



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.

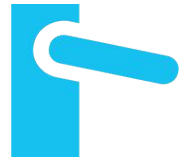


Mais de 2bi em VGV de projetos com parceria Lobie Gestão Inteligente.



Cerca de 2 mil colaboradores.

Onde estamos








 Em operação Lobie

 Pré operacional/Em construção

Como funciona








Proprietário

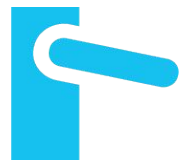
-  Mais rentabilidade que a locação tradicional
-  Gestão ponta a ponta, com uso de tecnologia
-  Decoração assinada e preparada para operação short stay
-  Liberdade: Rescinda quando quiser
-  Transparência: Acesso real time ao sistema e reports mensais



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°



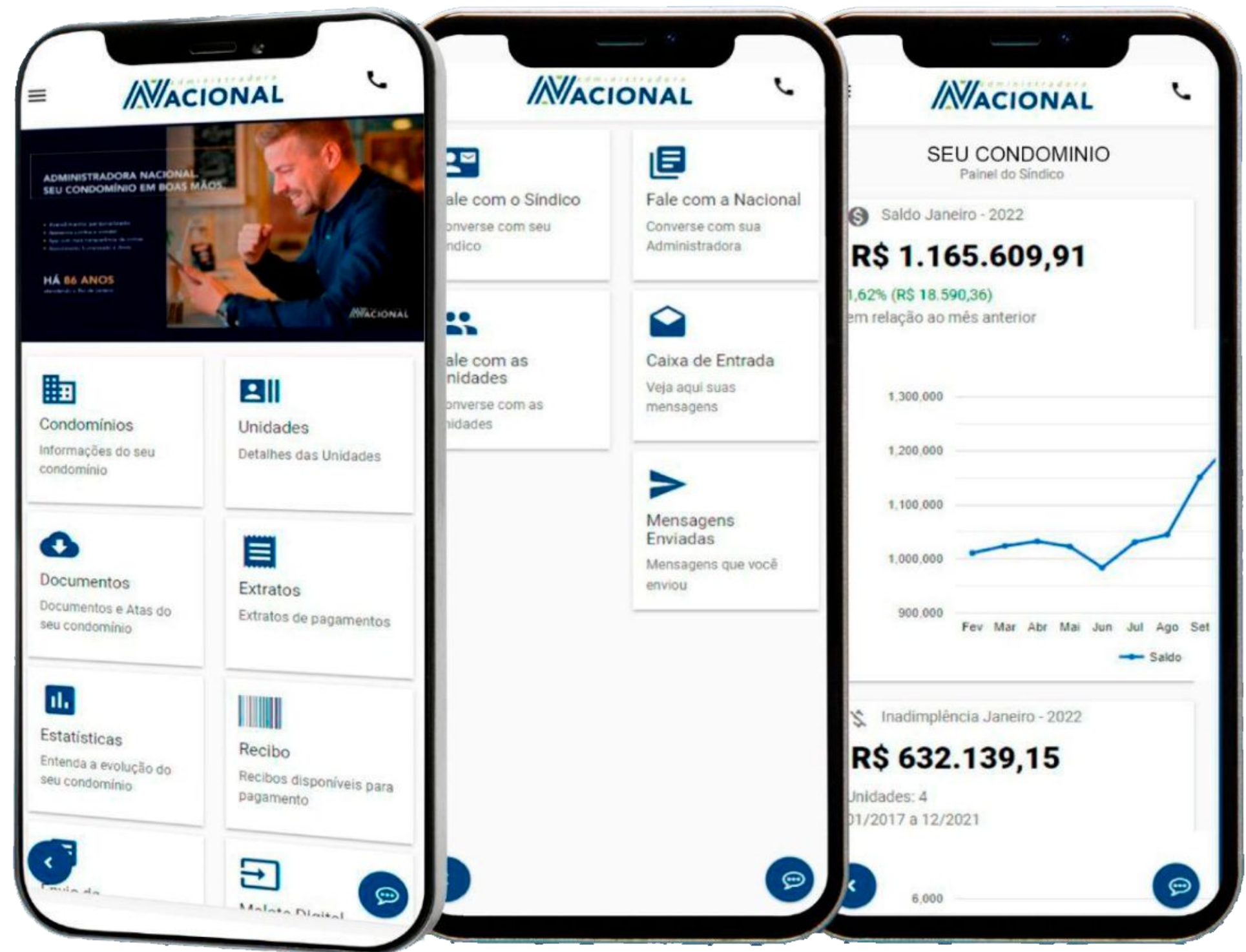
Dados, segurança e atendimento facilitado;



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

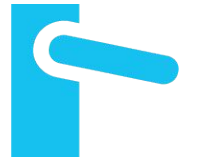
LOBIE *Design*

-  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





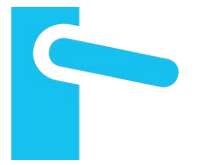
LOBIE *Design*



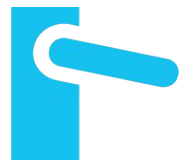
Estudo de rentabilidade e precificação



Estudo de Mercado: Prudente de Morais, 589, Ipanema



Estudo de Mercado: Prudente de Moraes, 589, Ipanema



Modern studio next to the beach in Ipanema
Rio de Janeiro

★ 4.7 (108)

r\$244.5k Revenue Potential 317 Days Available

r\$203k Revenue 90% Occupancy r\$709.8 Daily Rate

Ipanema WAVE Flat - Luxury, Sophisticatio...
Rio de Janeiro

★ 5.0 (14)

r\$392.3k Revenue Potential 155 Days Available

r\$129.6k Revenue 61% Occupancy r\$1.4k Daily Rate

Apartment of Dreams in Ipanema
Rio de Janeiro

★ 5.0 (22)

r\$290k Revenue Potential 128 Days Available

r\$116.6k Revenue 80% Occupancy r\$1.1k Daily Rate

Loft Design Ipanema
Rio de Janeiro

★ 4.9 (173)

r\$303.6k Revenue Potential 366 Days Available

r\$303.6k Revenue 91% Occupancy r\$909 Daily Rate

Sophisticated One bedroom in the heart o...
Rio de Janeiro

★ 4.8 (81)

r\$252k Revenue Potential 289 Days Available

r\$202.7k Revenue 84% Occupancy r\$834.1 Daily Rate

Oasis Ipanema | Beautiful escape in great l...
Rio de Janeiro

★ 4.8 (82)

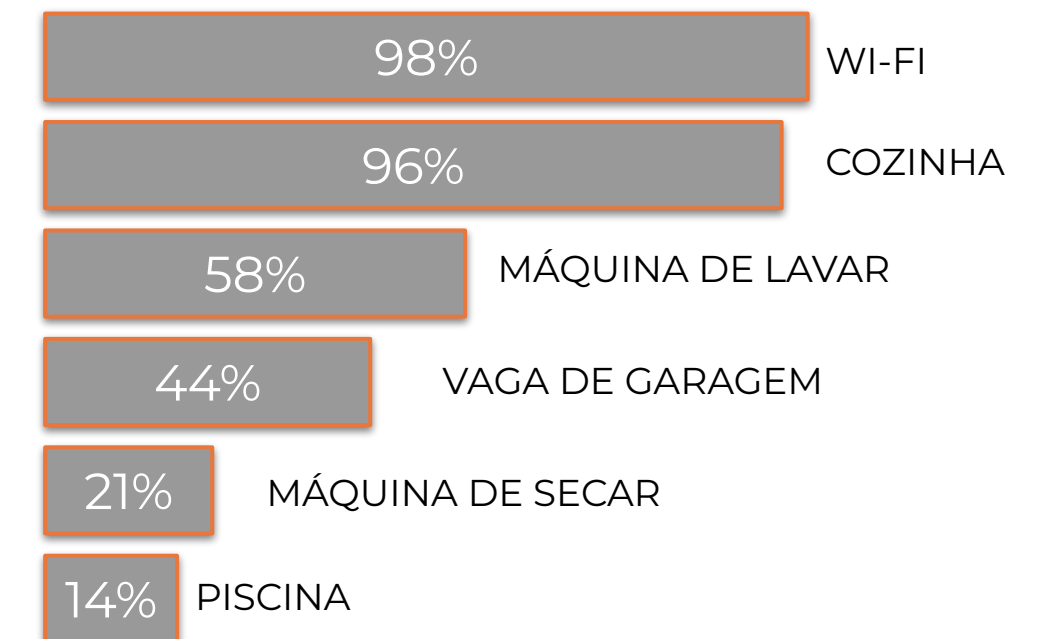
r\$223.5k Revenue Potential 327 Days Available

r\$200.7k Revenue 82% Occupancy r\$751.8 Daily Rate

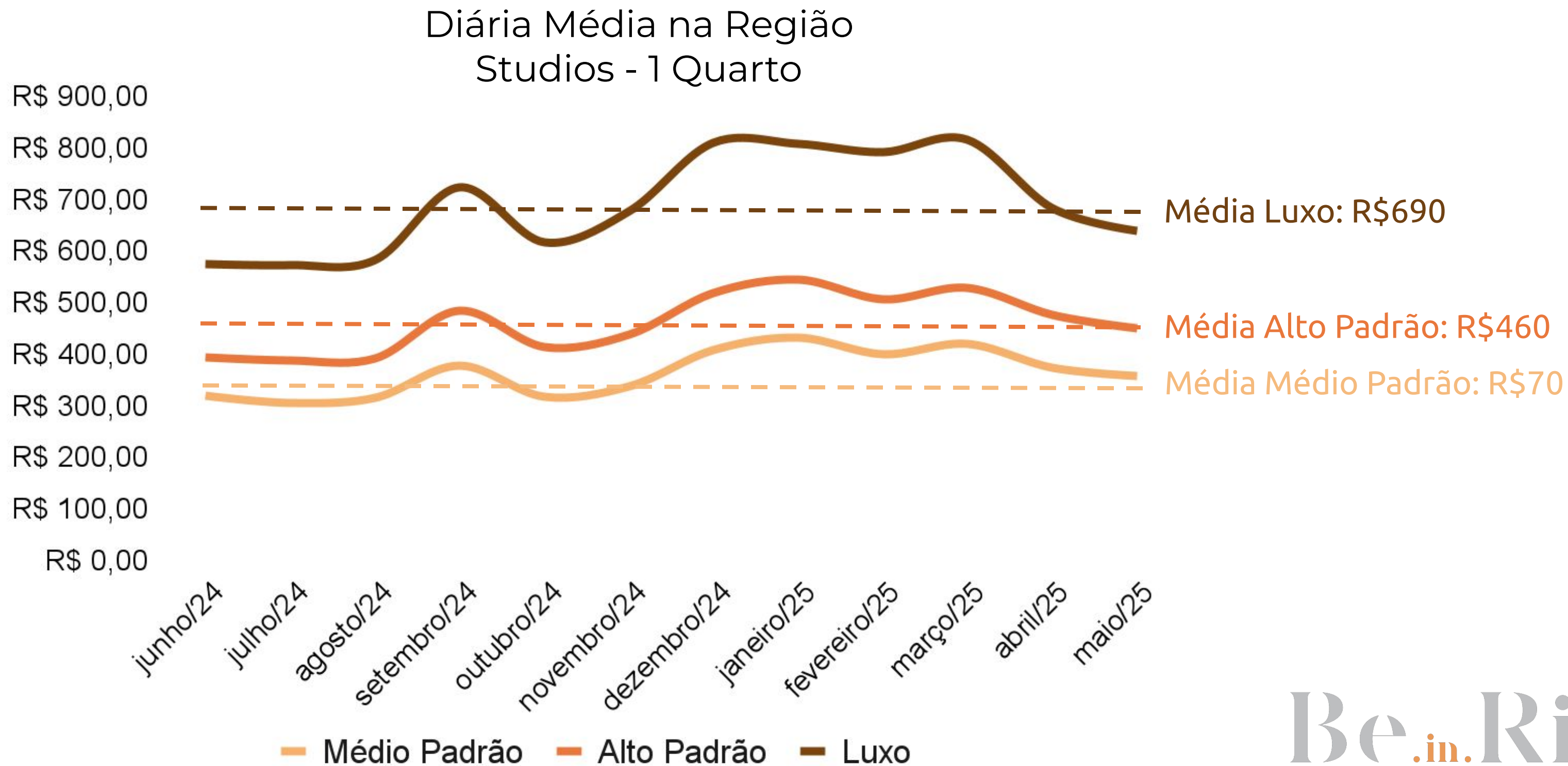
Prazo Médio da Hospedagem:



Itens presentes nos anúncios:



Estudo de Mercado: Prudente de Moraes, 589, Ipanema

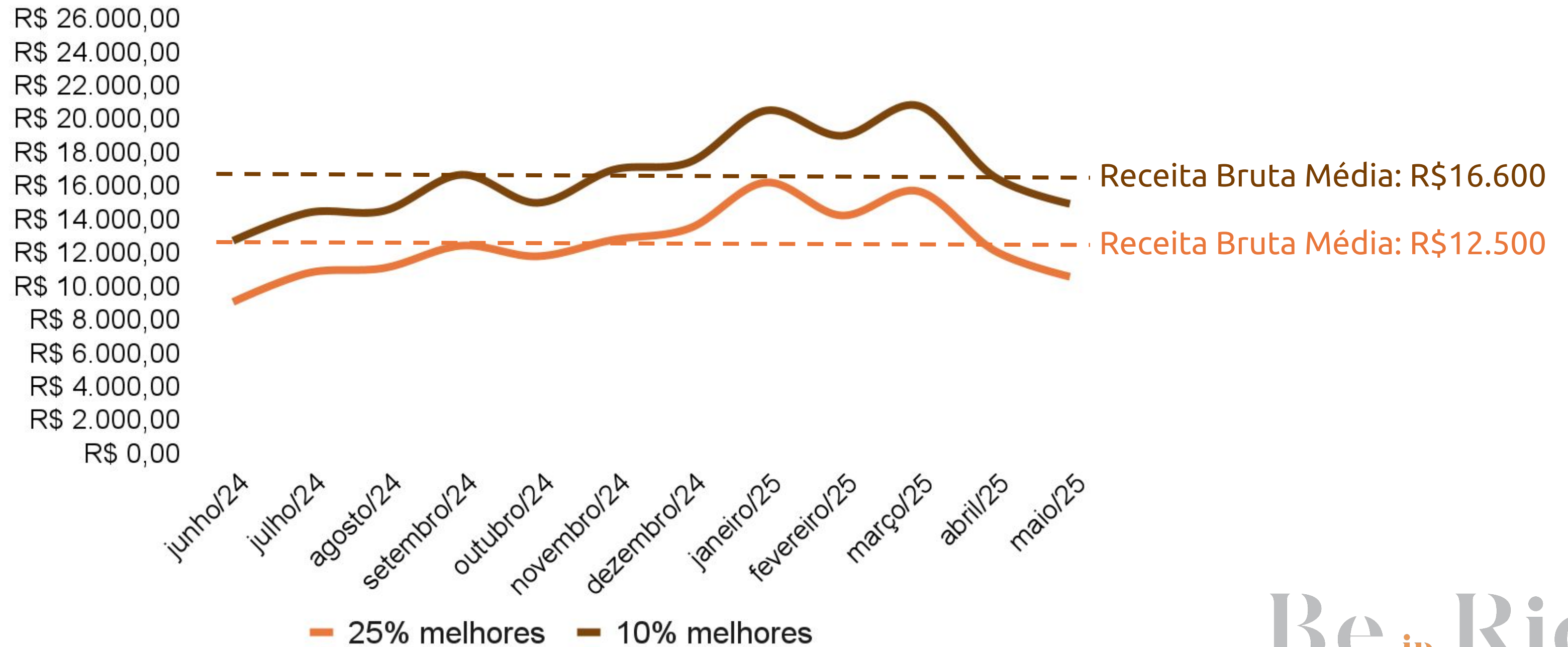


Estudo de Mercado: Prudente de Moraes, 589, Ipanema



Receita Bruta Studios - 1 Quarto

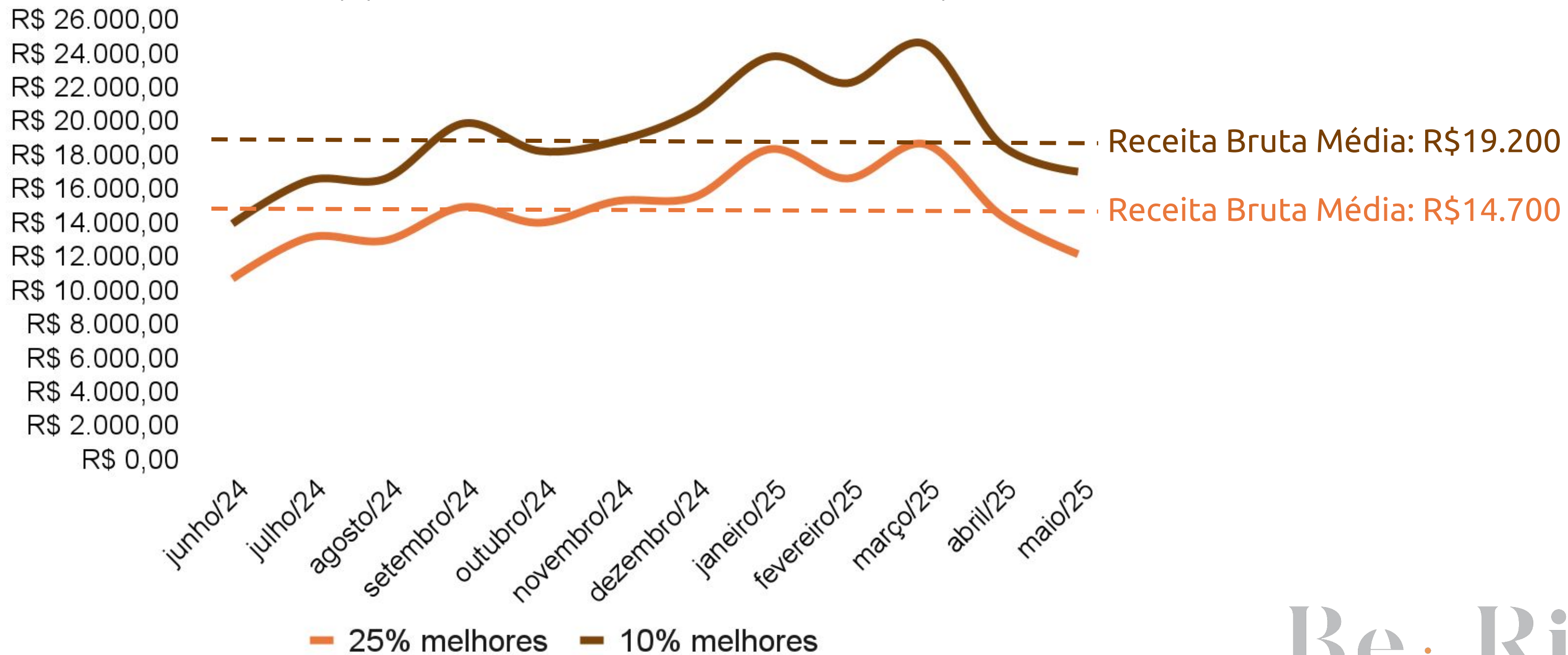
(Apenas unidades classificadas como Alto Padrão e Luxo)



Estudo de Mercado: Prudente de Moraes, 589, Ipanema



Receita Bruta
Studios - 1 Quarto
(Apenas unidades classificadas como Luxo)



Prudente de Moraes, 589: Studios



Estimativas	
Diária Média¹	R\$ 780,00
Tx Ocupação	85%
	R\$
Receita Bruta	19.890,00
- Dedução (i) OTA's	R\$ 3.580,20
Receita líquida (A)	R\$ 16.309,80
- Condomínio	R\$ 966,84
- Custo com energia e outros	R\$ 345,00
- IPTU	R\$ 229,20
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 1.541,04
Receita líquida (A-B)	R\$ 14.768,76
-Taxa Lobie (12%)	R\$ 1.772,25
= Resultado Líquido	R\$ 12.996,51

Rentabilidade Mensal Média
Líquida no 1º ano de Operação

R\$ 12.996,51

Div. Yield Mensal Médio

0,85% a.m.²



¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.528.000

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

Prudente de Moraes, 1356: Studios

Estudo de Sensibilidade Mensal



		Diária Média ¹					
		R\$ 660	R\$ 710	R\$ 760	R\$ 810	R\$ 860	
Ocupação	75%	R\$ 9.684 0,68%	R\$ 10.496 0,74%	R\$ 11.308 0,80%	R\$ 12.120 0,85%	R\$ 12.932 0,91%	
	80%	R\$ 10.420 0,68%	R\$ 11.286 0,74%	R\$ 12.152 0,80%	R\$ 13.018 0,85%	R\$ 13.884 0,91%	
		85%	R\$ 11.156 0,73%	R\$ 12.076 0,79%	R\$ 12.997 0,85%	R\$ 13.917 0,91%	R\$ 14.837 0,97%
	90%		R\$ 11.892 0,78%	R\$ 12.867 0,84%	R\$ 13.841 0,91%	R\$ 14.815 0,97%	R\$ 15.789 1,03%
		95%	R\$ 12.628 0,83%	R\$ 13.657 0,89%	R\$ 14.685 0,96%	R\$ 15.713 1,03%	R\$ 16.742 1,10%
			Conservador	Base	Otimista		

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.528.000

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

Prudente de Moraes, 589: Double Suite (62m²)



Estimativas	
Diária Média¹ (p/ 2 unidades)	R\$ 1.326,00
Tx Ocupação	85%
Receita Bruta	R\$ 33.813,00
- Dedução (i) OTA's	R\$ 6.086,34
Receita Líquida (A)	R\$ 27.726,66
- Condomínio	R\$ 1.553,02
- Custo com energia e outros	R\$ 600,00
- IPTU ¹	R\$ 368,16
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 2.521,18
Receita Líquida (A-B)	R\$ 25.205,48
-Taxa Lobie (12%)	R\$ 3.024,66
= Resultado Líquido	R\$ 22.180,82

Rentabilidade Mensal Média
Líquida no 1º ano de Operação

R\$ 22.180,82

Div. Yield Mensal Médio

1,00% a.m.²



¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$2.208.960

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

Prudente de Moraes, 589: Double Suite (62m²)

Estudo de Sensibilidade Mensal



Diária Média¹

		R\$ 464	R\$ 505	R\$ 546	R\$ 587	R\$ 628	studio menor
		R\$ 662	R\$ 721	R\$ 780	R\$ 839	R\$ 898	studio maior
		R\$ 1.126	R\$ 1.226	R\$ 1.326	R\$ 1.426	R\$ 1.526	para o Double Suite
Ocupação	75%	R\$ 16.063 0,78%	R\$ 17.687 0,86%	R\$ 19.310 0,94%	R\$ 20.934 1,02%	R\$ 22.558 1,10%	
	80%	R\$ 17.282 0,78%	R\$ 19.014 0,86%	R\$ 20.746 0,94%	R\$ 22.477 1,02%	R\$ 24.209 1,10%	
	85%	R\$ 18.501 0,84%	R\$ 20.341 0,92%	R\$ 22.181 1,00%	R\$ 24.021 1,09%	R\$ 25.861 1,17%	
	90%	R\$ 19.719 0,89%	R\$ 21.668 0,98%	R\$ 23.616 1,07%	R\$ 25.564 1,16%	R\$ 27.513 1,25%	
	95%	R\$ 20.938 0,95%	R\$ 22.995 1,04%	R\$ 25.051 1,13%	R\$ 27.108 1,23%	R\$ 29.164 1,32%	

Conservador Base Otimista



¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$2.208.960

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

Prudente de Moraes, 589: Double Suite (77m²)



Estimativas	
Diária Média¹ (p/ 2 unidades)	R\$ 1.521,00
Tx Ocupação	85%
Receita Bruta	R\$ 38.785,50
- Dedução (i) OTA's	R\$ 6.981,39
Receita líquida (A)	R\$ 31.804,11
- Condomínio	R\$ 1.947,60
- Custo com energia e outros	R\$ 600,00
- IPTU ¹	R\$ 461,70
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 3.009,30
Receita líquida (A-B)	R\$ 28.794,81
-Taxa Lobie (12%)	R\$ 3.455,38
= Resultado Líquido	R\$ 25.339,43

Rentabilidade Mensal Média
Líquida no 1º ano de Operação

R\$ 25.339,43

Div. Yield Mensal Médio

0,97% a.m.²



¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$2.616.300

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

Prudente de Moraes, 589: Double Suite (77m²)

Estudo de Sensibilidade Mensal



Diária Média¹

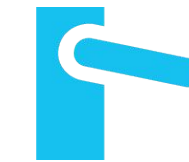
		R\$ 661	R\$ 711	R\$ 761	R\$ 811	R\$ 861	por studio
		R\$ 1.321	R\$ 1.421	R\$ 1.521	R\$ 1.621	R\$ 1.721	para o Double Suite
Ocupação	75%	R\$ 18.800 0,77%	R\$ 20.423 0,84%	R\$ 22.047 0,91%	R\$ 23.670 0,97%	R\$ 25.294 1,04%	
	80%	R\$ 20.229 0,77%	R\$ 21.961 0,84%	R\$ 23.693 0,91%	R\$ 25.425 0,97%	R\$ 27.157 1,04%	
	85%	R\$ 21.659 0,83%	R\$ 23.499 0,90%	R\$ 25.339 0,97%	R\$ 27.180 1,04%	R\$ 29.020 1,11%	
	90%	R\$ 23.089 0,88%	R\$ 25.037 0,96%	R\$ 26.986 1,03%	R\$ 28.934 1,11%	R\$ 30.882 1,18%	
	95%	R\$ 24.519 0,94%	R\$ 26.576 1,02%	R\$ 28.632 1,09%	R\$ 30.689 1,17%	R\$ 32.745 1,25%	
		Conservador	Base	Otimista			

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$2.616.300

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

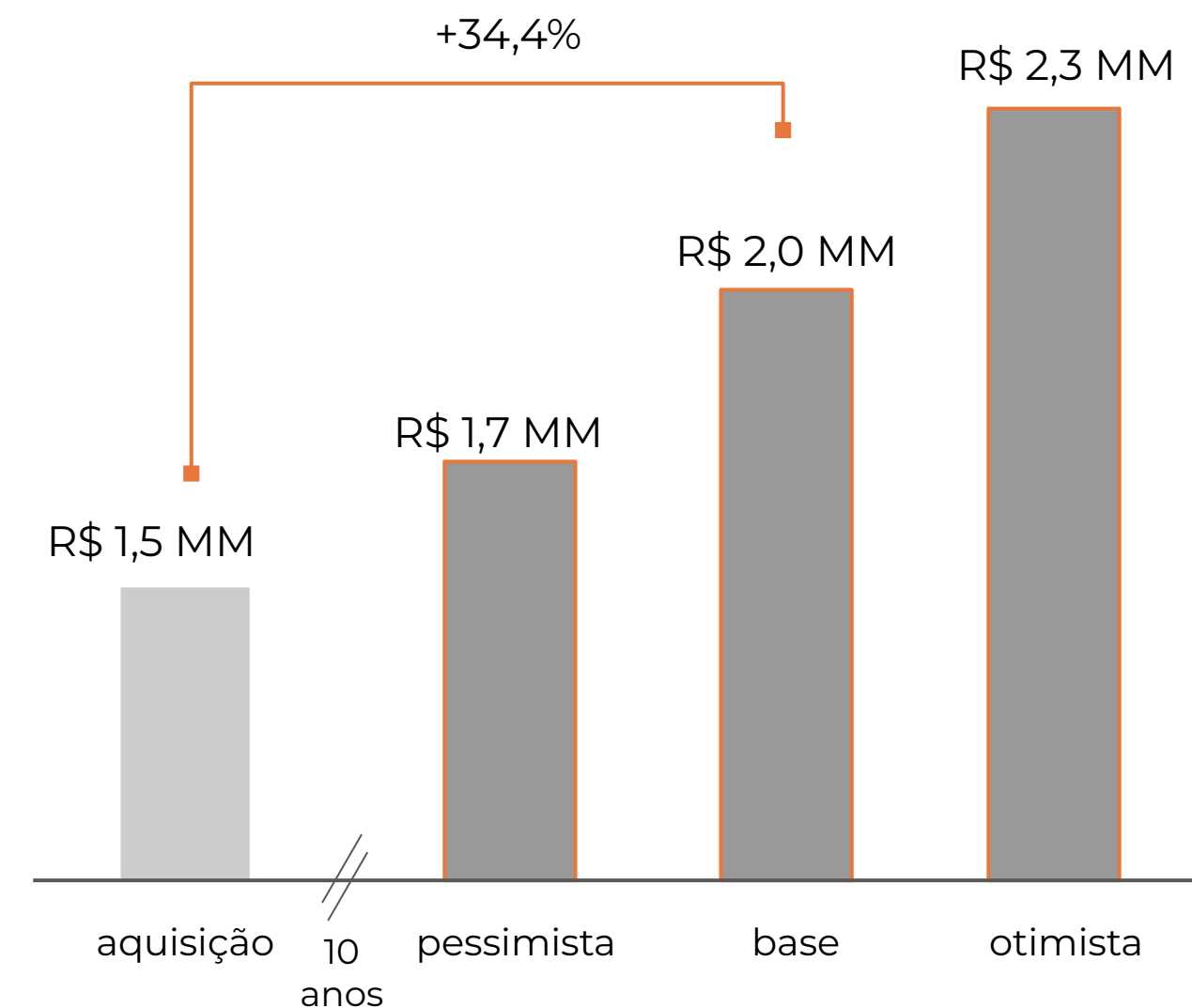


Detalhes do ativo

Metragem da unidade:	34,01m ²
Ticket	R\$1.528.000
Dividend yield	10,21% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital ¹	15,38% a.a. ³ .
TIR-M ²	15,30% a.a. ³ .

Ganho de capital estimado

O cenário pessimista estima uma valorização média do m² da unidade de 1,5% a.a., o cenário base, 3,0% 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 financiamento com taxa de 12%+TR e ganho de capital ao final de 10 anos, ou seja, incluindo a valorização de m² do empreendimento. ²TIRM (Taxa Interna de Retorno Modificada) considerada o custo de oportunidade de investir o valor médio da unidade em uma aplicação de rendimento 15%a.a.

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



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.