



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.

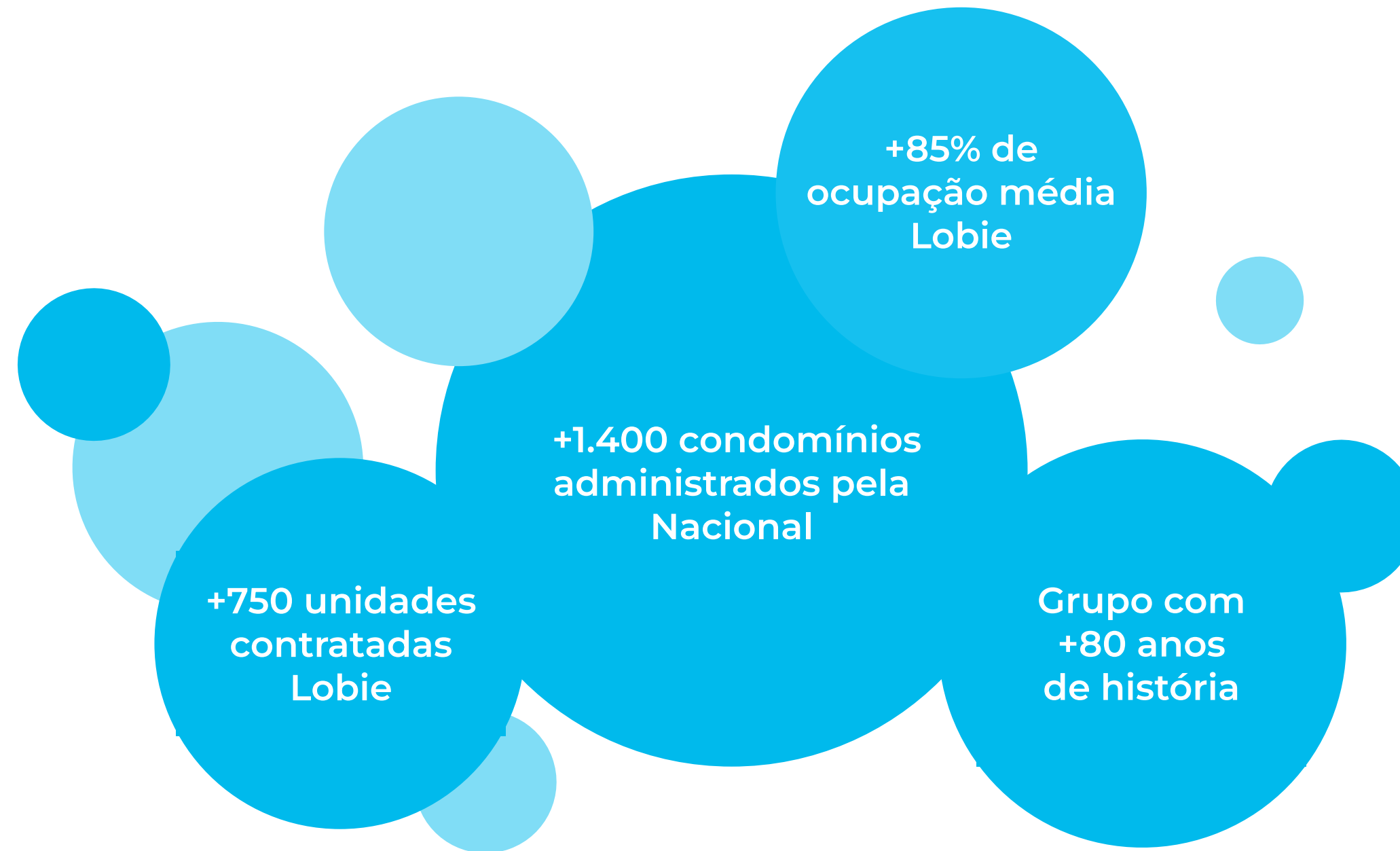
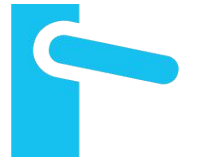


Mais de 10 milhões de metros quadrados construídos pela GGP.

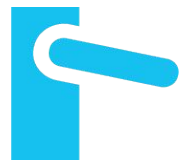


Cerca de 2 mil colaboradores.


Números do Grupo

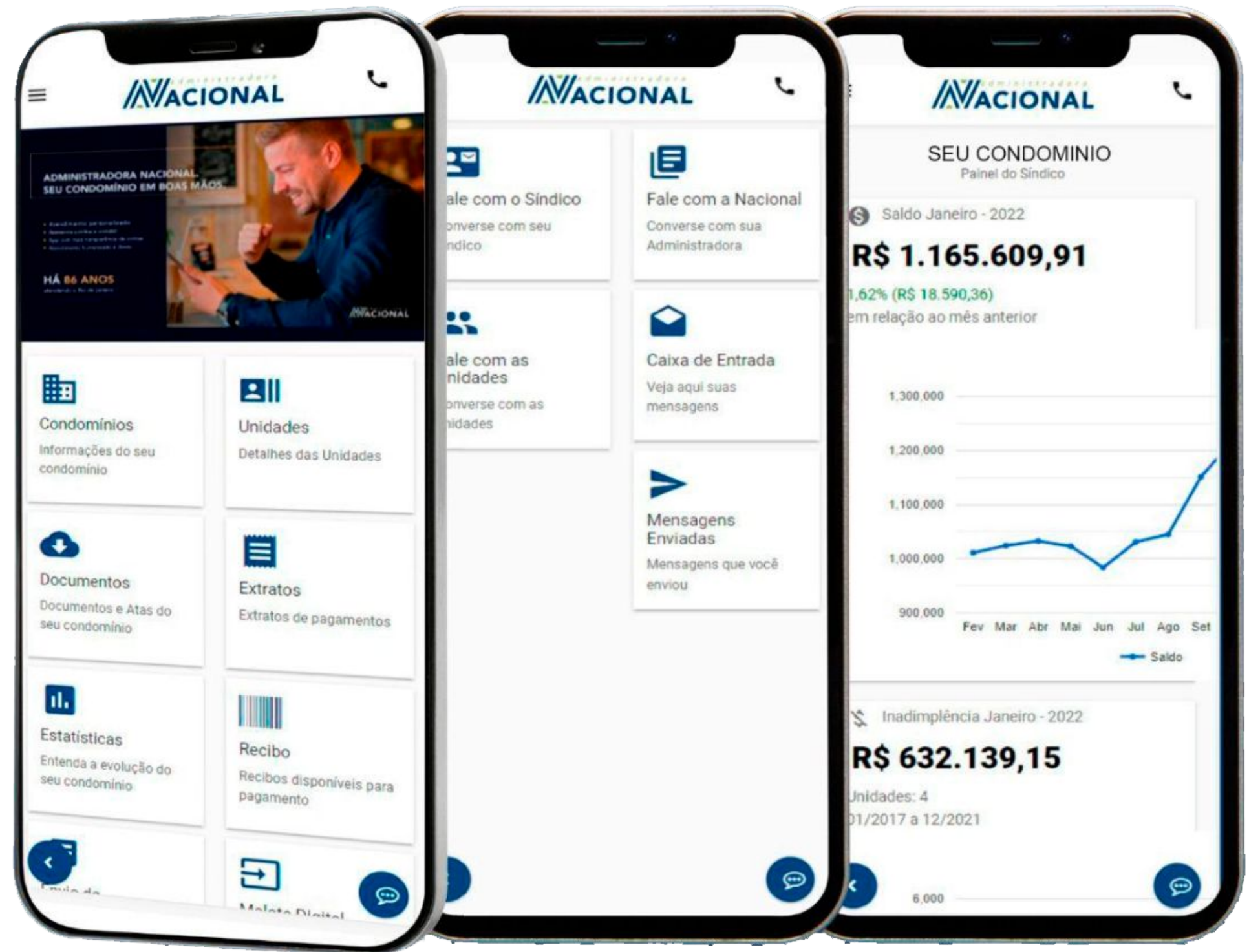


Nossa Atuação

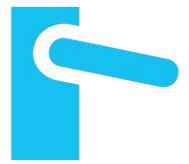














Gestão Integrada entre Condomínio e Unidades

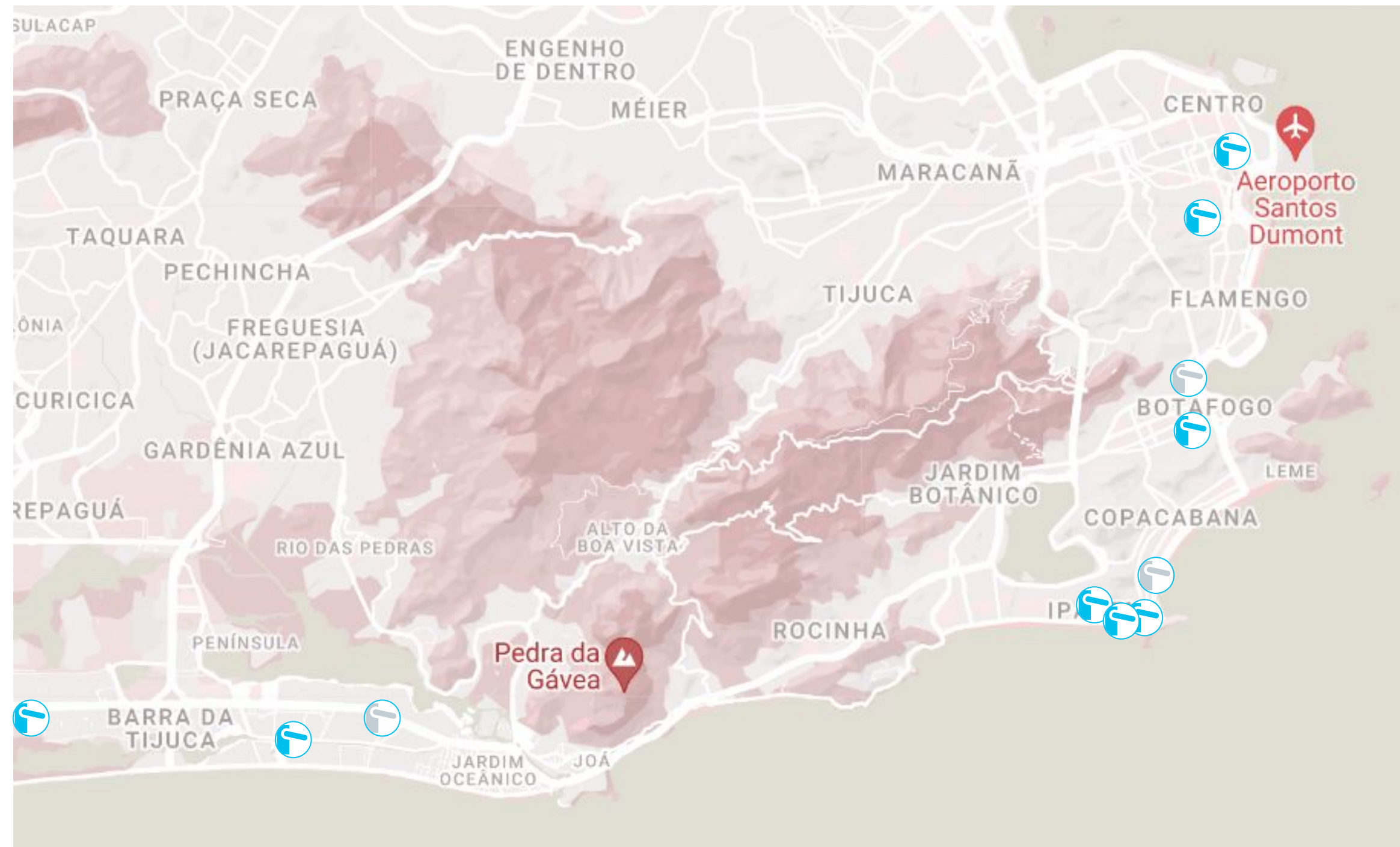
-  Gestão completa e inteligente das unidades ao condomínio;
-  Transparência 360°
-  Dados, segurança e atendimento facilitado;
-  Controle de acesso pelo App;
-  Serviços pay per use.



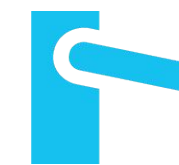
Onde estamos



-  Lobie Queen Ipanema
-  Lobie Premium Copacabana
-  Lobie Barão Ipanema
-  Lobie Botafogo Privilege
-  Lobie Mediterrâneo Barra
-  Lobie Nova Iguaçu
-  Lobie Malibu Barra
-  Lobie São Joaquim
-  Lobie Casa Mauá
-  Lobie Niemeyer 360
-  Lobie Leopoldo Miguez
-  Lobie Onlife Flamengo



Como funciona

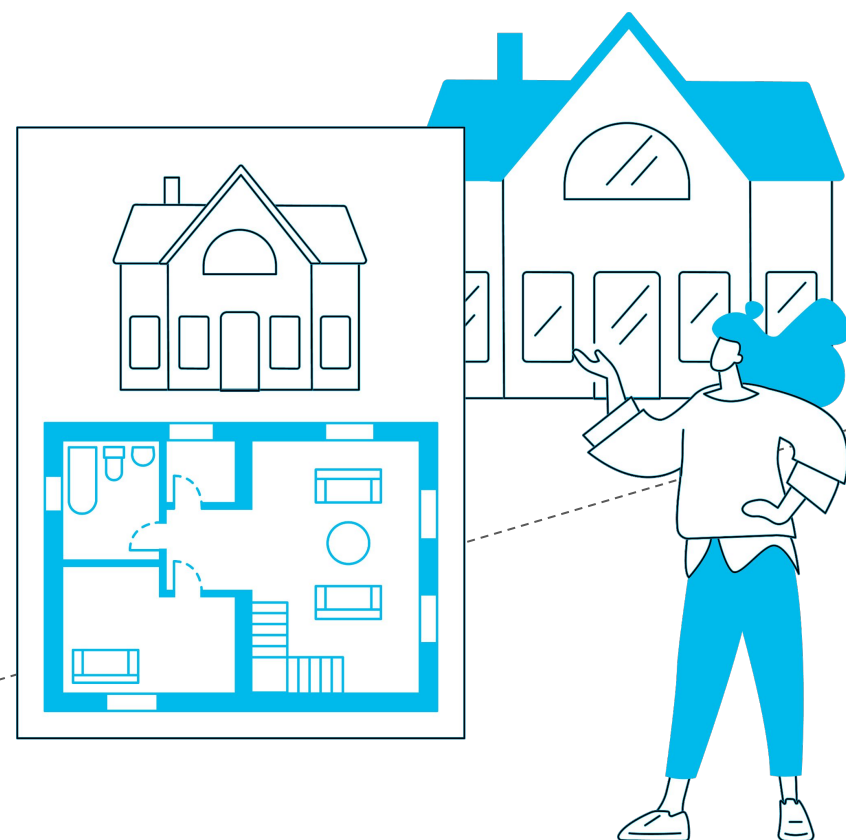


Proprietário

Hóspede

Como funciona

A **Lobie** se destaca como a **solução mais completa** e integrada para o **Proprietário** quando comparada às alternativas do mercado



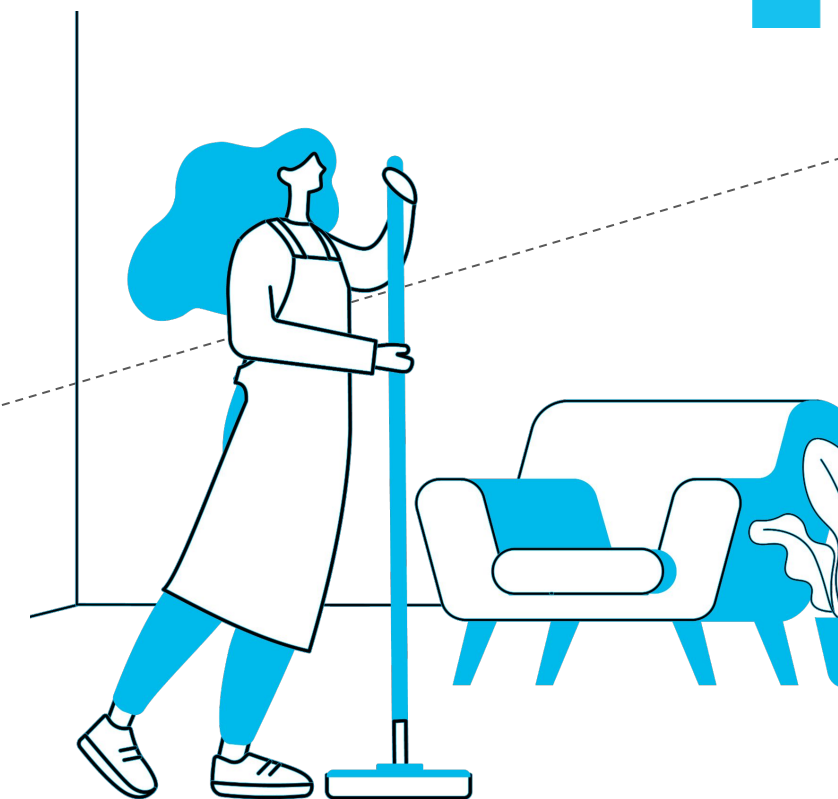
Consultoria na escolha da unidade:

- Estudos de mercado
- Estudo de rentabilidade
- Escolha da melhor planta
- Foco no atendimento da sua necessidade



Lobie Decor, solução completa:

- Projetos preparados para operação STR
- Gestão das compras
- Custo Reduzido
- Zero dor de cabeça



Gestão ponta a ponta da unidade:

- Precificação e distribuição da unidade
- Check-in/Check-out
- Limpeza
- Troca do enxoval
- Atendimento do hóspede
- Pagadoria das contas
- Report de resultados
- **+ rentabilidade**

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

Powered by **4ZER4**
ARQUITETURA & INTERIORES

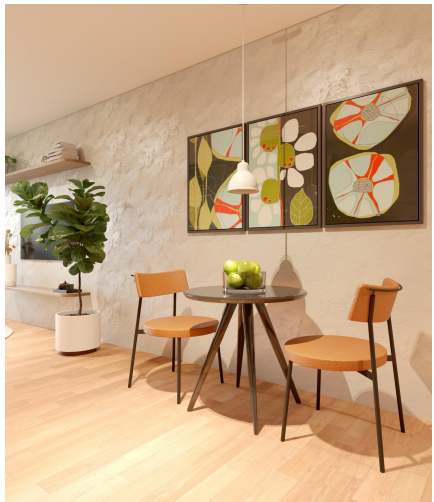
LOBIE

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



Powered by **4ZER4**
ARQUITETURA & INTERIORES



Parceria 4zero4



Projeto de Arquitetura assinado



Time especializado para compra montagem do apartamento



Solução *turn key* -
Receba o apartamento pronto para rentabilizar

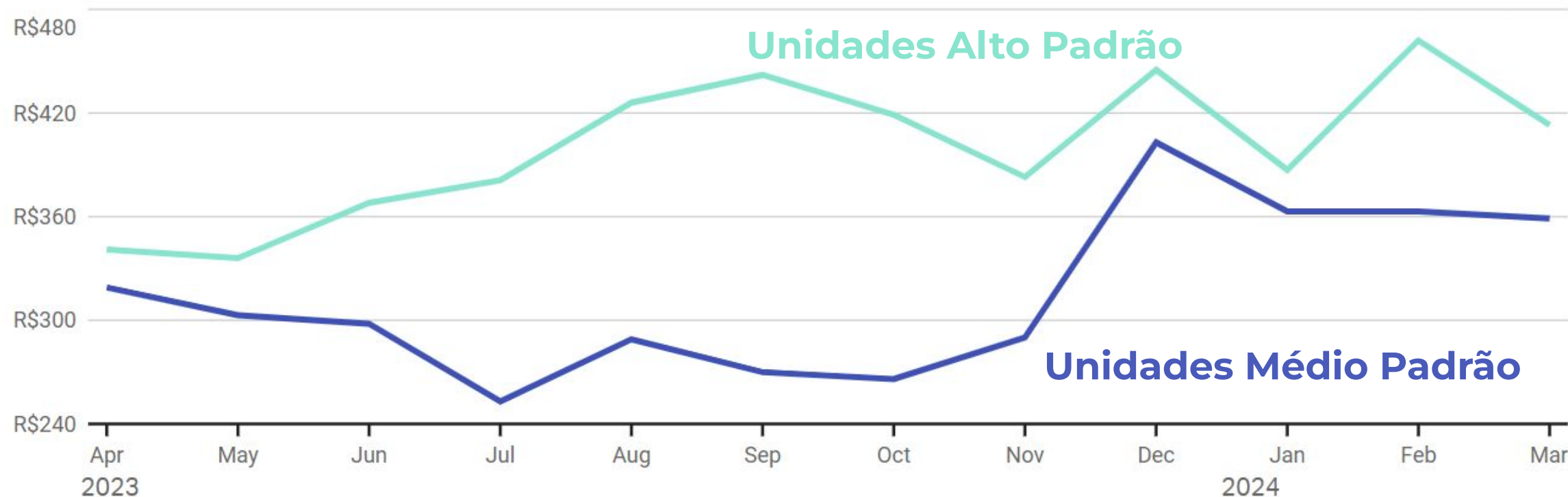
Diferenciais	Com Lobie Decor	Sem Lobie Decor
Custo final reduzido devido à escala		
Projetos preparados para operação STR		
Gestão das compras e recebimentos dos itens		
Zero dor de cabeça		
O seu tempo preservado		

Estudo de Rentabilidade



 ONLIFE Flamengo

Diária Média últimos 12 meses

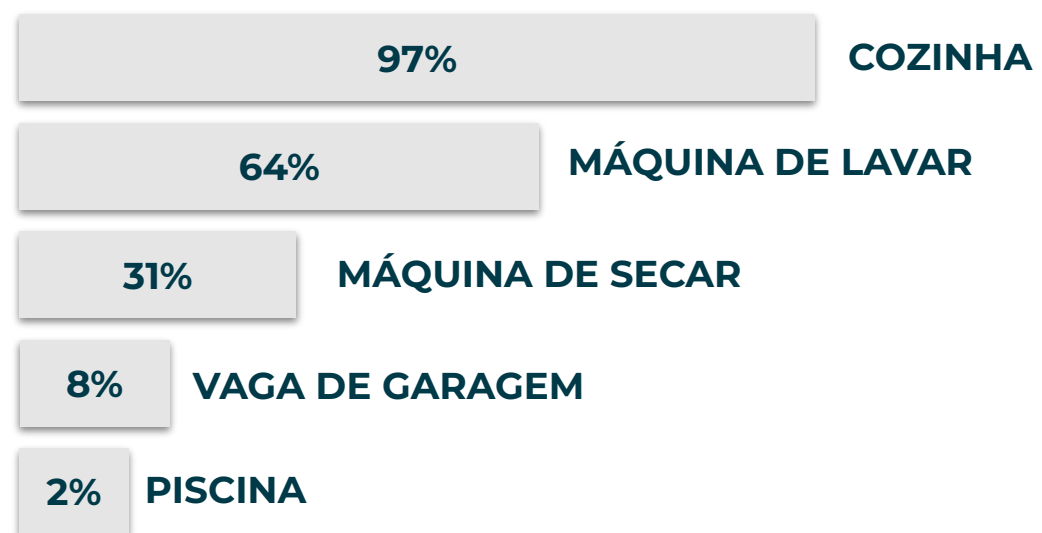


Prazo Médio da Hospedagem:

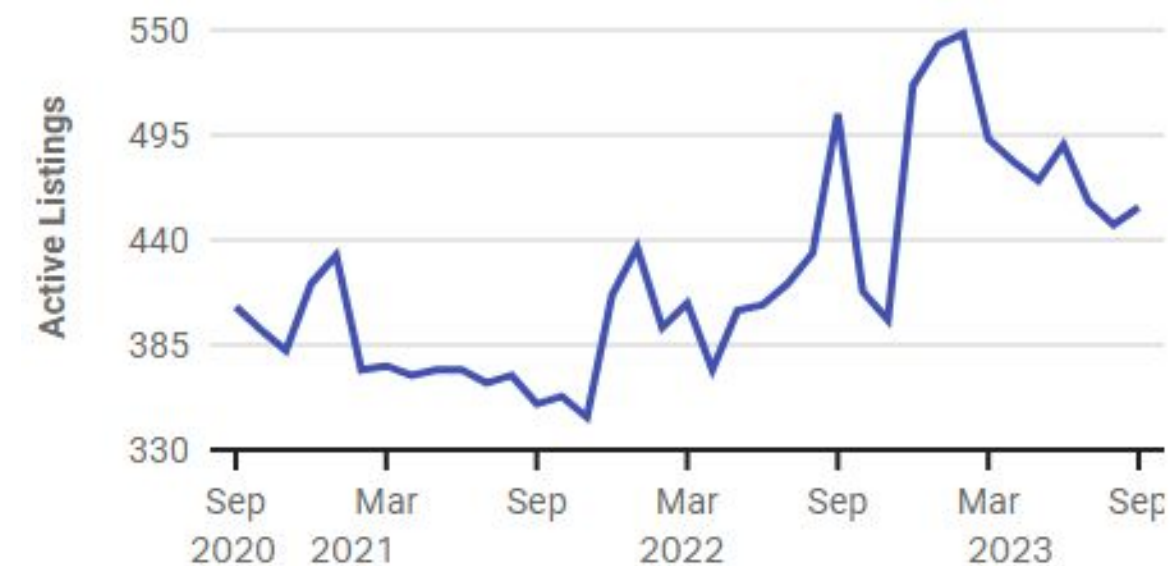
4 dias



Itens presentes nos anúncios:



Número de Listagens



Studio Padrão 39,54m²



**estimativas mais conservadoras*

ESTIMATIVAS ON LIFE FLAMENGO STUDIO

Diária Média¹	R\$ 370,42
Tx Ocupação	75%

Receita Bruta média por UH	R\$ 8.334,45
- Dedução OTA's 15%	R\$ 1.250,17
Receita líquida pós deduções (12% Lobie, 15% OTAS)	R\$ 7.084,28

- Custo Administração/Condomínio	R\$ 706,95
- IPTU	R\$ 195,00
- Custo com energia e outros	R\$ 200,00

- Dedução Lobie 12% do resultado líquido	R\$ 717,88
--	------------

Dividendo Líquido médio por uh	R\$ 5.264,45
---------------------------------------	---------------------

Rentabilidade Líquida

R\$ 5.264,45

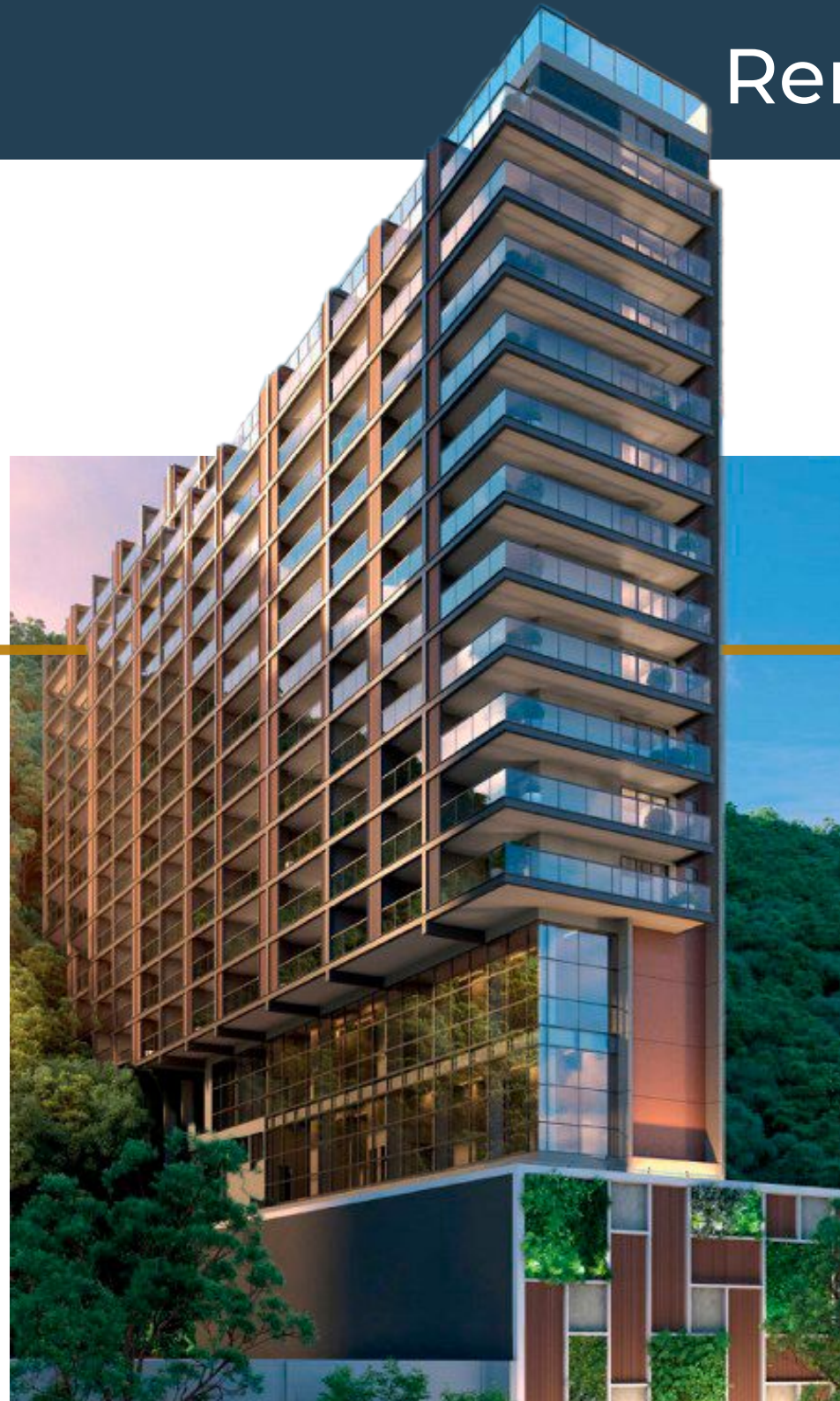
Div. Yield²

0,97% a.m.

11,70% a.a.

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$540.000



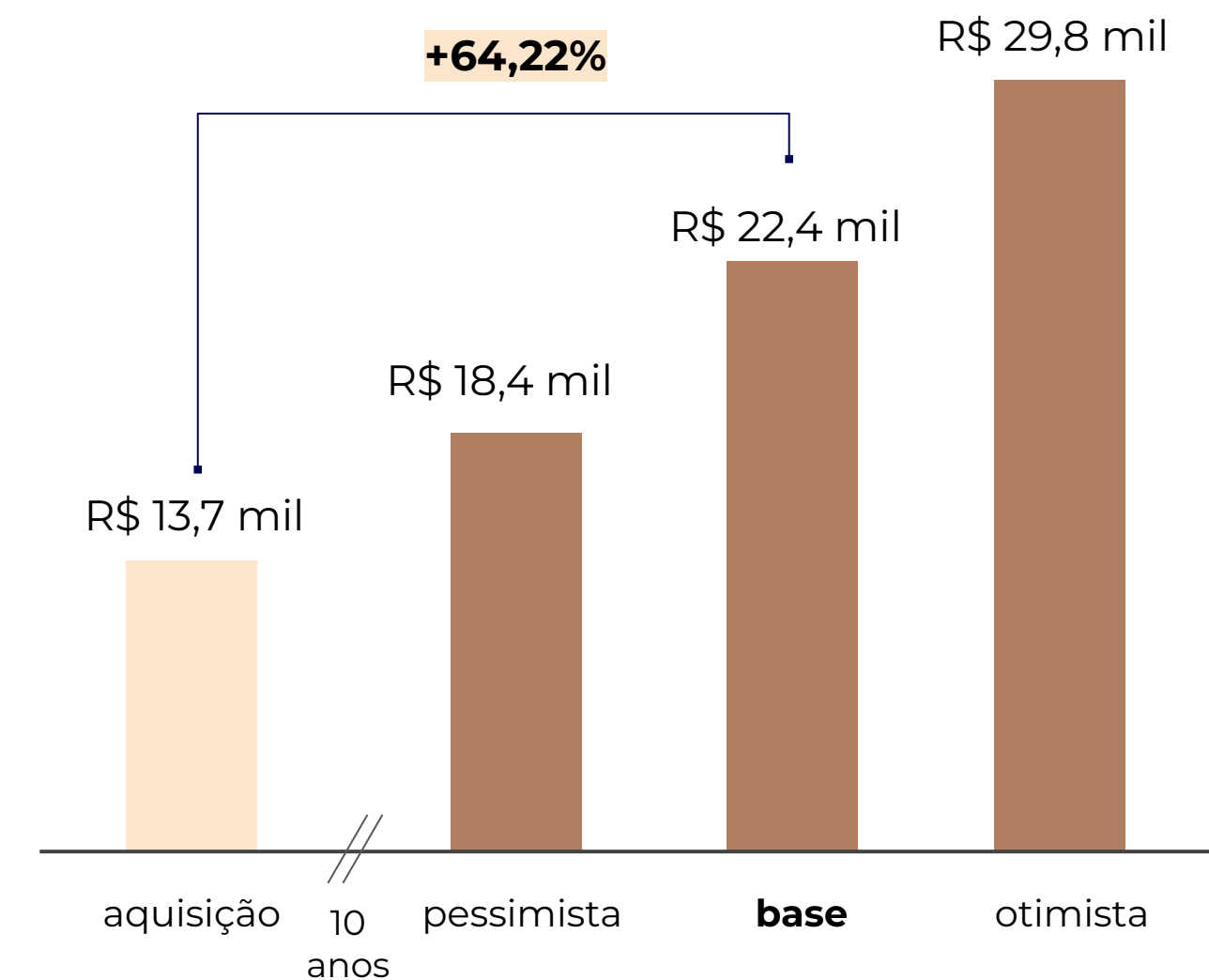
On Life Flamengo

Detalhes do ativo

Valor unidade	R\$ 540.000,00
Preço médio de venda por m ²	RS 13.657
Metragem	39,54m ²
Dividend yield	11,70% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital ¹	15,33% a.a ³ .

Ganho de capital estimado

O cenário pessimista estima uma valorização média do m² da unidade de 3% a.a., 5% a.a. e 8% a.a. nos respectivos cenários. No cenário base a valorização total do m² é de próxima 64% no final de 10 anos.



¹TIR (Taxa interna de Retorno) nominal considerando o ganho de capital ao final de 10 anos, ou seja, incluindo a valorização de m² do empreendimento, após custos de transação e gestão.

Studio 63,48m²



**estimativas mais conservadoras*

ESTIMATIVAS ON LIFE FLAMENGO STUDIO COL 01 (4 Hóspedes³)

Diária Média¹	R\$ 444,50
Tx Ocupação	75%

Receita Bruta média por UH	R\$ 10.001,34
- Dedução OTA's 15%	R\$ 1.500,20
Receita líquida pós deduções (12% Lobie, 15% OTAS)	R\$ 8.501,14

- Custo Administração/Condomínio	R\$ 1.087,62
- IPTU	R\$ 315,00
- Custo com energia e outros	R\$ 200,00

- Dedução Lobie 12% do resultado líquido	R\$ 827,82
--	------------

Dividendo Líquido médio por uh **R\$ 6.070,70**

Rentabilidade Líquida

R\$ 6.070,70

Div. Yield²

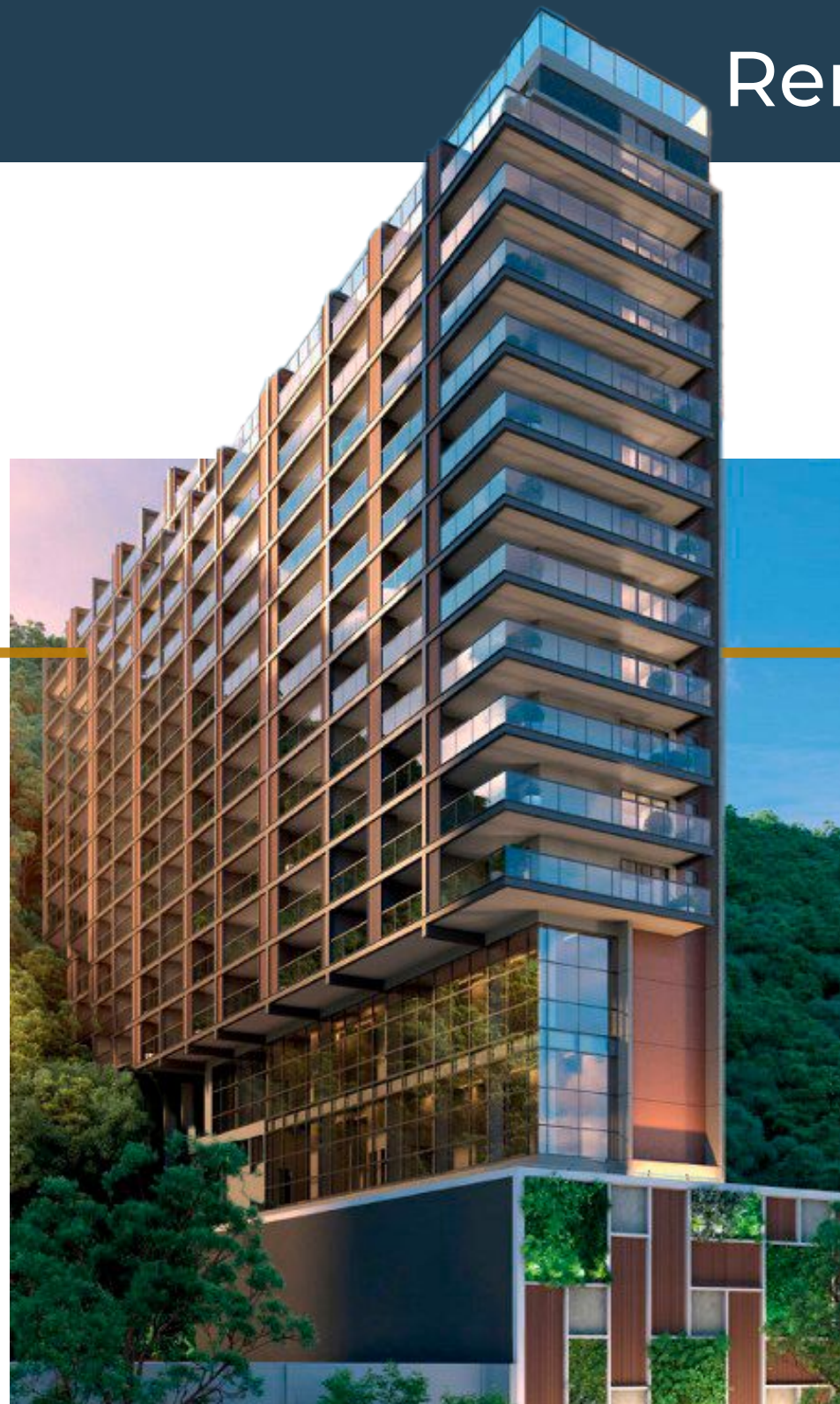
0,83% a.m.

9,98% a.a.

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$730.000, referente à unidade 101, tabela de vendas de Abril/2024.

³ Considerando o uso de sofá cama



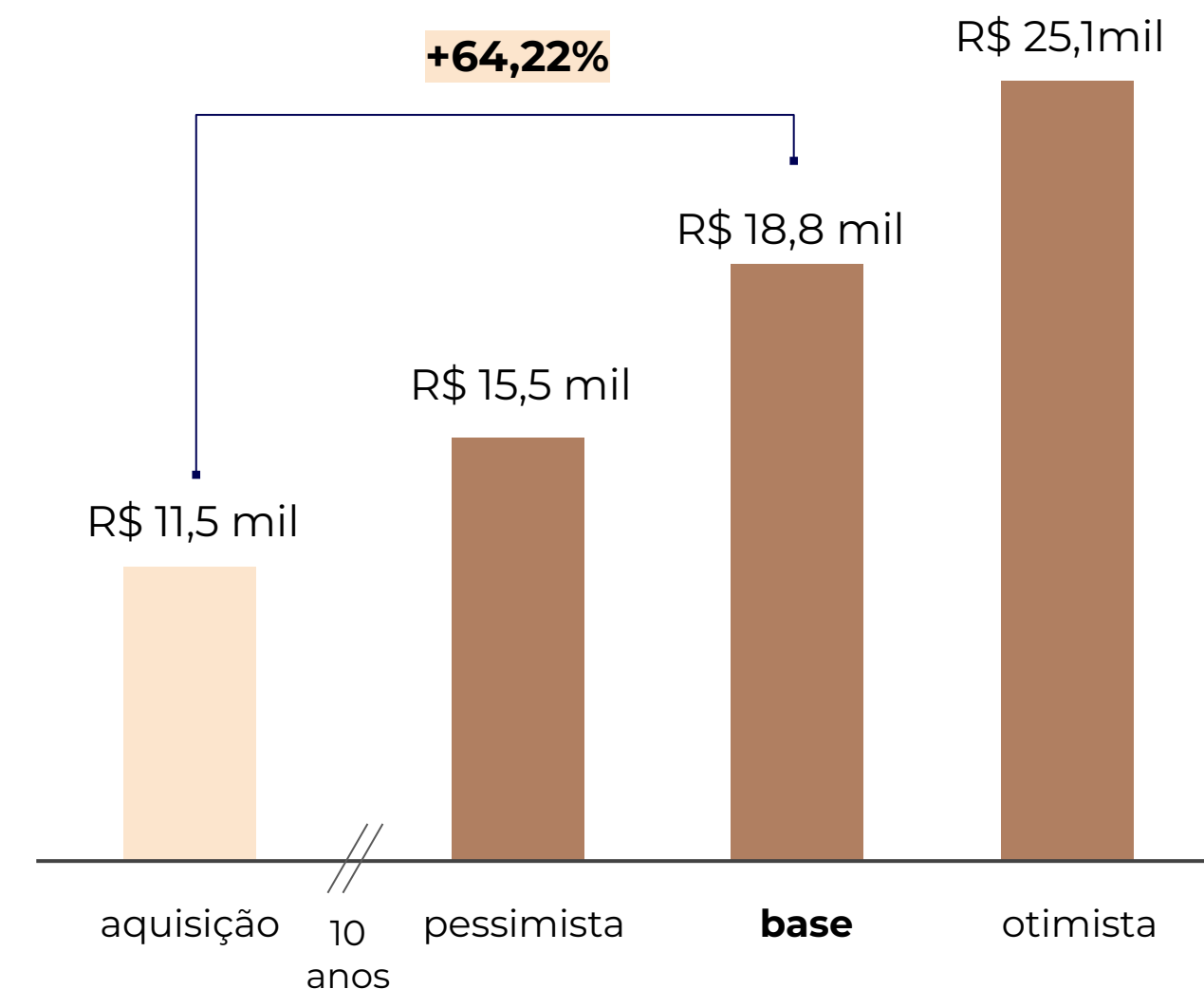
On Life Flamengo

Detalhes do ativo

Valor unidade ²	R\$ 740.000,00
Preço médio de venda por m ²	RS 11.499,68
Metragem	63,48m ²
Dividend yield	9,98% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital ¹	13,31% a.a ³ .

Ganho de capital estimado

O cenário pessimista estima uma valorização média do m² da unidade de 3% a.a., 5% a.a. e 8% a.a. nos respectivos cenários. No cenário base a valorização total do m² é de próxima 64% no final de 10 anos.



¹TIR (Taxa interna de Retorno) nominal considerando o ganho de capital ao final de 10 anos, ou seja, incluindo a valorização de m² do empreendimento, após custos de transação e gestão.

² Consideramos o valor de R\$730.000,00 referente à unidade 101, tabela de vendas de Abril/2024.

Double Suite 72,32m²



**estimativas mais conservadoras*

ESTIMATIVAS ON LIFE FLAMENGO DOUBLE SUITE COL 11

Diária Média¹ (x 2 unidades) R\$ 300,00

Tx Ocupação 75%

Receita Bruta média por UH R\$ 15.300,00

- Dedução OTA's 15% R\$ 2.295,00

Receita líquida pós deduções (12% Lobie, 15% OTAS) R\$ 13.005,00

- Custo Administração/Condomínio R\$ 1.305,14

- IPTU R\$ 360,00

- Custo com energia e outros R\$ 350,00

- Dedução Lobie 12% do resultado líquido R\$ 1.318,78

Dividendo Líquido médio por uh R\$ 9.671,08

Em unidades double suite é possível promover um valor de diária menor, o que aumenta a ocupação. Com a possibilidade de alugar o dobro de diárias, 60 ao invés de 30, a rentabilidade observada é mais que o dobro.

Rentabilidade Líquida

R\$ 9.671,08

Div. Yield²

1,28% a.m.
15,41% a.a.

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$753.000,00, referente à unidade 411, tabela de vendas de Abril/2024.



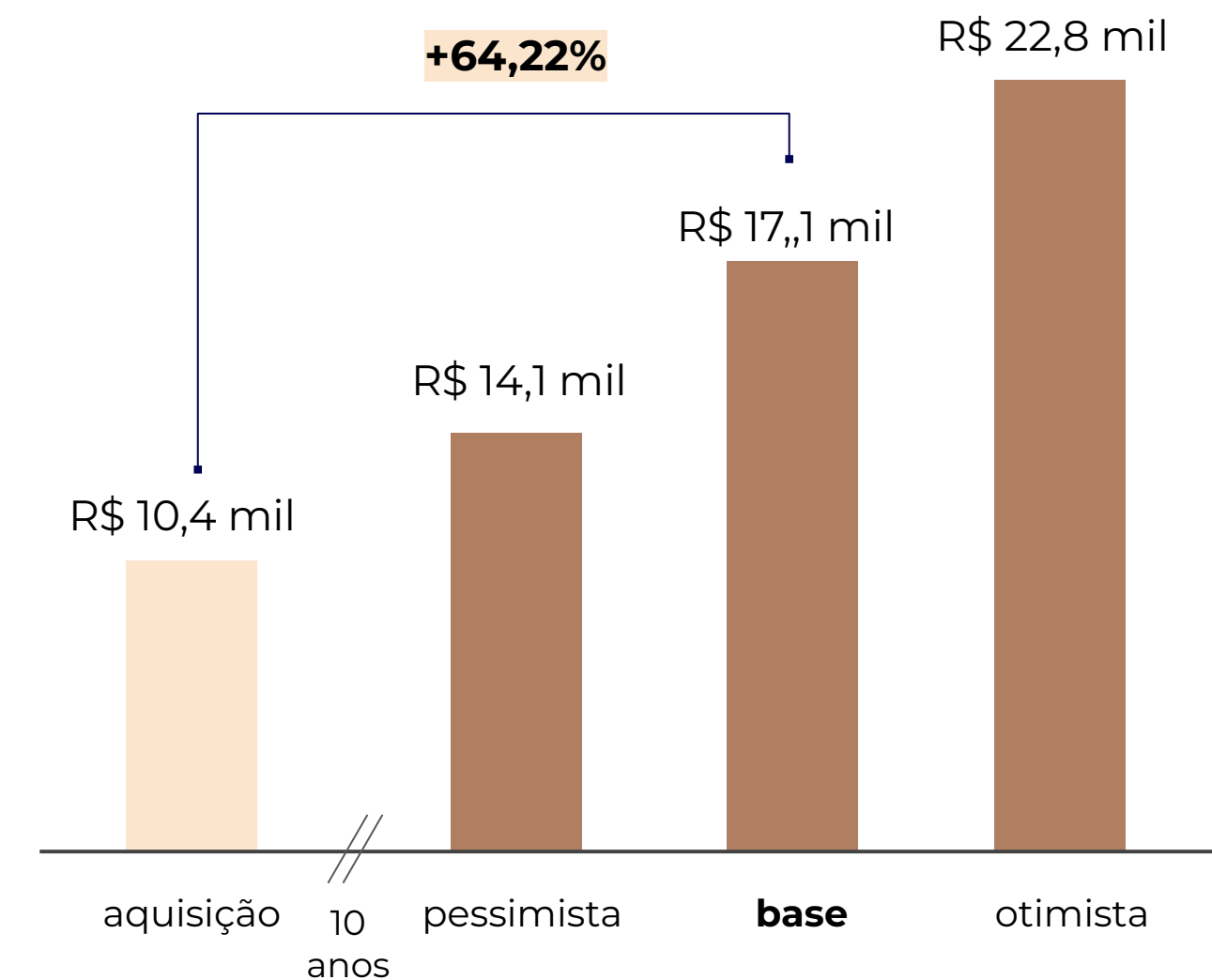
On Life Flamengo

Detalhes do ativo

Valor unidade ²	R\$ 753.000,00
Preço médio de venda por m ²	RS 13.404
Metragem	72,32m ²
Dividend yield	15,41% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital ¹	17,82% a.a ³ .

Ganho de capital estimado

O cenário pessimista estima uma valorização média do m² da unidade de 3% a.a., 5% a.a. e 8% a.a. nos respectivos cenários. No cenário base a valorização total do m² é de próxima 64% no final de 10 anos.



¹TIR (Taxa interna de Retorno) nominal considerando o ganho de capital ao final de 10 anos, ou seja, incluindo a valorização de m² do empreendimento, após custos de transação e gestão.

² Consideramos o valor de R\$753.000,00, referente à unidade 411, tabela de vendas de Abril/2024.

Double Suite 46,79m²



**estimativas mais conservadoras*

ESTIMATIVAS ON LIFE FLAMENGO DOUBLE SUITE COL 04

Diária Média¹ (x 2 unidades)	R\$ 270,00
Tx Ocupação	75%

Receita Bruta média por UH	R\$ 13.770,00
- Dedução OTA's 15%	R\$ 2.065,50
Receita líquida pós deduções (12% Lobie, 15% OTAS)	R\$ 11.704,50

- Custo Administração/Condomínio	R\$ 851,97
- IPTU	R\$ 235,00
- Custo com energia e outros	R\$ 300,00

- Dedução Lobie 12% do resultado líquido	R\$ 1.238,10
--	--------------

Dividendo Líquido médio por uh	R\$ 9.079,43
---------------------------------------	---------------------

Em unidades double suite é possível promover um valor de diária menor, o que aumenta a ocupação. Com a possibilidade de alugar o dobro de diárias, 60 ao invés de 30, a rentabilidade observada é mais que o dobro.

Rentabilidade Líquida

R\$ 9.079,43

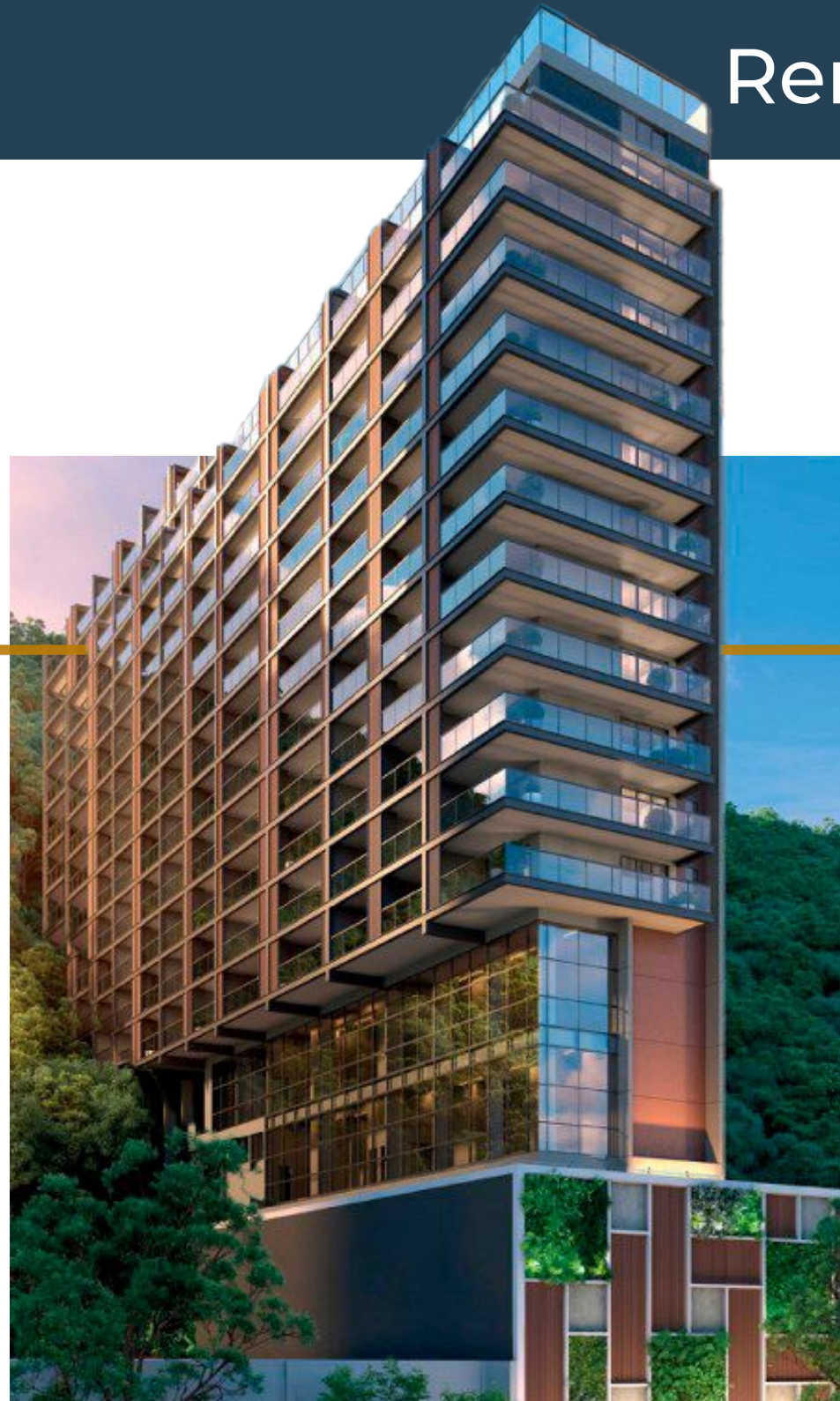
Div. Yield²

1,44% a.m.

17,29% a.a.

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$630.000,00, referente à unidade 104, tabela de vendas de Abril/2024.



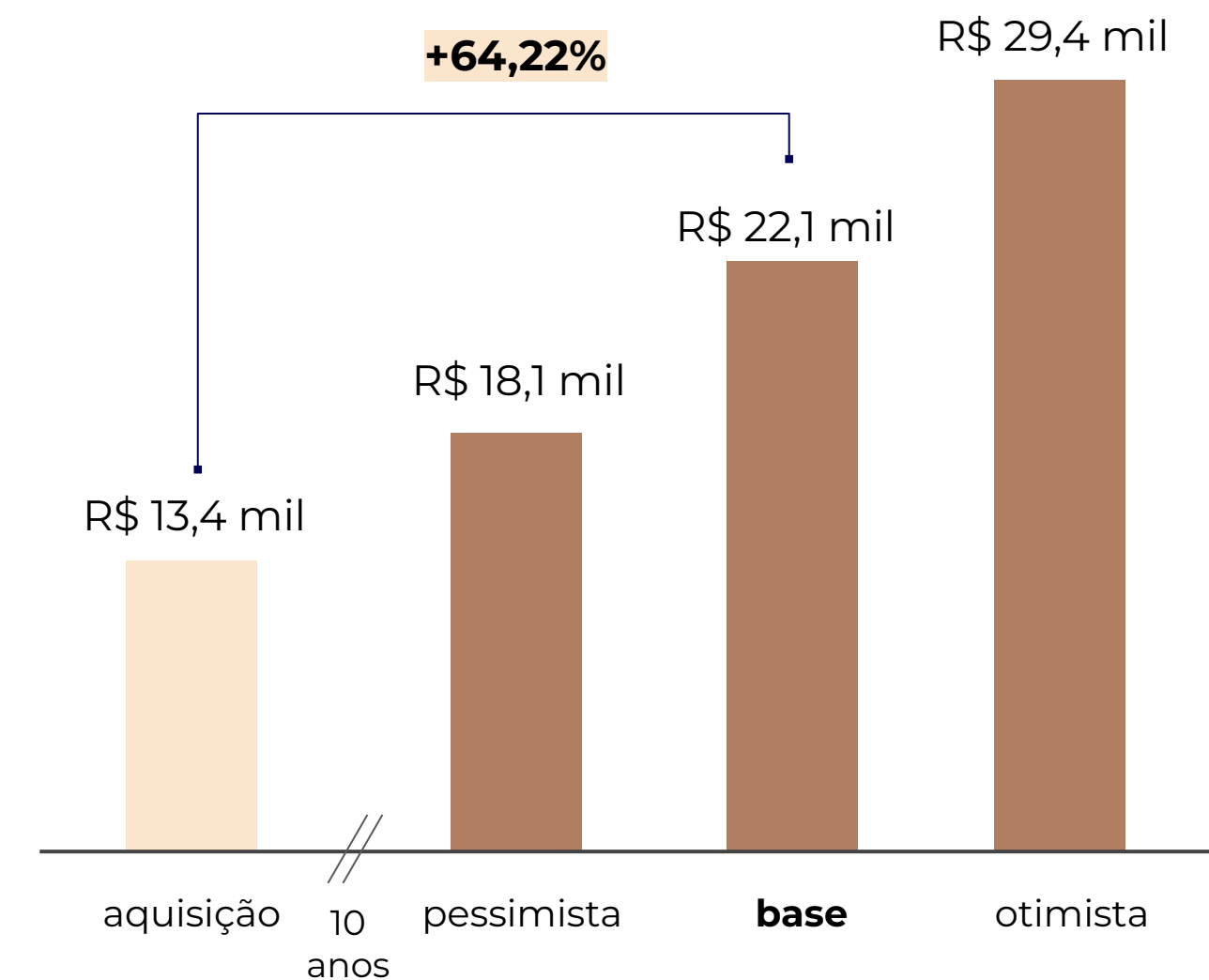
On Life Flamengo

Detalhes do ativo

Valor unidade ²	R\$ 630.000,00
Preço médio de venda por m ²	RS 13.464
Metragem	46,79m ²
Dividend yield	17,29% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital ¹	19,79% a.a ³ .

Ganho de capital estimado

O cenário pessimista estima uma valorização média do m² da unidade de 3% a.a., 5% a.a. e 8% a.a. nos respectivos cenários. No cenário base a valorização total do m² é de próxima 64% no final de 10 anos.



¹TIR (Taxa interna de Retorno) nominal considerando o ganho de capital ao final de 10 anos, ou seja, incluindo a valorização de m² do empreendimento, após custos de transação e gestão.

² Consideramos o valor de R\$630.000,00 referente à unidade 104, tabela de vendas de Abril/2024.



low cost, high yield