

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.

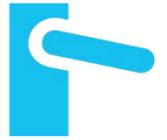


Mais de 10 milhões de metros quadrados construídos pela GGP.



Cerca de 2 mil colaboradores.

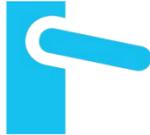
Onde estamos



 Em operação Lobie

 Pré operacional/Em construção

Números do Grupo



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 Taxa

Gestão das Unidades

12%

DO RESULTADO LÍQUIDO

Rendimento depois de todas as despesas, inclusive condomínio, energia, etc.



Sob medida para o Proprietário Investidor



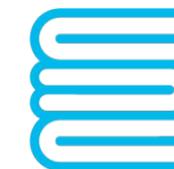
Distribuição/Vendas em +100 canais



Concierge 24h



Precificação das diárias



Limpeza e lavanderia



Check in/ Check out de forma digital



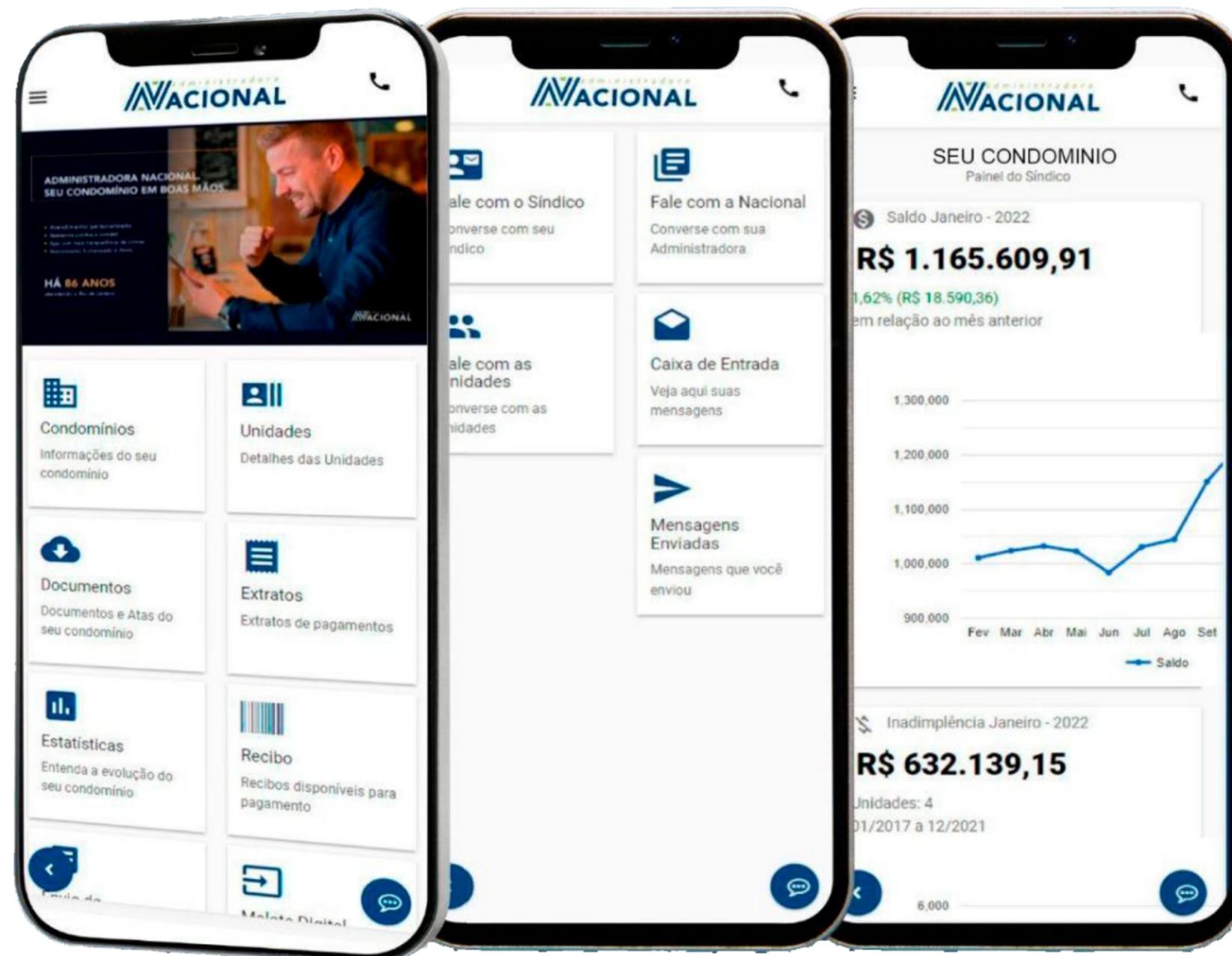
Prestação de contas com máxima transparência



Nossa Atuação

Gestão Inteligente 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.

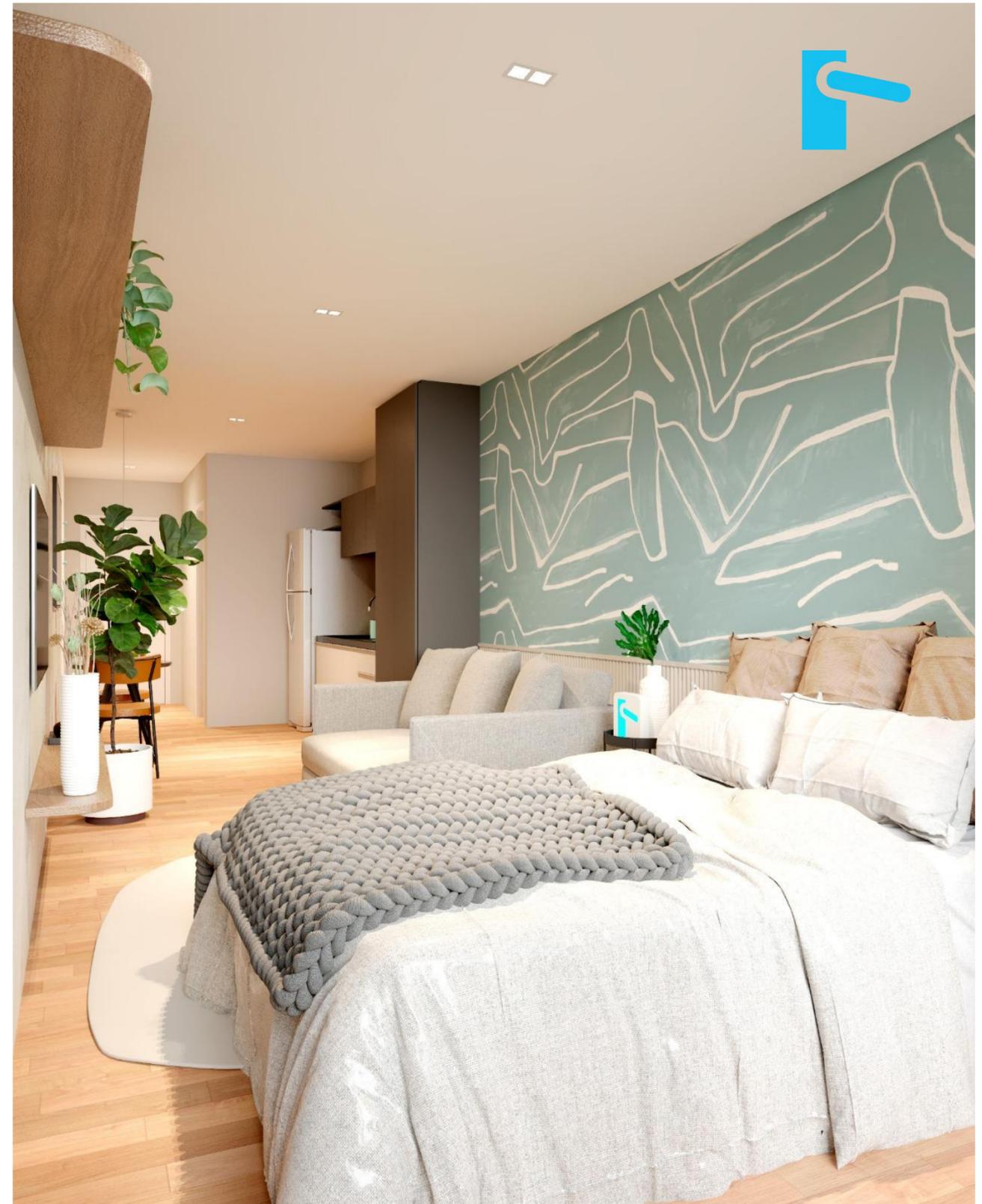


Powered by 4ZER4
ARQUITETURA & INTERIORES

LOBIE

decor

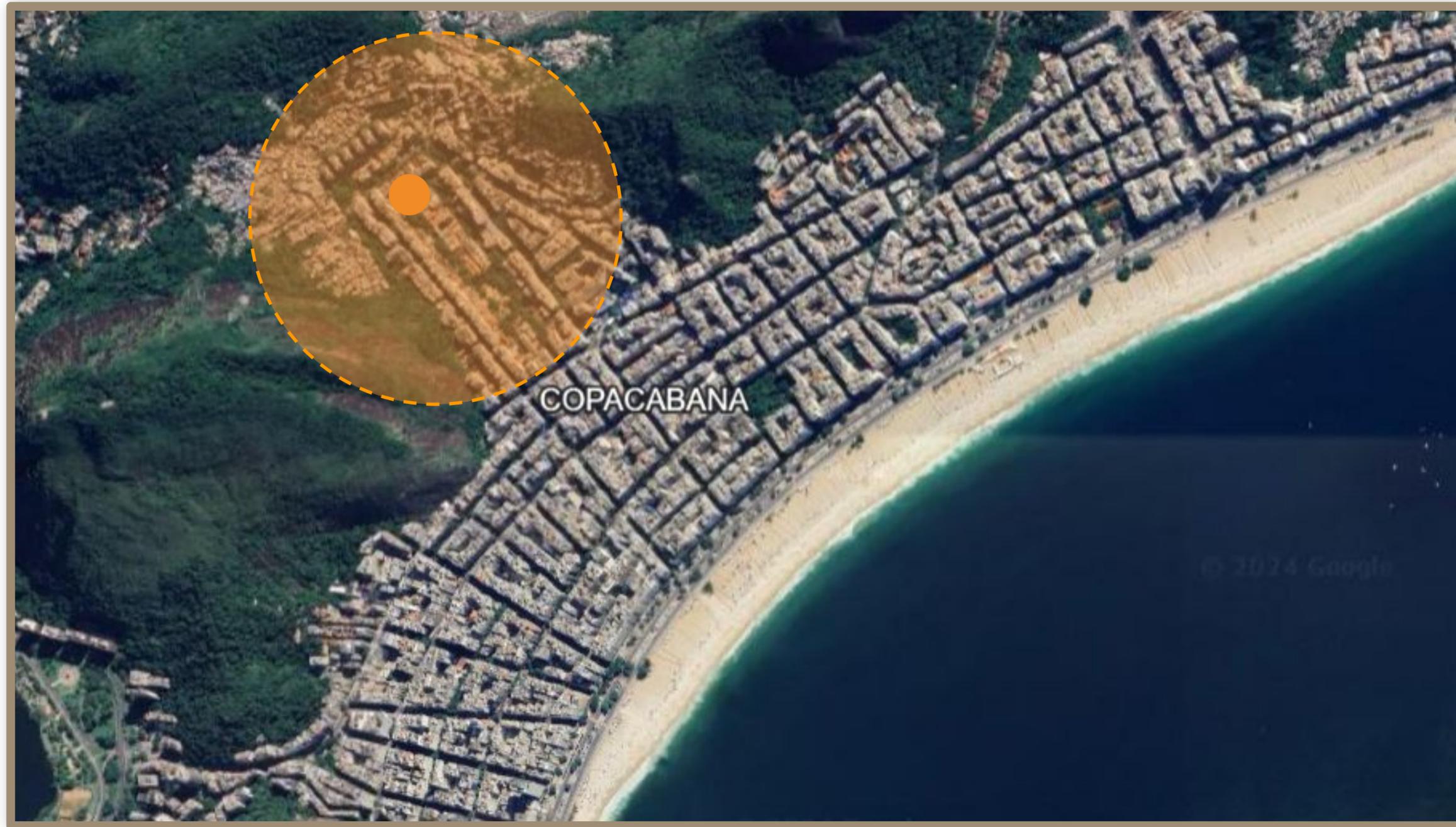
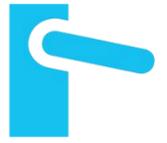
- ↳ Parceria simplificada e vantajosa
- ↳ Solução completa *turn key*
- ↳ Projetos preparados para operação STR assinados por arquitetos
- ↳ Gestão completa, da compra dos itens a montagem do apartamento
- ↳ O seu tempo preservado



Estudo de rentabilidade e precificação



Estudo de Mercado: Copacabana

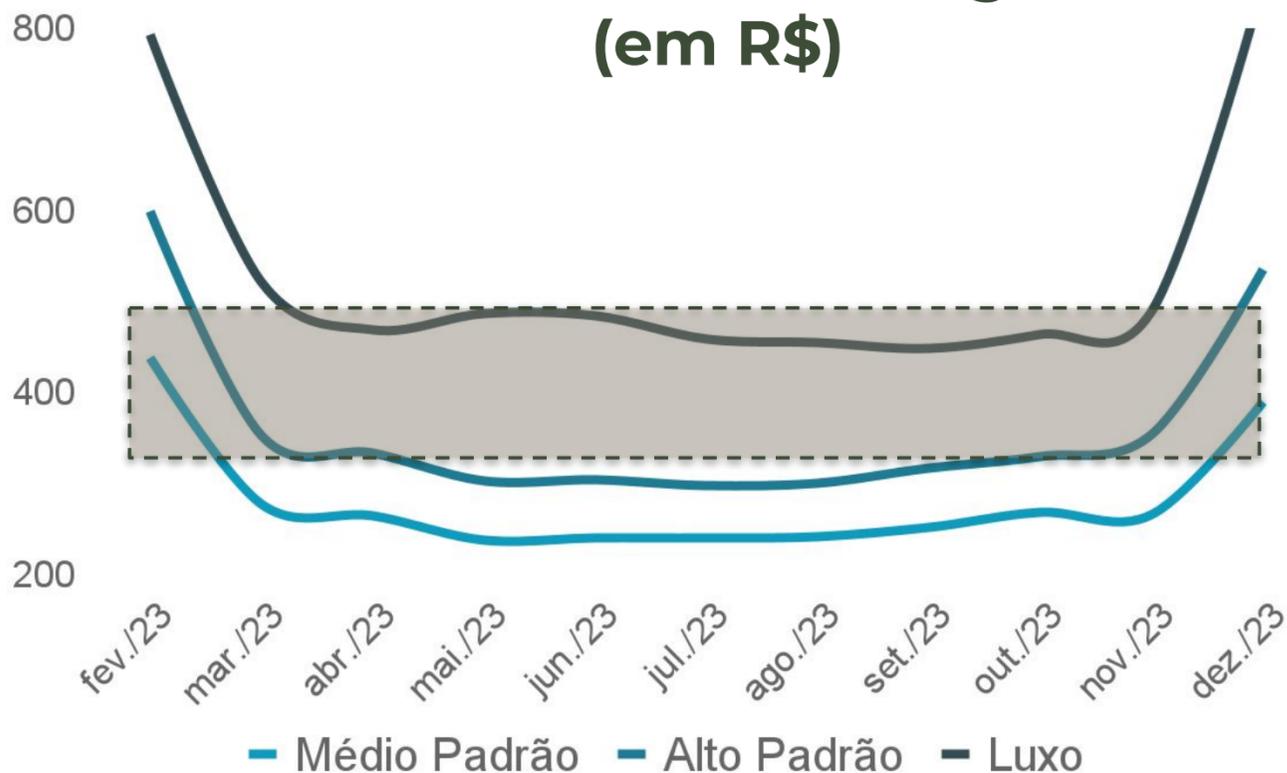


● Residencial Villares

Estudo de Mercado: Copacabana



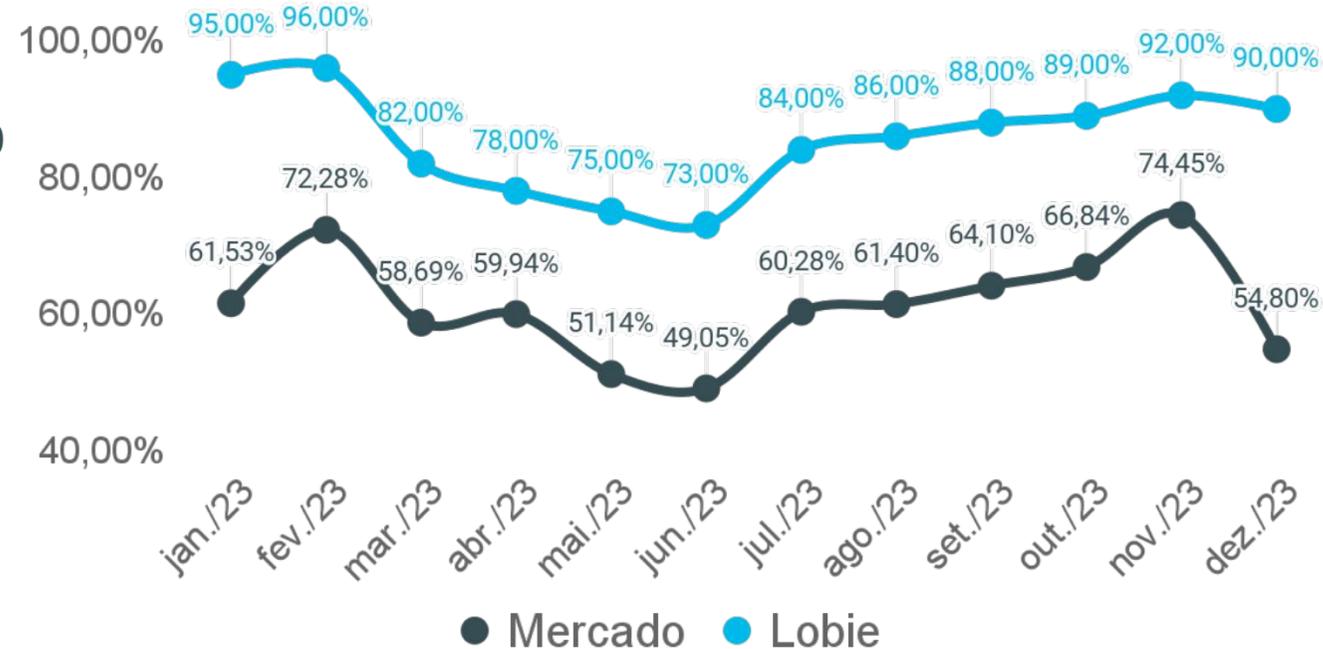
Diária¹ Média na Região (em R\$)



Média Alto Padrão: R\$380

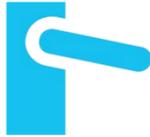
Faixa Esperada para a Operação Lobie

% de Ocupação na Região em 2023



Notas
¹valor não considera taxa de limpeza

Estudo de Mercado: Copacabana

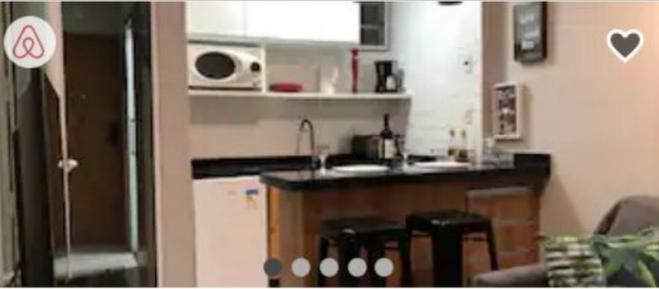



1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (400)

COPACABANA LUXO & DESIGN 24 HORAS
Rio de Janeiro

r\$165k	361
Revenue Potential	Days Available

r\$163.4k	89%	r\$510.7
Revenue	Occupancy	Daily Rate



1 Bed | 1 Bath | 3 Guests ★ 5 (347)

Cozy Studio at copacabana beach
Rio de Janeiro

r\$108.2k	308
Revenue Potential	Days Available

r\$96.3k	88%	r\$355.2
Revenue	Occupancy	Daily Rate



1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (294)

Look Out onto Copacabana Beach from C...
Rio de Janeiro

r\$147.2k	365
Revenue Potential	Days Available

r\$147.2k	86%	r\$468.8
Revenue	Occupancy	Daily Rate

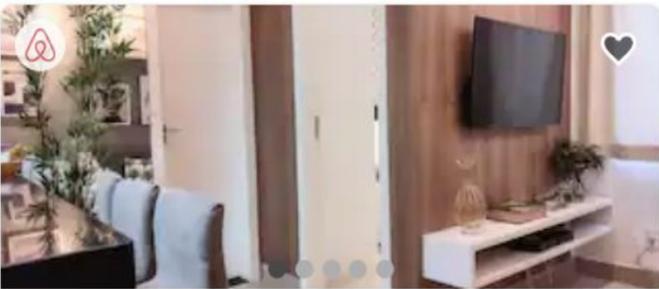


1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (560)

Praia de Copacabana
Rio de Janeiro

r\$77.3k	339
Revenue Potential	Days Available

r\$73.4k	95%	r\$228.6
Revenue	Occupancy	Daily Rate



1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (536)

COPACABANA BEACH BOUTIQUE LUXURY...
Rio de Janeiro

r\$151.5k	278
Revenue Potential	Days Available

r\$134.7k	83%	r\$585.6
Revenue	Occupancy	Daily Rate



1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (462)

COPACABANA DESIGN & STYLE PLUS SEL...
Rio de Janeiro

r\$139.6k	365
Revenue Potential	Days Available

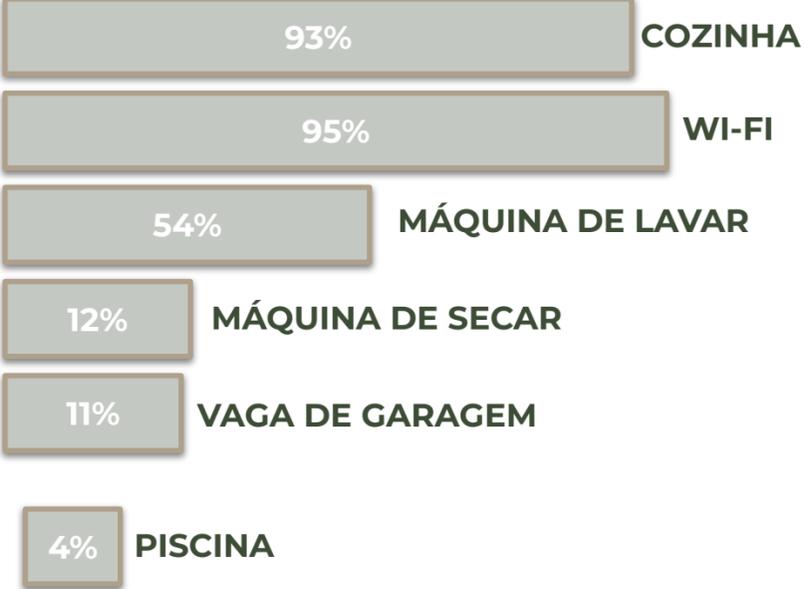
r\$139.6k	89%	r\$430.8
Revenue	Occupancy	Daily Rate

Prazo Médio da Hospedagem:

4 dias



Itens presentes nos anúncios:



Rentabilidade Operação Studio 27m² a 33m²



Estimativas Studio 27m ² a 33m ²	
Diária Média ¹	370,00
Tx Ocupação ¹	85%
Receita Bruta	9.435,00
- Dedução (i) OTA's ~16,5%	1.556,78
Receita líquida (A)	7.878,23
- Custo Administração/tx condominial	579,72
- Custo com energia e outros	450,00
- IPTU	0,00
= tot. desp. estimadas (B)	1.029,72
Receita líquida (A-B)	6.848,51
-Taxa lobie (12%)	821,82
= Resultado Líquido	6.026,69

Rentabilidade Líquida

R\$ 6.026,69

Dividend Yield

0,87% a.m.²

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o calculo do Div. Yield consideramos R\$689.360

Estudo de Sensibilidade Mensal - Studio 27m² a 33m²



Diária Média¹

		R\$ 270,00	R\$ 320,00	R\$ 370,00	R\$ 420,00	R\$ 470,00
Ocupação	75%	R\$ 3.558	R\$ 4.384	R\$ 5.211	R\$ 6.038	R\$ 6.864
		0,56%	0,69%	0,82%	0,94%	1,07%
	80%	R\$ 3.855	R\$ 4.737	R\$ 5.619	R\$ 6.501	R\$ 7.382
		0,56%	0,69%	0,82%	0,94%	1,07%
	85%	R\$ 4.153	R\$ 5.090	R\$ 6.027	R\$ 6.964	R\$ 7.900
		0,60%	0,74%	0,87%	1,01%	1,15%
	90%	R\$ 4.451	R\$ 5.443	R\$ 6.435	R\$ 7.426	R\$ 8.418
		0,65%	0,79%	0,93%	1,08%	1,22%
	95%	R\$ 4.748	R\$ 5.795	R\$ 6.842	R\$ 7.889	R\$ 8.936
		0,69%	0,84%	0,99%	1,14%	1,30%

Conservador Base Otimista

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o calculo do Div. Yield consideramos R\$689.360

Rentabilidade Operação Sala Quarto 34m² a 45m²



Estimativas Sala Quarto 34m² a 45m²	
Diária Média¹ p/ 2 unidades	430,00
Tx Ocupação¹	85%
Receita Bruta	10.965,00
- Dedução (i) OTA's ~16,5%	1.809,23
Receita líquida (A)	9.155,78
- Custo Administração/tx condominial	714,81
- Custo com energia e outros	500,00
- IPTU	0,00
= tot. desp. estimadas (B)	1.214,81
Receita líquida (A-B)	7.940,97
-Taxa lobie (12%)	952,92
= Resultado Líquido	6.988,05

Rentabilidade Líquida

R\$ 6.988,05

Dividend Yield

0,87% a.m.²

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o calculo do Div. Yield consideramos R\$804.321

Estudo de Sensibilidade Mensal - Sala Quarto 34m² a 45m²



Diária Média¹

		R\$ 330,00	R\$ 380,00	R\$ 430,00	R\$ 480,00	R\$ 530,00
Ocupação	75%	R\$ 4.387	R\$ 5.214	R\$ 6.040	R\$ 6.867	R\$ 7.693
		0,59%	0,70%	0,81%	0,92%	1,03%
	80%	R\$ 4.751	R\$ 5.632	R\$ 6.514	R\$ 7.396	R\$ 8.278
		0,59%	0,70%	0,81%	0,92%	1,03%
	85%	R\$ 5.114	R\$ 6.051	R\$ 6.988	R\$ 7.925	R\$ 8.862
		0,64%	0,75%	0,87%	0,99%	1,10%
	90%	R\$ 5.478	R\$ 6.470	R\$ 7.462	R\$ 8.454	R\$ 9.446
		0,68%	0,80%	0,93%	1,05%	1,17%
	95%	R\$ 5.842	R\$ 6.889	R\$ 7.936	R\$ 8.983	R\$ 10.030
		0,73%	0,86%	0,99%	1,12%	1,25%

Conservador Base Otimista

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o calculo do Div. Yield consideramos R\$804.321

Rentabilidade Garden c/ Piscina 38m² a 58m²



Estimativas Garden c/ Piscina 38m² a 58m²	
Diária Média¹ p/ 2 unidades	555,00
Tx Ocupação¹	85%
Receita Bruta	14.152,50
- Dedução (i) OTA's ~16,5%	2.335,16
Receita líquida (A)	11.817,34
- Custo Administração/tx condominial	728,53
- Custo com energia e outros	550,00
- IPTU	0,00
= tot. desp. estimadas (B)	1.278,53
Receita líquida (A-B)	10.538,81
-Taxa lobie (12%)	1.264,66
= Resultado Líquido	9.274,15

Rentabilidade Líquida

R\$ 9.274,15

Dividend Yield

1,04% a.m.²

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o calculo do Div. Yield consideramos R\$892.095,22

Estudo de Sensibilidade Mensal - Garden c/ Piscina 38m² a 58m²



Diária Média¹

		R\$ 455,00	R\$ 505,00	R\$ 555,00	R\$ 605,00	R\$ 655,00
Ocupação	75%	R\$ 6.397	R\$ 7.224	R\$ 8.051	R\$ 8.877	R\$ 9.704
		0,77%	0,87%	0,97%	1,07%	1,17%
	80%	R\$ 6.899	R\$ 7.781	R\$ 8.662	R\$ 9.544	R\$ 10.426
		0,77%	0,87%	0,97%	1,07%	1,17%
	85%	R\$ 7.400	R\$ 8.337	R\$ 9.274	R\$ 10.211	R\$ 11.148
		0,83%	0,93%	1,04%	1,14%	1,25%
	90%	R\$ 7.902	R\$ 8.894	R\$ 9.886	R\$ 10.878	R\$ 11.870
		0,89%	1,00%	1,11%	1,22%	1,33%
	95%	R\$ 8.403	R\$ 9.451	R\$ 10.498	R\$ 11.545	R\$ 12.592
		0,94%	1,06%	1,18%	1,29%	1,41%

Conservador
Base
Otimista

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o calculo do Div. Yield consideramos R\$892.095,22

Rentabilidade 2 Quartos Duplex 64m² a 68m²



Estimativas 2 Quartos Duplex 64m ² a 68m ²	
Diária Média ¹ p/ 2 unidades	592,00
Tx Ocupação ¹	85%
Receita Bruta	15.096,00
- Dedução (i) OTA's ~16,5%	2.490,84
Receita líquida (A)	12.605,16
- Custo Administração/tx condominial	985,64
- Custo com energia e outros	500,00
- IPTU	0,00
= tot. desp. estimadas (B)	1.485,64
Receita líquida (A-B)	11.119,53
-Taxa lobie (12%)	1.334,34
= Resultado Líquido	9.785,18

Rentabilidade Líquida

R\$ 9.785,18

Dividend Yield

0,84% a.m.²

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o calculo do Div. Yield consideramos R\$1.162.560

Estudo de Sensibilidade Mensal - 2 Quartos Duplex 64m² a 68m²



Diária Média¹

		R\$ 492,00	R\$ 542,00	R\$ 592,00	R\$ 642,00	R\$ 692,00
Ocupação	75%	R\$ 6.827	R\$ 7.654	R\$ 8.480	R\$ 9.307	R\$ 10.133
		0,63%	0,71%	0,79%	0,86%	0,94%
	80%	R\$ 7.369	R\$ 8.251	R\$ 9.133	R\$ 10.014	R\$ 10.896
		0,63%	0,71%	0,79%	0,86%	0,94%
	85%	R\$ 7.911	R\$ 8.848	R\$ 9.785	R\$ 10.722	R\$ 11.659
		0,68%	0,76%	0,84%	0,92%	1,00%
	90%	R\$ 8.454	R\$ 9.446	R\$ 10.438	R\$ 11.430	R\$ 12.422
		0,73%	0,81%	0,90%	0,98%	1,07%
	95%	R\$ 8.996	R\$ 10.043	R\$ 11.090	R\$ 12.137	R\$ 13.184
		0,77%	0,86%	0,95%	1,04%	1,13%

Conservador Base Otimista

Notas

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos

² para o calculo do Div. Yield consideramos R\$1.162.560

Estimativas Residencial Villares: Rentabilidade + Ganho de Capital



Residencial Villares

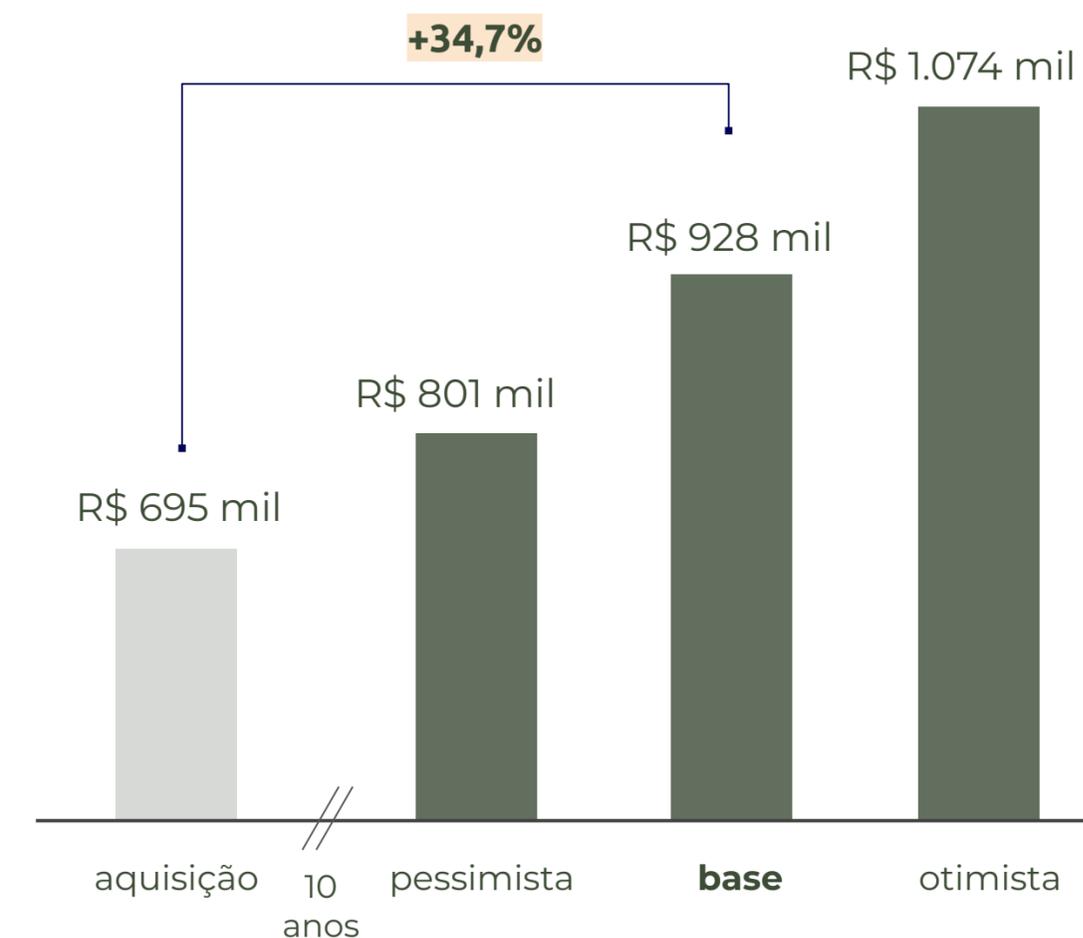
Detalhes do ativo

Ticket Médio Studio:	RS 689 mil
Metragem da unidade:	27m ² - 33m ²
Dividend yield	10,49% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital ¹	19,66% a.a. ³
TIR-M ²	19,10% 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% e o cenário otimista 4,5%. No cenário base a valorização total do m² é de próxima 35% no final de 10 anos. A valorização é verossímil, e até conservadora para o caso, que conta com a escassez deste tipo de imóvel, tipologia com demanda reprimida, localização, além de externalidade positivas da região..



Notas: 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. ²TIRM (Taxa Interna de Retorno Modificada) considerada o custo de oportunidade de investir o valor médio da unidade em uma aplicação de rendimento 10,75%a.a. ³O ganho de capital foi estimado considerando uma valorização de 5% ao ano do imóvel.



low cost, high yield