



UMA OPORTUNIDADE SEGURA
E RENTÁVEL PARA VOCÊ

Uma história de sucesso

Uma empresa inovadora 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 pelo grupo.

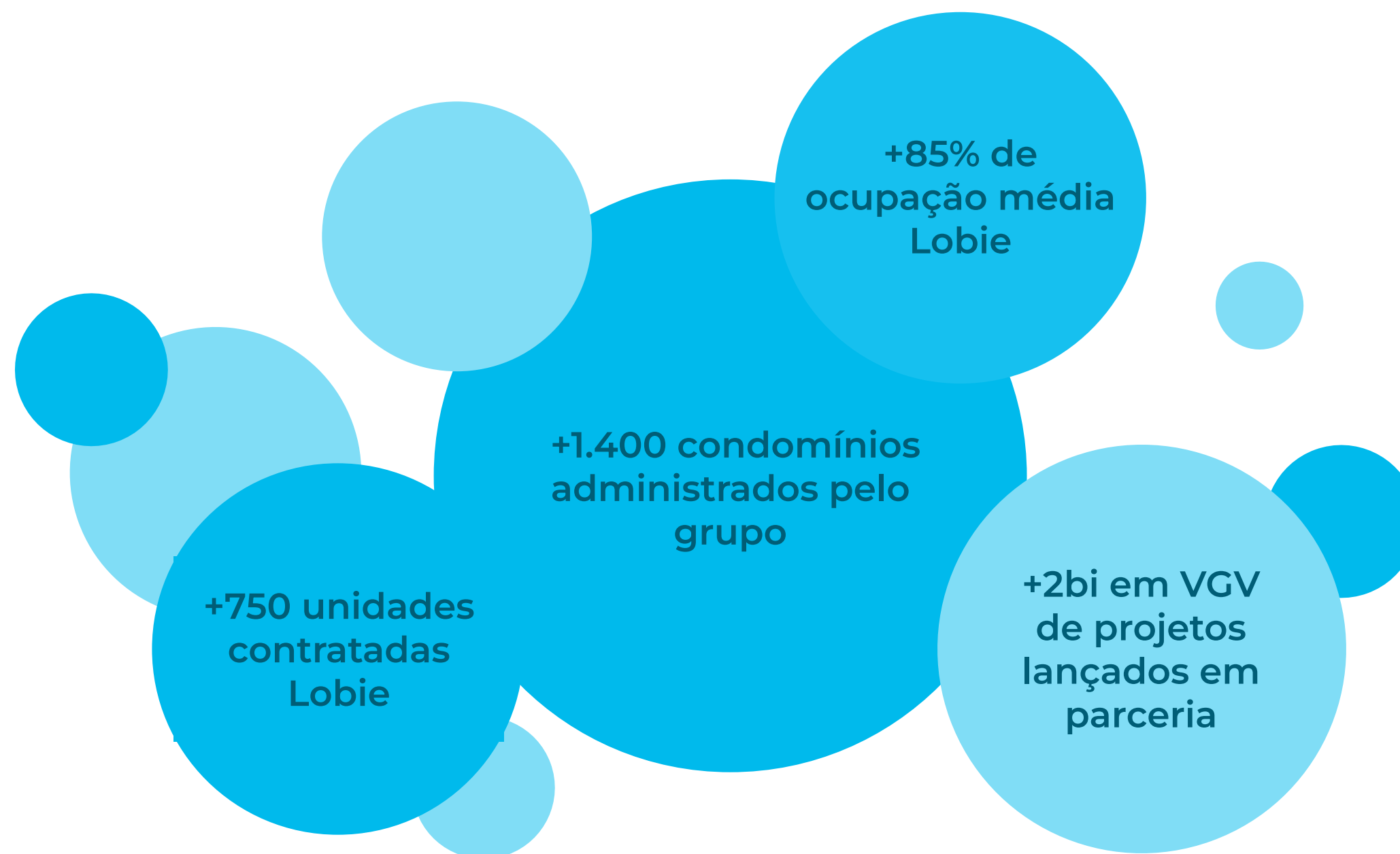


Mais de 2bi em VGV de projetos com parceria Lobie Gestão Inteligente.

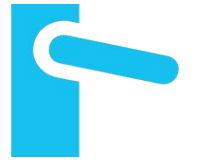


Cerca de 2 mil colaboradores.

Números do Grupo



Onde estamos



 Em operação Lobie

 Pré operacional/Em construção

Como funciona



Proprietário

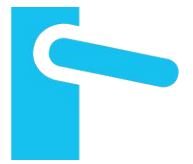
- ✎ Mais rentabilidade que a locação tradicional
- ✎ Gestão ponta a ponta, com uso de tecnologia
- ✎ Decoração assinada e preparada para operação short stay
- ✎ Liberdade: Use quando quiser. Sem multa para rescisão
- ✎ Transparência: Acesso real time ao sistema e reports mensais



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°



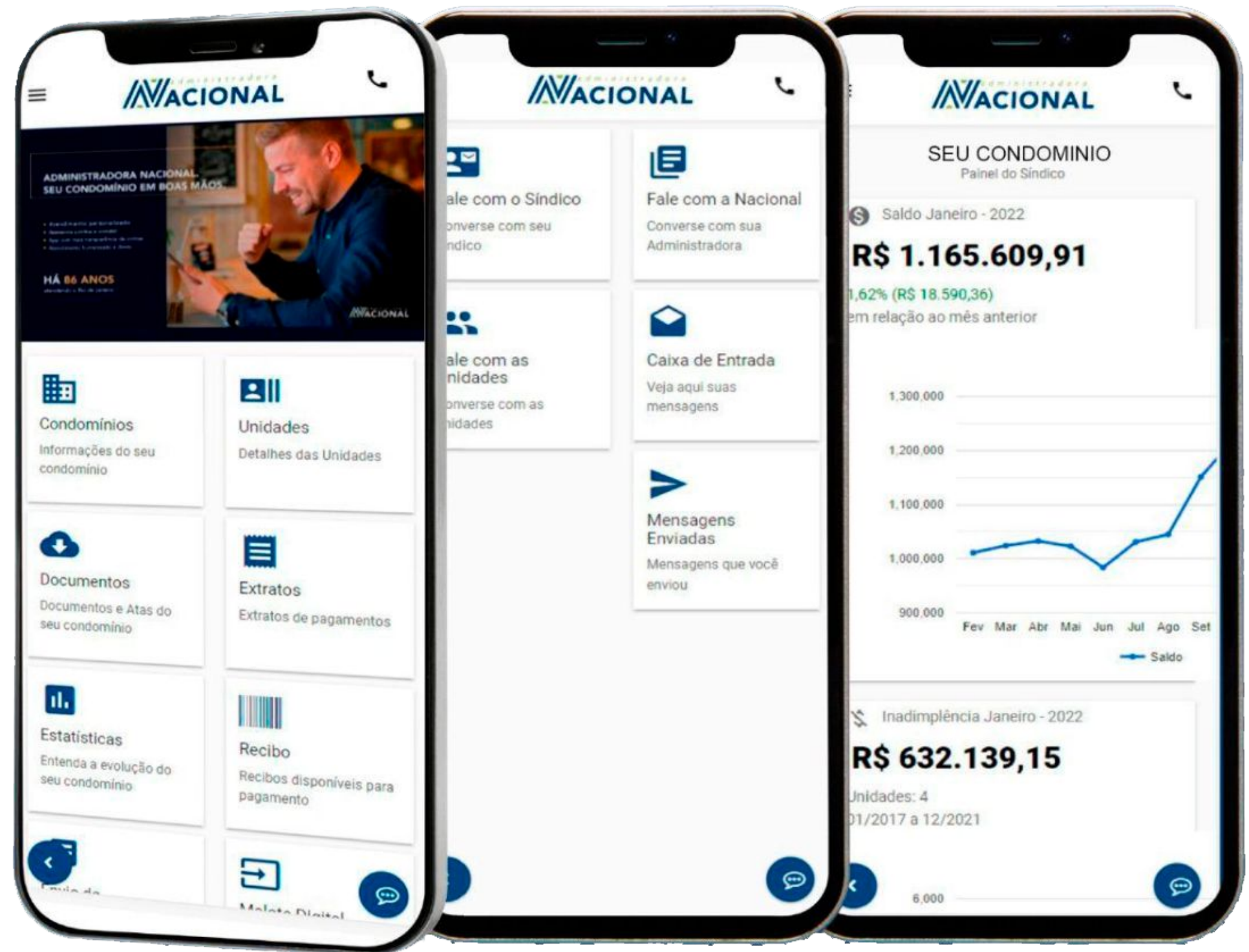
Dados, segurança e atendimento facilitado;



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

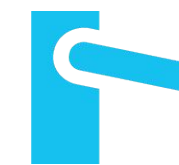







Check in/ Check out de forma digital



Prestação de contas com máxima transparência

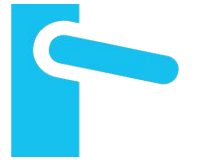
LOBIE *Design*



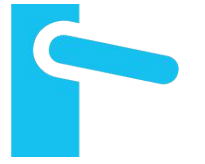
-  Parceria simplificada e vantajosa
-  Solução completa *turn key*
-  Projetos preparados para operação de locação de temporada
-  Gestão completa, da compra dos itens a montagem do apartamento
-  O seu tempo preservado

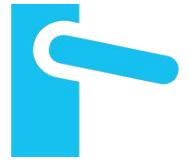


LOBIE *Design*



LOBIE *Design*





Diferenciais	LOBIE <i>Design</i>	Sem Lobie Design
Solução turnkey de decoração: da compra dos itens a montagem	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Economia de Escala (projeto até 40% mais barato)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Projeto assinado por Arquitetos Renomados	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Projetos preparados para operação STR	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gestão centralizada, contato com apenas um fornecedor	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Seu tempo preservado	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zero dor de cabeça	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

Sim Não

Estudo de rentabilidade e precificação

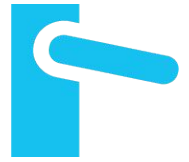


Estudo de Mercado: Rua Cinco de Julho, 154, Copacabana



Estudo de Mercado: Rua Cinco de Julho, 154, Copacabana

Unidades Studio e 1 Quarto | 1 a 4 hóspedes



1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (74)

Modernity in Copacabana | Gr...
Rio de Janeiro

r\$196.9k 366
Revenue Potential Days Available

r\$196.9k 78% r\$685.9
Revenue Occupancy Daily Rate

1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (318)

Look Out onto Copacabana Be...
Rio de Janeiro

r\$159.8k 366
Revenue Potential Days Available

r\$159.8k 81% r\$536.2
Revenue Occupancy Daily Rate

1 Bed | 1 Bath | 3 Guests ★ 5 (41)

Studio with small balcony in C...
Rio de Janeiro

r\$175.5k 314
Revenue Potential Days Available

r\$154.5k 91% r\$542.1
Revenue Occupancy Daily Rate

1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 4 (8)

Apt in Copacabana just a few s...
Rio de Janeiro

r\$184k 312
Revenue Potential Days Available

r\$143.4k 70% r\$655
Revenue Occupancy Daily Rate

1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (145)

Praia de Copacabana Studio D...
Rio de Janeiro

r\$171.7k 291
Revenue Potential Days Available

r\$144.4k 91% r\$542.7
Revenue Occupancy Daily Rate

1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (593)

COPACABANA BEACH BOUTI...
Rio de Janeiro

r\$160.9k 284
Revenue Potential Days Available

r\$143.1k 80% r\$630.6
Revenue Occupancy Daily Rate

0 Bed | 1 Bath | 3 Guests ★ 3 (0)

Studio in the heart of Copacab...
Rio de Janeiro

r\$157.8k 352
Revenue Potential Days Available

r\$150.4k 79% r\$543
Revenue Occupancy Daily Rate

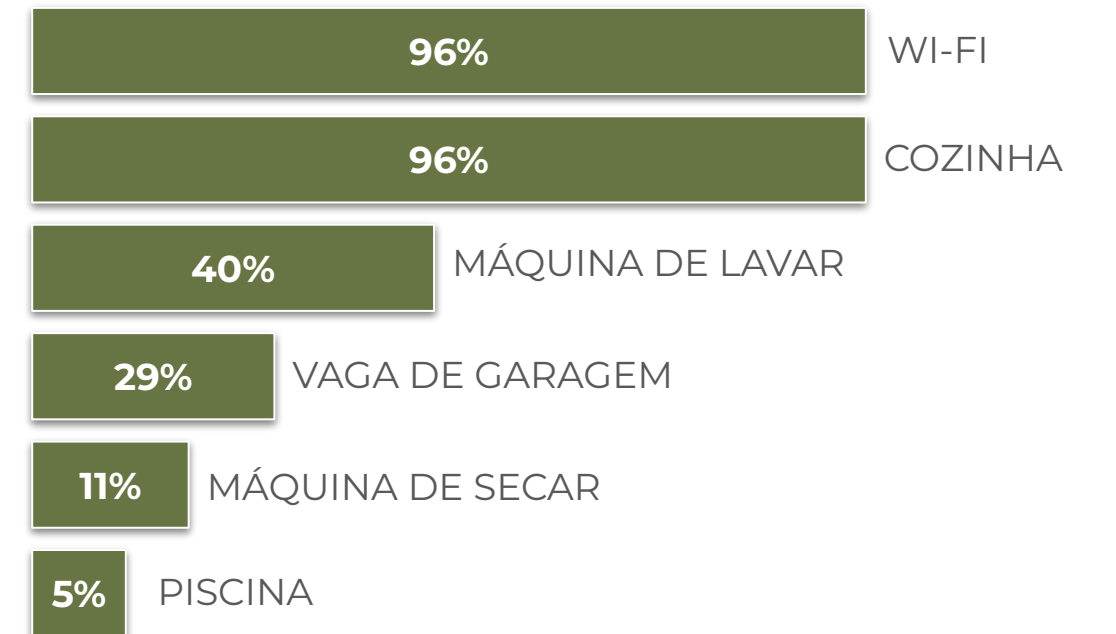
1 Bed | 1 Bath | 2 Guests ★ 5 (60)

3 minutes from Copacabana b...
Rio de Janeiro

r\$156.4k 365
Revenue Potential Days Available

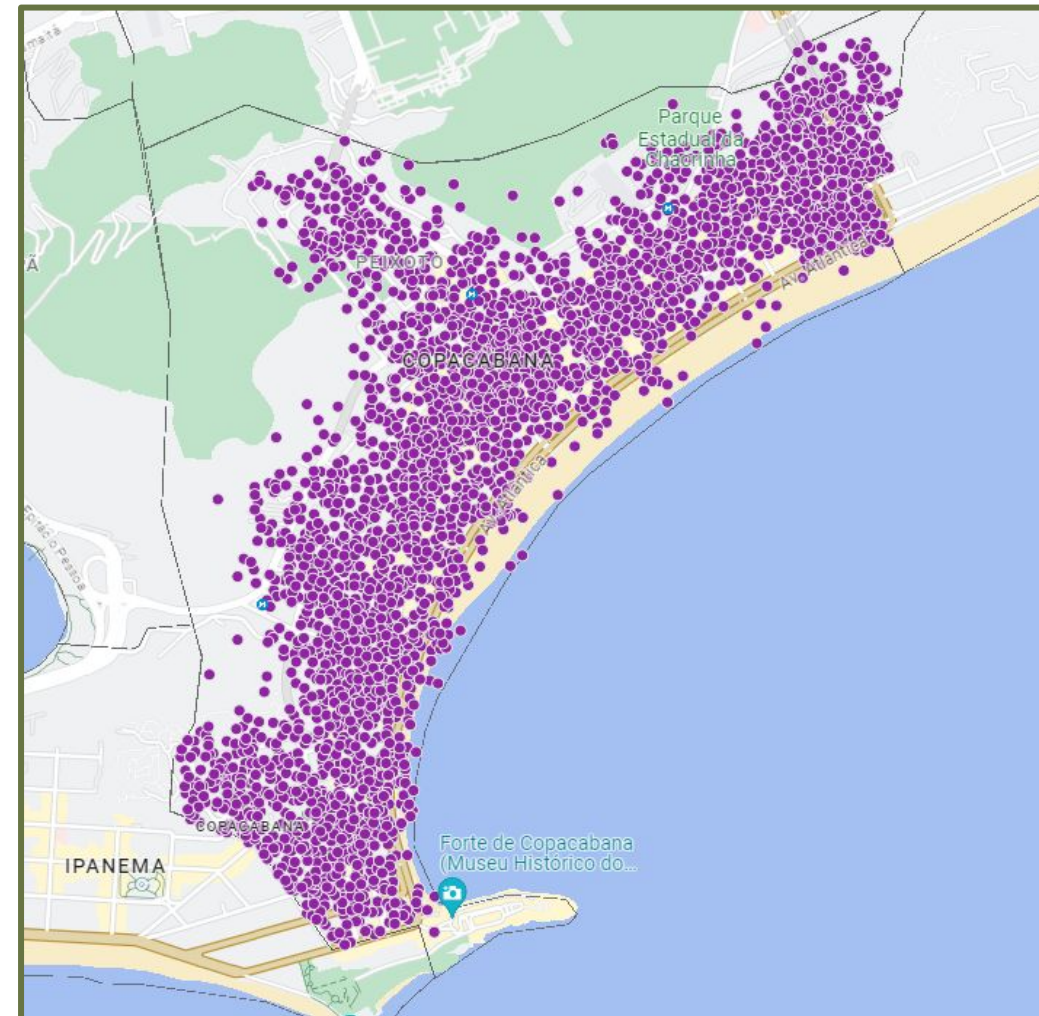
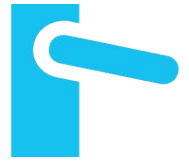
r\$155.7k 83% r\$513.9
Revenue Occupancy Daily Rate

Itens presentes nos anúncios:

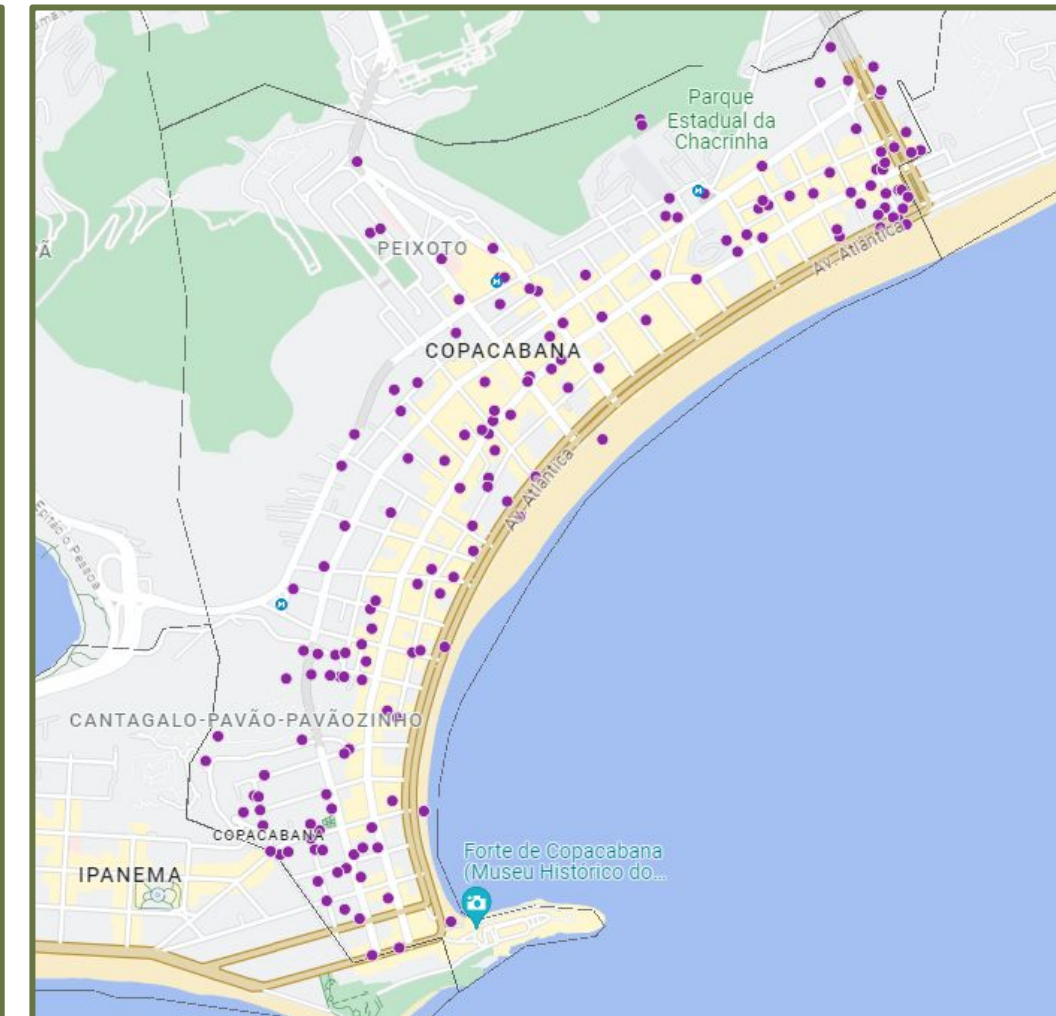


Estudo de Mercado: Rua Cinco de Julho, 154, Copacabana

Unidades Studio e 1 Quarto | 1 a 4 hóspedes



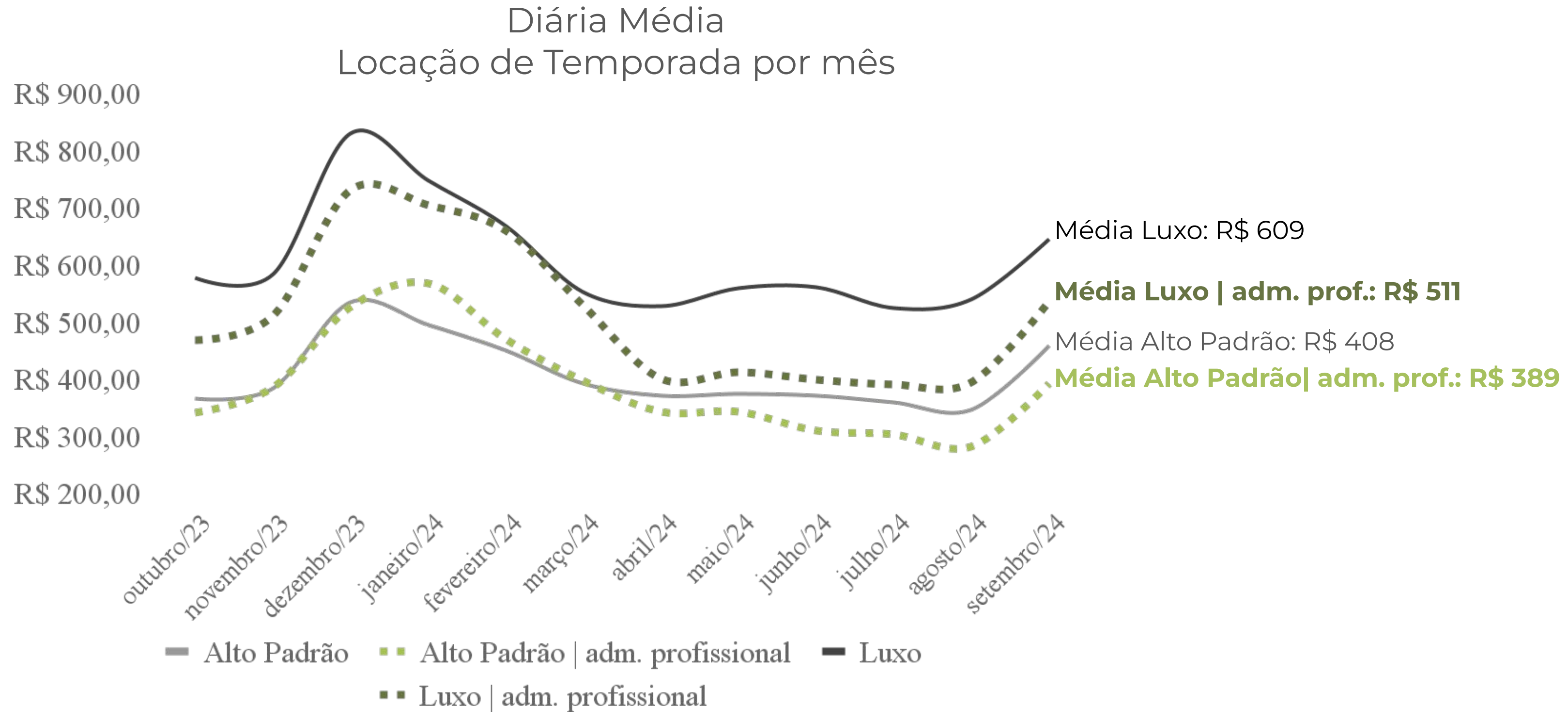
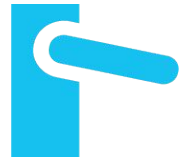
unidades ativas¹



unidades ativas¹ de alto padrão e luxo com administração profissional

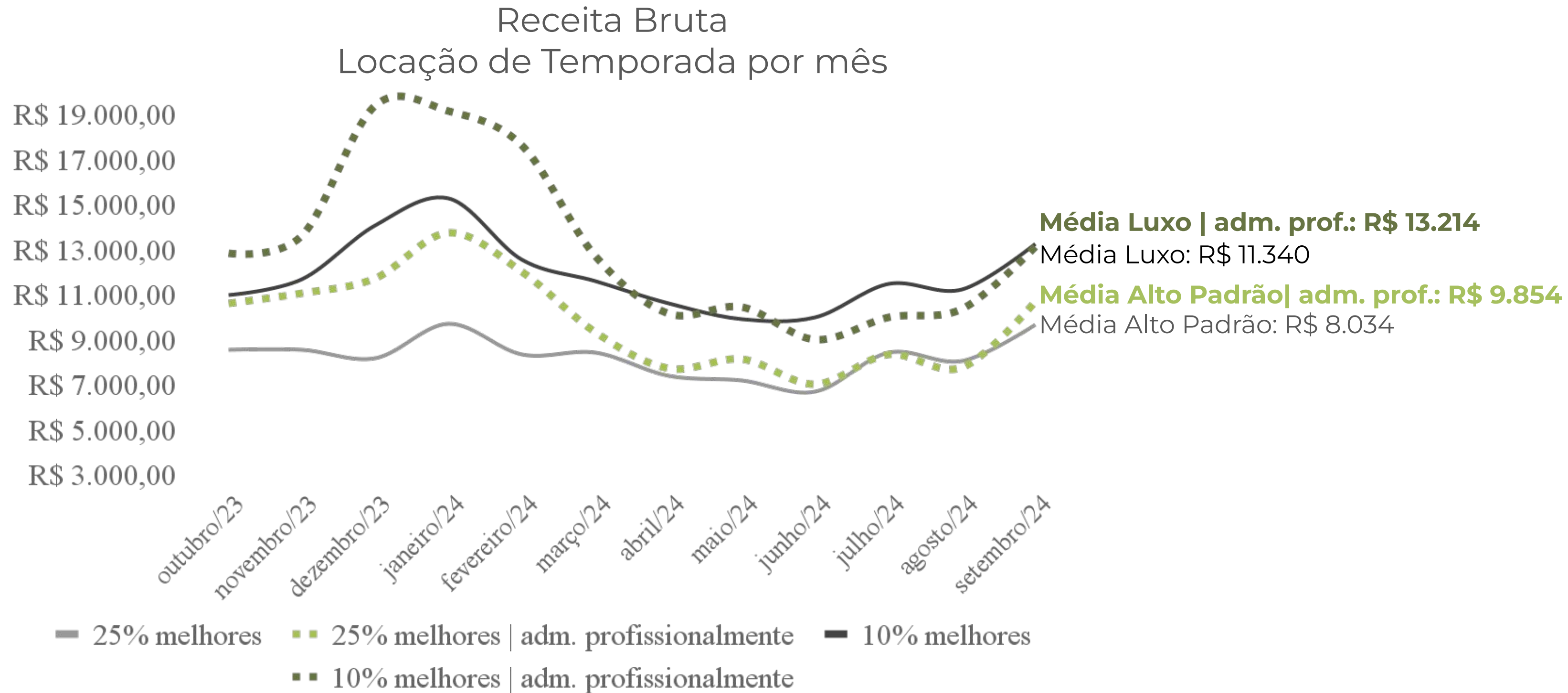
Notas
¹Propriedades inteiras de tipologia Studio + 1 Quarto com capacidade para entre 1 e 4 hóspedes em Copacabana

Estudo de Mercado: Rua Cinco de Julho, 154, Copacabana



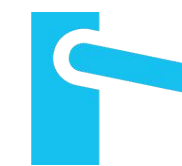
¹Pesquisa realizada com amostras do Bairro de Copacabana, Rio de Janeiro, de unidades studio e 1 quarto com capacidade de 1 a 4 hóspedes.

Estudo de Mercado: Rua Cinco de Julho, 154, Copacabana



¹Pesquisa realizada com amostras do Bairro de Copacabana, Rio de Janeiro, de unidades studio e 1 quarto com capacidade de 1 a 4 hóspedes.

Estimativas Studios



Diária Média¹	R\$ 495,00
Tx Ocupação¹	85%
Receita Bruta	R\$ 12.622,50
- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5%	R\$ 2.082,71
Receita Líquida (A)	R\$ 10.539,79
- Custo Administração/tx condominial	R\$ 880,60
- Custo com energia e outros	R\$ 250,00
- IPTU ¹	R\$ 105,00
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 1.235,60
Resultado Líquido (A-B)	R\$ 9.304,19
-Taxa Lobie (12%)	R\$ 1.116,50
= Resultado Líquido Final	R\$ 8.187,69

Rentabilidade Mensal Média
Líq. no 1º ano de Operação

R\$ 8.187,69

Div. Yield Mensal Médio

0,84% a.m.²

Parcela de Financiamento²

R\$ 8.200,00

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza

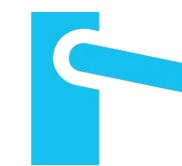
² para o cálculo do div. yield e parcela do financiamento consideramos o valor de R\$973.000

Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estimativas Studios

Estudo de Sensibilidade

Resultado Líquido x Yield mensal



Diária Média¹

	R\$ 395	R\$ 445	R\$ 495	R\$ 545	R\$ 595	
Ocupação	75%	R\$ 5.443 0,60%	R\$ 6.270 0,69%	R\$ 7.097 0,79%	R\$ 7.923 0,88%	R\$ 8.750 0,97%
	80%	R\$ 5.879 0,60%	R\$ 6.760 0,69%	R\$ 7.642 0,79%	R\$ 8.524 0,88%	R\$ 9.406 0,97%
	85%	R\$ 6.314 0,65%	R\$ 7.251 0,75%	R\$ 8.188 0,84%	R\$ 9.125 0,94%	R\$ 10.061 1,03%
	90%	R\$ 6.749 0,69%	R\$ 7.741 0,80%	R\$ 8.733 0,90%	R\$ 9.725 1,00%	R\$ 10.717 1,10%
	95%	R\$ 7.185 0,74%	R\$ 8.232 0,85%	R\$ 9.279 0,95%	R\$ 10.326 1,06%	R\$ 11.373 1,17%

Conservador Base Otimista

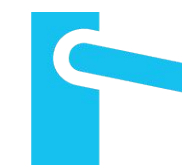
Notas

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$973.000

Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estimativas Studios Plus



Diária Média¹	R\$ 570,00
Tx Ocupação¹	85%
Receita Bruta	R\$ 14.535,00
- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5%	R\$ 2.398,28
Receita líquida (A)	R\$ 12.136,73
- Custo Administração/tx condominial	R\$ 1.132,20
- Custo com energia e outros	R\$ 280,00
- IPTU ¹	R\$ 135,00
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 1.547,20
Resultado Líquido (A-B)	R\$ 10.589,53
-Taxa Lobie (12%)	R\$ 1.270,74
= Resultado Líquido Final	R\$ 9.318,78

Rentabilidade Mensal Média
Líq. no 1º ano de Operação

R\$ 9.318,78

Div. Yield Mensal Médio

0,81% a.m.²

Parcela de Financiamento²

R\$ 9.700,00

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do div. yield e parcela do financiamento consideramos o valor de R\$1.150.000

Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estimativas Studios Plus

Estudo de Sensibilidade

Resultado Líquido x Yield mensal



Diária Média¹

	R\$ 470	R\$ 520	R\$ 570	R\$ 620	R\$ 670	
Ocupação	75%	R\$ 6.409 0,60%	R\$ 7.236 0,68%	R\$ 8.062 0,76%	R\$ 8.889 0,83%	R\$ 9.716 0,91%
	80%	R\$ 6.927 0,60%	R\$ 7.809 0,68%	R\$ 8.691 0,76%	R\$ 9.572 0,83%	R\$ 10.454 0,91%
	85%	R\$ 7.445 0,65%	R\$ 8.382 0,73%	R\$ 9.319 0,81%	R\$ 10.256 0,89%	R\$ 11.193 0,97%
	90%	R\$ 7.963 0,69%	R\$ 8.955 0,78%	R\$ 9.947 0,86%	R\$ 10.939 0,95%	R\$ 11.931 1,04%
	95%	R\$ 8.481 0,74%	R\$ 9.528 0,83%	R\$ 10.575 0,92%	R\$ 11.622 1,01%	R\$ 12.669 1,10%

Conservador Base Otimista

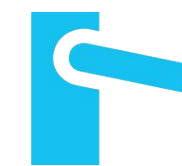
Notas

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.150.000

Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estimativas Double



Diária Média¹ (2 unidades)	R\$ 990,00
Tx Ocupação¹	85%
Receita Bruta	R\$ 25.245,00
- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5%	R\$ 4.165,43
Receita Líquida (A)	R\$ 21.079,58
- Custo Administração/tx condominial	R\$ 1.786,36
- Custo com energia e outros	R\$ 500,00
- IPTU ¹	R\$ 213,00
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 2.499,36
Resultado Líquido (A-B)	R\$ 18.580,22
-Taxa Lobie (12%)	R\$ 2.229,63
= Resultado Líquido Final	R\$ 16.350,59

Rentabilidade Mensal Média
Líq. no 1º ano de Operação

R\$ 16.350,59

Div. Yield Mensal Médio

0,93% a.m.²

Parcela de Financiamento²

R\$ 14.700,00

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza

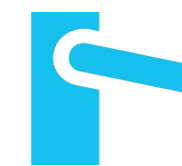
² para o cálculo do div. yield e parcela do financiamento consideramos o valor de R\$1.751.000

Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estimativas Double

Estudo de Sensibilidade

Resultado Líquido x Yield mensal



Diária Média¹

Ocupação	R\$ 445	R\$ 470	R\$ 495	R\$ 520	R\$ 545	por unidade para o Double
	R\$ 890	R\$ 940	R\$ 990	R\$ 1.040	R\$ 1.090	
75%	R\$ 12.515 0,77%	R\$ 13.342 0,82%	R\$ 14.168 0,87%	R\$ 14.995 0,92%	R\$ 15.822 0,97%	
80%	R\$ 13.496 0,77%	R\$ 14.378 0,82%	R\$ 15.259 0,87%	R\$ 16.141 0,92%	R\$ 17.023 0,97%	
85%	R\$ 14.477 0,83%	R\$ 15.414 0,88%	R\$ 16.351 0,93%	R\$ 17.287 0,99%	R\$ 18.224 1,04%	
90%	R\$ 15.458 0,88%	R\$ 16.450 0,94%	R\$ 17.442 1,00%	R\$ 18.434 1,05%	R\$ 19.426 1,11%	
95%	R\$ 16.439 0,94%	R\$ 17.486 1,00%	R\$ 18.533 1,06%	R\$ 19.580 1,12%	R\$ 20.627 1,18%	

Conservador Base Otimista

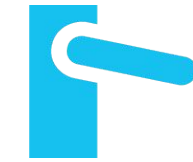
Notas

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.751.000

Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Tese do Investidor: Rentabilidade + Ganho de capital + Alavancagem





Tese do Investidor: Rentabilidade + Ganho de capital + Alavancagem

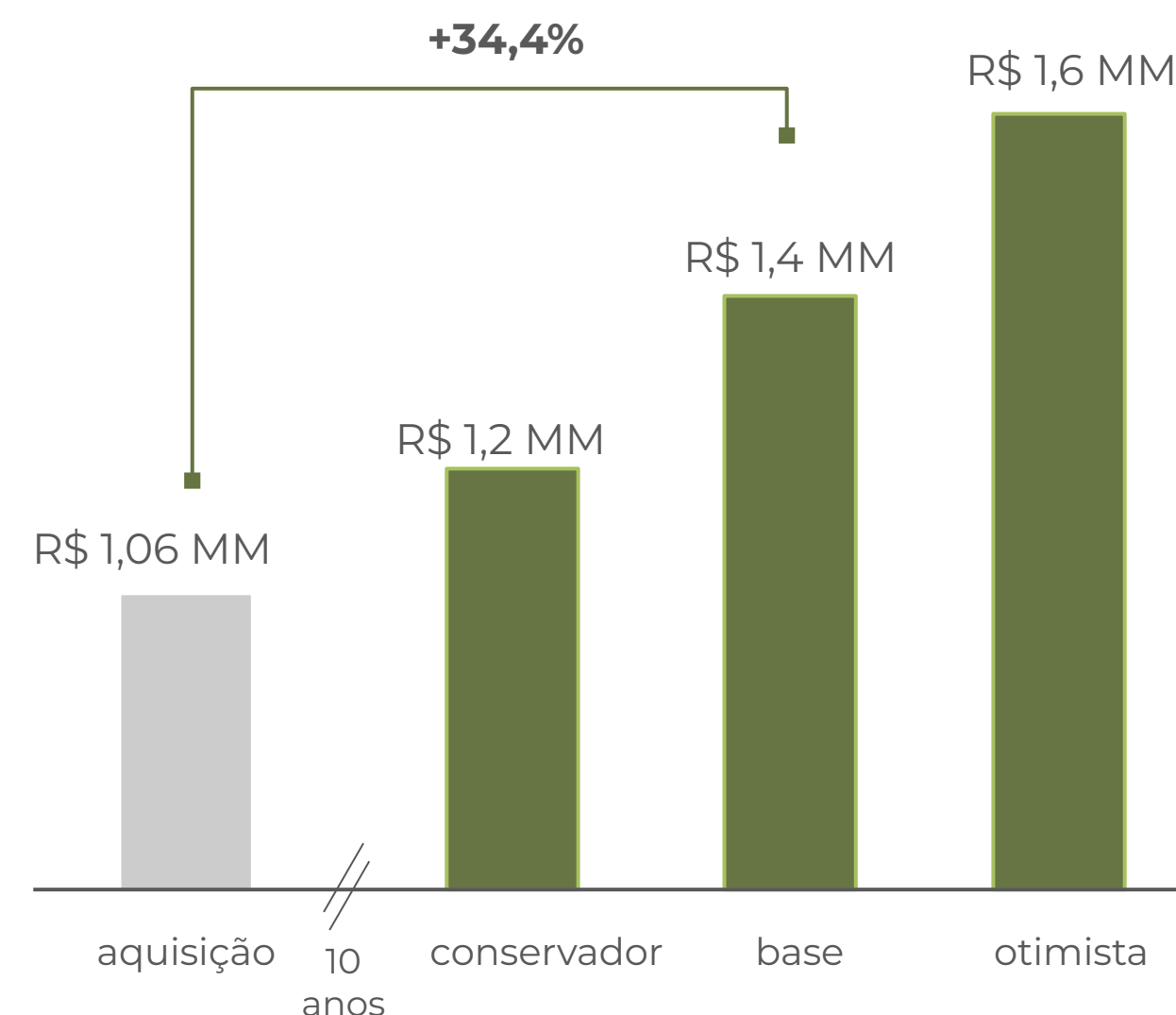


Retorno Estimado

Studio:	35,92m ²
Valor Médio	R\$1.063.750
Dividend yield	11,10% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital ¹	14,36% a.a. ³ .
TIR-M ²	13,79% a.a. ³ .

Ganho de Capital estimado

O cenário conservador estima uma valorização média do m² da unidade de 1,5% a.a., o cenário base, 3% e o cenário otimista 4,5%. No cenário base a valorização total do m² é de próxima 34,4% no final de 10 anos.



¹TIR (Taxa interna de Retorno) nominal considerando a rentabilidade estimada da unidade studio com 35,92m² e considerando o ganho de capital ao final de 10 anos. ²TIRM (Taxa Interna de Retorno Modificada) considerada o custo de oportunidade de investir o valor médio da unidade em uma aplicação de rendimento 11,25%a.a. O ganho de capital foi estimado considerando uma valorização de 3% ao ano do imóvel.

Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.