

# SO LÉ

TOWER

Inversión Hotelera  
Inteligente  
en Ibagué



**pomar**  
CONSTRUCTORA  
¡Una inversión  
en sintonía!



# Tu inversión esta en

# I BAGUÉ

- Ibagué, **reconocida como la capital musical de Colombia**, se consolida progresivamente como un referente cultural, turístico y empresarial, constituyéndose en un escenario privilegiado para el desarrollo de nuevas inversiones.
- Ubicada en el centro del territorio nacional, Ibagué se erige **como un eje estratégico de conexión entre las principales ciudades de Colombia**, favoreciendo el acceso y dinamizando el tránsito de visitantes y actividades empresariales.
- Combina un estilo de vida sereno con una oferta en constante expansión de servicios y alternativas de entretenimiento, **lo que la posiciona como un destino preferido** tanto por residentes como por visitantes.
- Su dinamismo la **proyecta como un destino en constante transformación**, donde invertir en el presente representa aprovechar una oportunidad alineada con las tendencias de crecimiento.

# HOTELERÍA Y TURISMO



El fortalecimiento de su infraestructura hotelera y comercial ha potenciado el turismo de negocios y la realización de eventos culturales, **atrajendo un número creciente de visitantes** que optan por estadías prácticas y confortables.



El creciente flujo de turistas y viajeros de negocios ha llevado la demanda de **aparta suites modernas y estratégicamente ubicadas** está en su punto más alto.



La variada agenda cultural de Ibagué, enriquecida con eventos musicales, deportivos y empresariales, convoca cada año a miles de visitantes, lo que **impulsa de manera sostenida el mercado de alquileres temporales**.



# 3 DATOS CLAVE PARA ESTAR AL DÍA

1

## Diciembre de 2024:

La Alcaldía de Ibagué proyectó un nivel de ocupación hotelera superior al 55%, con 9.836 camas disponibles.

(Cotelco capítulo Tolima)

2

## Media Maratón Musical:

Durante este evento, la ocupación hotelera alcanzó el 95%, evidenciando el impacto positivo de actividades deportivas y culturales en la demanda de hospedaje.

(El Cronista)

3

## Festival Folclórico de 2024:

El último fin de semana del festival registró una ocupación del 85%, representando un incremento de 3 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior.



# ¿Sabías que Ibagué se ha consolidado como un importante epicentro deportivo en Colombia?

## Media Maratón Musical:

Este evento anual combina deporte y cultura, atrayendo a atletas y turistas de diversas regiones. En su última edición, consolidó a Ibagué como un referente en la organización de grandes competencias atléticas.

Gobernación del Tolima

## Copa Davis:

Para el año 2025, Ibagué realizó este prestigioso torneo internacional de tenis, lo que refleja la confianza en su infraestructura deportiva y capacidad organizativa.

Alcaldía de Ibagué

## Campeonatos Panamericanos de Patinaje:

En 2024, Ibagué fue anfitriona de este evento y fue reconocido como uno de los mejores eventos deportivos del país, destacando la infraestructura y organización de la ciudad.

Federación Colombiana de Patinaje

## Pre Mundial de Polo Acuático:

La ciudad acogió este certamen internacional, cumpliendo con los estándares técnicos y operativos exigidos, lo que le valió reconocimientos nacionales.

El Nuevo día

## Campeonato Nacional de Saltos y Pruebas Múltiples de Atletismo:

En marzo de 2024, el Parque Deportivo de Ibagué fue sede de este importante campeonato, reuniendo a 22 ligas y cerca de 250 deportistas.

El Cronista



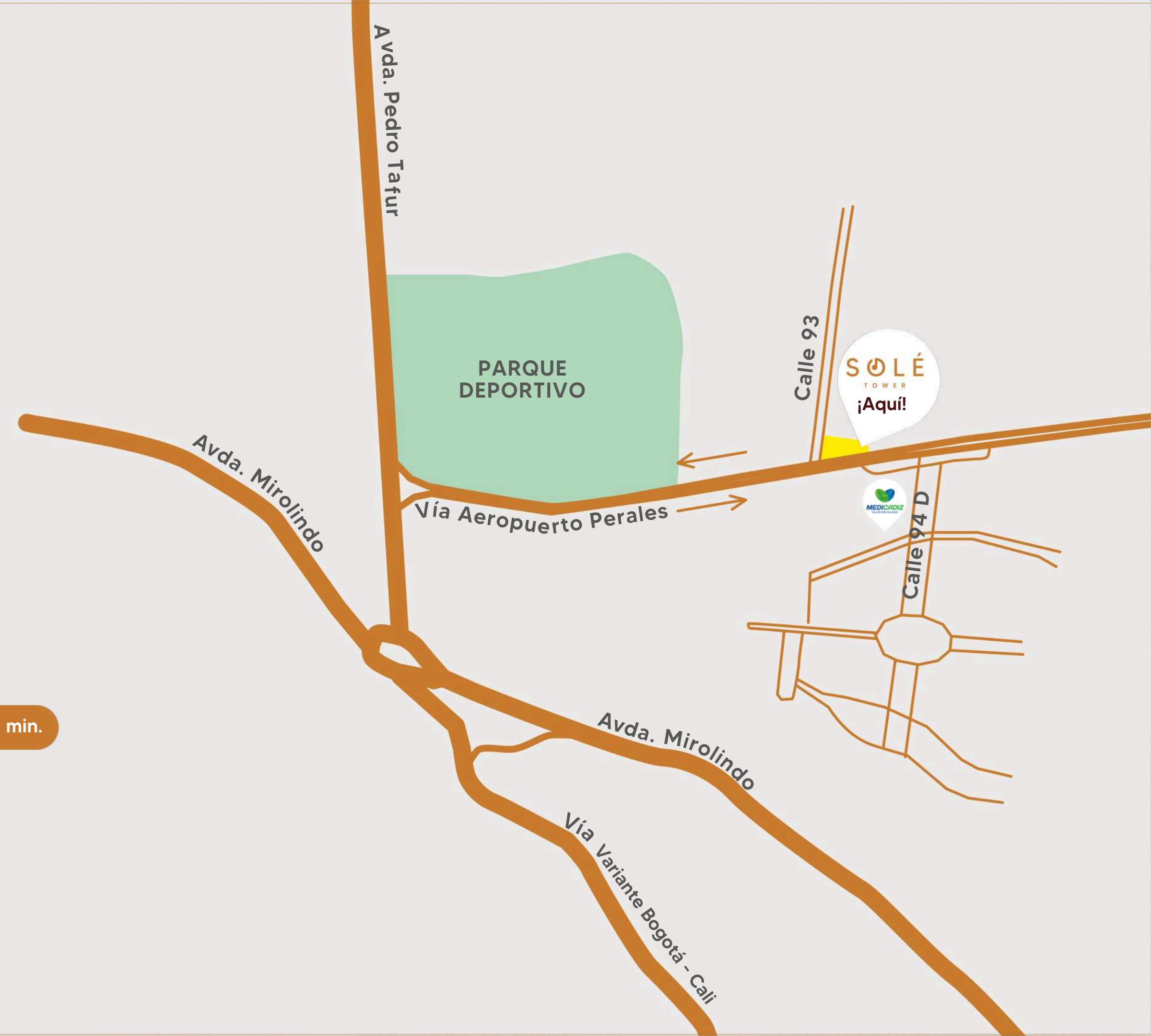


En la zona de proyección actual y futura de Ibagué,  
**disfruta un estilo de vida en armonía con la  
exclusividad**



# Una ubicación privilegiada, ¡cerca a todo!

- Clínica Medicadiz  | 3 min.
- Aeropuerto Perales  | 5 min.
- Variante Bogotá ,Medellín, Cali  | 5 min.
- Parque deportivo La Gloria de Dios  | 2 min.
- Club Campestre de Ibagué  | 12 min.
- Centro Comercial Multicentro  | 12 min.
- Centro Comercial La Estación  | 14 min.



# Servicios del Hotel

- Lobby
- Parqueaderos
- Locales comerciales
- Salones de eventos
- Apartasuites
- Área de Rooftop

- 
1. Sauna
  2. Carril de Nado
  3. Zona de baños
  4. Zona de Jacuzzis
  5. Gimnasio dotado
  6. Cocina
  7. Bar
  8. Zona de Restaurante
  9. Zona de Coworking
  10. Salón multipropósito



ROOFTOP

1.103,53 m<sup>2</sup>



NIVE  
8

# AMENITIES



Relájate en sintonía con una  
**vista única de la ciudad.**



#### **ZONA HÚMEDA:**

- Sauna
- Zona de jacuzzis
- Carril de nado



- Apartasuites amoblados



- Cocina
- Bar
- Zona de restaurante

• Vidrios Insonoros





- Acceso al ascensor con reconocimiento facial



Desde el lobby que te recibe hasta el rooftop,  
todo en completa armonía.



• Gimnasio dotado



- Área de Rooftop
- Salón Multipropósito
- Zona de baños



**UN TOTAL DE 2.000 acciones  
1.460 salieron a público**

**540 son reserva de pomar**  
CONSTRUCTORA



**Valor de la Accion: \$37.900.000  
de contado**

# RENTABILIDAD - INVERSIÓN Y RETORNO

VALORIZACIÓN:  
**4% E.A.**

TIR ESTIMADA:  
**14 E.A.**

ROI:  
**En 7 años**  
\*Escenario Conservador

INICIO DE  
OPERACIONES:  
**JUNIO  
2028**

OCUPACIÓN  
PROMEDIO:  
**65%**

INVERSIÓN  
**\$39.900.000**

\*Valor por acción

FORMA  
DE PAGO  
SUGERIDA

1. Separación: **(10%) 3.990.000**
2. Cuota inicial: **(10%) \$3.990.000**  
30 días después de la separación
3. Cuotas mensuales (12): **\$2.660.000**  
Cuotas mensuales (18): **\$1.773.333**  
30 días después de la cuota inicial





## PRECIO POR CONJUNTO DE ACCIONES

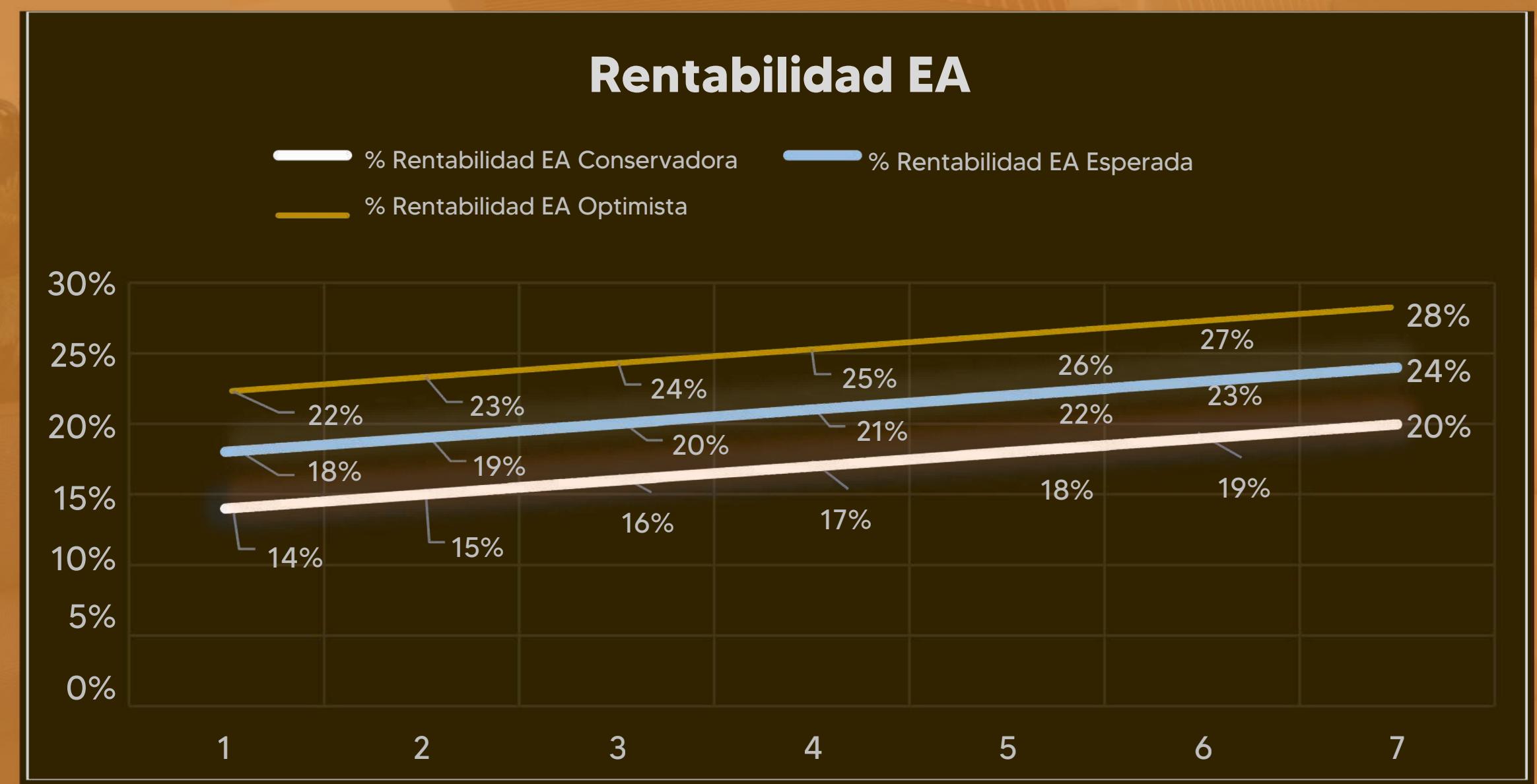
A continuación, se presenta el valor total de los paquetes adquiridos a cuotas, junto con sus respectivos bonos de descuento.

Paquetes	Cantidad	Bono de Descuento por Acción	Valor unitario	Valor paquete
5 acciones	5	\$ 2.000.000	\$ 37.900.000	\$ 189.500.000
10 acciones	10	\$ 3.000.000	\$ 36.900.000	\$ 369.000.000
15 acciones	15	\$ 4.000.000	\$ 35.900.000	\$ 538.500.000
20 acciones	20	\$ 5.000.000	\$ 34.900.000	\$ 698.000.000

# PROYECCIÓN DE BENEFICIOS A 7 AÑOS



Teniendo en cuenta el escenario conservador que inicia con una ocupación del 65% de Solé Tower, a continuación, se presenta una proyección de porcentajes de rentabilidad efectiva anual para cada año, esperando que a partir del año 7 se generen dividendos similares. Al sumar los ingresos proyectados, se espera contar con un retorno de 7 años.



# RENTABILIDAD EFECTIVA ANUAL POR ACCIÓN

AÑO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Valor anual	\$ 5.586.000	\$ 5.985.000	\$ 6.384.000	\$ 6.783.000	\$ 7.182.000	\$ 7.581.000	\$ 7.980.000
Valor trimestral	\$ 1.396.500	\$ 1.496.250	\$ 1.596.000	\$ 1.695.750	\$ 1.795.500	\$ 1.895.250	\$ 1.995.000
Valor mensual	\$ 465.500	\$ 498.750	\$ 532.000	\$ 565.250	\$ 598.500	\$ 631.750	\$ 665.000
% Rentabilidad EA	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%

## OCUPACIÓN ESPERADA

AÑO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
Conservador	65%	67%	69%	71%	73%	75%	77%
Esperado	70%	72%	74%	76%	78%	80%	82%
Óptimo	75%	77%	79%	81%	83%	85%	87%

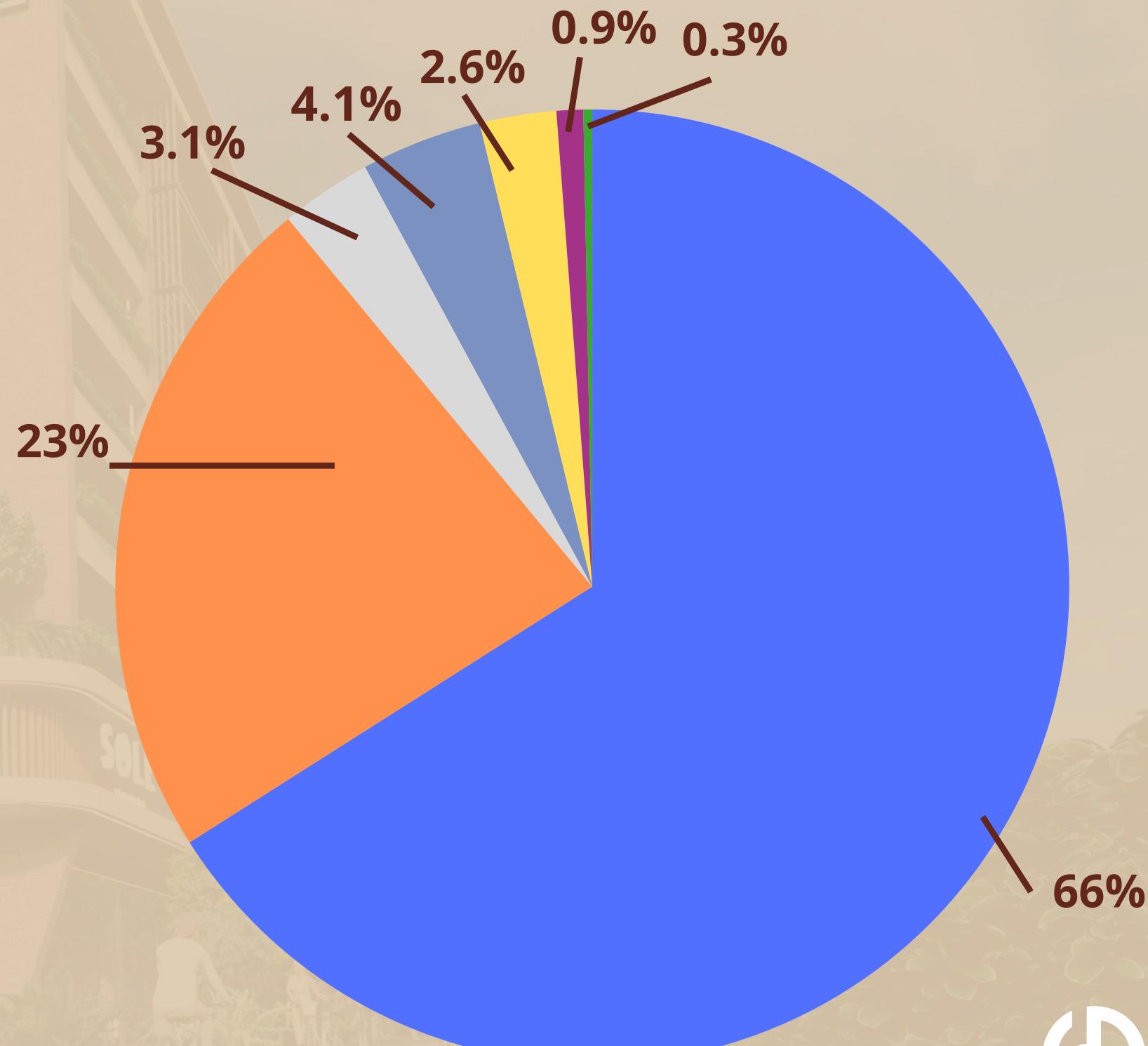
## **PROYECCIÓN DE COSTOS (ESCENARIO CONSERVADOR)**

El margen de costos se proyecta en el 27% de los ingresos durante la operación del primer año, esto quiere decir que se espera que nuestros gastos de operación no superen este porcentaje,, en términos de mano de obra calificada y no calificada, materiales, servicios públicos, mantenimientos, suministros, marketing, materia prima, impuestos, amortización de los equipos, entre otros aspectos requeridos para la sostenibilidad del negocio. Con el aumento de ingresos que se va generando cada año, el margen de costos será inferior, lo que permitirá que aumente el porcentaje de rentabilidad efectiva anual.



# MODELACIÓN DE INGRESOS HOTEL SOLÉ TOWER

Concepto / Fuente de Ingreso	Porcentaje (%)
Proyección Apartasuites	66.00%
Alimentos a las habitaciones y eventos	23.00%
Proyección Salones de Eventos	3.10%
Proyección Locales Comerciales	4.10%
Proyección Parqueaderos	2.60%
Proyección Rooftop Restaurante	0.90%
Proyección Rooftop SPA	0.30%
<b>TOTAL</b>	<b>100.00%</b>



# VALORIZACIÓN DE LA ACCIÓN - BENEFICIO ADICIONAL A LA RENTABILIDAD EFECTIVA ANUAL

- Valorización estimada a la fecha de apertura del Hotel Solé: 12% respecto al valor inicial del proyecto.
- Proyección a 7 años (basada en el mercado colombiano):
  - Promedio anual de valorización de edificios y negocios comerciales: 4%.
  - Valorización acumulada al año 5 de operación: 37% sobre el valor inicial (\$39.900.000), equivalente a una ganancia anual del 4%.

Valor inicial de la acción \$ 39.900.000

AÑO	Año Desarrollo 1	Año Desarrollo 2	Año Desarrollo 3
Valor proyectado	\$ 41.496.000	\$ 43.155.840	\$ 44.882.074
% Valorización respecto al valor inicial	4%	8%	12%

Valorización de la acción proyectada \$ 39.900.000

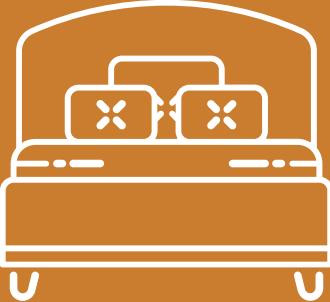
AÑO	Apertura	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Valor proyectado para la acción	\$ 44.882.074	\$ 46.677.357	\$ 48.544.451	\$ 50.486.229	\$ 52.505.678	\$ 54.605.905
% Valorización respecto al valor inicial	12,49%	16,99%	21,67%	26,53%	31,59%	36,86%



# DESCUENTOS PARA INVERSIONISTAS CON PARTICIPACIÓN DE 1 A 5 ACCIONES



A continuación, se detalla el valor total de los paquetes en modalidad de pago a cuotas, junto con sus respectivos bonos de descuento.

 <b>SUITES</b>	 <b>RESTAURANTE</b>	 <b>PASADÍA</b>	 <b>REGALO</b>	 <b>SESIÓN SPA</b>
1 noche gratis 15% temporada baja	10% al consumo	10% sobre los servicios adicionales en el pasadía	1 día al año sin pagar pasadía	1 día al año sin pagar un servicio específico de SPA
10% temporada alta (Aplica para Accionista)	(Aplica para accionista)	(Aplica para Accionista)	(Aplica para Accionista)	(Aplica para accionista)

# BENEFICIOS EXCLUSIVOS DE DESCUENTO PARA ACCIONISTAS INVERSIONISTAS EN PAQUETES



 <b>Accionista SILVER</b> (5 acciones)	 <b>Accionista PLATINUM</b> (10 acciones)	 <b>Accionista GOLD</b> (15 acciones)	 <b>Accionista DIAMOND</b> (20 acciones)
<ul style="list-style-type: none"><li>• 6 noches gratis al año</li><li>• 15% descuento permanente APARTASUITE</li><li>• 15% sobre los servicios adicionales en el pasadía</li><li>• 5 días al año sin pagar pasadía</li><li>• 5 días al año sin pagar un servicio específico de SPA <b>(Aplica para Accionista)</b></li><li>• <b>Descuento de 10% sobre el consumo en restaurante</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 11 noches gratis al año</li><li>• 20% descuento permanente APARTASUITE</li><li>• 20% sobre los servicios adicionales en el pasadía</li><li>• 10 días al año sin pagar pasadía</li><li>• 10 días al año sin pagar un servicio específico de SPA <b>(Aplica para Accionista)</b></li><li>• <b>Descuento de 15% sobre el consumo en restaurante</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 16 noches gratis al año</li><li>• 25% descuento permanente APARTASUITE</li><li>• 25% sobre los servicios adicionales en el pasadía</li><li>• 15 días al año sin pagar pasadía</li><li>• 15 días al año sin pagar un servicio específico de SPA <b>(Aplica para Accionista)</b></li><li>• <b>Descuento de 20% sobre el consumo en restaurante</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 21 noches gratis al año</li><li>• 30% descuento permanente APARTASUITE</li><li>• 30% sobre los servicios adicionales en el pasadía</li><li>• 20 días al año sin pagar pasadía</li><li>• 20 días al año sin pagar un servicio específico de SPA <b>(Aplica para Accionista)</b></li><li>• <b>Descuento de 25% sobre el consumo en restaurante</b></li></ul>

# MODELOS DE NEGOCIO

## SOLEÉ TOWER

### Apartasuites Hoteleras

Hotel de rentas cortas y media estadía que incluye: terreno, parqueaderos, locales comerciales, apartasuites, dotación, amenidades, salones de eventos y Rooftop.

Tendremos un único operador encargado de gestionar todos los servicios hoteleros (aseo, mucamas, lavandería, alimentos y bebidas, mantenimiento, administración) además, servicios que garanticen una gran experiencia para todos los huéspedes.

### La comercialización

La comercialización del hotel la realizará el operador mediante canales digitales propios, canales de reservas digitales y convenios institucionales. Toda la gestión de reservas, pagos, revenue management estará a cargo del operador.

### Bolsa única de renta

La operación y el recaudo del edificio se hará por bolsa única de rentas.

# SO LÉ

TOWER



¡Invierte  
ahora!

Construye:

**pomar**  
CONSTRUCTORA

# SOLE TOWER



¡Invierte  
ahora!

# SOLE TOWER



S O L É  
T O W E R

pomar  
CONSTRUCTORA