

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

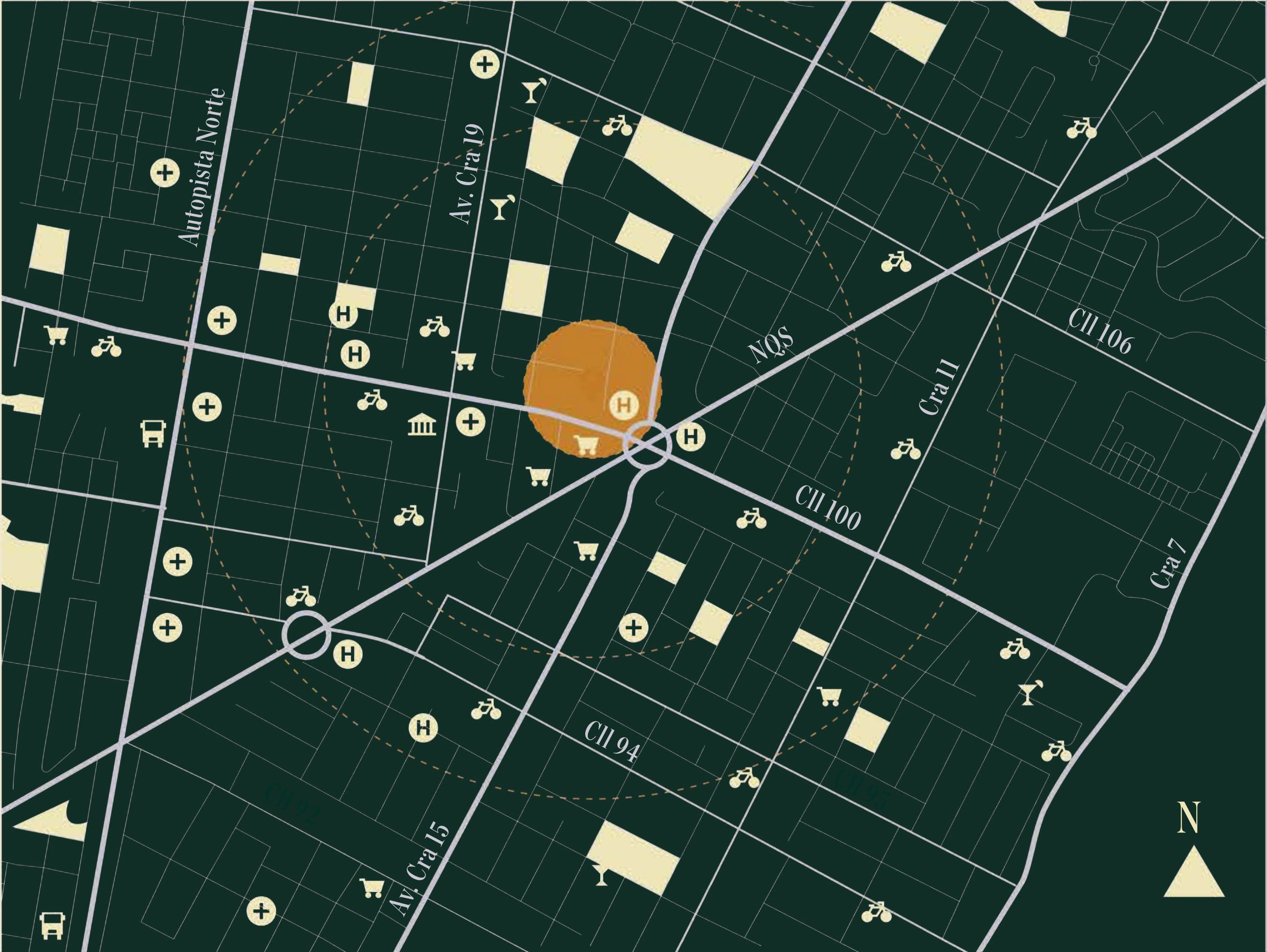
 Ciclorruta

 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 M2
Área construida	3.532 M2
Área útil	1.991 M2



Donde la conciencia se encuentra con la arquitectura

ESPACIOS COMPLEMENTARIOS



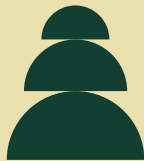
CONFERENCE ROOM



GIMNASIO



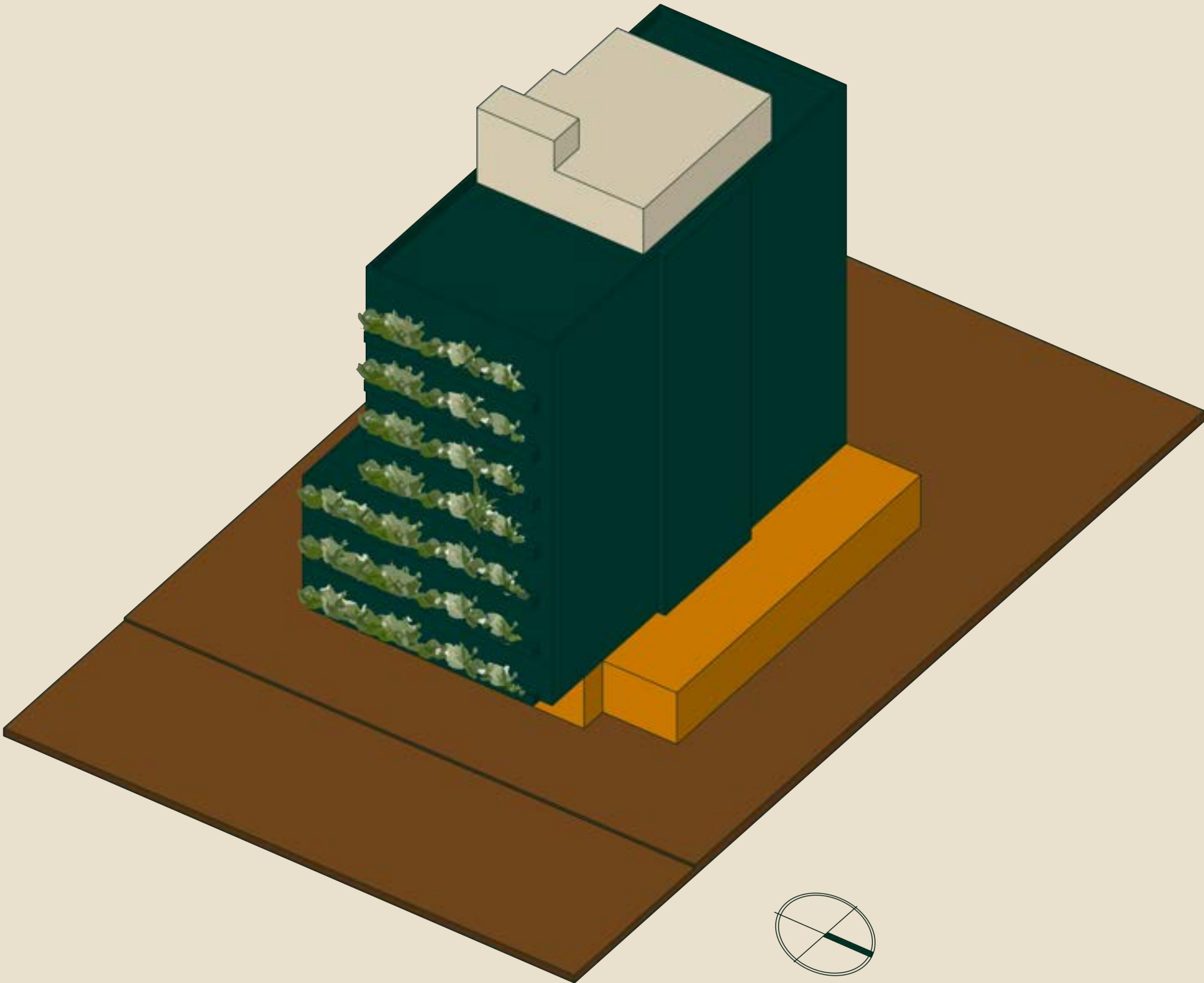
ROOFTOP



SPA

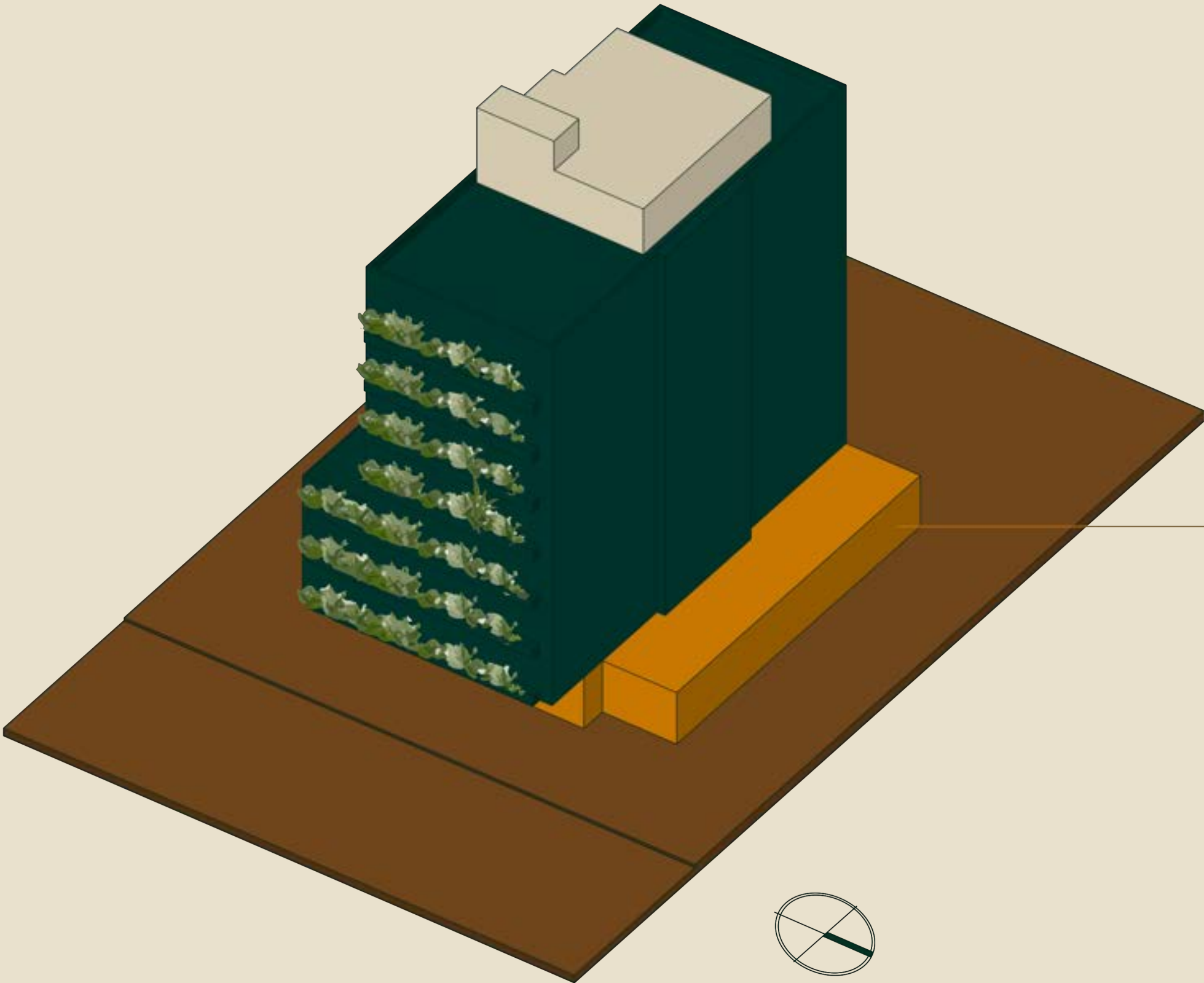


RESTAURANTE



Dammai

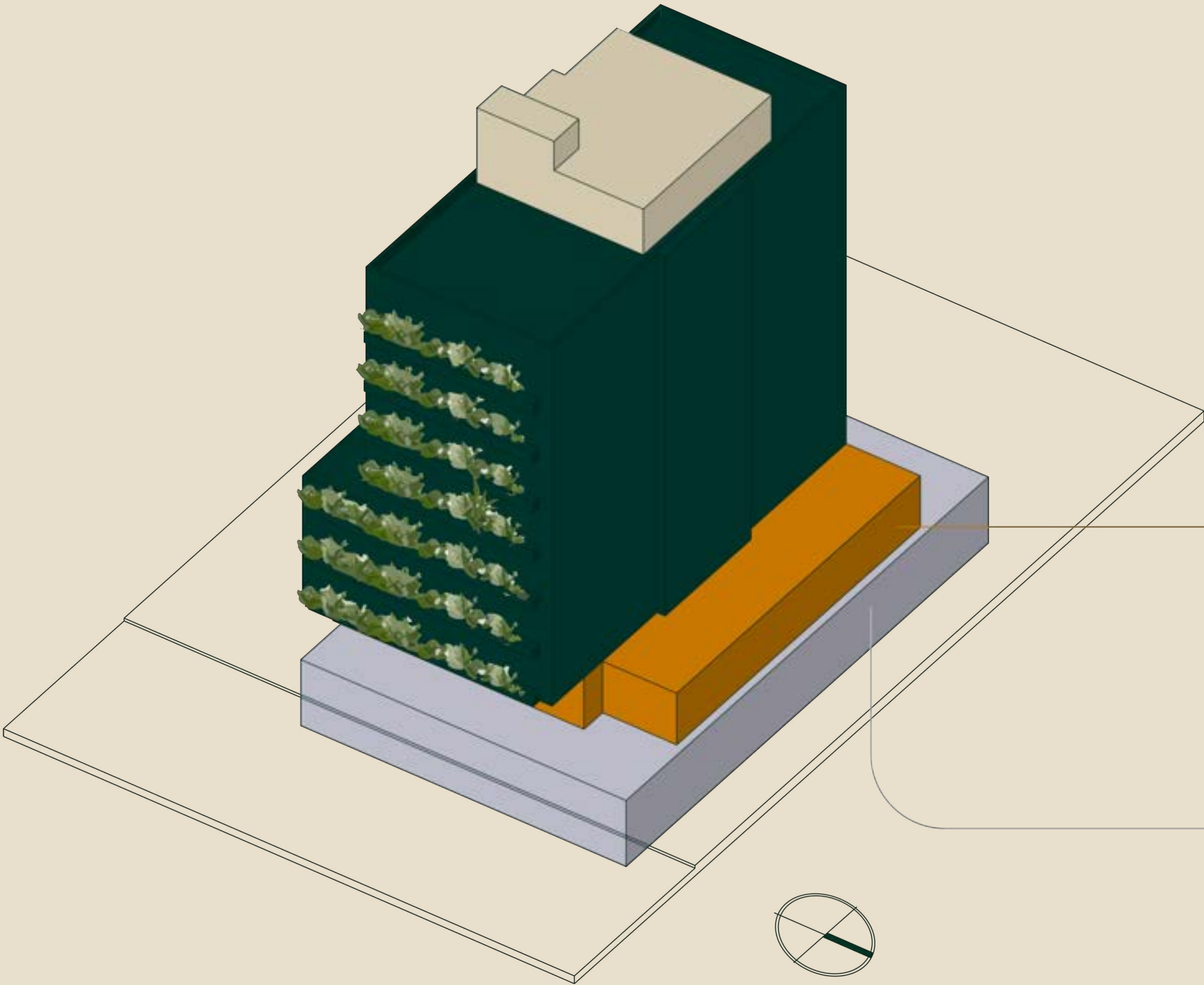
LIFESTYLE HOTEL



Primer piso

- Lobby
- Restaurante +Lounge
- Conference room



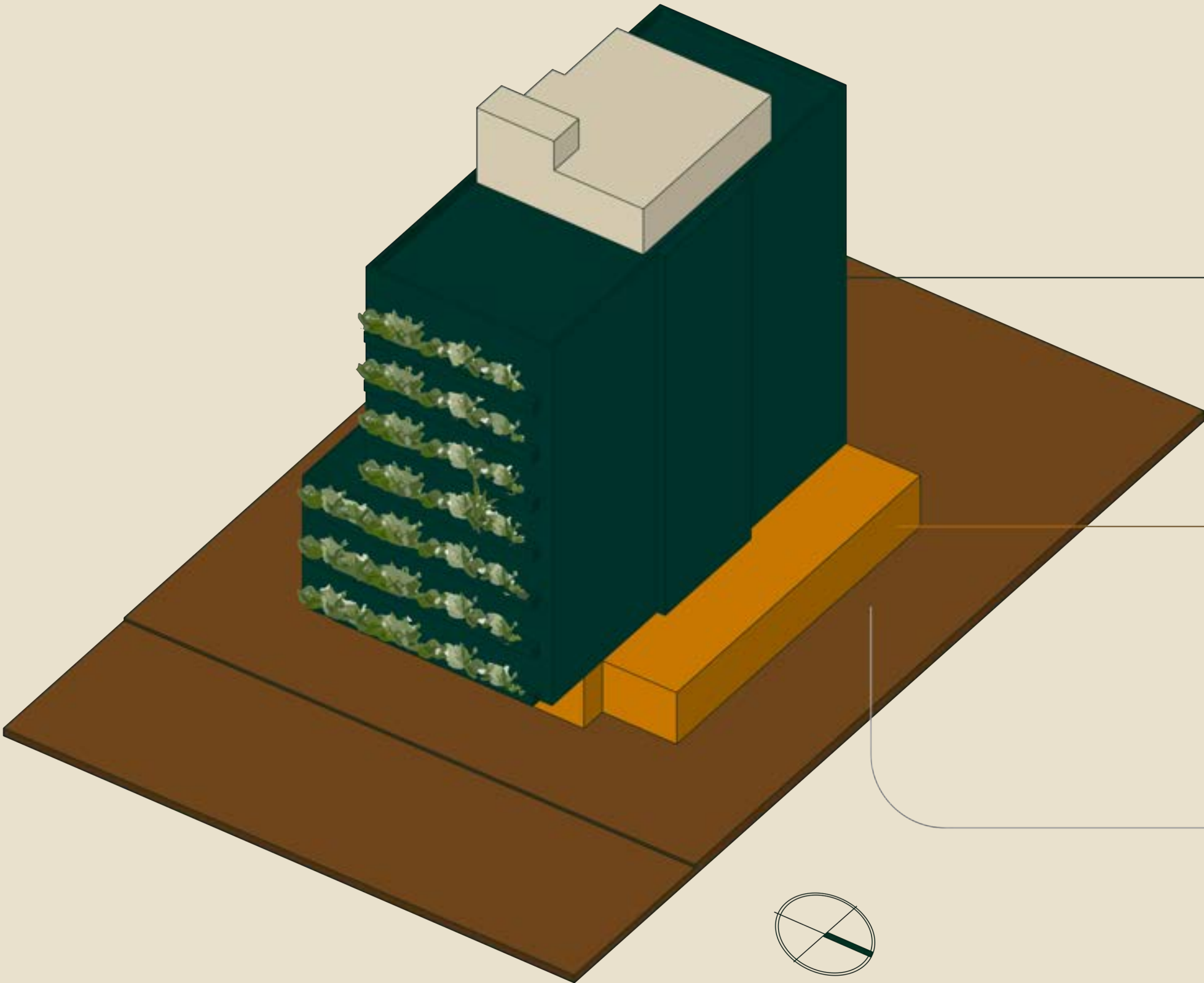


Primer piso

- Lobby Restaurante +Lounge
-
- Conference room

Sótano

- Parqueaderos
- Administración



Pisos 2-8

- Total: 67 unidades
- Área promedio: 26 m²

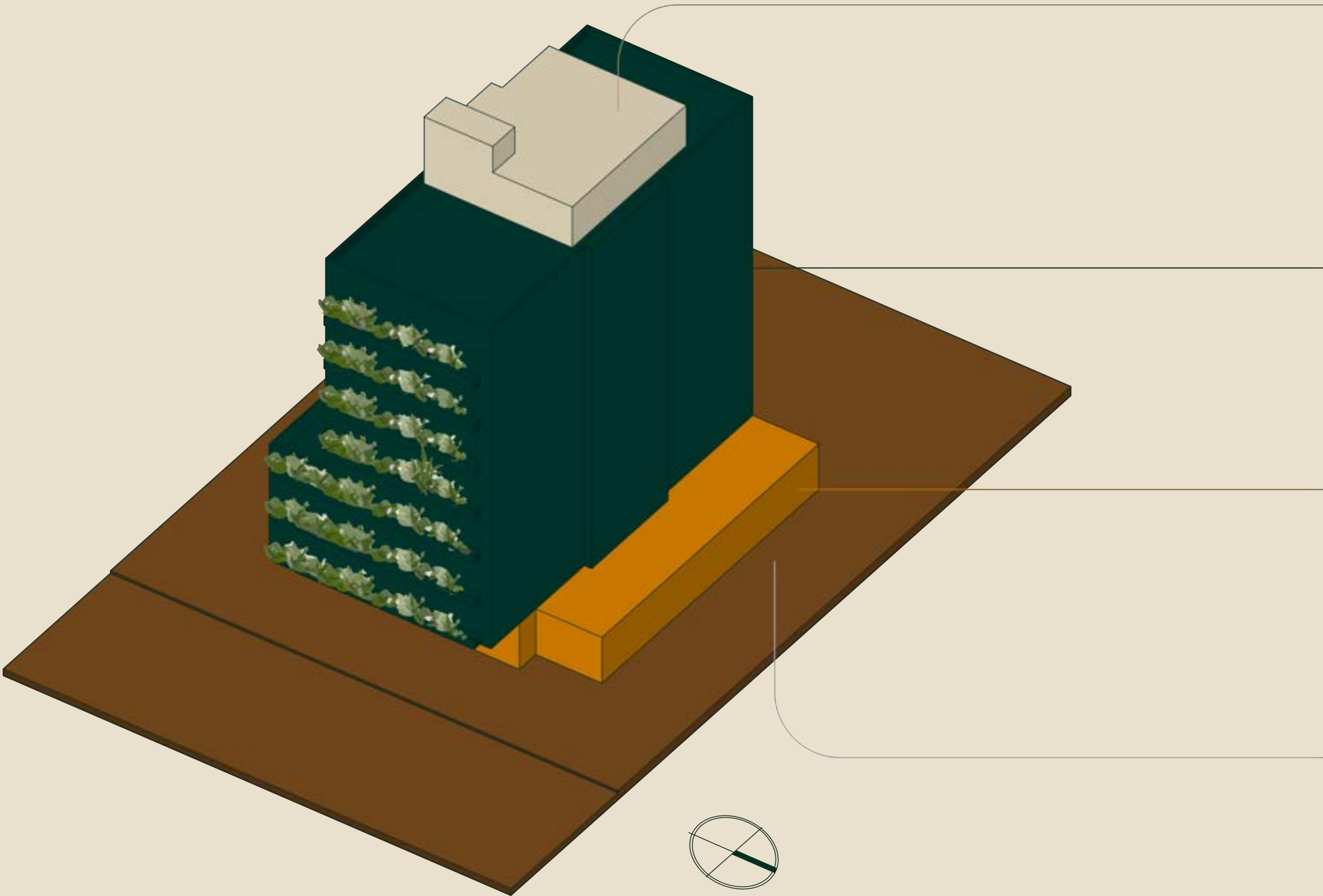
Primer piso

- 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
- 2 Diseño atemporal desatendido.

Condiciones de inversión

- VALOR FRACCIÓN:

\$150.000.000

CUOTA INICIAL

\$15'000.000

16 CUOTAS. NOVIEMBRE 2025 - FEBRERO 2027

\$6'500.000

VALOR ÚLTIMA CUOTA - MARZO 2027

\$31'000.000

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 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
Ingresos	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		
		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
Rentabilidad Retorno de la Inversión en # de años	9,40%	10,72%	12,95%	14,03%	15,19%
	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 Mar 24'

4

8

12

16

20

24

28

32

36 Mar

Abr 25'

27'



Dammai

LIFESTYLE HOTEL

HOYOS
LUQUE
Estructuración y Gestión
Inmobiliaria



tribu
Developers

SHG
SARASTI HOTELS GROUP