



UNA INVERSIÓN QUE LO ACERCA A SUS METAS





INVERTIR CON SEGURIDAD Y RESPALDO ES CUESTIÓN DE TODOS

Porque todos queremos **libertad financiera** y aumentar nuestros ingresos para alcanzar nuestras metas y tener más tiempo libre para disfrutar la vida; hemos diseñado una **inversión acorde a nuestro estilo de vida**.



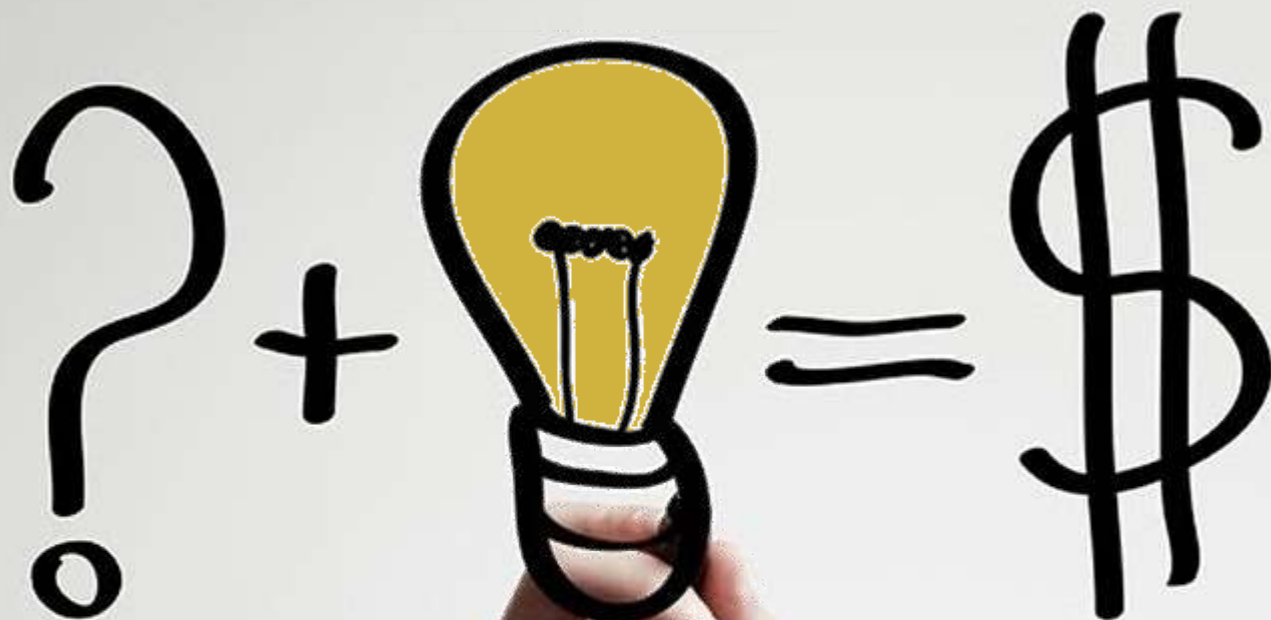
Lo invitamos a conocer los beneficios del modelo de **Inversión en Finca Raíz por Derechos Fiduciarios** e invertir junto con nosotros en PORTUS MANGA CARTAGENA, el proyecto empresarial de mayor expectativa de **Cartagena**.

Cordialmente,

PORTUS GLOBAL



PORTUS
MANGA CARTAGENA



Invirtiendo juntos ponemos en manos de todos un futuro cada vez más nuestro





Inversión en Finca Raíz por Derechos Fiduciaris

INVERSIONISTAS

Personas con pequeños y grandes capitales se vinculan como inversionistas a un **proyecto inmobiliario**.



RENTABILIDAD

Producto de la explotación del proyecto, los **inversionistas** reciben rentabilidad en proporción a su porcentaje. **Vitalicia y Heredable**

VALORIZACIÓN

La inversión se valoriza conforme la valorización de la finca raíz.

INVERSIÓN

Los **inversionistas** adquieren **DERECHOS FIDUCIARIOS** o un porcentaje del proyecto inmobiliario convirtiéndose en **copropietarios**.



FACILIDADES DE PAGO

La inversión se puede realizar en cuotas y sin intereses.

PROYECTO INMOBILIARIO

OPERADOR FINANCIERO (Fiduciaria)

Administra los recursos del inversionista durante las etapas de desarrollo y operación.

OPERADOR INMOBILIARIO

Gestiona el inmueble, encargándose de todas las actividades asociadas a la operación.



PORTUS

MANGA CARTAGENA



¡Derechos Fiduciarios una oportunidad de inversión para todos!

INSTRUMENTO DE INVERSIÓN EN FINCA RAÍZ
CON GARANTÍAS MONETARIAS

Título de copropiedad sobre un activo inmobiliario para renta.

- El inversionista adquiere un porcentaje de la totalidad del inmueble.
- Se asemeja a un ahorro programado, pero se valoriza.
- Administrado por una entidad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

RENTABLE Y SIN COMPLICACIONES

Acceso a oportunidades de inversión inmobiliaria de gran escala.

- Montos de inversión bajos con facilidades de pago y sin intereses.
- La rentabilidad proviene del arrendamiento de la totalidad del inmueble y no de una única unidad, aumentando los ingresos y mitigando el riesgo por vacancia.
- No requiere ser operado por el inversionista, liberándolo de ocupaciones.

UNA OPORTUNIDAD DE LIBERTAD FINANCIERA
AL ALCANCE DE TODOS

Alcanzar metas y proyectar el futuro con tranquilidad.

- Tiempo libre para dedicarlo a la familia, pasatiempos, crecimiento personal y profesional.
- Contribuir en comunidad al desarrollo y beneficio de todos.

Un Derecho Fiduciario no garantiza una rentabilidad ni su redención en un plazo determinado. Es un Derecho Fiduciario sobre área cuya rentabilidad depende del desempeño del activo subyacente.

> ¿Cuáles son los beneficios de invertir en Derechos Fiduciarios?

Seguridad



Inversión en finca raíz.

Respaldo



Inversión administrada y operada por Fiducia. Vigilada por la Superintendencia Financiera.

Inversión a su medida



Capital al alcance y financiación en cuotas sin intereses.

Potencializa las ganancias y diversifica el portafolio



La renta proviene de múltiples inmuebles.

Invierte sin complicaciones



Compañías expertas operan el inmueble, manteniéndolo informado.

> ¿Por qué la Fiduciaria es seguridad para su inversión?

Verifica el cumplimiento de las condiciones del proyecto (permiso de ventas, punto de equilibrio y licencia de construcción, entre otros) y **desembolsa los recursos** del colectivo de inversionistas al constructor. De no cumplirse las condiciones, devuelve dichos recursos junto con los rendimientos de un Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

- **Administra y defiende los recursos.**
- Destina exclusivamente los recursos al desarrollo del proyecto.
- **Verifica el perfil del inversionista** y la procedencia de sus recursos.
- Facilita el pago y la trazabilidad de los aportes.



- Expide el Título a cada uno de los inversionistas como copropietario.
- Emite informes y rendimiento de cuentas periódicos.
- Distribuye los rendimientos generados en la operación a los inversionistas.
- Realiza los pagos operativos y tributarios del inmueble.



Fuente: Asofiduciarias



CREEMOS QUE LAS INVERSIONES RENTABLES
DEBEN ESTAR AL ALCANCE DE TODOS ¿USTED?



Primer centro empresarial AAA de Cartagena de Indias, enfocado en atender las necesidades del mercado corporativo de la zona líder en comercio exterior y actividad logístico-portuaria de Colombia.

SOCIEDAD PORTUARIA

DIAN

ZONA FRANCA

SU INVERSIÓN

¿Por qué invertir en CARTAGENA?



Ciudad soportada en 4 clústeres productivos (logístico-portuario, petroquímico-plástico, metalmecánico y construcción).



Principal plataforma de comercio exterior de Colombia.



Ciudad colombiana con mayor inversión industrial en los últimos 5 años.



Ciudad futuro de Colombia al ser uno de sus principales motores de desarrollo.

> ¿Dónde está su inversión?

1. Portus Manga Cartagena
2. Banco Popular
3. DIAN
4. Puerto de Cartagena
5. El Trébol
6. Banco Davivienda
7. Banco Bancolombia
8. Supermercado Carulla
9. Vía Mamonal
10. Castillo San Felipe de Barajas
11. San Martín
12. Centro de Convenciones
13. Torre del Reloj
14. Hotel Decameron
15. Hotel Almirante
16. Hilton Cartagena



> MANGA - Epicentro Económico

Puerto de Cartagena



Clúster logístico-portuario más eficiente, seguro y moderno de Colombia y el cuarto más importante de Latinoamérica.



Moviliza el 80% de la carga contenerizada y realiza el 58% de las operaciones de aduana del país.



Hub marítimo de Latinoamérica, con capacidad de recepción de buques New-Panamax.

Zona Industrial de Mamonal



Refinería de petróleos más moderna de Latinoamérica.



Amplia oferta de zonas francas, parques industriales y de almacenamiento.



Aporta cerca de 9% del PIB industrial de Colombia.

Fuente: Procolombia, Invest in Cartagena, Sociedad Portuaria Regional de Cartagena, El Heraldo,

> MANGA – Cifras que proyectan tranquilidad



Corredor Corporativo

Agencias Marítimas: 7
Agencias Aduaneras: +100

Entidades Financieras: 8
Entidades Gubernamentales: 4

DIAN
Sociedad Portuaria
Gobernación del Bolívar



Terminal de Cruceros

Líneas de Cruceros: 38
Cruceros anuales: 200
Pasajeros: 365.000

Moviliza el 97% de los pasajeros que llegan por vía marítima a Colombia.

Primer premio marítimo de las Américas como puerto de destino turístico sostenible, OEA 2014.



Mercado de Oficinas

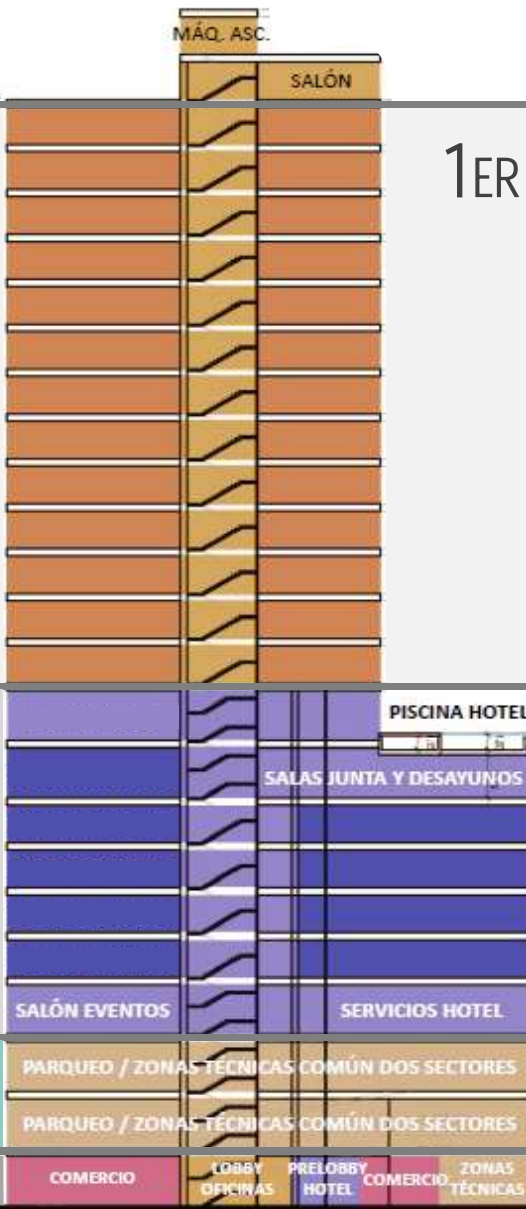
Áreas Construidas
Manga: 9.808 m²
(Total Cartagena: 37.905 m²)

Edificios en Construcción
Manga: 18.705 m²*
(Total Cartagena: 27.785 m²)*

Ocupación
Manga: 93 %
(Promedio Cartagena: 91 %)

* Incluida área de oficinas de Portus Manga Cartagena

Fuente: Procolombia, Invest in Cartagena, Sociedad Portuaria Regional de Cartagena, El Heraldo, Araujo y Segovia.



TERRAZA CON VISTA DE 360°

1ER CENTRO EMPRESARIAL CATEGORÍA AAA

⟨OFICINAS⟩

Área Total: 5.100 m²

Área Rentable: 3.300 m²

415 Derechos Fiduciarios

⟨PRIMER HOTEL EN MANGA⟩

Área Total: 5.400 m²



Hotel Tipo Ejecutivo | 88 Habitaciones
3 Salones de Convenciones | Piscina

PARQUEADEROS

119 Parqueaderos Cubiertos + 15 Bahías

⟨LOCALES⟩

Área Total y Rentable: 311 m²

396 Derechos Fiduciarios

⟨ Área Total: 14.600 m² | 26 Pisos ⟩

¡HAZ QUE TU DINERO TRABAJE PARA TI!

Derechos Fiduciarios de Oficinas y Locales



PORTUS
MANGA CARTAGENA

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN

DERECHOS FIDUCIARIOS



LOCALES



OFICINAS



Participación

0,25%

B

0,125%

A

0,25%



Inversión

\$ 17.3 COP

\$ 36.8 COP

\$ 72.5 COP

396 Derechos Fiduciarios Emitidos

30 Derechos Fiduciarios Emitidos

385 Derechos Fiduciarios Emitidos



PORTUS MANGA
CARTAGENA

ESCENARIO DE INVERSIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS LOCALES



RENTABILIDAD		AÑO 01	AÑO 02	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TIR
Flujo de Caja Anual		CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	2018	2019	2020	2021	2022	5 AÑOS OPERACIÓN
Ocupación	100%			5,01%	5,16%	5,32%	5,48%	5,65%	13,95%
				\$ 0.86	\$ 0.89	\$ 0.92	\$ 0.94	\$ 0.97	
VALORIZACIÓN		19 %		6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	

Cifras en millones COP

Las Derechos Fiduciarios son instrumentos de renta variable, las proyecciones son estimadas con base en consideraciones de mercado.

El porcentaje de valorización puede variar según el comportamiento del sector inmobiliario y la fecha de compra.

El flujo anual se paga a los inversionistas en 3 cortes anuales y corresponden proporcionalmente a la inversión realizada.

Área rentable aproximada 311m2.



Inversión

\$ 17.3 COP

ESCENARIOS DE INVERSIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS OFICINAS TIPO B



*RENTABILIDAD	AÑO 01	AÑO 02	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TIR
Flujo de Caja Anual	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	2018	2019	2020	2021	2022	5 AÑOS OPERACIÓN

Ocupación 85%			7,02%	7,23%	7,44%	7,67%	7,90%	13,51%
			\$ 2.5	\$ 2.6	\$ 2.7	\$ 2.8	\$ 2.9	
Ocupación 90%			7,43%	7,66%	7,89%	8,12%	8,37%	13,90%
			\$ 2.7	\$ 2.8	\$ 2.9	\$ 2.9	\$ 3.0	
Ocupación 95%			7,85%	8,09%	8,33%	8,58%	8,83%	14,29%
			\$ 2.8	\$ 2.9	\$ 3.0	\$ 3.1	\$ 3.2	

VALORIZACIÓN	13,4%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Cifras en millones COP

*Rentabilidad estimada a partir del canon de arrendamiento vigente en el 2014 más incremento del IPC. Ocupación referencia de Manga, Cartagena 93%

Las Derechos Fiduciarios son instrumentos de renta variable, las proyecciones son estimadas con base en consideraciones de mercado.

El porcentaje de valorización puede variar según el comportamiento del sector inmobiliario y la fecha de compra.

El flujo anual se paga a los inversionistas en 3 cortes anuales y corresponden proporcionalmente a la inversión realizada.

Área rentable aproximada 3.300m2.

B



Inversión

\$ 36.8 COP

ESCENARIOS DE INVERSIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS OFICINAS TIPO A



*RENTABILIDAD		AÑO 01	AÑO 02	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TIR
Flujo de Caja Anual		CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	2018	2019	2020	2021	2022	5 AÑOS OPERACIÓN
Ocupación	85%			7,12%	7,34%	7,56%	7,78%	8,02%	13,61%
				\$ 5,1	\$ 5,3	\$ 5,4	\$ 5,6	\$ 5,8	
Ocupación	90%			7,55%	7,77%	8,01%	8,25%	8,49%	14,01%
				\$ 5,4	\$ 5,6	\$ 5,8	\$ 5,9	\$ 6,1	
Ocupación	95%			7,97%	8,21%	8,45%	8,71%	8,97%	14,40%
				\$ 5,7	\$ 5,9	\$ 6,1	\$ 6,3	\$ 6,5	
VALORIZACIÓN		13,4%		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	

Cifras en millones COP

*Rentabilidad estimada a partir del canon de arrendamiento vigente en el 2014 más incremento del IPC. Ocupación referencia de Manga, Cartagena 93%

Las Derechos Fiduciarios son instrumentos de renta variable, las proyecciones son estimadas con base en consideraciones de mercado.

El porcentaje de valorización puede variar según el comportamiento del sector inmobiliario y la fecha de compra.

El flujo anual se paga a los inversionistas en 3 cortes anuales y corresponden proporcionalmente a la inversión realizada.

Área rentable aproximada 3.300m2.


A



Inversión

\$ 72.5 COP

INVERSIÓN A TU MEDIDA

	\$250.000 ^{COP}	Separación y Vinculación Pago Único Administrativo por cada Derecho Fiduciario
Inversión	10%	Cuota Inicial
Oficinas	90%	Saldo diferido en cuotas sin intereses hasta noviembre de 2017
Locales	10%	Descuento por pago de contado del valor total de la inversión

El presente documento ha sido preparado con propósitos informativos y de marketing únicamente, por lo que no pretende ser completo, ni pretende formar la base para una decisión específica, debiendo ser el cliente quien en base a su propio análisis decida la conveniencia de los productos presentados en este documento. Las imágenes, conceptos y proyecciones financieras arquitectónicas presentadas reflejan expectativas de buena fe, pero no constituye oferta de ningún tipo y está sujeta a cambios sin previo aviso.

> ¡Y quien respalda su inversión!





ESTAMOS EN CONSTRUCCIÓN

Inicio Construcción:
Octubre 2015

Fases culminadas: Cerramiento, Excavación,
Pilotaje y Cimentación
Fase en Desarrollo: Estructura

Entrega Proyectada:
II Semestre 2017

¡HABLEMOS DE NEGOCIOS!



OSCAR NOGALES
(322) 636 1878
Oscar.nogales@grcyasociados.com



PORTUS
MANGA CARTAGENA