



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.

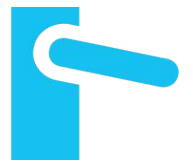


Mais de 2bi em VGV de projetos com parceria Lobie Gestão Inteligente.





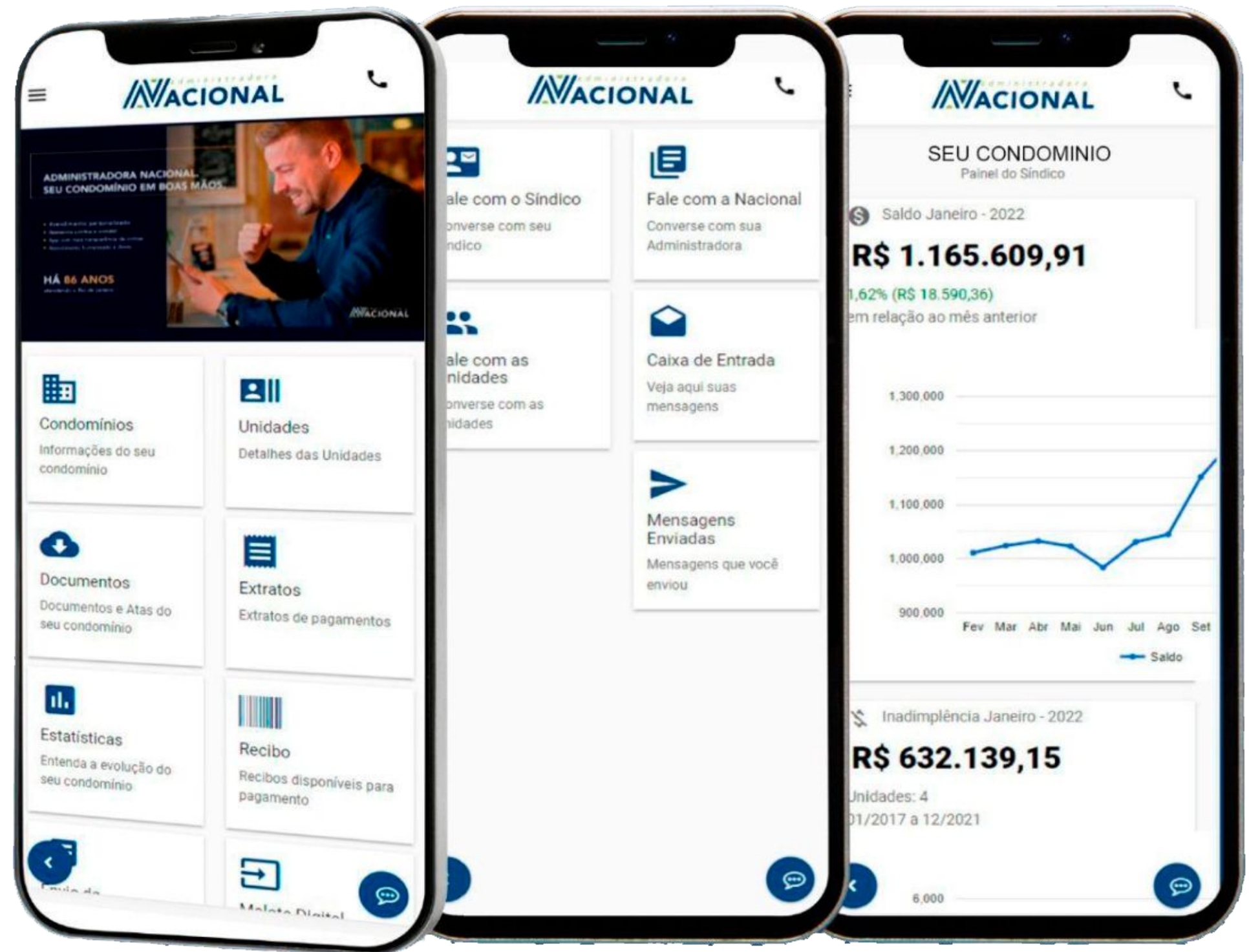
Cerca de 2 mil colaboradores.

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



Estudo de rentabilidade e precificação

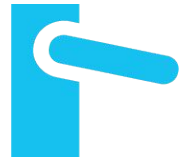


Estudo de Mercado: Rua Alberto de Campos, 130, Ipanema



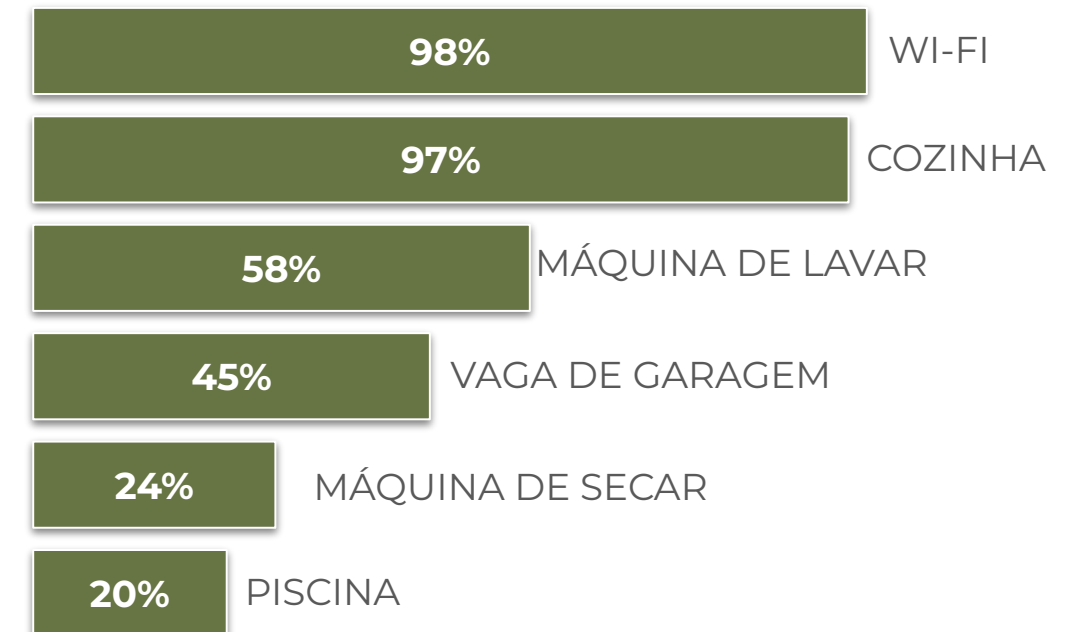
Estudo de Mercado: Rua Alberto de Campos, 130, Ipanema

Unidades Studio e 1 Quarto | 1 a 4 hóspedes



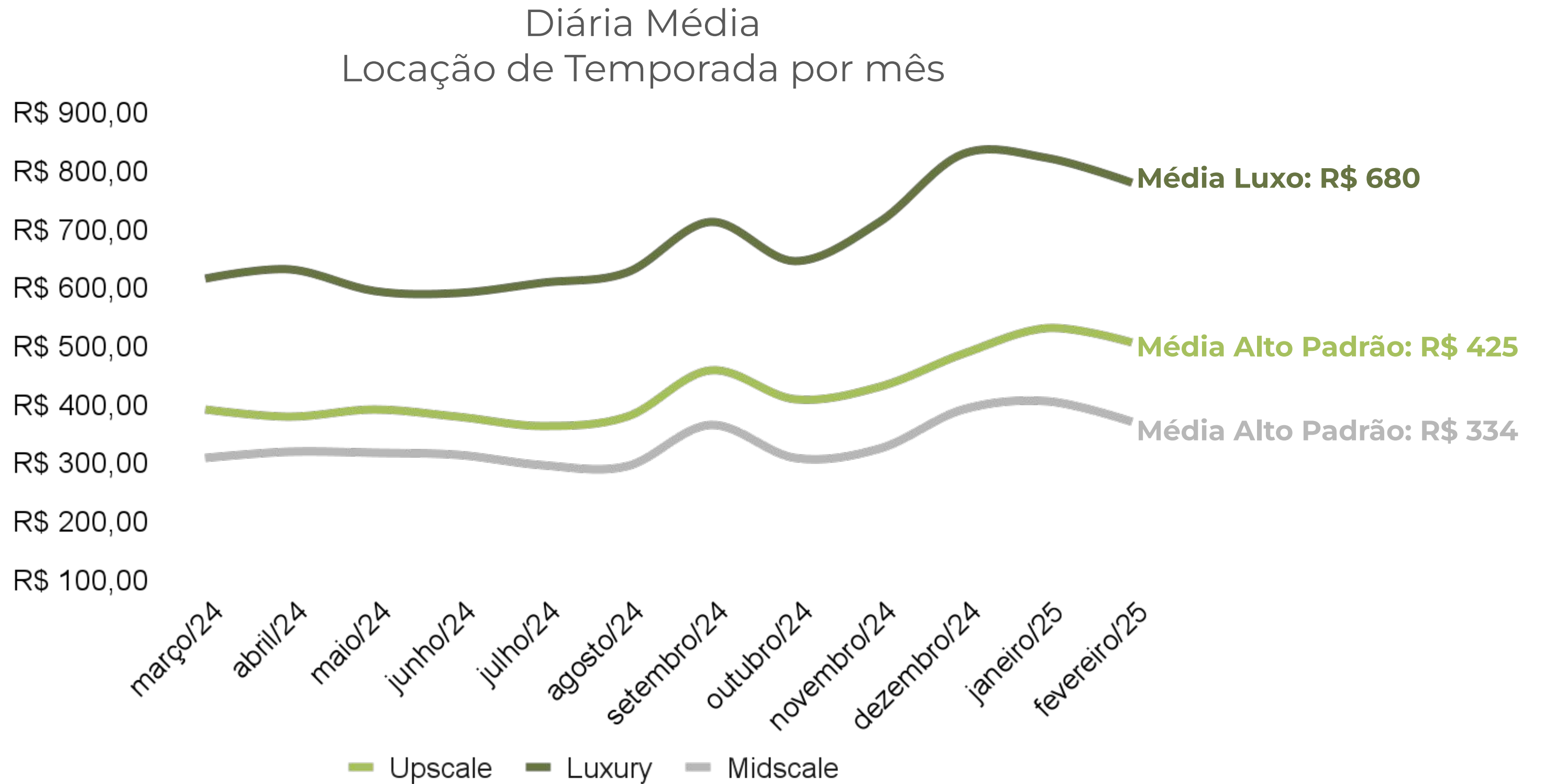
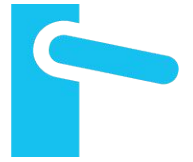
<p>Ape 51. Your little corner in Ipa... Rio de Janeiro</p> <p>r\$150.8k Revenue Potential 272 Days Available</p> <p>r\$137.6k Revenue 90% Occupancy r\$559.4 Daily Rate</p>	<p>Posto 9 in Ipanema - Full apart... Rio de Janeiro</p> <p>r\$174.4k Revenue Potential 259 Days Available</p> <p>r\$119.9k Revenue 89% Occupancy r\$519 Daily Rate</p>	<p>Design and cosy Apartment, B... Rio de Janeiro</p> <p>r\$212.6k Revenue Potential 364 Days Available</p> <p>r\$211.9k Revenue 84% Occupancy r\$692.5 Daily Rate</p>	<p>Enjoy Ipanema: 1 room betwee... Rio de Janeiro</p> <p>r\$31k Revenue Potential 56 Days Available</p> <p>r\$27.6k Revenue 84% Occupancy r\$586.8 Daily Rate</p>
<p>Luxury in Ipanema Rio de Janeiro</p> <p>r\$156.3k Revenue Potential 285 Days Available</p> <p>r\$117.6k Revenue 89% Occupancy r\$465 Daily Rate</p>	<p>Charm in Ipanema Rio de Janeiro</p> <p>r\$147.7k Revenue Potential 349 Days Available</p> <p>r\$141.8k Revenue 90% Occupancy r\$451.6 Daily Rate</p>	<p>Estúdio Luxo - Ipanema/RJ Rio de Janeiro</p> <p>r\$234k Revenue Potential 259 Days Available</p> <p>r\$165.3k Revenue 95% Occupancy r\$674.6 Daily Rate</p>	<p>Modern Retreat Near Farme d... Rio de Janeiro</p> <p>r\$201.4k Revenue Potential 358 Days Available</p> <p>r\$198.1k Revenue 88% Occupancy r\$628.8 Daily Rate</p>

Itens presentes nos anúncios:



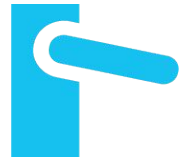
¹Pesquisa realizada com amostras do Bairro de Ipanema, Rio de Janeiro, de unidades studio e 1 quarto com capacidade de 1 a 4 hóspedes.

Estudo de Mercado: Rua Alberto de Campos, 130, Ipanema

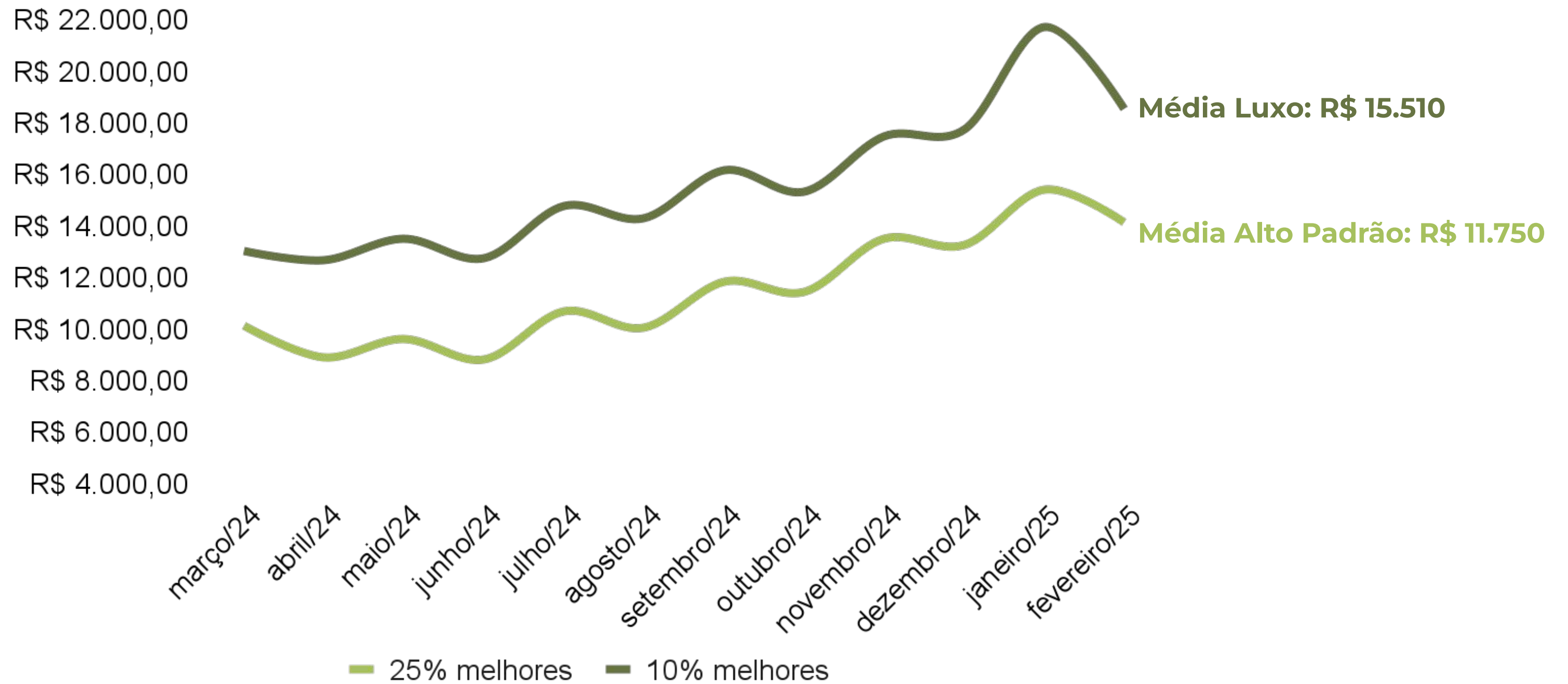


¹Pesquisa realizada com amostras do Bairro de Ipanema, Rio de Janeiro, de unidades studio e 1 quarto com capacidade de 1 a 4 hóspedes.

Estudo de Mercado: Rua Alberto de Campos, 130, Ipanema



Receita Bruta Locação de Temporada por mês



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

Estimativas Studios



	Conservador	Base	Otimista
Diária Média¹	R\$ 520	R\$ 550	R\$ 580
Tx Ocupação	85%	85%	85%
Receita Bruta	R\$ 13.260	R\$ 14.025	R\$ 14.790
- Dedução (i) OTA's	R\$ 2.387	R\$ 2.525	R\$ 2.662
Receita Líquida (A)	R\$ 10.873	R\$ 11.501	R\$ 12.128
- Condomínio	R\$ 843	R\$ 843	R\$ 843
- Custo com energia e outros	R\$ 345	R\$ 345	R\$ 345
- IPTU	R\$ 113	R\$ 113	R\$ 113
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 1.301	R\$ 1.301	R\$ 1.301
Receita Líquida (A-B)	R\$ 9.573	R\$ 10.200	R\$ 10.827
-Taxa Lobie (12%)	R\$ 1.149	R\$ 1.224	R\$ 1.299
Resultado Líquido	R\$ 8.424	R\$ 8.976	R\$ 9.528
Div Yield Mensal	0,94%	1,00%	1,06%

Rentabilidade Mensal Média Líq. no 1º ano de Operação
Cenário Base

R\$ 8.975,83

Div. Yield Mensal Médio
Cenário Base

1,00% a.m.²

Parcela de Financiamento

R\$ 8.002,60²

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do div. yield e parcela do financiamento consideramos a unidade de 22m², R\$900.000, entrada de R\$315.000 e taxa de financiamento de 13,69% a.a./35 anos

As informações deste estudo são estimativas baseadas em dados de mercado e não garantem rentabilidade futura. Valores de diárias, ocupação e ganhos podem variar conforme demanda, concorrência e fatores econômicos.

Estimativas Studios

Estudo de Sensibilidade

Resultado Líquido x Yield mensal



Diária Média¹

		R\$ 490	R\$ 520	R\$ 550	R\$ 580	R\$ 610
Ocupação	75%	R\$ 6.811	R\$ 7.298	R\$ 7.785	R\$ 8.272	R\$ 8.759
		0,82%	0,87%	0,93%	0,99%	1,05%
	80%	R\$ 7.341	R\$ 7.861	R\$ 8.381	R\$ 8.900	R\$ 9.420
		0,82%	0,87%	0,93%	0,99%	1,05%
	85%	R\$ 7.872	R\$ 8.424	R\$ 8.976	R\$ 9.528	R\$ 10.080
		0,87%	0,94%	1,00%	1,06%	1,12%
	90%	R\$ 8.402	R\$ 8.987	R\$ 9.571	R\$ 10.156	R\$ 10.740
		0,93%	1,00%	1,06%	1,13%	1,19%
	95%	R\$ 8.933	R\$ 9.550	R\$ 10.166	R\$ 10.783	R\$ 11.400
		0,99%	1,06%	1,13%	1,20%	1,27%

Conservador Base Otimista

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do div. yield e parcela do financiamento consideramos a unidade de 22m², R\$900.000, entrada de R\$315.000 e taxa de financiamento de 13,69% a.a./35 anos

As informações deste estudo são estimativas baseadas em dados de mercado e não garantem rentabilidade futura. Valores de diárias, ocupação e ganhos podem variar conforme demanda, concorrência e fatores econômicos.

Estimativas Double Suite



	Conservador	Base	Otimista
Diária Média¹ (2 unidades)	R\$ 985	R\$ 1.045	R\$ 1.105
Tx Ocupação	85%	85%	85%
Receita Bruta	R\$ 25.118	R\$ 26.648	R\$ 28.178
- Dedução (i) OTA's	R\$ 4.521	R\$ 4.797	R\$ 5.072
Receita Líquida (A)	R\$ 20.596	R\$ 21.851	R\$ 23.106
- Condomínio	R\$ 1.651	R\$ 1.651	R\$ 1.651
- Custo com energia e outros	R\$ 690	R\$ 690	R\$ 690
- IPTU	R\$ 222	R\$ 222	R\$ 222
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 2.563	R\$ 2.563	R\$ 2.563
Receita Líquida (A-B)	R\$ 18.034	R\$ 19.288	R\$ 20.543
-Taxa Lobie (12%)	R\$ 2.164	R\$ 2.315	R\$ 2.465
Resultado Líquido	R\$ 15.870	R\$ 16.974	R\$ 18.078
Div Yield Mensal	0,97%	1,03%	1,10%

Rentabilidade Mensal Média Líq. no 1º ano de Operação
Cenário Base

R\$ 16.973,82

Div. Yield Mensal Médio
Cenário Base

1,03% a.m.²

Parcela de Financiamento

R\$ 14.537,00²

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza

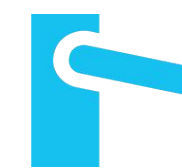
² para o cálculo do div. yield e parcela do financiamento consideramos a unidade de 44m², R\$1.640.000, entrada de R\$574.000 e taxa de financiamento de 13,69% a.a./35 anos

As informações deste estudo são estimativas baseadas em dados de mercado e não garantem rentabilidade futura. Valores de diárias, ocupação e ganhos podem variar conforme demanda, concorrência e fatores econômicos.

Estimativas Double Suite

Estudo de Sensibilidade

Resultado Líquido x Yield mensal



		Diária Média ¹				
		R\$ 463	R\$ 493	R\$ 523	R\$ 553	R\$ 583
		R\$ 925	R\$ 985	R\$ 1.045	R\$ 1.105	R\$ 1.165
Ocupação	75%	R\$ 12.763	R\$ 13.737	R\$ 14.712	R\$ 15.686	R\$ 16.660
		0,84%	0,90%	0,97%	1,03%	1,09%
	80%	R\$ 13.765	R\$ 14.804	R\$ 15.843	R\$ 16.882	R\$ 17.921
		0,84%	0,90%	0,97%	1,03%	1,09%
	85%	R\$ 14.766	R\$ 15.870	R\$ 16.974	R\$ 18.078	R\$ 19.182
		0,90%	0,97%	1,03%	1,10%	1,17%
	90%	R\$ 15.767	R\$ 16.936	R\$ 18.105	R\$ 19.274	R\$ 20.443
		0,96%	1,03%	1,10%	1,18%	1,25%
	95%	R\$ 16.768	R\$ 18.002	R\$ 19.236	R\$ 20.470	R\$ 21.704
		1,02%	1,10%	1,17%	1,25%	1,32%

Conservador Base Otimista

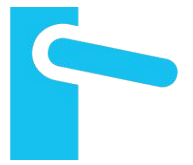
Notas

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do div. yield e parcela do financiamento consideramos a unidade de 44m², R\$1.640.000, entrada de R\$574.000 e taxa de financiamento de 13,69% a.a./35 anos

As informações deste estudo são estimativas baseadas em dados de mercado e não garantem rentabilidade futura. Valores de diárias, ocupação e ganhos podem variar conforme demanda, concorrência e fatores econômicos.

Tese do Investidor: Rentabilidade + Ganho de capital + Alavancagem

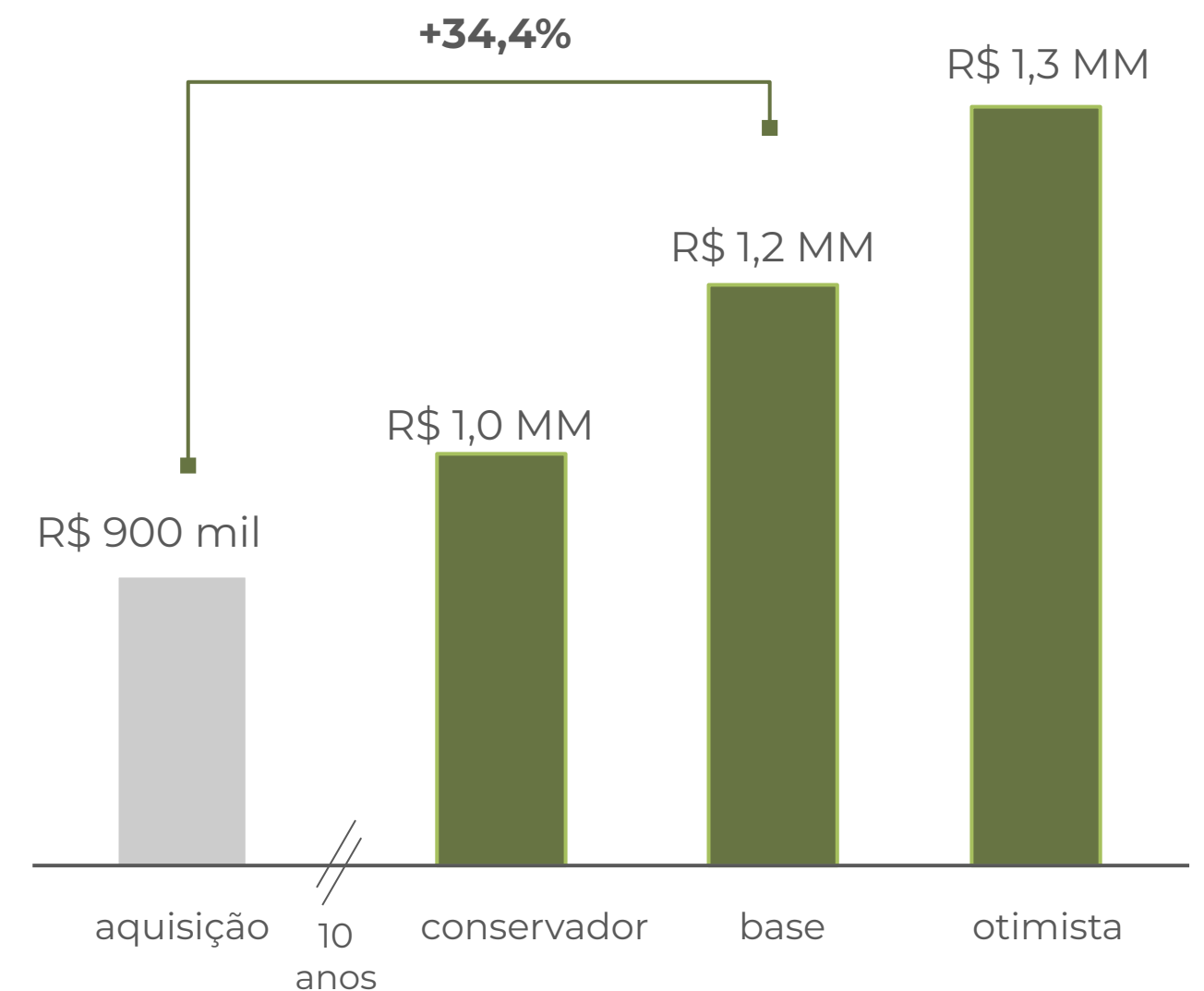


Retorno Estimado

Studio:	22,62m ²
Valor Médio	R\$900.000
Dividend yield	12,00% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital ¹	16,78% a.a. ³ .
TIR-M ²	16,09% 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 financiamento com taxa de 13,69%+TR, ganho de capital ao final de 10 anos, e a rentabilidade de 12% a.a. ²TIRM (Taxa Interna de Retorno Modificada) considerada o custo de oportunidade de investir o valor médio da unidade em uma aplicação de rendimento 14,25%a.a. ³O ganho de capital foi estimado considerando uma valorização de 3% ao ano do imóvel. **As informações deste estudo são estimativas baseadas em dados de mercado e não garantem rentabilidade futura. Valores de diárias, ocupação e ganhos podem variar conforme demanda, concorrência e fatores econômicos.**