



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.

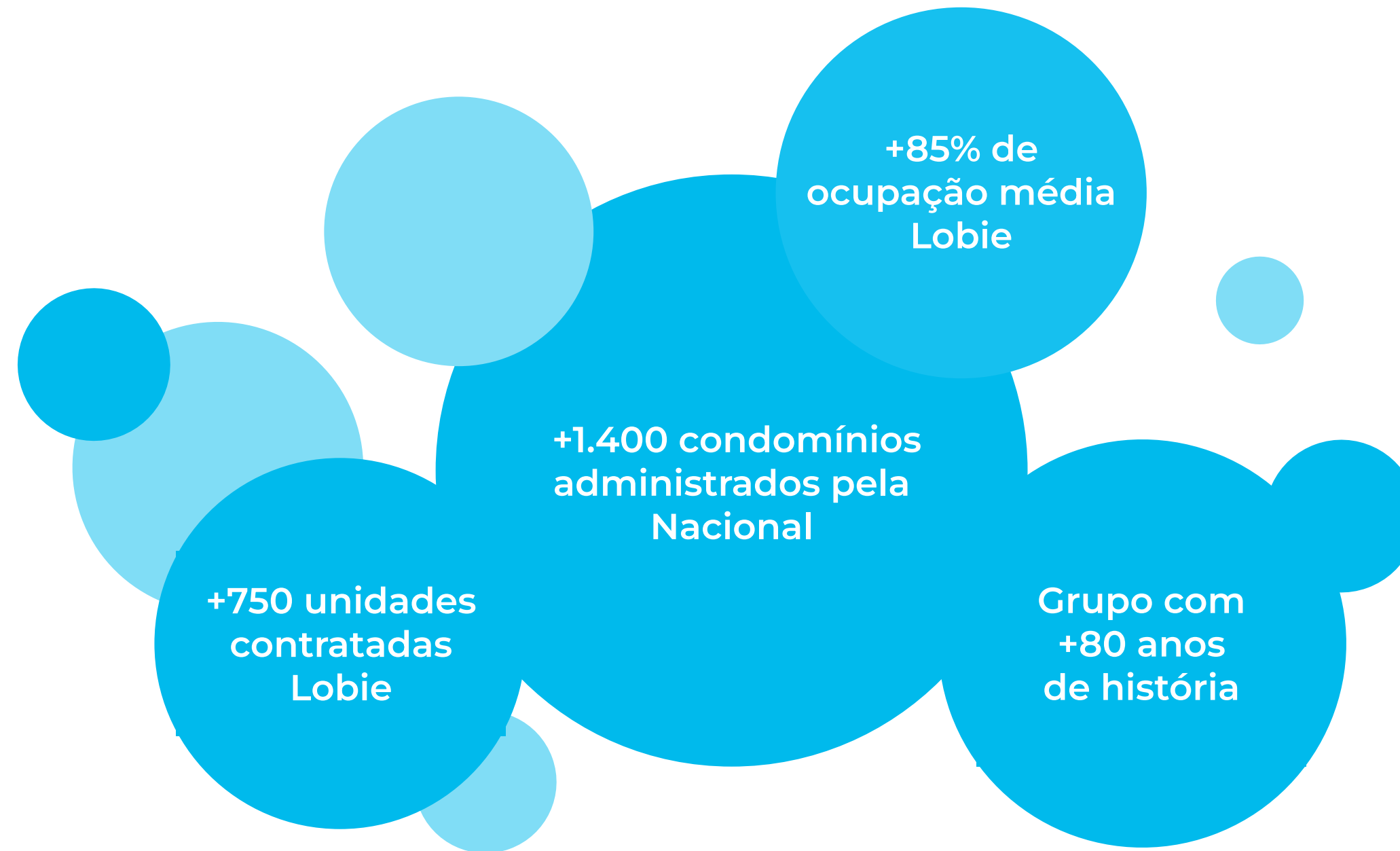
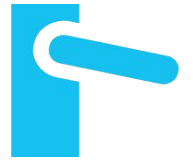


Mais de 10 milhões de metros quadrados construídos pela GGP.

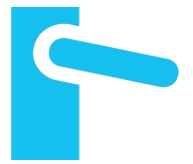


Cerca de 2 mil colaboradores.

Números do Grupo

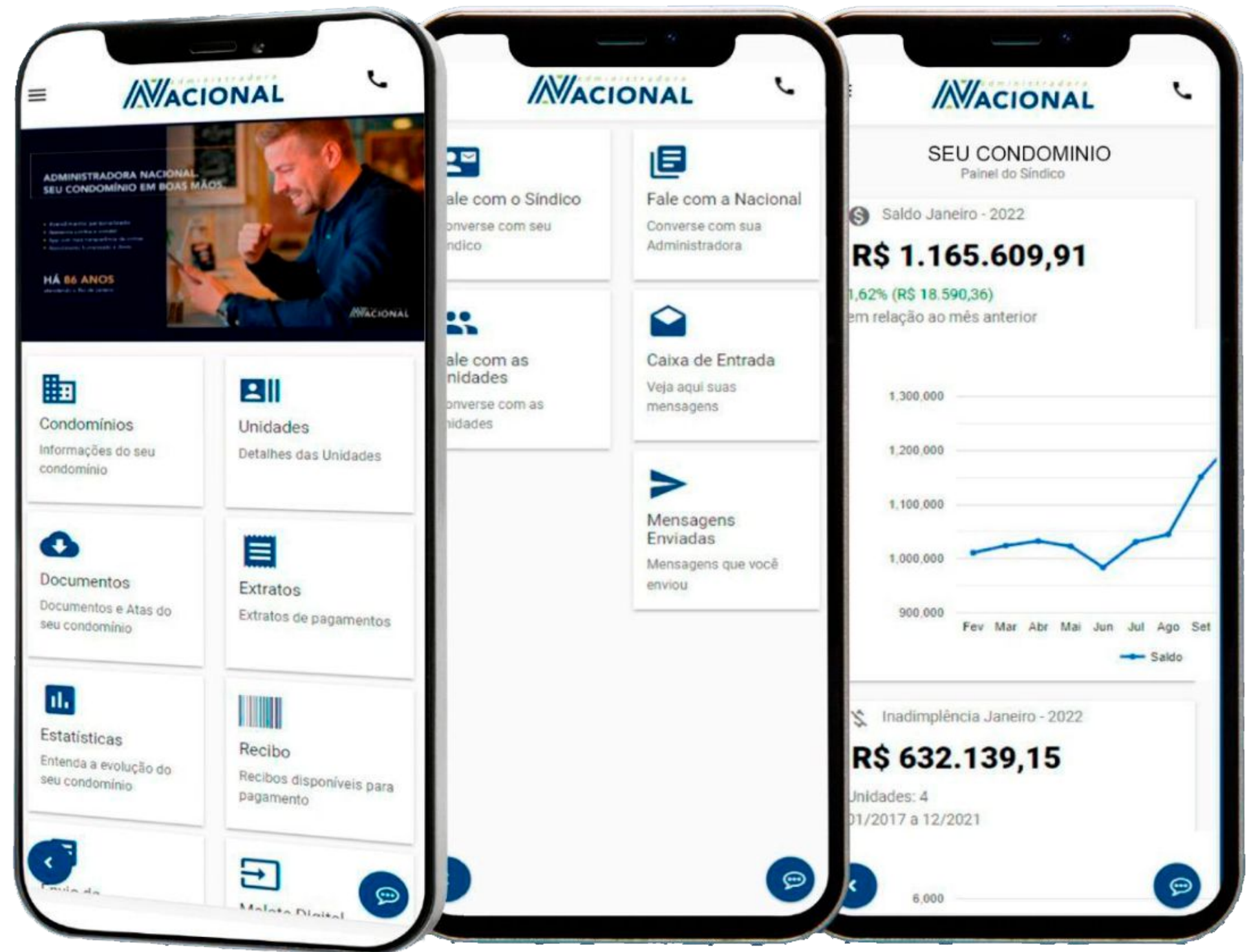


Nossa Atuação



Gestão Integrada entre Condomínio e Unidades

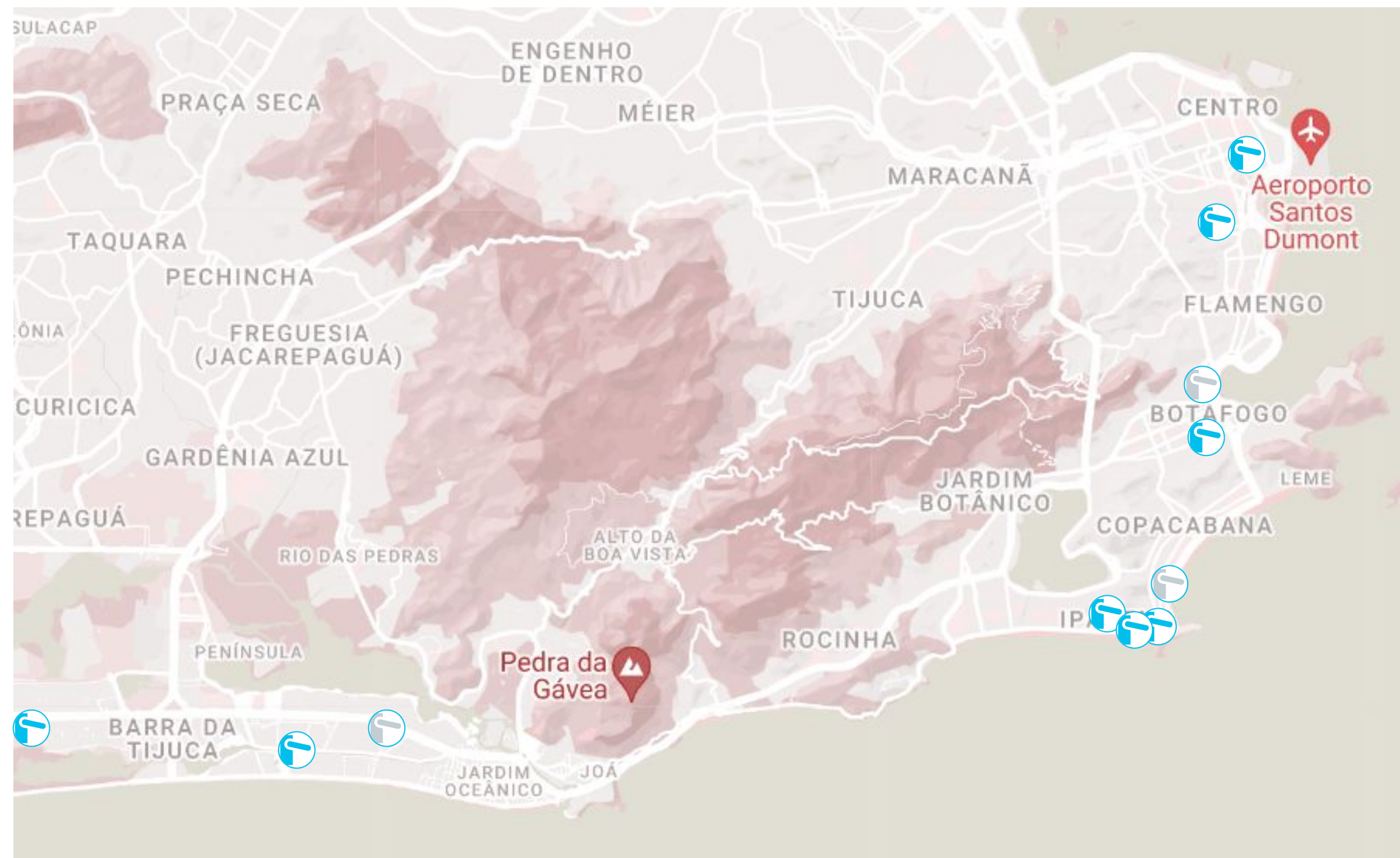
-  Gestão completa e inteligente das unidades ao condomínio;
-  Transparência 360°
-  Dados, segurança e atendimento facilitado;
-  Controle de acesso pelo App;
-  Serviços pay per use.



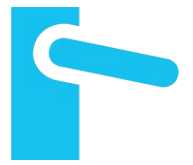
Onde estamos



-  Lobie Queen Ipanema
-  Lobie Premium Copacabana
-  Lobie Barão Ipanema
-  Lobie Botafogo Privilege
-  Lobie Mediterrâneo Barra
-  Lobie Nova Iguaçu
-  Lobie Malibu Barra
-  Lobie São Joaquim
-  Lobie Casa Mauá
-  Lobie Niemeyer 360
-  Lobie Onlife Flamengo
-  Lobie Leopoldo Miguez



Como funciona

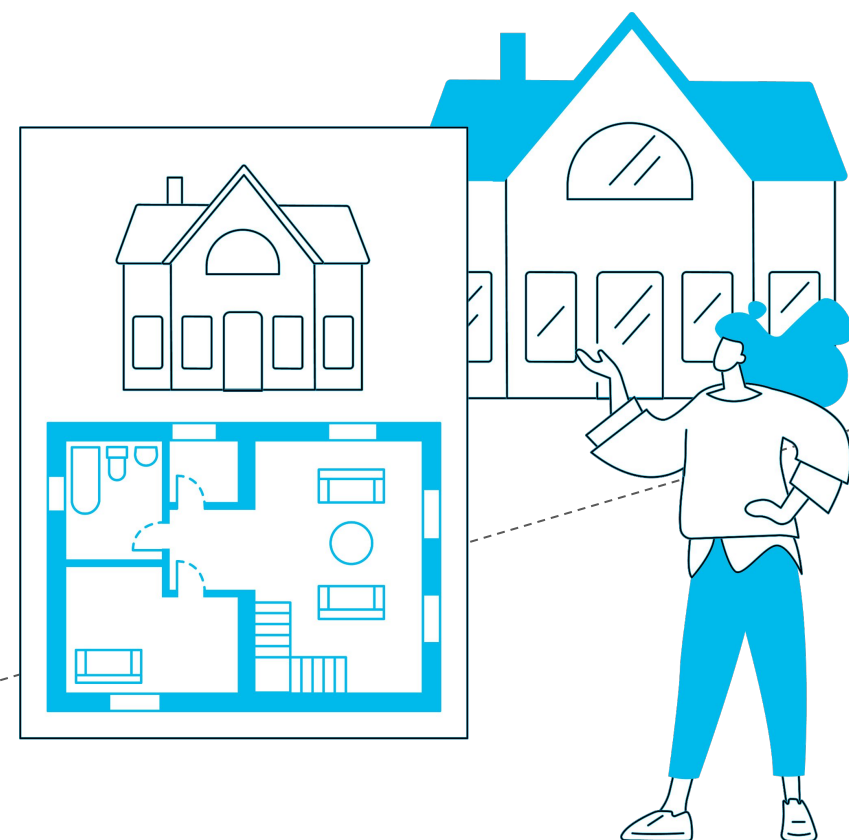


Proprietário

Hóspede

Como funciona

A **Lobie** se destaca como a **solução mais completa** e integrada **para o Proprietário** quando comparada às alternativas do mercado



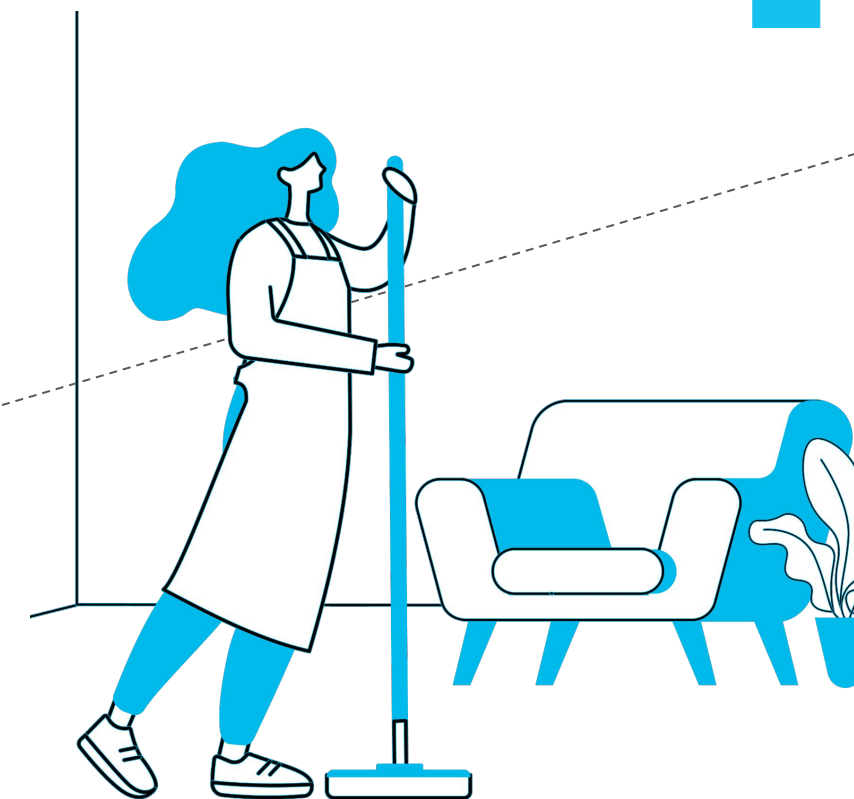
Consultoria na escolha da unidade:

- Estudos de mercado
- Estudo de rentabilidade
- Escolha da melhor planta
- Foco no atendimento da sua necessidade



Lobie Decor, solução completa:

- Projetos preparados para operação STR
- Gestão das compras
- Custo Reduzido
- Zero dor de cabeça



Gestão ponta a ponta da unidade:

- Precificação e distribuição da unidade
- Check-in/Check-out
- Limpeza
- Troca do enxoval
- Atendimento do hóspede
- Pagadoria das contas
- Report de resultados
- **+ rentabilidade**

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

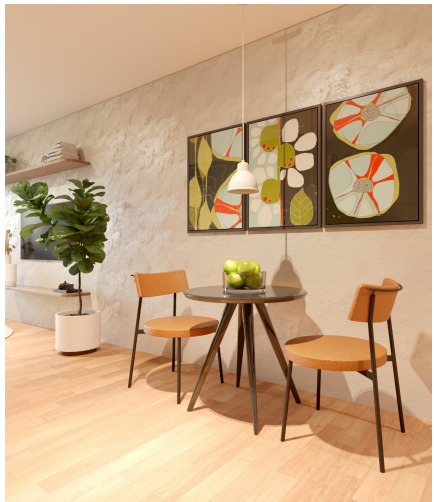
Powered by **4ZER4**
ARQUITETURA & INTERIORES

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







Parceria 4zero4



Projeto de Arquitetura assinado



Time especializado para compra montagem do apartamento



Solução *turn key* -
Receba o apartamento pronto para rentabilizar

Diferenciais	Com Lobie Decor	Sem Lobie Decor
Custo final reduzido devido à escala		
Projetos preparados para operação STR		
Gestão das compras e recebimentos dos itens		
Zero dor de cabeça		
O seu tempo preservado		

Estudo de rentabilidade e precificação



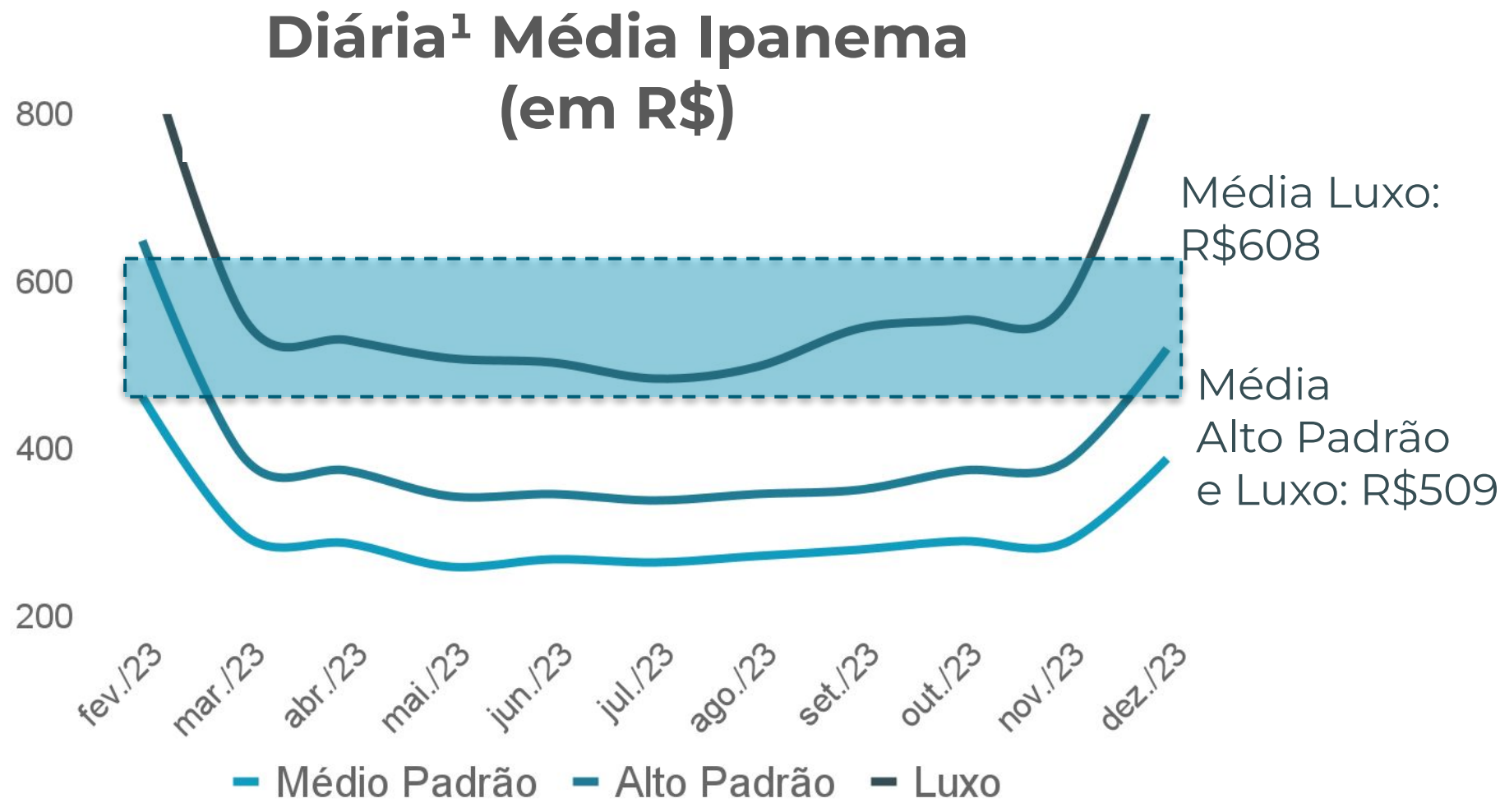
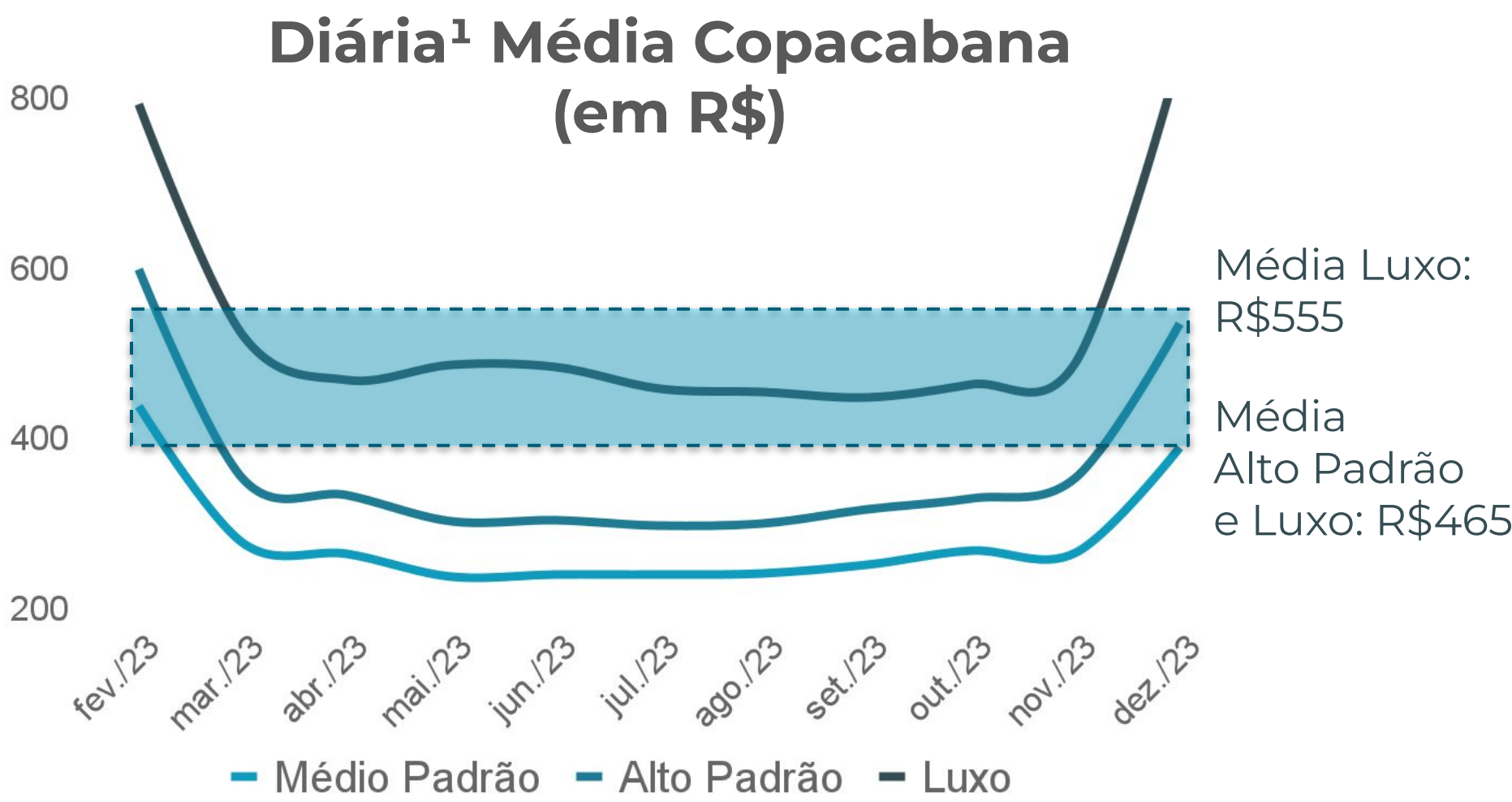
Arpoador: melhor dos dois mundos, perfeito para quem quer morar ou investir



Arpoador

● B.Rio Bulhões de Carvalho

Dados observados no bairro - **Ipanema e Copacabana**

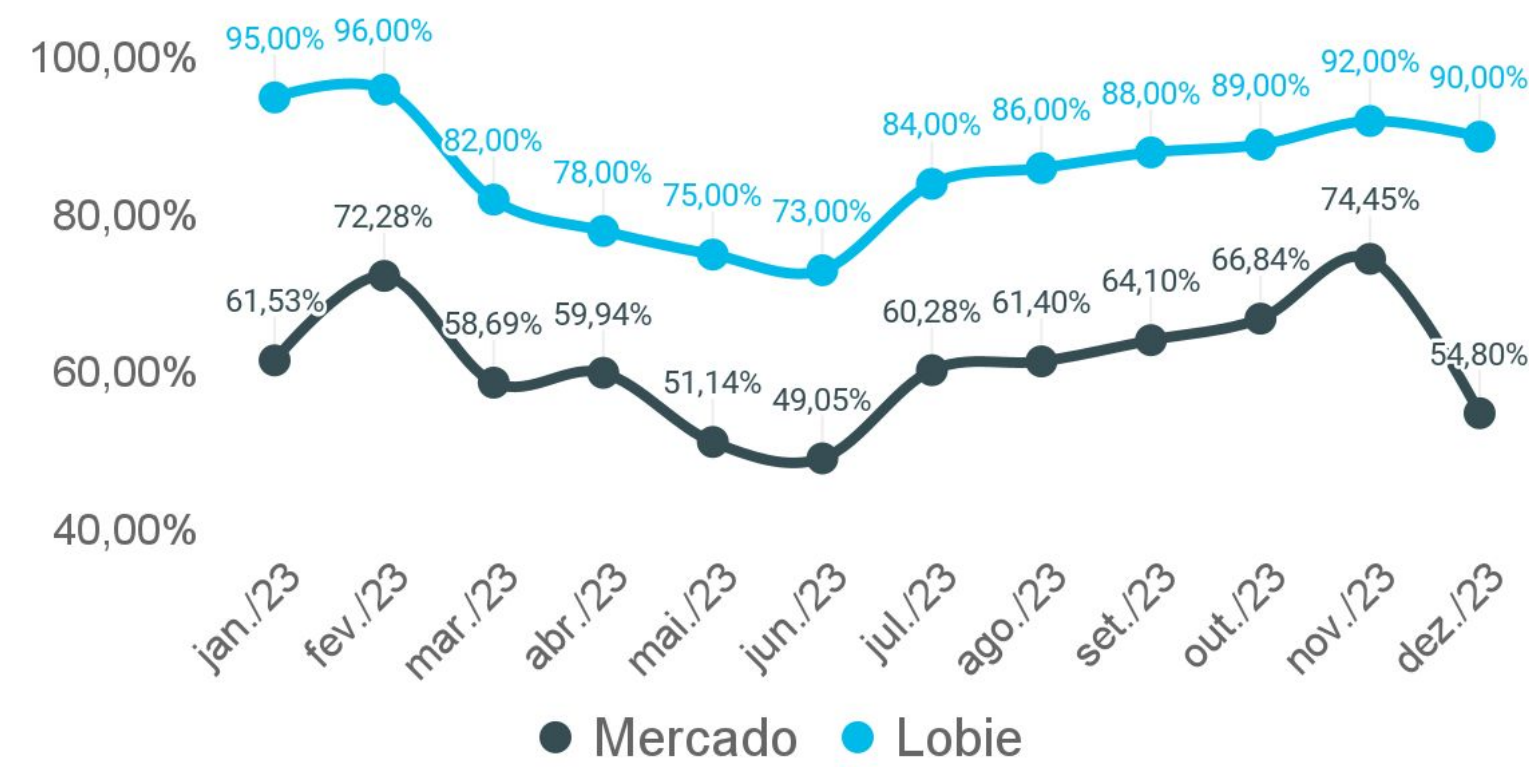


 Faixa Esperada para a Operação Lobie

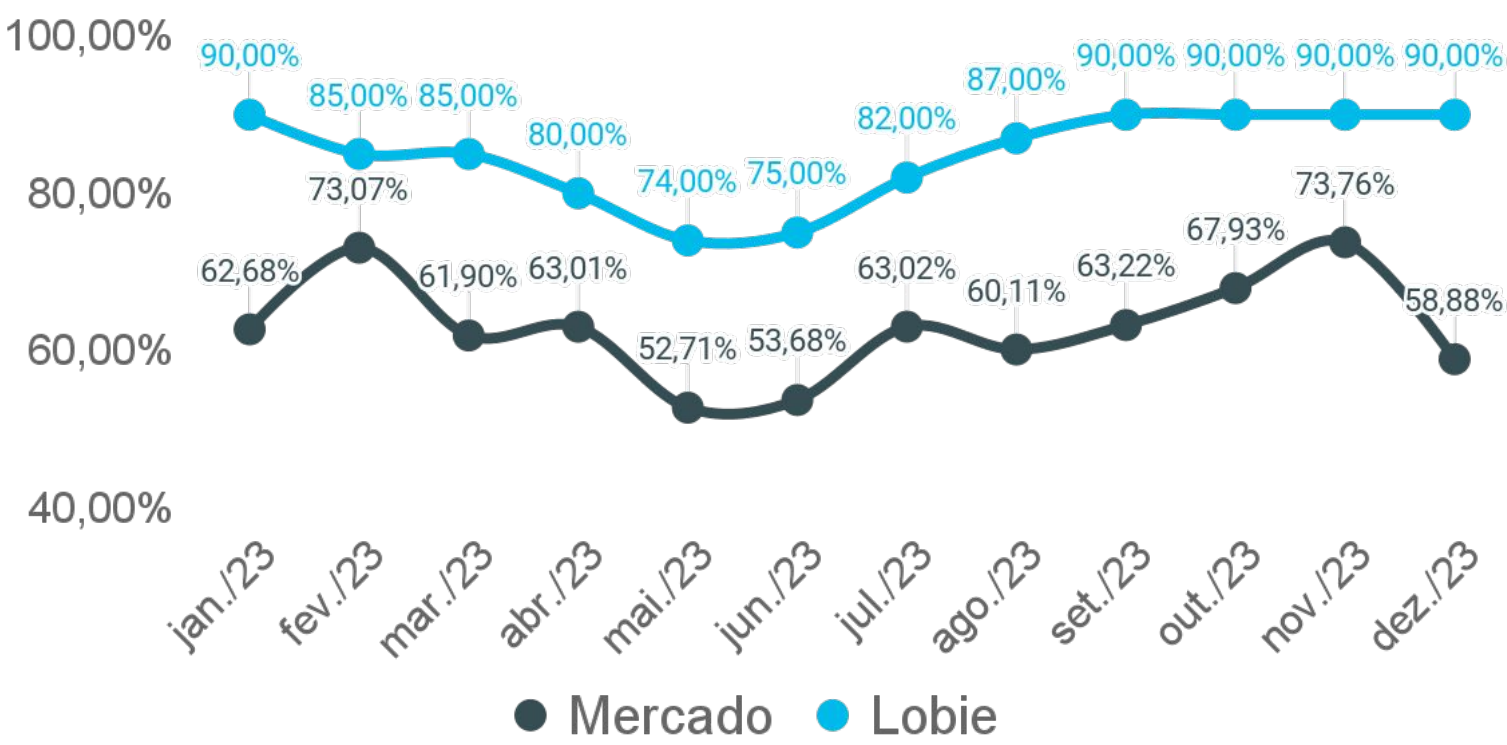
Notas
¹valor não considera taxa de limpeza

Dados observados no bairro - **Ipanema e Copacabana**

% de Ocupação Copacabana em 2023



% de Ocupação Ipanema em 2023



Dados observados no bairro - Copacabana

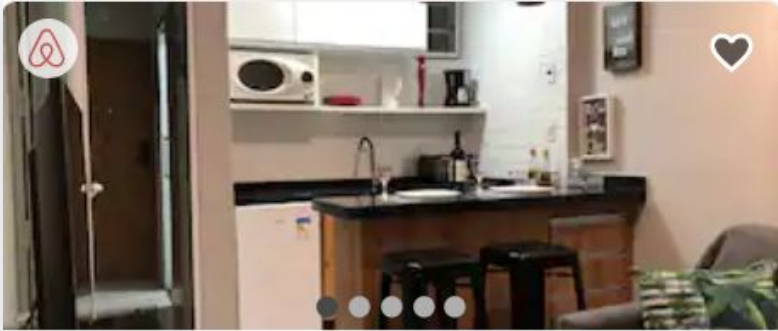


1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (400)

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

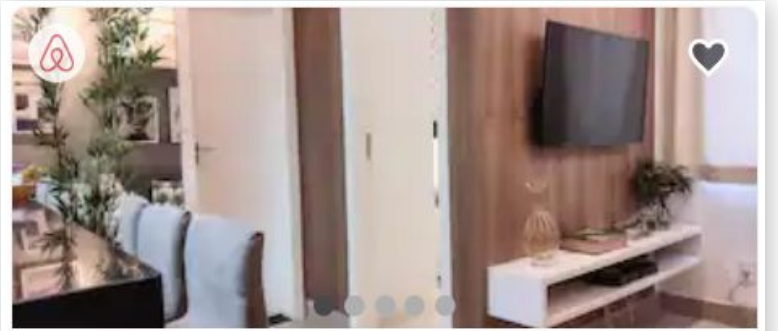


1 Bed | 1 Bath | 4 Guests ★ 5 (560)

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

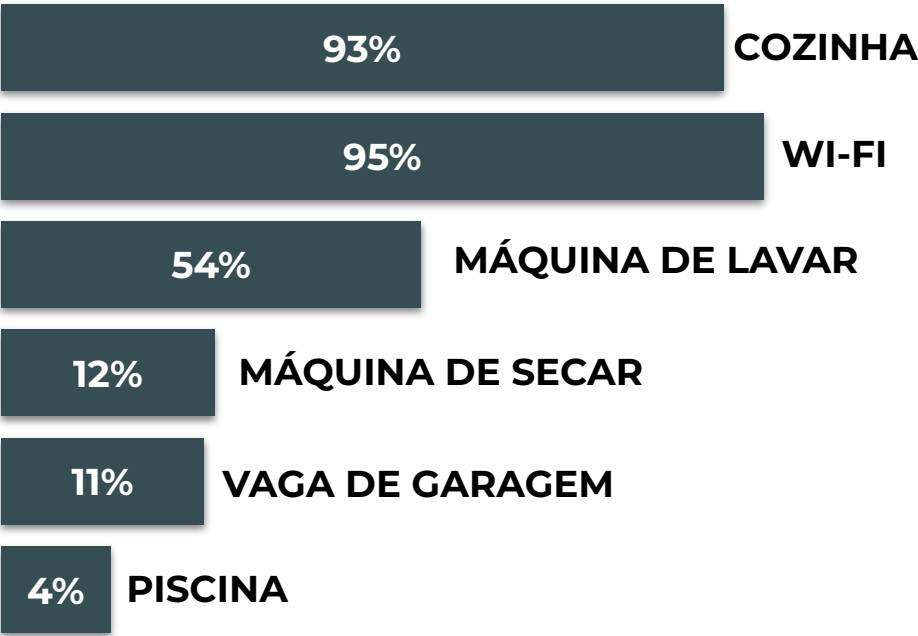
r\$139.6k	365
Revenue Potential	Days Available

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

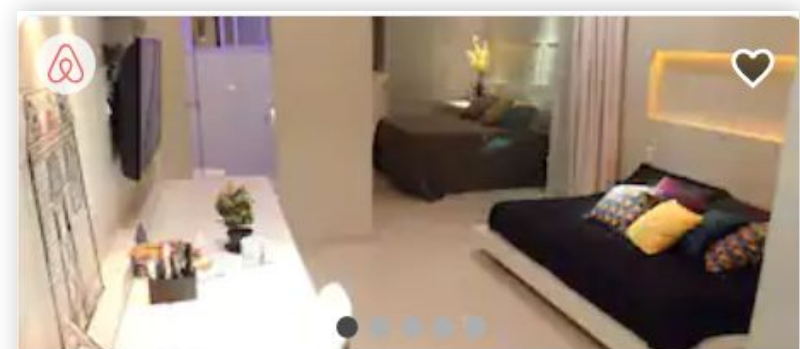
Prazo Médio da Hospedagem:



Itens presentes nos anúncios:



Dados observados no bairro - Ipanema



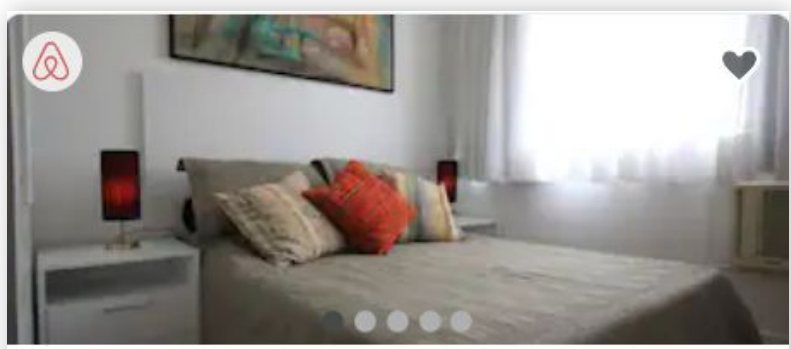
1 Bed | 1 Bath | 4 Guests

★ 5 (380)

LUX ARPOADOR - Ipanema
Rio de Janeiro

r\$145.3k	318
Revenue Potential	Days Available

r\$128.3k	84%	r\$482.3
Revenue	Occupancy	Daily Rate



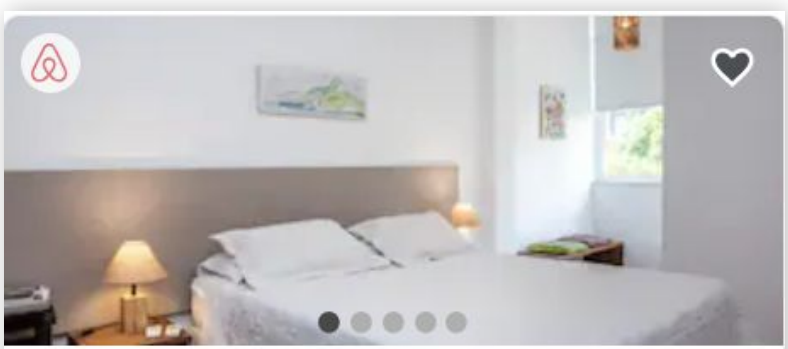
0 Bed | 1 Bath | 4 Guests

★ 5 (328)

Studio Loft em ponto nobre de Ipanema
Rio de Janeiro

r\$122.7k	288
Revenue Potential	Days Available

r\$104.4k	86%	r\$419.3
Revenue	Occupancy	Daily Rate



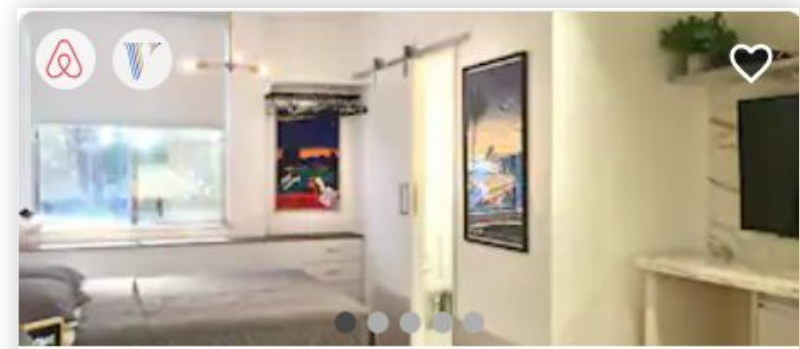
1 Bed | 1 Bath | 4 Guests

★ 5 (295)

Ipanema Chic 1 locação Tudo novo
Rio de Janeiro

r\$146.1k	346
Revenue Potential	Days Available

r\$138.6k	82%	r\$489.8
Revenue	Occupancy	Daily Rate



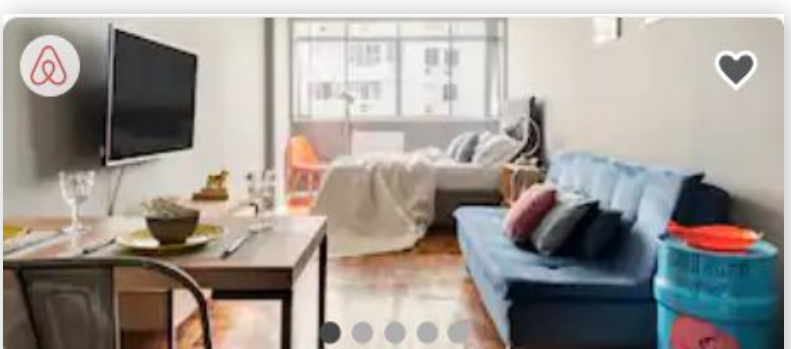
1 Bed | 1 Bath | 3 Guests

★ 5 (207)

IPANEMA BEACH TOP!!! BeST LocAtIon!!!
Rio de Janeiro

r\$165.2k	229
Revenue Potential	Days Available

r\$112.5k	86%	r\$568.1
Revenue	Occupancy	Daily Rate



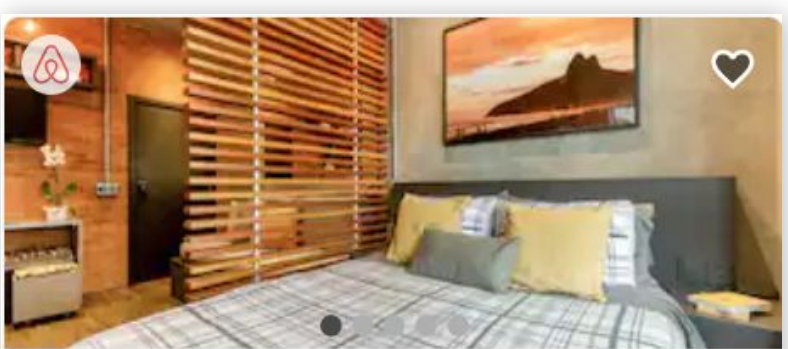
1 Bed | 1 Bath | 4 Guests

★ 5 (194)

Ipanema Design Studio | Best Location *****
Rio de Janeiro

r\$164.8k	244
Revenue Potential	Days Available

r\$118.6k	98%	r\$498.2
Revenue	Occupancy	Daily Rate



1 Bed | 1 Bath | 4 Guests

★ 5 (193)

Studio Design Ipanema
Rio de Janeiro

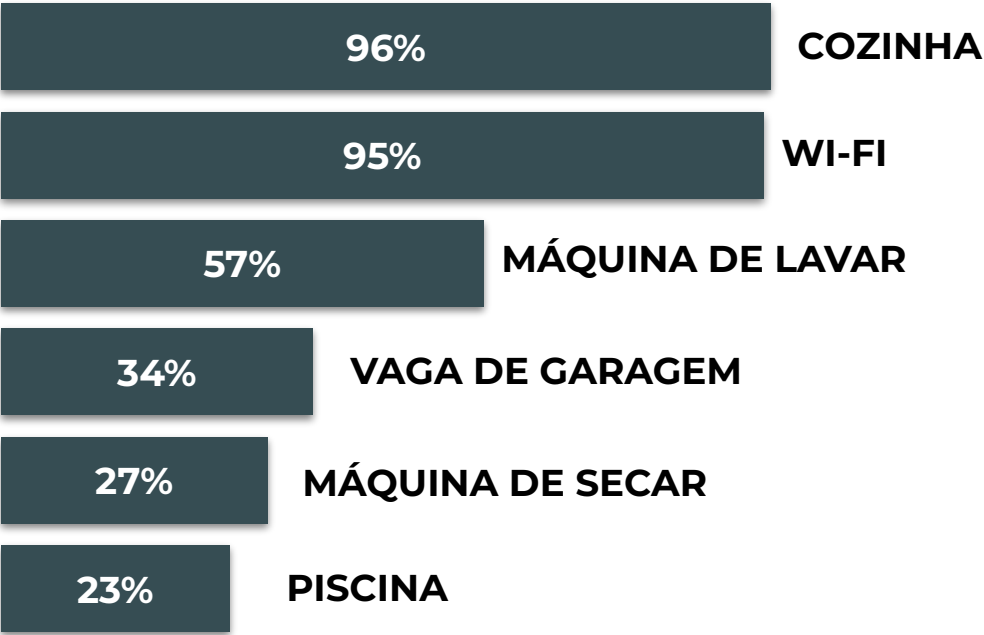
r\$213.8k	364
Revenue Potential	Days Available

r\$212.9k	93%	r\$631.8
Revenue	Occupancy	Daily Rate

Prazo Médio da Hospedagem:



Itens presentes nos anúncios:



Estimativas

Diária Média¹ (total p/ 2 unidades) 867,57

Tx Ocupação¹ 85%

Receita Bruta 22.122,94

- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5% 3.650,28

Receita líquida (A) 18.472,65

- Custo Administração/tx condominial 1.247,52

- Custo com energia e outros 476,40

- IPTU¹ 408,51

= tot. desp. estimadas (B) 2.132,43

Receita líquida (A-B) 16.340,22

-Taxa lobie (12%) 1.960,83

= Resultado Líquido 14.379,39

Rentabilidade Mensal Média
Líquida no 1º ano de Operação

R\$ 14.379,39

Div. Yield Mensal Médio

0,95% a.m.²

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.505.000

Estimativas

Diária Média¹ (total p/ 2 unidades) 867,57

Tx Ocupação¹ 85%

Receita Bruta 22.122,94

- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5% 3.650,28

Receita líquida (A) 18.472,65

- Custo Administração/tx condominial 1.247,52

- Custo com energia e outros 476,40

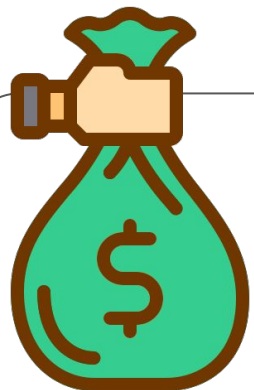
- IPTU¹ 408,51

= tot. desp. estimadas (B) 2.132,43

Receita líquida (A-B) 16.340,22

-Taxa lobie (12%) 1.960,83

= Resultado Líquido 14.379,39



Mínimo garantido³
R\$ 84.000,00 no 1º ano

Taxa Lobie sobre o Lucro:
Interesses 100% alinhados



¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.505.000

³Condições: Decoração padrão Lobie Decor; prazo mínimo de 12 meses; impossibilidade de uso do apartamento; +Demais condições descritas no contrato.

Estimativas

Diária Média¹(total p/ 3 unidades) 1.445,94

Tx Ocupação¹ 85%

Receita Bruta 36.871,56

- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5% 6.083,81

Receita líquida (A) 30.787,75

- Custo Administração/tx condominial 2.495,04

- Custo com energia e outros 595,50

- IPTU¹ 767,00

= tot. desp. estimadas (B) 3.857,54

Receita líquida (A-B) 26.930,21

-Taxa lobie (12%) 3.231,63

= Resultado Líquido 23.698,59

Rentabilidade Mensal Média
Líquida no 1º ano de Operação

R\$ 23.698,59

Div. Yield Mensal Médio

1,07% a.m.²

¹valor não considera taxa de limpeza
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$2.208.000

Estimativas

Diária Média¹(total p/ 3 unidades) 1.445,94

Tx Ocupação¹ 85%

Receita Bruta 36.871,56

- Dedução (i) OTA's e Impostos 16,5% 6.083,81

Receita líquida (A) 30.787,75

- Custo Administração/tx condominial 2.495,04

- Custo com energia e outros 595,50

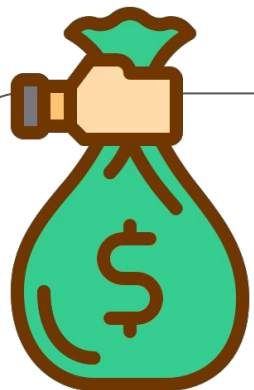
- IPTU¹ 767,00

= tot. desp. estimadas (B) 3.857,54

Receita líquida (A-B) 26.930,21

-Taxa lobie (12%) 3.231,63

= Resultado Líquido 23.698,59



Mínimo garantido³
R\$ 126.000,00 no 1ºano



Taxa Lobie sobre o Lucro:
Interesses 100% alinhados

¹valor não considera taxa de limpeza

² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$2.208.000

³Condições: Decoração padrão Lobie Decor; prazo mínimo de 12 meses; impossibilidade de uso do apartamento; +Demais condições descritas no contrato.



Be in Rio Arpoador



Detalhes do ativo

Metragem da unidade: 43m²-49m²

Ticket RS 1.505mil - R\$1.715mil

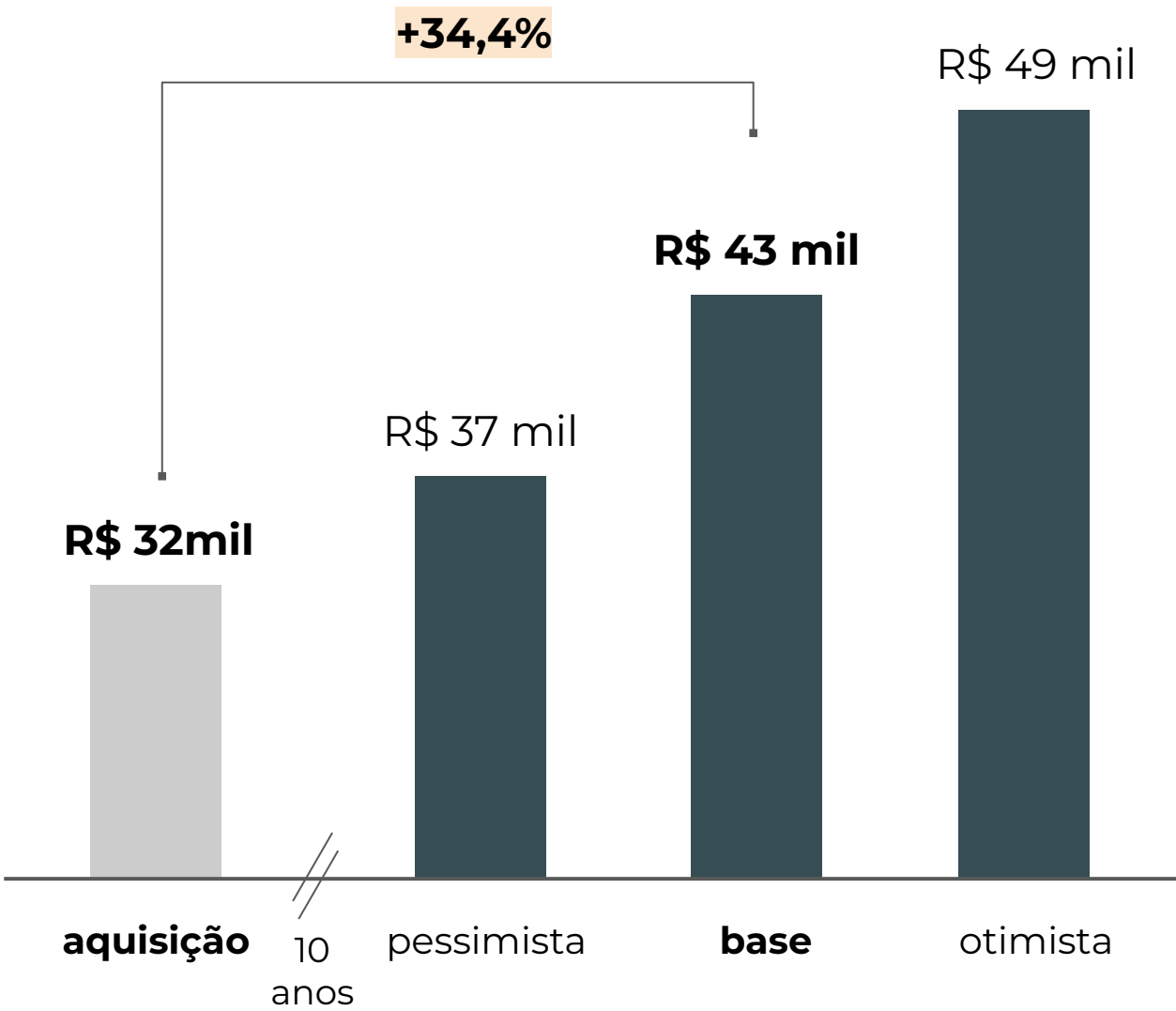
Dividend yield 11.40% a.a.

TIR nominal considerando o ganho de capital¹ 20.43% a.a.³.

TIR-M² 16.75% 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 5%. No cenário base a valorização total do m² é de próxima 34,4% no final de 10 anos.



•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.



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.