



UMA OPORTUNIDADE SEGURA  
E RENTÁVEL PARA VOCÊ

# LOBIE: Uma história de sucesso



Uma empresa inovadora com mais de 88 anos de experiência no mercado, composta por executivos especializados em imóveis, com expertise em desenvolvimento imobiliário, administração de condomínios e gestão de propriedades.



Assim nasce a Lobie, uma startup do grupo que combina expertise no setor com as últimas inovações em ciência da computação e dados.

A missão da Lobie é maximizar a rentabilidade de propriedades de pequeno porte localizadas em pontos estratégicos, por meio de moradia por assinatura ou aluguel diário.



Mais de 45 mil Unidades administradas pela Nacional.

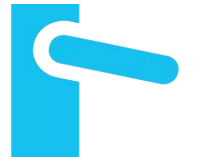


Mais de 10 milhões de metros quadrados construídos pela GGP.



Cerca de 2 mil colaboradores.

# Onde estamos








 Em operação Lobie

 Pré operacional/Em construção

# Como funciona








## Proprietário

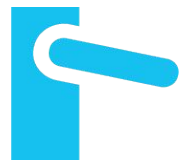
-  Mais rentabilidade que a locação tradicional
-  Gestão ponta a ponta, com uso de tecnologia
-  Decoração assinada e preparada para operação short stay
-  Liberdade: Rescinda quando quiser
-  Transparência: Acesso real time ao sistema e reports mensais



## Hóspede

-  Apartamentos totalmente equipados
-  Apartamentos nas melhores localizações
-  Serviços de limpeza e troca de enxoval
-  Pagamento em apenas um boleto
-  Aluguel mensal sem fiador

## Nossa Atuação



# Gestão Integrada entre Condomínio e Unidades



Gestão completa e inteligente das unidades ao condomínio;



Transparência 360°



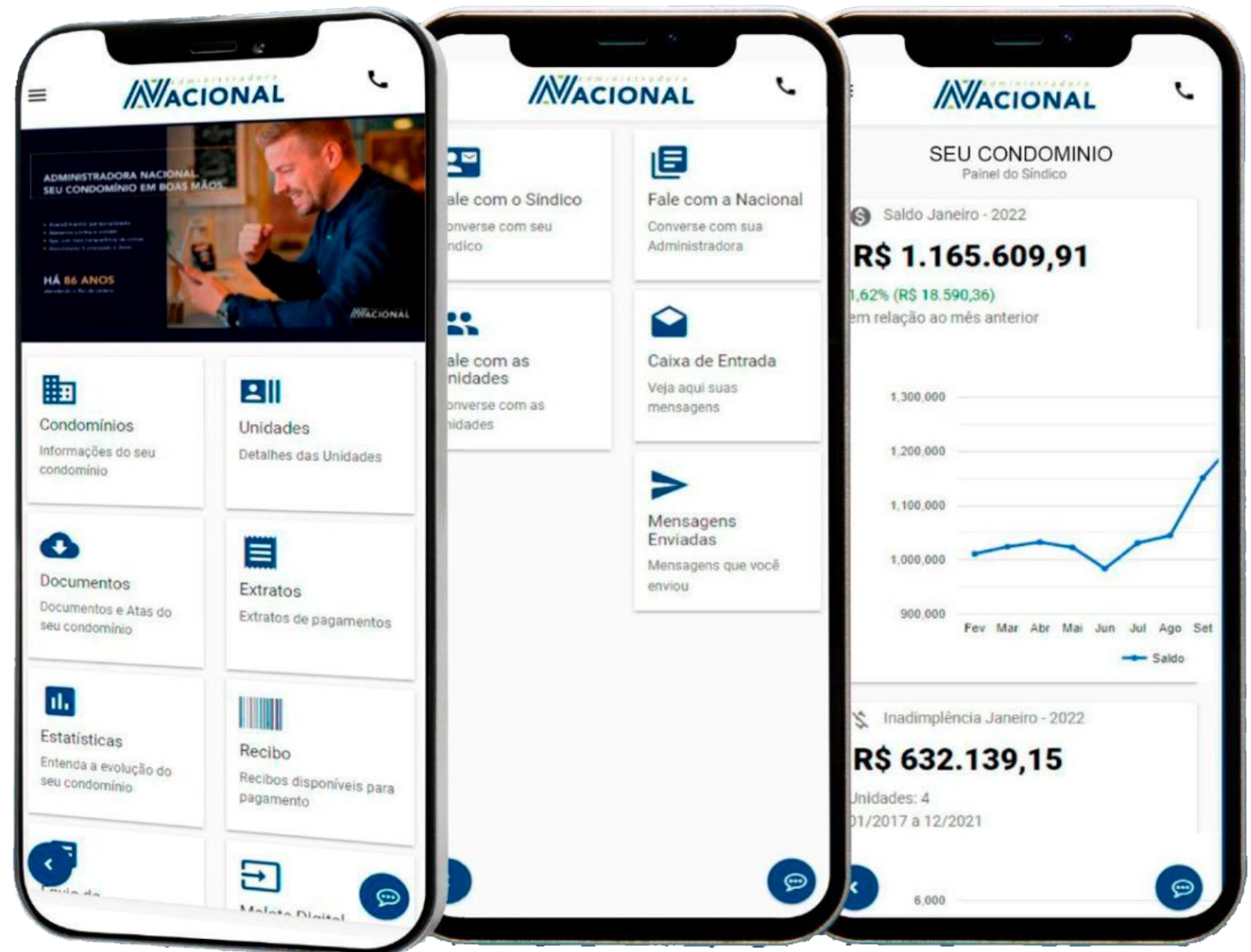
Dados, segurança e atendimento facilitado;



Controle de acesso pelo App;



Serviços pay per use.



## Nossa Taxa

### Gestão das Unidades

# 12%

#### DO RESULTADO LÍQUIDO

Rendimento depois de todas as despesas, inclusive condomínio, energia, etc.



## Sob medida para o Proprietário Investidor



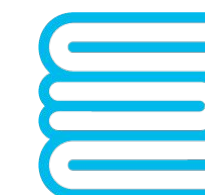
Distribuição/Vendas em +100 canais



Concierge 24h



Precificação das diárias



Limpeza e lavanderia








Check in/ Check out de forma digital



Prestação de contas com máxima transparência

# LOBIE

decor

-  Parceria simplificada e vantajosa
-  Solução completa *turn key*
-  Projetos preparados para operação STR assinados por arquitetos
-  Gestão completa, da compra dos itens a montagem do apartamento
-  O seu tempo preservado



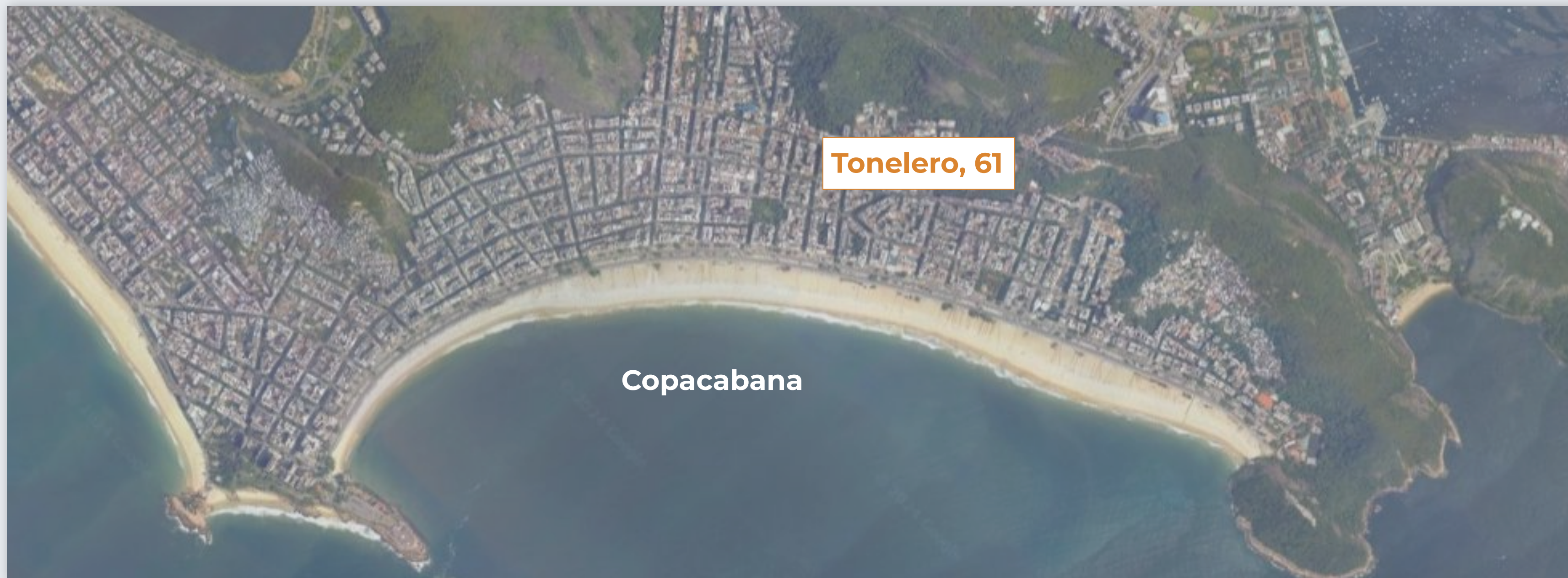


**LOBIE**  
*decor*

## **Estudo de rentabilidade e precificação**

B.RIO

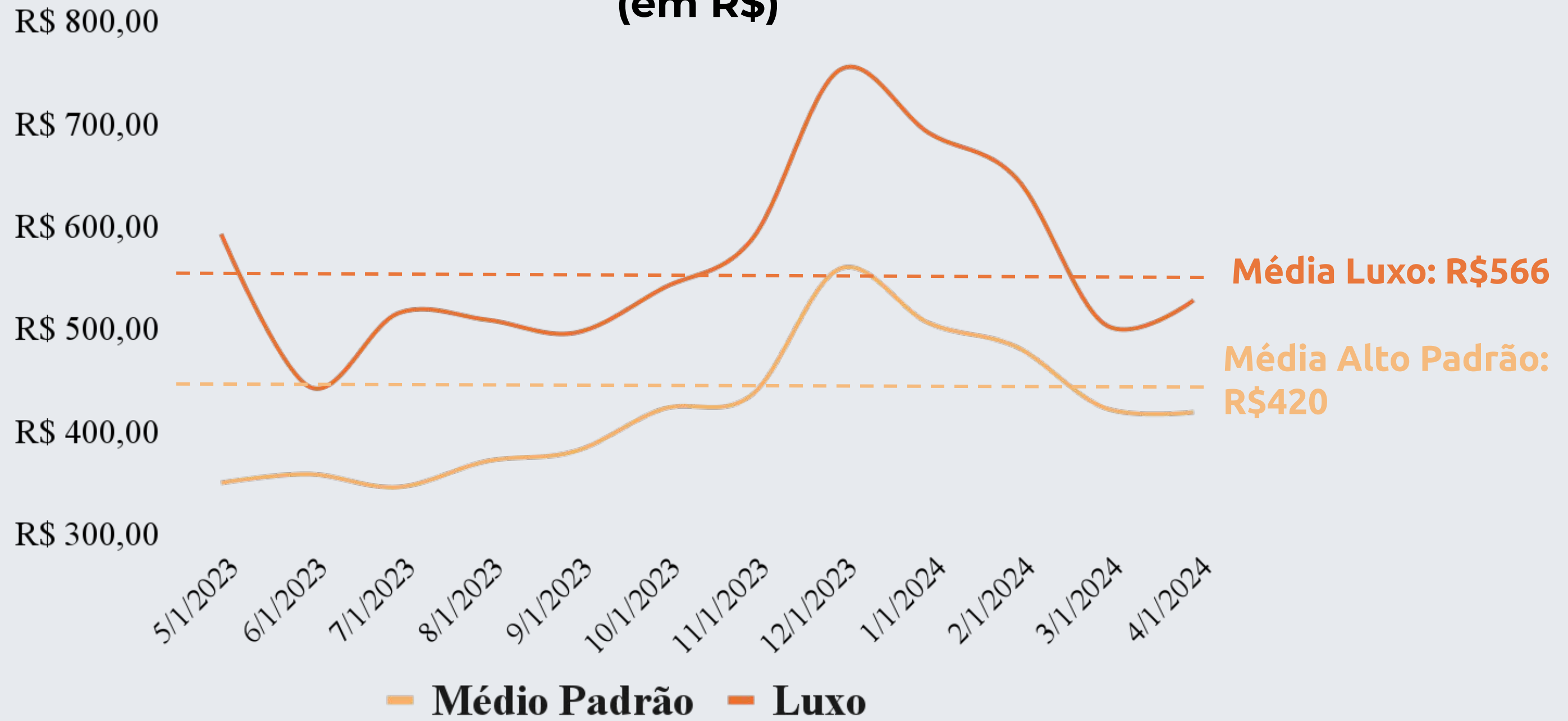
The logo for B.RIO, with the text "B.RIO" in a grey, serif font. The dot of the "R" is a solid orange circle. Below the text is a thin, grey, hand-drawn line that resembles a topographical map or a stylized horizon line.



# Estudo de Mercado: Tonelero, 61, Copacabana



## Diária<sup>1</sup> Média na Região | Studios (em R\$)

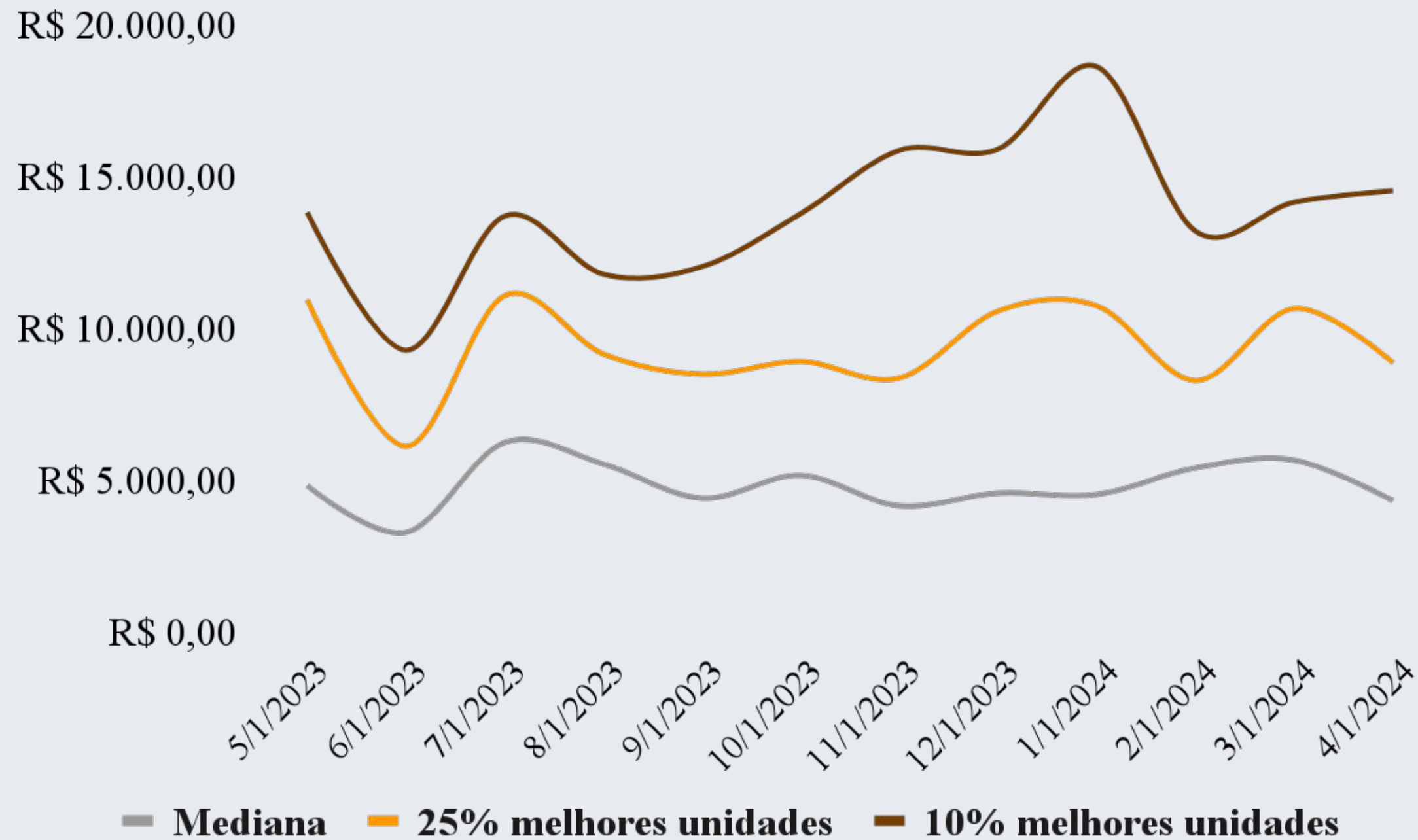


Notas  
<sup>1</sup>valor não considera taxa de limpeza


# Estudo de Mercado: Tonelero, 61, Copacabana



## Receita Bruta | Studios (Percentil)



# Estudo de Mercado: Tonelero, 61, Copacabana

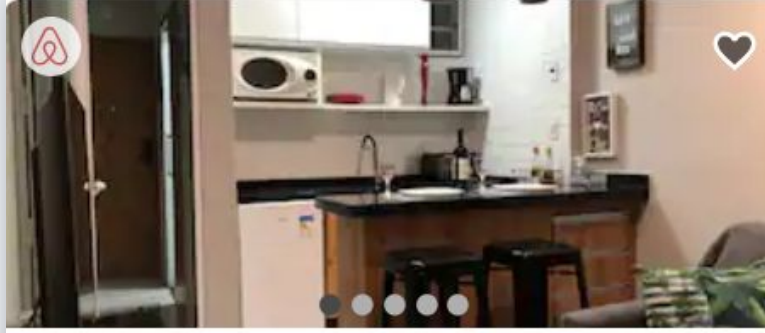



1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (400)

**COPACABANA LUXO & DESIGN 24 HORAS**  
Rio de Janeiro

<b>r\$165k</b>	<b>361</b>
Revenue Potential	Days Available

<b>r\$163.4k</b>	<b>89%</b>	<b>r\$510.7</b>
Revenue	Occupancy	Daily Rate




1 Bed | 1 Bath | 3 Guests ★ 5 (347)

**Cozy Studio at copacabana beach**  
Rio de Janeiro

<b>r\$108.2k</b>	<b>308</b>
Revenue Potential	Days Available

<b>r\$96.3k</b>	<b>88%</b>	<b>r\$355.2</b>
Revenue	Occupancy	Daily Rate




1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (294)

**Look Out onto Copacabana Beach from C...**  
Rio de Janeiro

<b>r\$147.2k</b>	<b>365</b>
Revenue Potential	Days Available

<b>r\$147.2k</b>	<b>86%</b>	<b>r\$468.8</b>
Revenue	Occupancy	Daily Rate

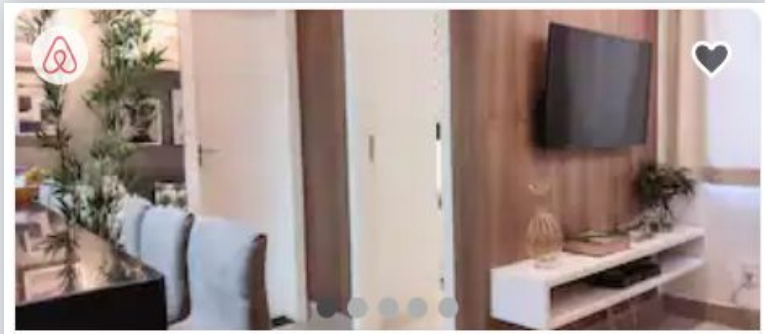


1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (560)

**Praia de Copacabana**  
Rio de Janeiro

<b>r\$77.3k</b>	<b>339</b>
Revenue Potential	Days Available

<b>r\$73.4k</b>	<b>95%</b>	<b>r\$228.6</b>
Revenue	Occupancy	Daily Rate




1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (536)

**COPACABANA BEACH BOUTIQUE LUXURY...**  
Rio de Janeiro

<b>r\$151.5k</b>	<b>278</b>
Revenue Potential	Days Available

<b>r\$134.7k</b>	<b>83%</b>	<b>r\$585.6</b>
Revenue	Occupancy	Daily Rate



1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (462)

**COPACABANA DESIGN & STYLE PLUS SEL...**  
Rio de Janeiro

<b>r\$139.6k</b>	<b>365</b>
Revenue Potential	Days Available

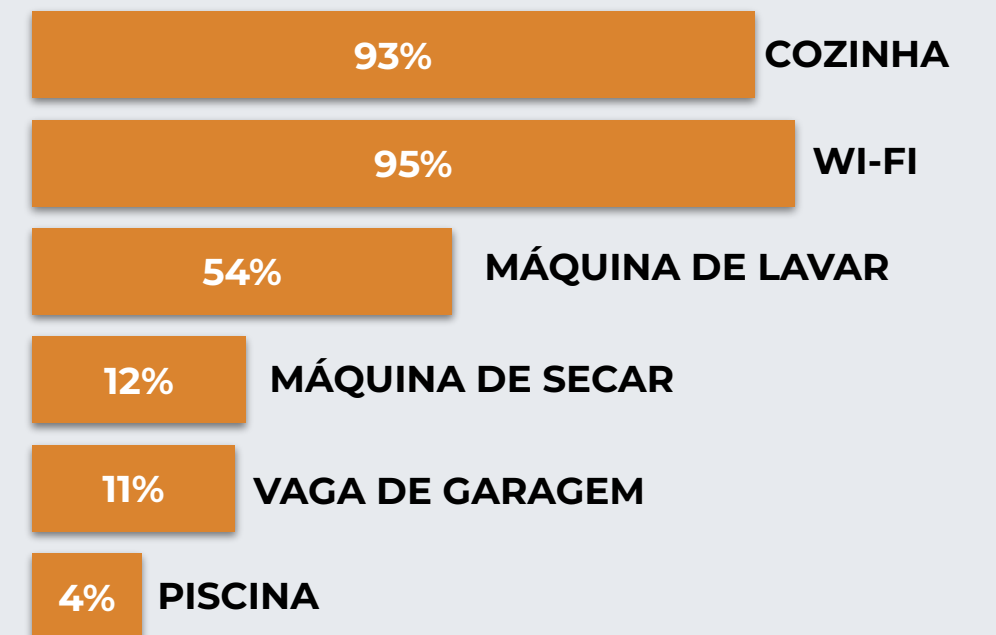
<b>r\$139.6k</b>	<b>89%</b>	<b>r\$430.8</b>
Revenue	Occupancy	Daily Rate

## Prazo Médio da Hospedagem:

**4 dias**



## Itens presentes nos anúncios:



# Tonelero nº 61: Studios 29m<sup>2</sup>



Estimativas	
<b>Diária Média<sup>1</sup></b>	<b>469,72</b>
<b>Tx Ocupação<sup>1</sup></b>	<b>85%</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>11.977,80</b>
- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5%	1.976,34
<b>Receita líquida (A)</b>	<b>10.001,46</b>
- Custo Administração/tx condominial	735,15
- Custo com energia e outros	460,00
- IPTU <sup>1</sup>	265,65
= tot. desp. estimadas (B)	1.460,80
<b>Receita líquida (A-B)</b>	<b>8.540,66</b>
<b>-Taxa lobie (12%)</b>	<b>1.024,88</b>
<b>= Resultado Líquido</b>	<b>7.515,78</b>

Rentabilidade Mensal Média  
Líquida no 1º ano de Operação

**R\$ 7.515,78**

Div. Yield Mensal Médio

**0,98% a.m.<sup>2</sup>**

Notas

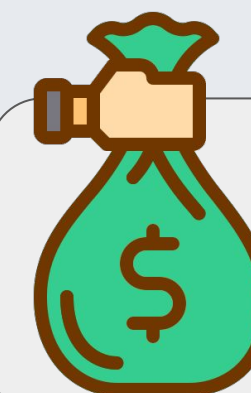
<sup>1</sup>valor não considera taxa de limpeza

<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$768.500

# Tonelero nº 61: Studios 29m<sup>2</sup>



Estimativas	
<b>Diária Média<sup>1</sup></b>	<b>469,72</b>
<b>Tx Ocupação<sup>1</sup></b>	<b>85%</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>11.977,80</b>
- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5%	1.976,34
<b>Receita líquida (A)</b>	<b>10.001,46</b>
- Custo Administração/tx condominial	735,15
- Custo com energia e outros	460,00
- IPTU <sup>1</sup>	265,65
= tot. desp. estimadas (B)	1.460,80
<b>Receita líquida (A-B)</b>	<b>8.540,66</b>
<b>-Taxa lobie (12%)</b>	<b>1.024,88</b>
<b>= Resultado Líquido</b>	<b>7.515,78</b>



Mínimo garantido<sup>3</sup>  
R\$ 39.000,00 no 1º ano

Taxa Lobie sobre o Lucro:  
Interesses 100% alinhados



Notas

<sup>1</sup>valor não considera taxa de limpeza

<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$768.500

<sup>3</sup>Condições: Decoração padrão Lobie Decor; prazo mínimo de 12 meses; impossibilidade de uso do apartamento; +Demais condições descritas no contrato.

**B.RIO**



# Tonelero n° 61: Studios 29m<sup>2</sup>

## Estudo de Sensibilidade Mensal



### Diária Média<sup>1</sup>

		R\$ 370,00	R\$ 420,00	R\$ 470,00	R\$ 520,00	R\$ 570,00
Ocupação	75%	R\$ 4.831,71	R\$ 5.658,36	R\$ 6.485,01	R\$ 7.311,66	R\$ 8.138,31
		0,68%	0,80%	0,91%	1,03%	1,14%
	80%	R\$ 5.239,52	R\$ 6.121,28	R\$ 7.003,04	R\$ 7.884,80	R\$ 8.766,56
		0,68%	0,80%	0,91%	1,03%	1,14%
	85%	R\$ 5.647,33	R\$ 6.584,20	R\$ 7.521,07	R\$ 8.457,94	R\$ 9.394,81
		0,73%	0,86%	0,98%	1,10%	1,22%
	90%	R\$ 6.055,15	R\$ 7.047,13	R\$ 8.039,11	R\$ 9.031,09	R\$ 10.023,07
		0,79%	0,92%	1,05%	1,18%	1,30%
	95%	R\$ 6.462,96	R\$ 7.510,05	R\$ 8.557,14	R\$ 9.604,23	R\$ 10.651,32
		0,84%	0,98%	1,11%	1,25%	1,39%

Conservador Base Otimista

Notas

<sup>1</sup>valor não considera taxa de limpeza

<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$768.500

# Tonelero nº 61: Studios 39m<sup>2</sup>



Estimativas	
<b>Diária Média<sup>1</sup></b>	<b>526,08</b>
<b>Tx Ocupação<sup>1</sup></b>	<b>85%</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>13.415,13</b>
- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5%	2.213,50
<b>Receita líquida (A)</b>	<b>11.201,64</b>
- Custo Administração/tx condominial	988,65
- Custo com energia e outros	460,00
- IPTU <sup>1</sup>	265,65
= tot. desp. estimadas (B)	1.714,30
<b>Receita líquida (A-B)</b>	<b>9.487,34</b>
<b>-Taxa lobie (12%)</b>	<b>1.138,48</b>
<b>= Resultado Líquido</b>	<b>8.348,85</b>

Rentabilidade Mensal Média  
Líquida no 1º ano de Operação

**R\$ 8.348,85**

Div. Yield Mensal Médio

**0,87% a.m.<sup>2</sup>**

Notas

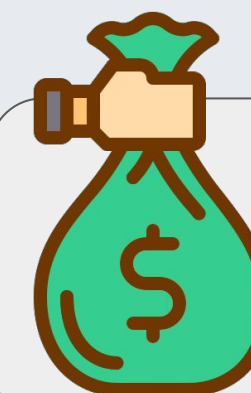
<sup>1</sup>valor não considera taxa de limpeza

<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$955.500

# Tonelero nº 61: Studios 39m<sup>2</sup>



Estimativas	
<b>Diária Média<sup>1</sup></b>	<b>526,08</b>
<b>Tx Ocupação<sup>1</sup></b>	<b>85%</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>13.415,13</b>
- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5%	2.213,50
<b>Receita líquida (A)</b>	<b>11.201,64</b>
- Custo Administração/tx condominial	988,65
- Custo com energia e outros	460,00
- IPTU <sup>1</sup>	265,65
= tot. desp. estimadas (B)	1.714,30
<b>Receita líquida (A-B)</b>	<b>9.487,34</b>
<b>-Taxa lobie (12%)</b>	<b>1.138,48</b>
<b>= Resultado Líquido</b>	<b>8.348,85</b>



Mínimo garantido<sup>3</sup>  
R\$ 39.000,00 no 1º ano

Taxa Lobie sobre o Lucro:  
Interesses 100% alinhados



Notas

<sup>1</sup>valor não considera taxa de limpeza

<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$955.500

<sup>3</sup>Condições: Decoração padrão Lobie Decor; prazo mínimo de 12 meses; impossibilidade de uso do apartamento; +Demais condições descritas no contrato.

**B.RIO**



# Tonelero n° 61: Studios 39m<sup>2</sup>

## Estudo de Sensibilidade Mensal



### Diária Média<sup>1</sup>

		R\$ 425,00	R\$ 475,00	R\$ 525,00	R\$ 575,00	R\$ 625,00
Ocupação	75%	R\$ 5.517,94	R\$ 6.344,59	R\$ 7.171,24	R\$ 7.997,89	R\$ 8.824,54
		0,63%	0,72%	0,81%	0,90%	1,00%
	80%	R\$ 5.986,38	R\$ 6.868,14	R\$ 7.749,90	R\$ 8.631,66	R\$ 9.513,42
		0,63%	0,72%	0,81%	0,90%	1,00%
	85%	R\$ 6.454,81	R\$ 7.391,68	R\$ 8.328,55	R\$ 9.265,42	R\$ 10.202,29
		0,68%	0,77%	0,87%	0,97%	1,07%
	90%	R\$ 6.923,25	R\$ 7.915,23	R\$ 8.907,21	R\$ 9.899,19	R\$ 10.891,17
		0,72%	0,83%	0,93%	1,04%	1,14%
	95%	R\$ 7.391,68	R\$ 8.438,77	R\$ 9.485,86	R\$ 10.532,95	R\$ 11.580,04
		0,77%	0,88%	0,99%	1,10%	1,21%

Conservador Base Otimista

Notas  
<sup>1</sup>valor não considera taxa de limpeza  
<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$955.500

# Tonelero nº 61: Double Suite 65m<sup>2</sup>-72m<sup>2</sup>



Estimativas	
<b>Diária Média<sup>1</sup>(total p/ 2 unidades)</b>	<b>962,92</b>
<b>Tx Ocupação<sup>1</sup></b>	<b>85%</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>24.554,48</b>
- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5%	4.051,49
<b>Receita líquida (A)</b>	<b>20.502,99</b>
- Custo Administração/tx condominial	1.647,75
- Custo com energia e outros	575,00
- IPTU <sup>1</sup>	523,25
= tot. desp. estimadas (B)	2.746,00
<b>Receita líquida (A-B)</b>	<b>17.756,99</b>
<b>-Taxa lobie (12%)</b>	<b>2.130,84</b>
<b>= Resultado Líquido</b>	<b>15.626,15</b>

Rentabilidade Mensal Média  
Líquida no 1º ano de Operação

**R\$ 15.626,15**

Div. Yield Mensal Médio

**0,98% a.m.<sup>2</sup>**

Notas

<sup>1</sup>valor não considera taxa de limpeza

<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.592.500

# Tonelero nº 61: Double Suite 65m<sup>2</sup>-72m<sup>2</sup>



Estimativas	
<b>Diária Média<sup>1</sup>(total p/ 2 unidades)</b>	<b>962,92</b>
<b>Tx Ocupação<sup>1</sup></b>	<b>85%</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>24.554,48</b>
- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5%	4.051,49
<b>Receita líquida (A)</b>	<b>20.502,99</b>
- Custo Administração/tx condominial	1.647,75
- Custo com energia e outros	575,00
- IPTU <sup>1</sup>	523,25
= tot. desp. estimadas (B)	2.746,00
<b>Receita líquida (A-B)</b>	<b>17.756,99</b>
<b>-Taxa lobie (12%)</b>	<b>2.130,84</b>
<b>= Resultado Líquido</b>	<b>15.626,15</b>



Mínimo garantido<sup>3</sup>  
R\$ 78.000,00 no 1º ano

Taxa Lobie sobre o Lucro:  
Interesses 100% alinhados



Notas

<sup>1</sup>valor não considera taxa de limpeza

<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.592.500

<sup>3</sup>Condições: Decoração padrão Lobie Decor; prazo mínimo de 12 meses; impossibilidade de uso do apartamento; +Demais condições descritas no contrato.

B.RIO

# Tonelero nº 61: Double Suite 65m<sup>2</sup>-72m<sup>2</sup>

## Estudo de Sensibilidade Mensal



### Diária Média<sup>1</sup>

		R\$ 860,00	R\$ 910,00	R\$ 960,00	R\$ 1.010,00	R\$ 1.060,00
Ocupação	75%	R\$ 11.801,90	R\$ 12.628,55	R\$ 13.455,20	R\$ 14.281,85	R\$ 15.108,50
		0,80%	0,86%	0,91%	0,97%	1,02%
	80%	R\$ 12.749,79	R\$ 13.631,55	R\$ 14.513,31	R\$ 15.395,07	R\$ 16.276,83
		0,80%	0,86%	0,91%	0,97%	1,02%
	85%	R\$ 13.697,68	R\$ 14.634,55	R\$ 15.571,42	R\$ 16.508,29	R\$ 17.445,16
		0,86%	0,92%	0,98%	1,04%	1,10%
	90%	R\$ 14.645,58	R\$ 15.637,56	R\$ 16.629,54	R\$ 17.621,52	R\$ 18.613,50
		0,92%	0,98%	1,04%	1,11%	1,17%
	95%	R\$ 15.593,47	R\$ 16.640,56	R\$ 17.687,65	R\$ 18.734,74	R\$ 19.781,83
		0,98%	1,04%	1,11%	1,18%	1,24%

Conservador Base Otimista

Notas  
<sup>1</sup>valor não considera taxa de limpeza  
<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.592.500

# Tonelero nº 61: Ganho de capital



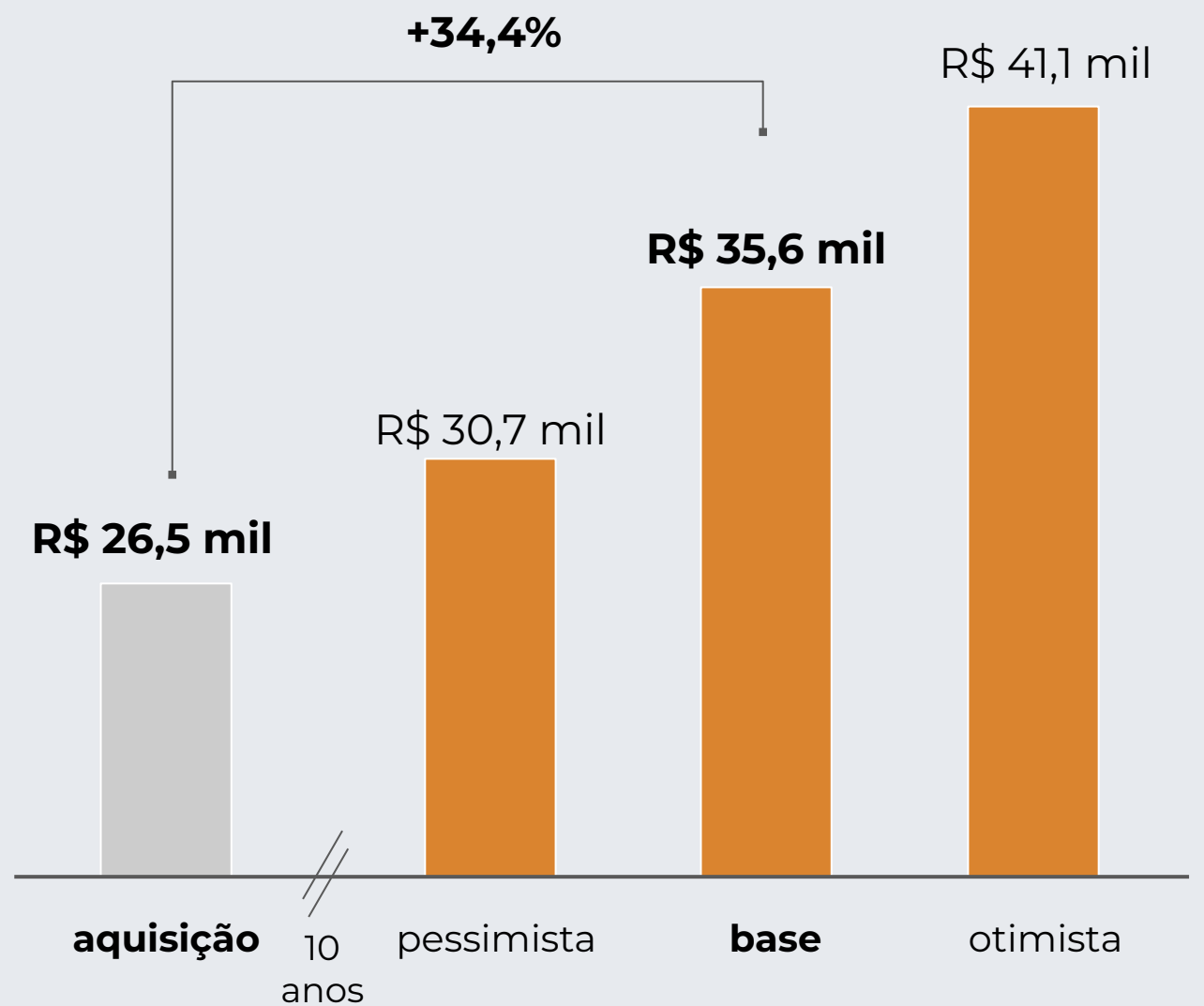
## Detalhes do ativo

Metragem da unidade:	29m <sup>2</sup>
Ticket	RS770mil
Dividend yield	11,74% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital <sup>1</sup>	18,71% a.a. <sup>3</sup>
TIR-M <sup>2</sup>	16,68% a.a. <sup>3</sup>

## B.Rio Tonelero

## Ganho de capital estimado

O cenário pessimista estima uma valorização média do m<sup>2</sup> da unidade de 1,5% a.a., o cenário base, 3% e o cenário otimista 4,5%. No cenário base a valorização total do m<sup>2</sup> é de próxima 34,4% no final de 10 anos.



•Notas: <sup>1</sup>TIR (Taxa interna de Retorno) nominal considerando o ganho de capital ao final de 10 anos, ou seja, incluindo a valorização de m<sup>2</sup> do empreendimento, após custos de transação e gestão. <sup>2</sup>TIRM (Taxa Interna de Retorno Modificada) considerada o custo de oportunidade de investir o valor médio da unidade em uma aplicação de rendimento 10,75%a.a. <sup>3</sup>O ganho de capital foi estimado considerando uma valorização de 5% ao ano do imóvel.



Experimente a diferença da Lobie. Deixe-nos mostrar-lhe o que significa verdadeiramente "Low Cost, High Yield". Junte-se à revolução na gestão de propriedades e descubra um novo jeito de viver e gerir lares.

***Lobie: Low Cost, High Yield. A nova era da gestão de propriedades.***