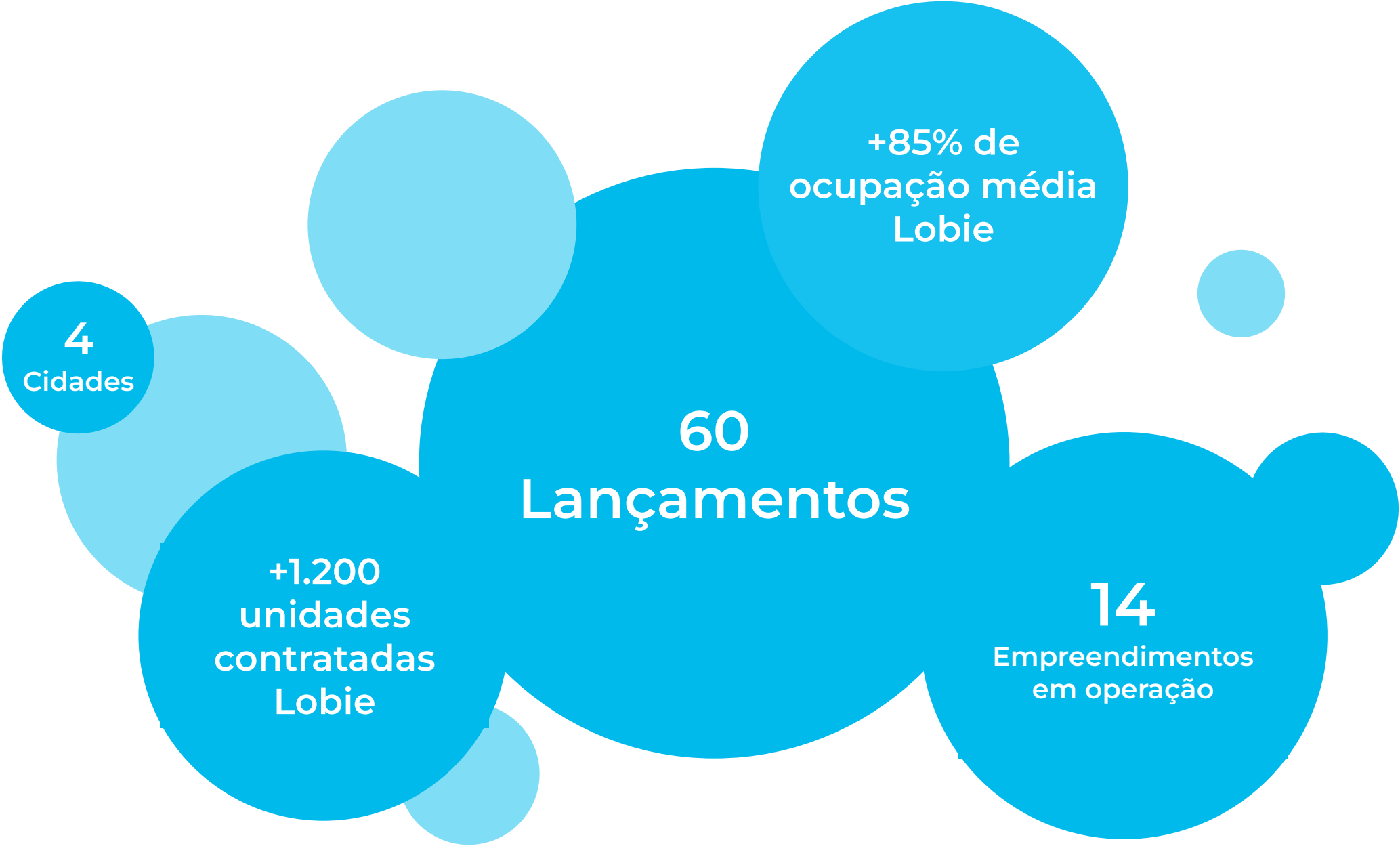


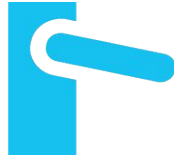


UMA OPORTUNIDADE SEGURA  
E RENTÁVEL PARA VOCÊ

# Números do Grupo



# Onde estamos na Zona Sul



## Nossa Taxa

### Gestão das Unidades

# 12%

**DO RESULTADO LÍQUIDO<sup>1</sup>**

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



Informações sobre mercado e lançamentos





Os principais motivos que tornam Laranjeiras um ótimo local para se hospedar:

- **Principal Motivo:** Turismo de lazer + Negócios rápidos + Cultura
- **Perfil dos hóspedes:** Público que procura praias e boêmia
- **Principais Interesses:** Aterro do Flamengo, proximidade do centro, Metrô, Cristo Redentor, Santa Teresa e Bares

## Números do bairro

- **Unidades hoteleiras:** 5 hotéis com 250 quartos
- **Unidades Short Stay:** Em torno de 650 apartamentos compactos anunciados
- **Procura por hospedagens:** Cresceu 20% na média do último ano e chegou a 30% de crescimento no Réveillon
- **Principais Interesses:** Aterro do Flamengo, proximidade do centro, Metrô, Cristo Redentor, Santa Teresa e Bares



## Custo de Aquisição

- **Valor do m<sup>2</sup>** O preço por metro quadrado em Laranjeiras é significativamente inferior ao de Copacabana, Ipanema ou Leblon.
- **Potencial de Valorização:** Após um período de estabilidade, o bairro voltou a registrar valorização consistente, o que aumenta o patrimônio a longo prazo.

## 2. Rentabilidade Superior (Yield)

- **Diária vs. Custo:** Taxa de retorno sobre o valor investido (*Cap Rate*) mais alta.
- **Alta Ocupação:** Ocupação consistente fora dos picos de Réveillon e Carnaval.

## 3. Localização Estratégica e Logística

- **Conectividade:** Fácil acesso ao Centro da Cidade via Metro e Túnel Santa Bárbara, atraindo executivos e profissionais em eventos corporativos.

## 4. Apelo Cultural Único

- **Cultura:** Rodas de Samba/Choro, Praça São Salvador e Feira da General Glicério é uma atração consolidada que valoriza o entorno.

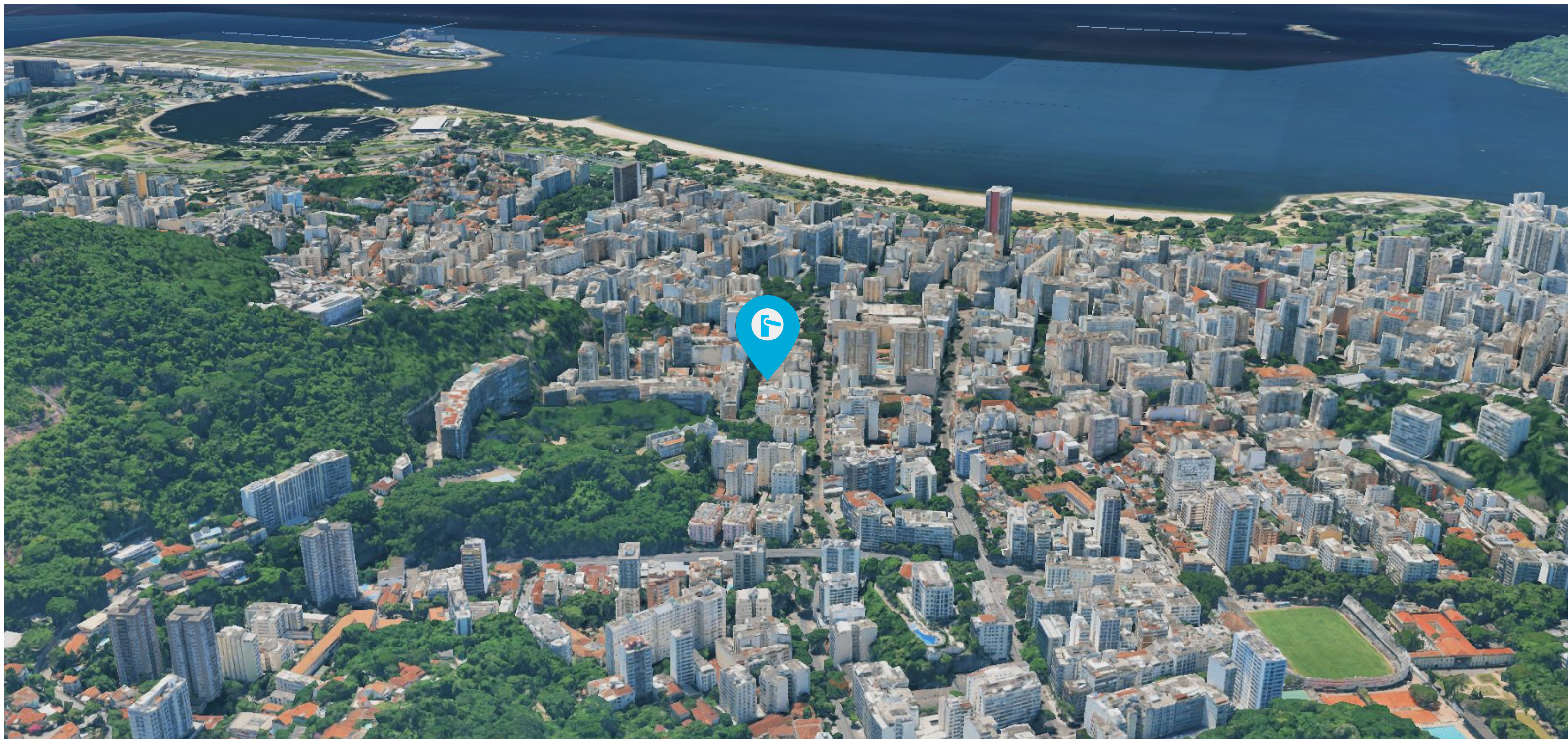


## Estudo de rentabilidade e precificação

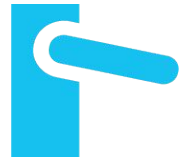


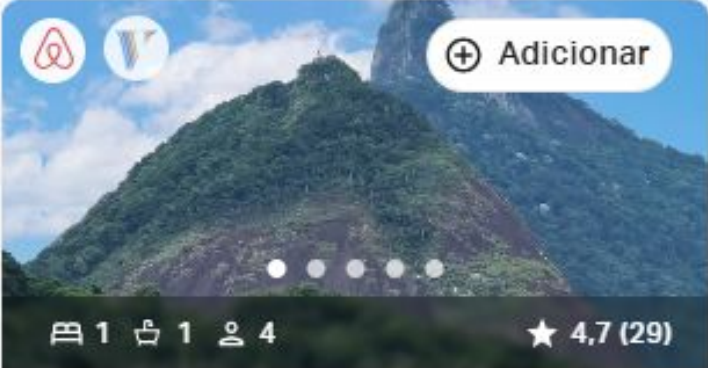
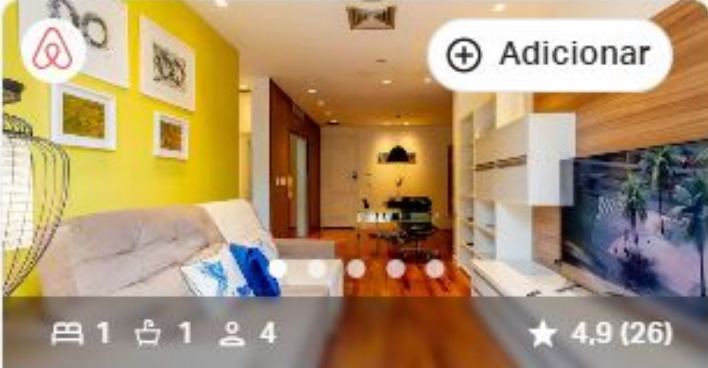

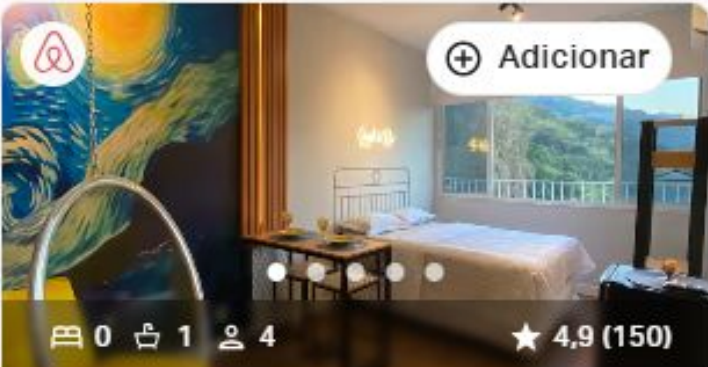

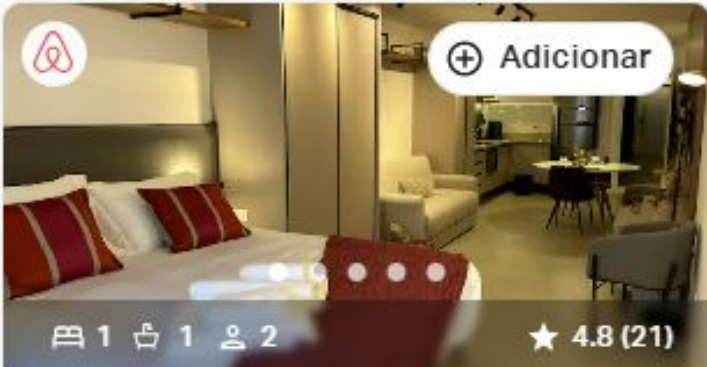
GAGO COUTINHO  
53

# Estudo de Mercado: Rua Gago Coutinho, nº 53 -Laranjeiras



# Estudo de Mercado: Rua Gago Coutinho, nº 53 -Laranjeiras

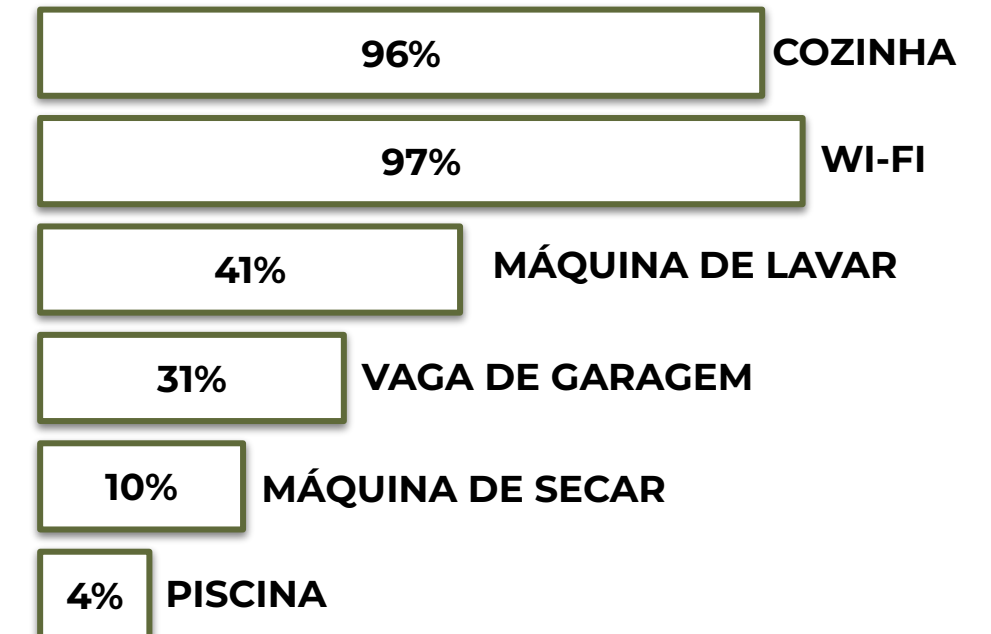


 <p><b>Apartamento aconchegante   Pisc...</b> Rio de Janeiro</p> <p>R\$ 123,2 mil Potencial de receita</p> <p>352 Dias disponíveis</p> <p>R\$ 121 mil Receita</p> <p>77% Ocupação</p> <p>R\$ 448,3 Tarifa diária</p>	 <p><b>Condomínio de luxo com piscina e...</b> Rio de Janeiro</p> <p>R\$ 106,5 mil Potencial de receita</p> <p>358 Dias disponíveis</p> <p>R\$ 104,3 mil Receita</p> <p>73% Ocupação</p> <p>R\$ 396,6 Tarifa diária</p>	 <p><b>Estúdio moderno   Perto de Cristo...</b> Rio de Janeiro</p> <p>R\$ 102,5 mil Potencial de receita</p> <p>358 Dias disponíveis</p> <p>R\$ 100,8 mil Receita</p> <p>55% Ocupação</p> <p>R\$ 508,9 Tarifa diária</p>
 <p><b>Estúdio Gogh no Rio, na zona sul d...</b> Rio de Janeiro</p> <p>R\$ 102,5 mil Potencial de receita</p> <p>344 Dias disponíveis</p> <p>R\$ 96,5 mil Receita</p> <p>75% Ocupação</p> <p>R\$ 375,7 Tarifa diária</p>	 <p><b>Apartamento aconchegante   Pisc...</b> Rio de Janeiro</p> <p>R\$ 92,2 mil Potencial de receita</p> <p>316 Dias disponíveis</p> <p>R\$ 90,9 mil Receita</p> <p>78% Ocupação</p> <p>r\$371 Tarifa diária</p>	 <p><b>IV Estúdio super charmoso em Fla...</b> Rio de Janeiro</p> <p>R\$ 91,3 mil Potencial de receita</p> <p>359 Dias disponíveis</p> <p>R\$ 89,7 mil Receita</p> <p>52% Ocupação</p> <p>r\$482 Tarifa diária</p>

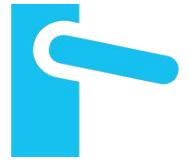
## Prazo Médio da Hospedagem:



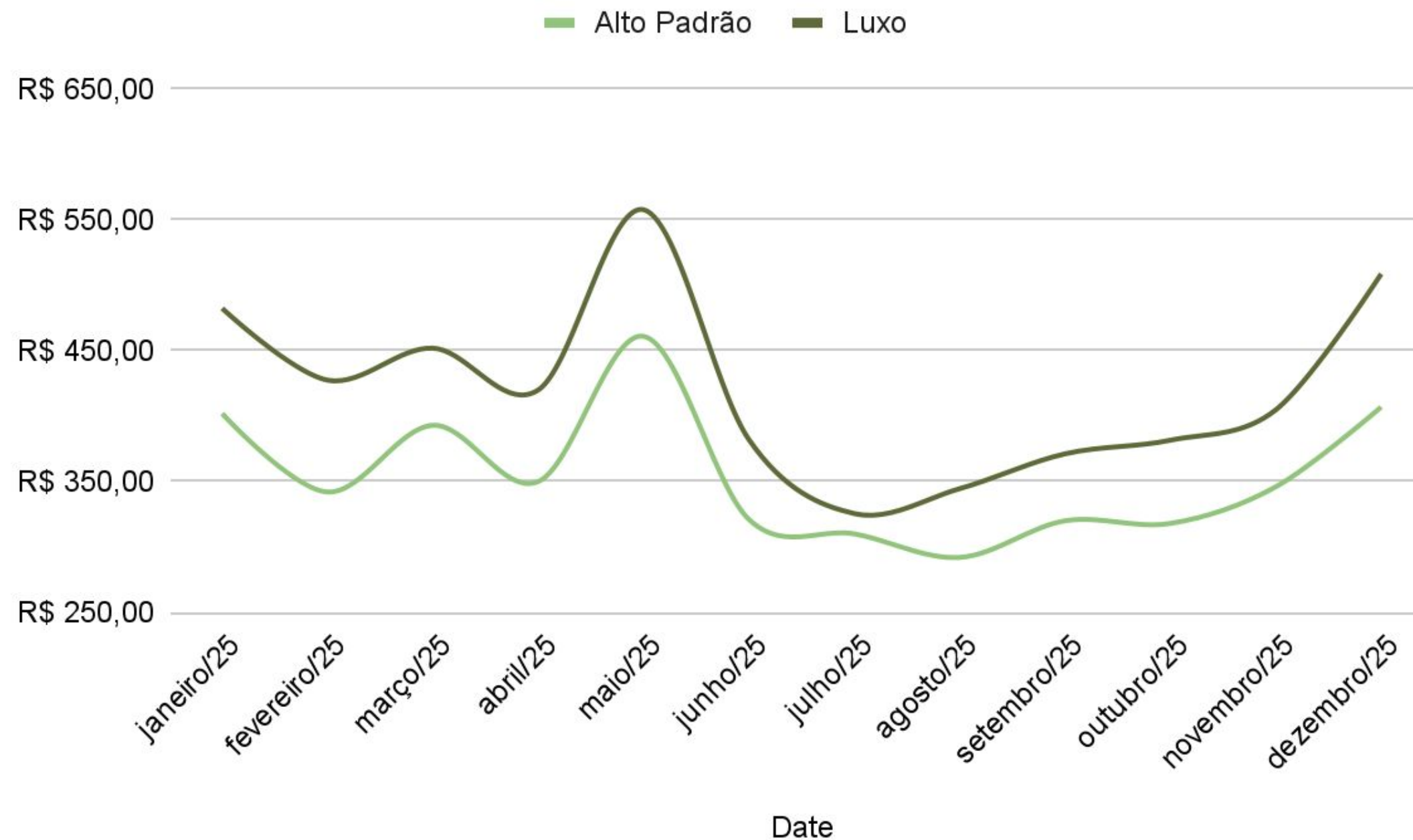
## Itens presentes nos anúncios:



# Estudo de Mercado: Rua Gago Coutinho, nº 53 -Laranjeiras



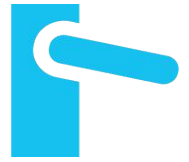
## Diária Média na Região Studios - 1 Quarto



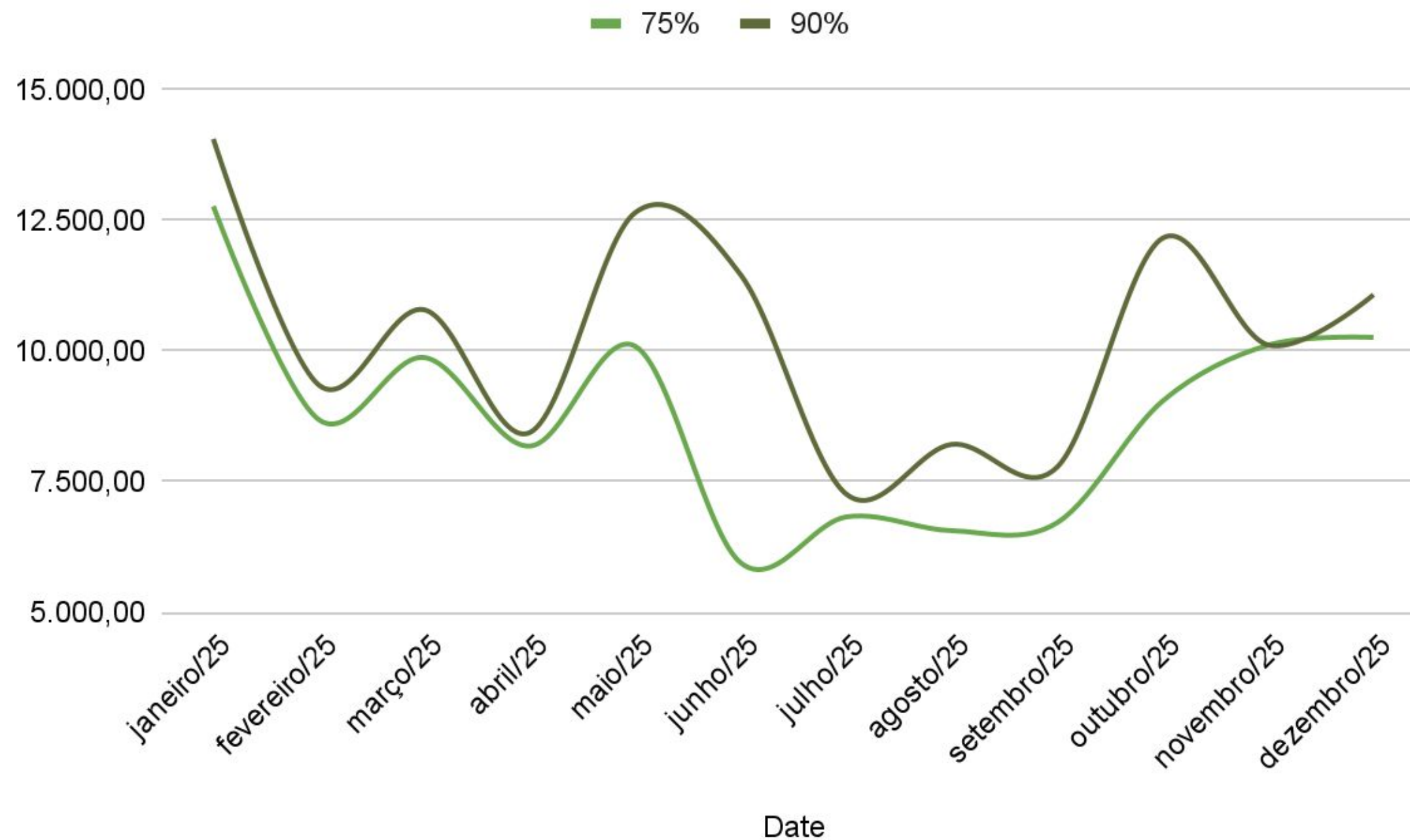
**Média Luxo: R\$421**

**Média Alto padrão: R\$355**

# Estudo de Mercado: Rua Gago Coutinho, nº 53 -Laranjeiras



## Receita Bruta Studios - 1 Quarto



**Média 10% melhores: R\$10.279**

**Média 25% melhores: R\$8.756**

<sup>1</sup>Receita Bruta estimada para as unidades vista mar e vista interna do empreendimento  
<sup>2</sup>Receita bruta apurada das unidades de tipologia studio e 1 quarto nos percentis 90% e 75%.

## Estudo de Mercado: Studio 31,66 m<sup>2</sup>



Estimativas	
<b>Diária Média<sup>1</sup></b>	<b>437,00</b>
<b>Tx Ocupação</b>	<b>85%</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>11.143,50</b>
- Dedução (i) OTA's ~16,5%	1.838,68
<b>Receita Líquida (A)</b>	<b>9.304,82</b>
- Condomínio	633,20
- Custo com energia e outros	350,00
- IPTU <sup>1</sup>	189,96
= tot. desp. estimadas (B)	1.173,16
<b>Receita Líquida (A-B)</b>	<b>8.131,66</b>
<b>-Taxa Lobie (12%)</b>	<b>975,80</b>
<b>= Resultado Líquido</b>	<b>7.155,86</b>

Rentabilidade Mensal Média  
Líquida no 1º ano de Operação

R\$ 7.155,86

Div. Yield Mensal Médio

1,03% a.m.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>valor não considera taxa de enxoval e impostos

<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$ 692.600,00

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

# Estudo de Mercado: Rua Gago Coutinho, nº 53 -Laranjeiras

Retorno Líquido Mensal

Yield Mensal<sup>2</sup>



## Diária Média<sup>1</sup>

Ocupação		R\$ 393	R\$ 415	R\$ 437	R\$ 459	R\$ 481
	75%	R\$ 5.465	R\$ 5.828	R\$ 6.192	R\$ 6.556	R\$ 6.919
0,79%		0,84%	0,89%	0,95%	1,00%	
80%	R\$ 5.898	R\$ 6.286	R\$ 6.674	R\$ 7.062	R\$ 7.450	
	0,85%	0,91%	0,96%	1,02%	1,08%	
85%	R\$ 6.331	R\$ 6.743	R\$ 7.155	R\$ 7.568	R\$ 7.980	
	0,91%	0,97%	1,03%	1,09%	1,15%	
90%	R\$ 6.764	R\$ 7.201	R\$ 7.637	R\$ 8.074	R\$ 8.510	
	0,98%	1,04%	1,10%	1,17%	1,23%	
95%	R\$ 7.197	R\$ 7.658	R\$ 8.119	R\$ 8.579	R\$ 9.040	
	1,04%	1,11%	1,17%	1,24%	1,31%	

*Faixas mais prováveis.*

<sup>1</sup>valor não considera taxa de enxoval e impostos

<sup>2</sup> para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$ 692.600,00

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

# Tese do Investidor: Rentabilidade + Ganho de capital + Alavancagem

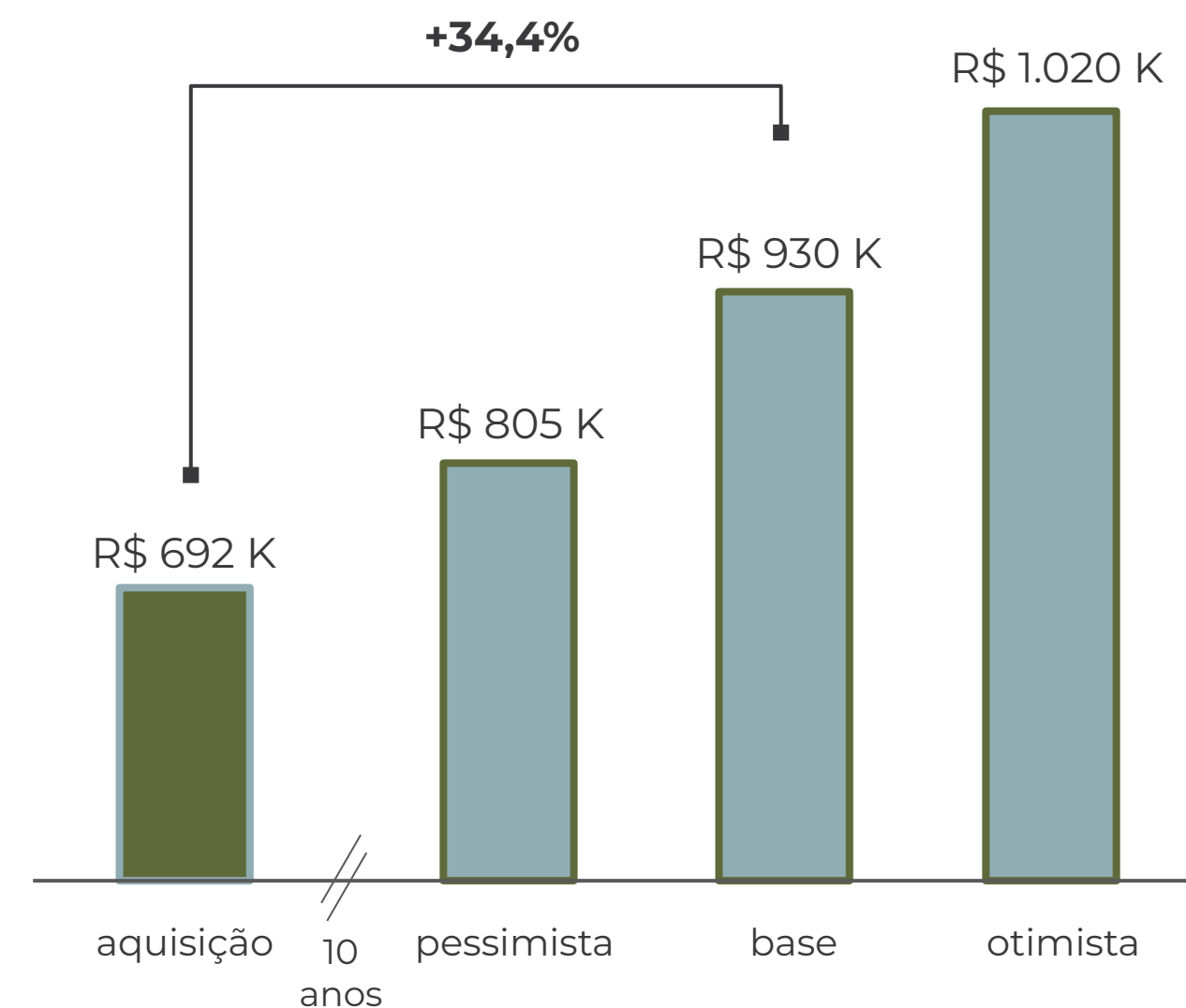


## Retorno Estimado

Metragem unidade	31,66m <sup>2</sup>
Valor de Tabela	R\$ 692.600,00
Dividend yield	12,35% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital <sup>1</sup>	33,87% a.a. <sup>3</sup>
TIR-M <sup>2</sup>	27,93% a.a. <sup>3</sup>

## 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.



<sup>1</sup>TIR (Taxa interna de Retorno) nominal considerando a rentabilidade estimada da unidade considerando o ganho de capital ao final de 10 anos, ou seja, incluindo a valorização de m<sup>2</sup> do empreendimento. <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 10,37%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.**



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.***