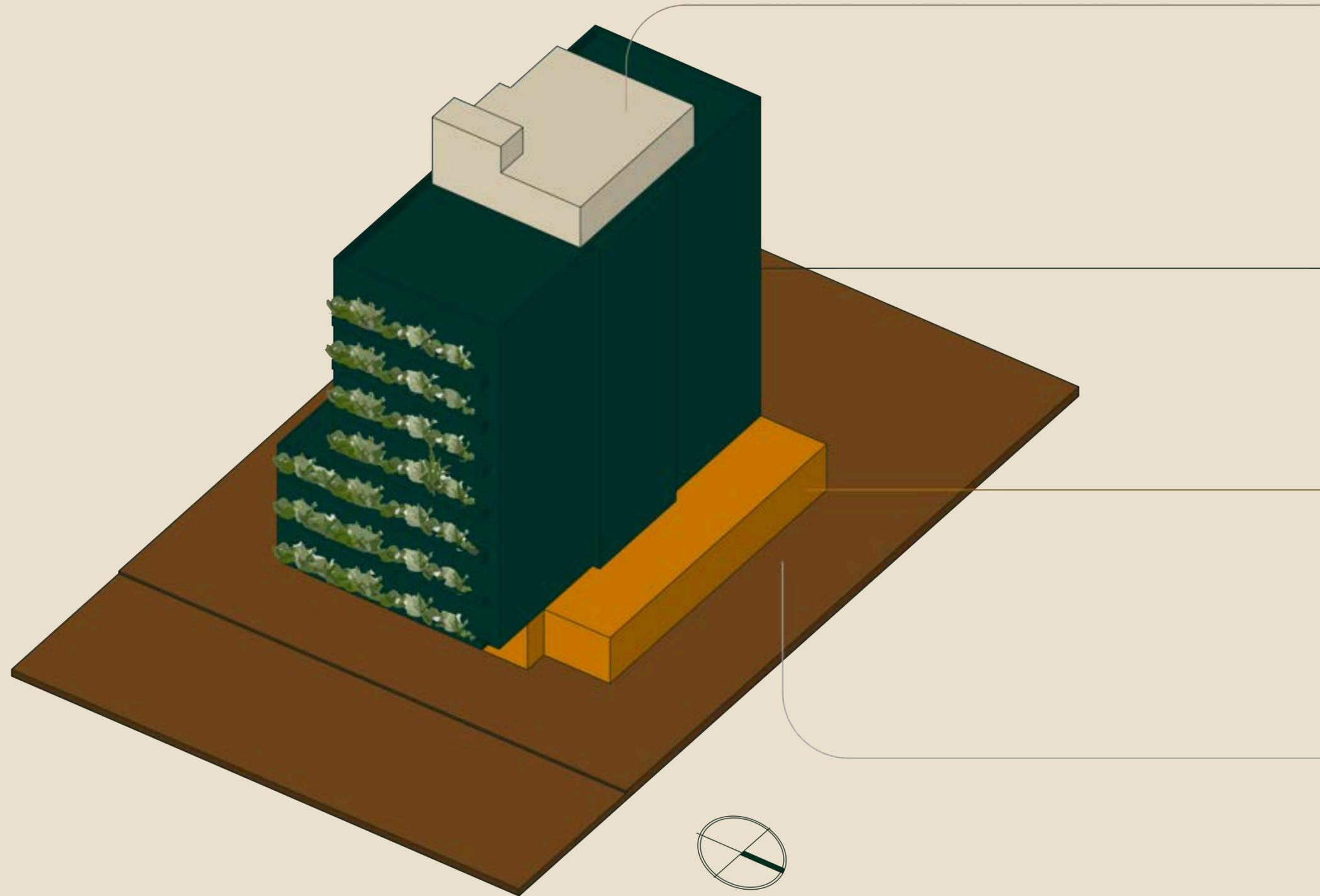
## Primer piso

- 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
- 2 Diseño atemporal desatendido.

# Condiciones de inversión

- VALOR FRACCIÓN:

\$150.000.000

- PROYECCIÓN VALORIZACIÓN  
(EN ETAPA DE DESARROLLO)

6,9%

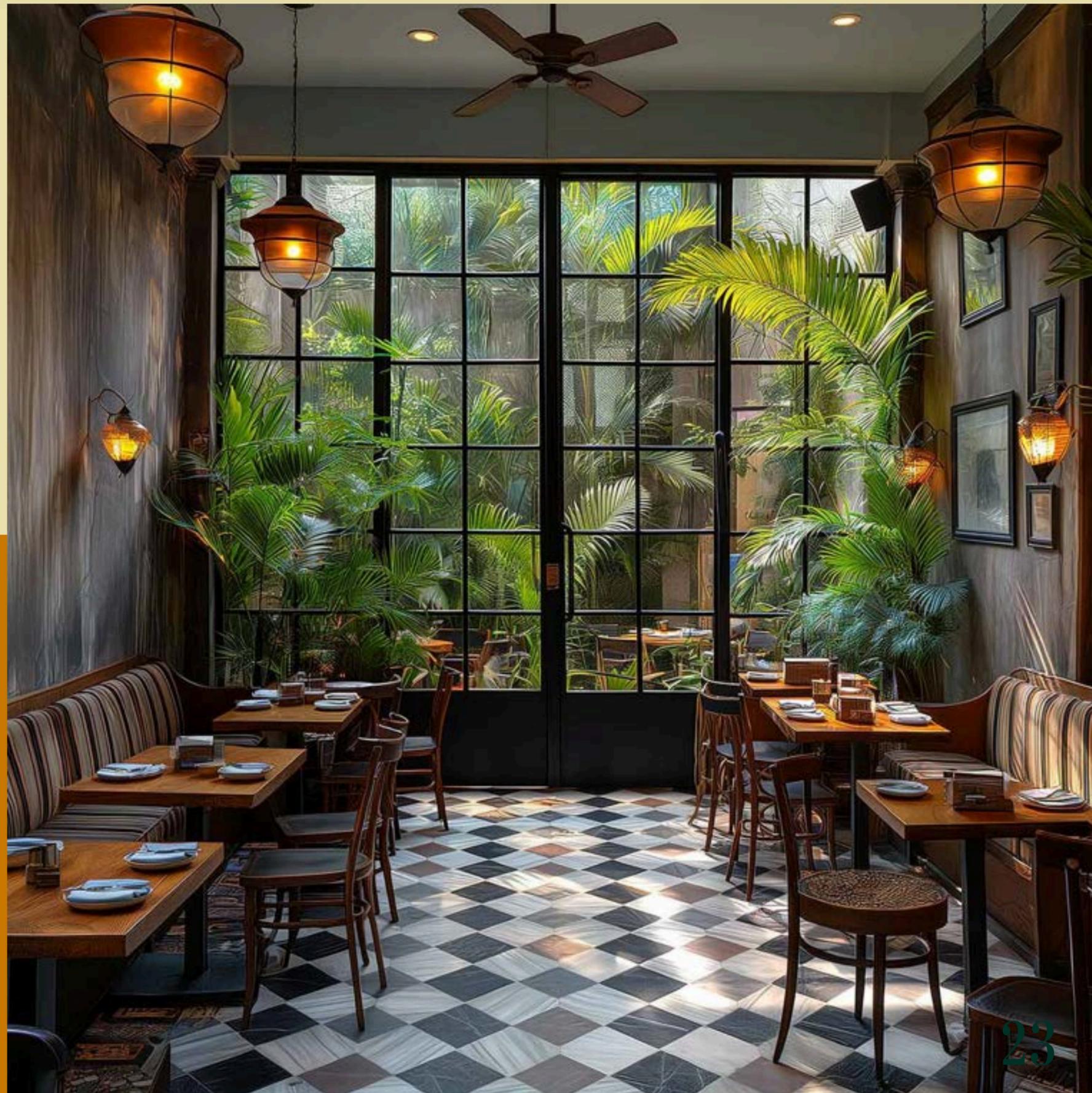
19 CUOTAS MENSUALES

\$7.894.737

Septiembre 2025 - Marzo 2027

# 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 CALLE 93 Y 100 SHG-	61,4%
BOGOTÁ100DESIGNHOTEL	65,0%
	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% 67	68,0% 67	72,0%	73,5% 67	75,0% 67
Habitaciones		9.360		67		
Ingresos		7.362	10.185	11.754	12.513	13.323
Habitaciones Alimentos y		1.813 186	8.087	8.969	9.594	10.263
bebidas Otros		-4.987	1.903	2.460	2.578	2.702
		4.373	195	326	341	358
Gastos Operacionales (OpEx)		-525	-5.235	-5.701	-5.974	-6.263
Utilidad Operacional Bruta		-441	4.950	6.053	6.538	7.060
Fee Operación		3.408	-594	-726	-785	-847
Gastos no Operacionales			-470	-632	-668	-706
Utilidad Operacional Neta (EBITDA)			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
<b>Rentabilidad</b> Retorno de la Inversión en # de años	<b>9,40%</b>	<b>10,72%</b>	<b>12,95%</b>	<b>14,03%</b>	<b>15,19%</b>
	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





# Dammai

LIFESTYLE HOTEL

HOYOS  
LUQUE  
Estructuración y Gestión  
Inmobiliaria



tribu  
Developers

SHG  
SARASTI HOTELS GROUP