

A grayscale photograph of a modern apartment interior. On the left, a desk with a laptop and a white chair is visible. In the center, a small round table with two chairs is set up. To the right, a long wooden table is partially visible. A large window or glass door on the right side of the image provides a view of a cityscape with trees and buildings. The text "Olá! Eu sou o" is written in a small font above the word "charlie", which is written in a large, bold, lowercase font.

Olá! Eu sou o
charlie

Abril 2022

Nosso contexto

Nos últimos anos, o mercado de investimento imobiliário se tornou ainda mais promissor

- Lançamento do plano diretor em SP em 2014
- Venda de studios triplicou de 2018 para 2021
- Airbnb cresceu 300% em receita no 2º trimestre de 2020





Mas faltava uma solução que resolvesse as dores de quem compra para investir

Proprietários

- Baixa rentabilidade
- Muita dedicação à operação: cadastro nos canais de venda, atendimento aos hóspedes e manutenção do apartamento

Hóspedes

- Experiência ruim, cara ou sem consistência
- Contratos burocráticos



Foi aí que o Charlie nasceu!

Inovando no ecossistema da hospitalidade ao resolver todas as dores desse mercado

PROPRIETÁRIO

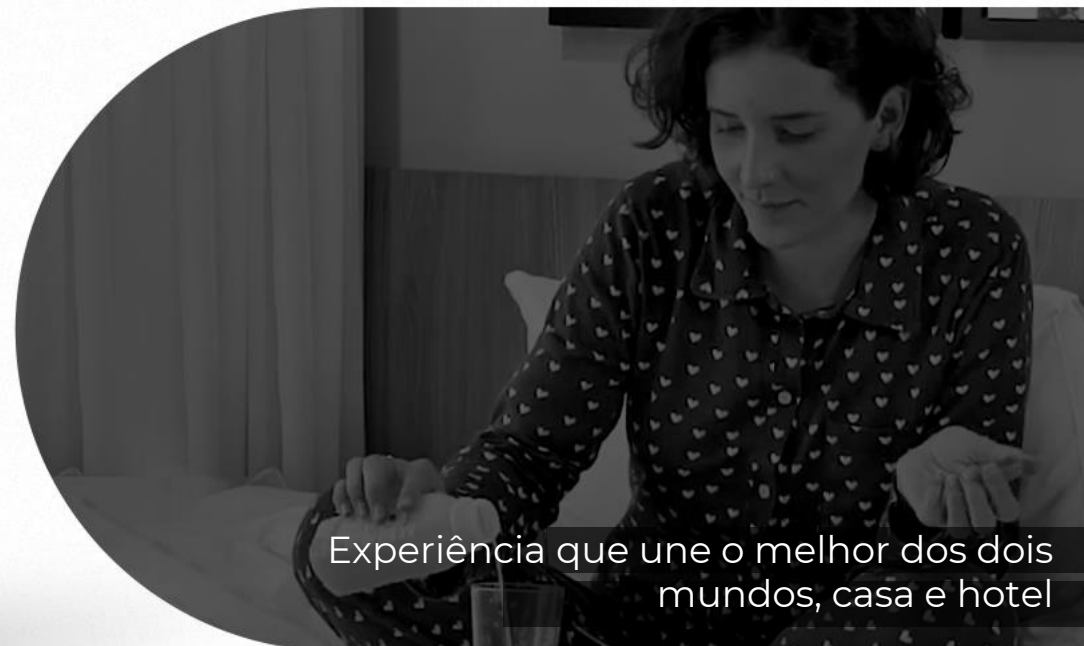


Gestão da propriedade de ponta-a-ponta sem preocupações

charlie



HÓSPEDE



Experiência que une o melhor dos dois mundos, casa e hotel

O Charlie é uma administradora de locação residencial **totalmente tecnológica** que opera apartamentos e quartos de hotel **prontos para morar, equipados e decorados**. O hóspede tem uma experiência de alta qualidade, enquanto o proprietário maximiza sua lucratividade.

**Em pouco mais de um ano de operação,
o Charlie já tem muitas conquistas**



Oferecendo uma solução completa ao proprietário, que cuida



Do seu apartamento

Projeto de interiores e gestão de obra



Da sua rentabilidade

Foco em maximizar
o retorno com tecnologia
própria



E do seu tempo

Administração de locações
e serviços sob demanda

O Charlie cuida

Do seu apartamento

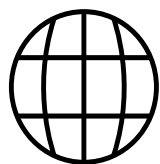
Projetos de interiores desenhados e executados por especialistas do mercado hoteleiro, que prezam por design aliado à experiência, ótimo custo-benefício e materiais versáteis e duráveis



O Charlie cuida

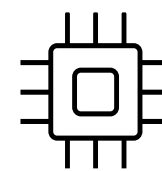
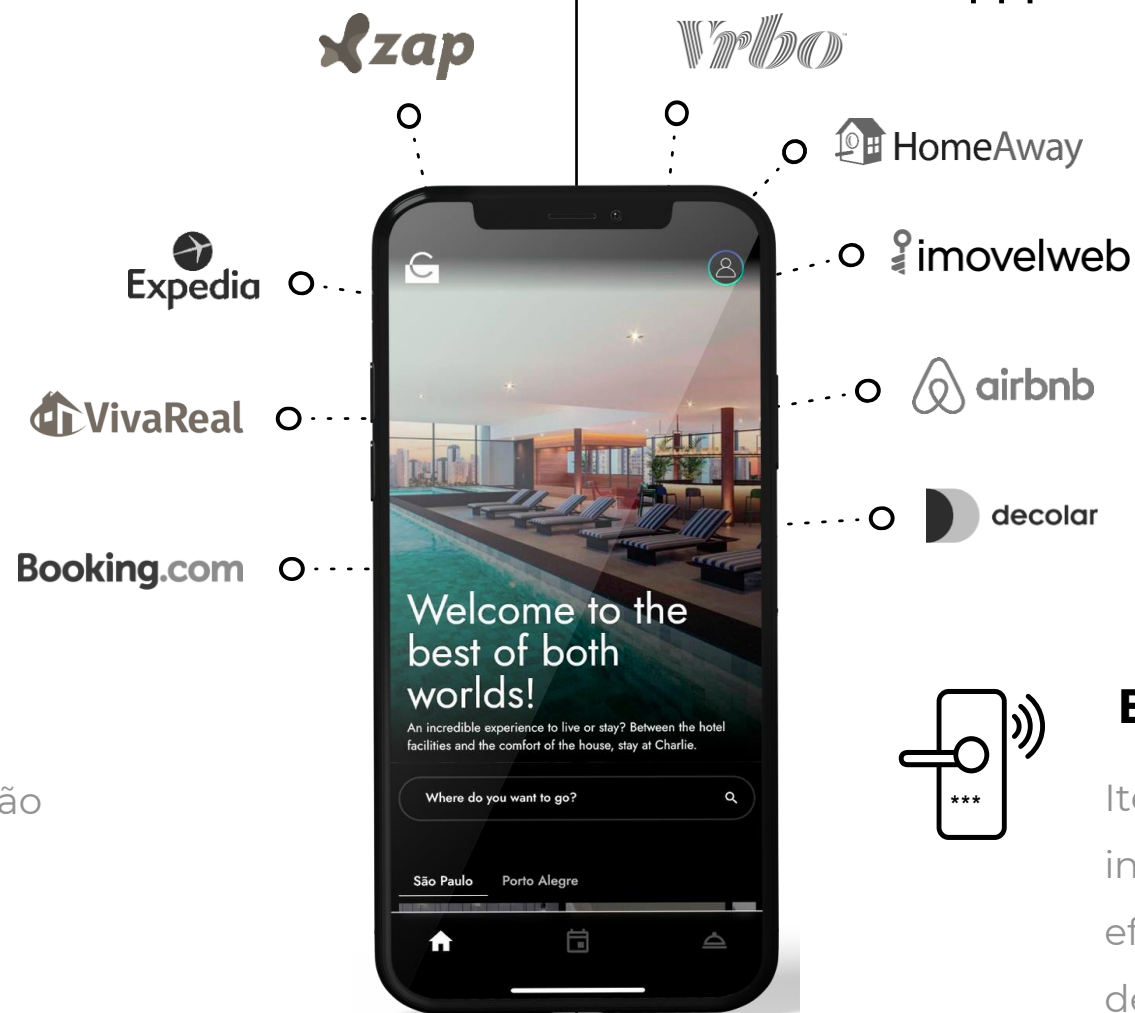
Da sua rentabilidade

Tecnologia e processos digitais para garantir o melhor retorno aos proprietários



Distribuição

Cadastro, divulgação e manutenção de anúncios do apartamento em todas as plataformas de locação



Pricing com I.A.

Algoritmo próprio para precificação, garantindo o preço certo na hora certa



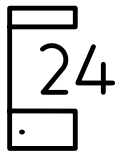
Equipamentos IoT

Itens de segurança inteligentes, que garantem eficiência e custo reduzido de operação

O Charlie cuida

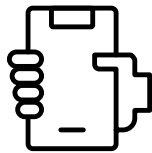
Do seu tempo

Uma equipe inteira focada em gerenciar as locações, cuidar da manutenção e atender os hóspedes, para que o proprietário não se precise se preocupar com nada



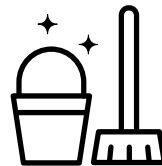
Concierge 24h

Atendimento ao hóspede via App próprio e Whatsapp e gestão de check-in e check-out



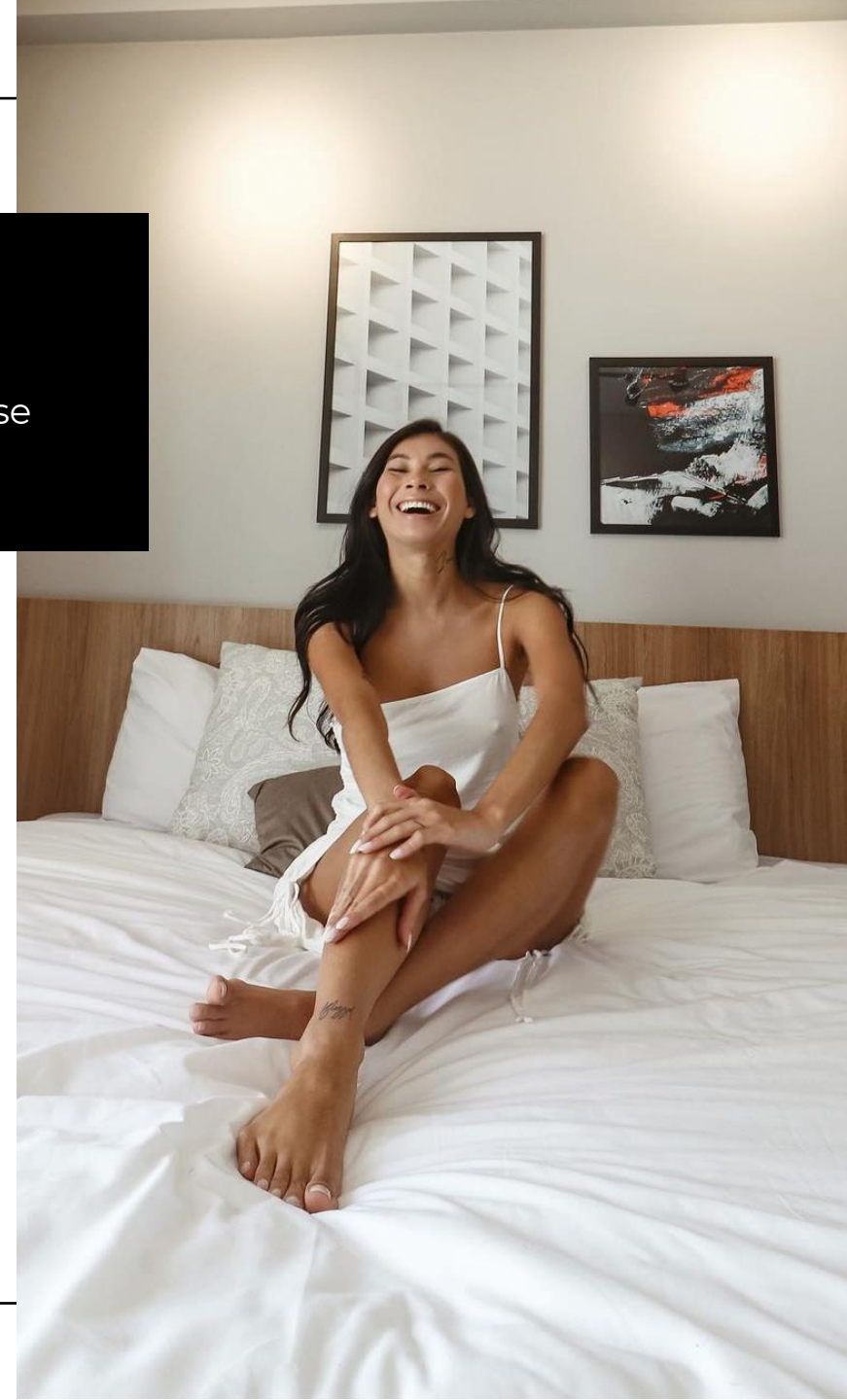
Gestão de vendas

Administração das reservas nos canais de venda e campanhas de marketing para divulgação



Limpeza e manutenção

Limpeza e manutenção frequente dos apartamentos para garantir que estejam sempre em bom estado



Tudo com máxima transparência

O proprietário recebe um relatório mensal com todas as informações (vendas, histórico, resultado) sobre a performance da unidade.



A dark, moody photograph of a modern kitchen and dining area. In the foreground, a white rectangular dining table is set with two place settings, each including a white plate, a fork, and a knife. Two white chairs are tucked under the table. In the background, a kitchen area is visible with white cabinetry, a built-in oven, and open shelving displaying various glassware and dishes. The ceiling features a grid of track lighting. The overall atmosphere is sophisticated and minimalist.

Seu investimento nas
mãos de quem entende,
sem você se preocupar com nada.

charlie

Nosso modelo de remuneração

Preparação da unidade

Gestão operacional

Gestão da manutenção

Atendimento 24x7

App próprio

Equipe comercial

Central de administração

Sem
mensalidade
fixa

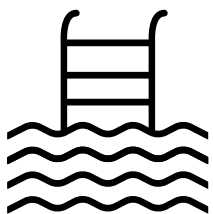
18%

sobre a receita
bruta da locação
(shortstay)

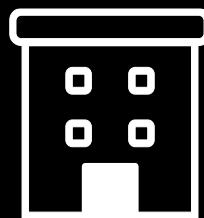


Para calcular a rentabilidade dos apartamentos

Consideramos os seguintes segmentos:



Hoteleiro



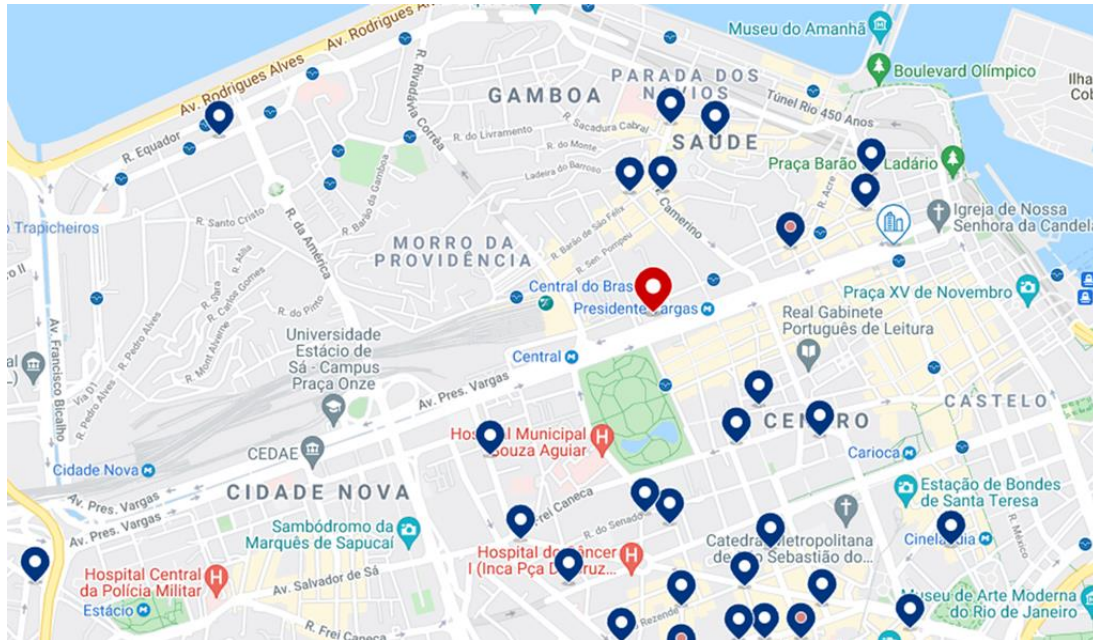
**Curta
temporada**

Shortstay



**Locação
Tradicional**

Longstay



Mercado hoteleiro

A região do empreendimento carece de oferta hoteleira de qualidade.

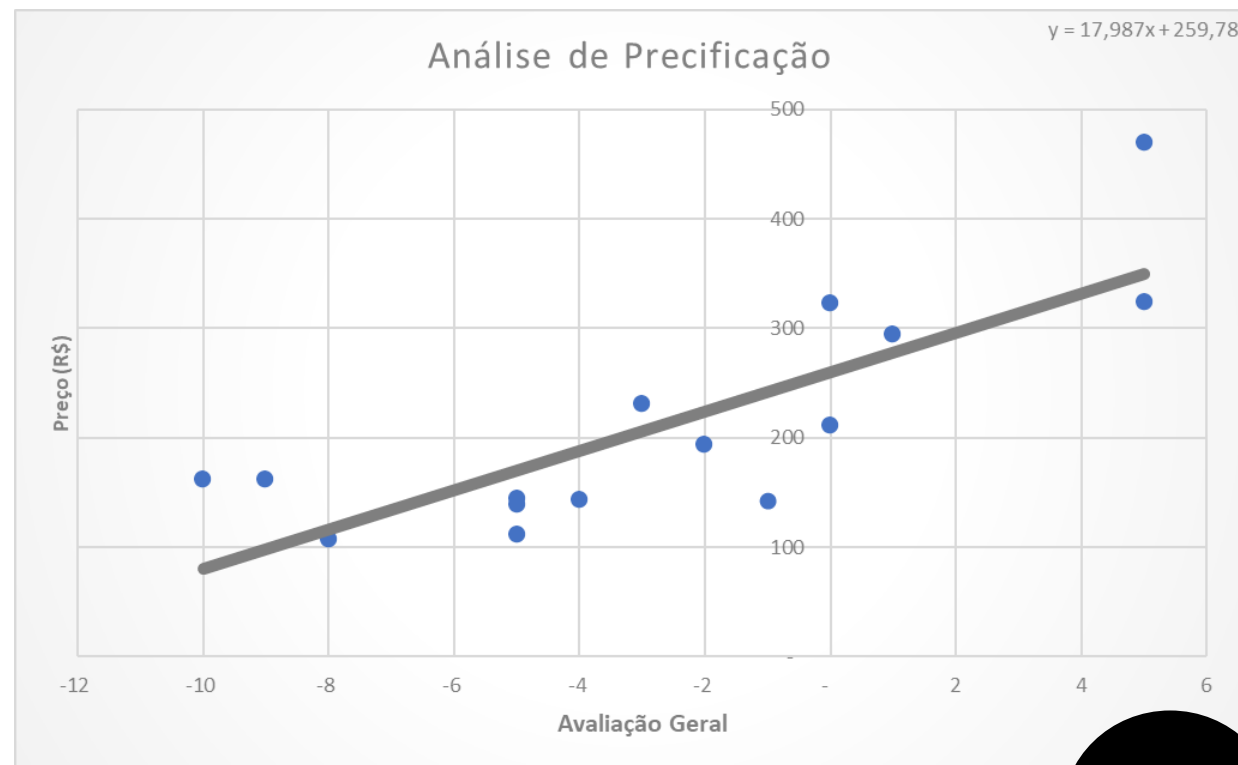
+1500

Unidades hoteleiras

Análise tarifária

Hotéis

E, por fim, elaboramos uma matriz que nos traz a referência de valor de Diária Média baseada no mercado hoteleiro.



DM Hotelaria
Calculado

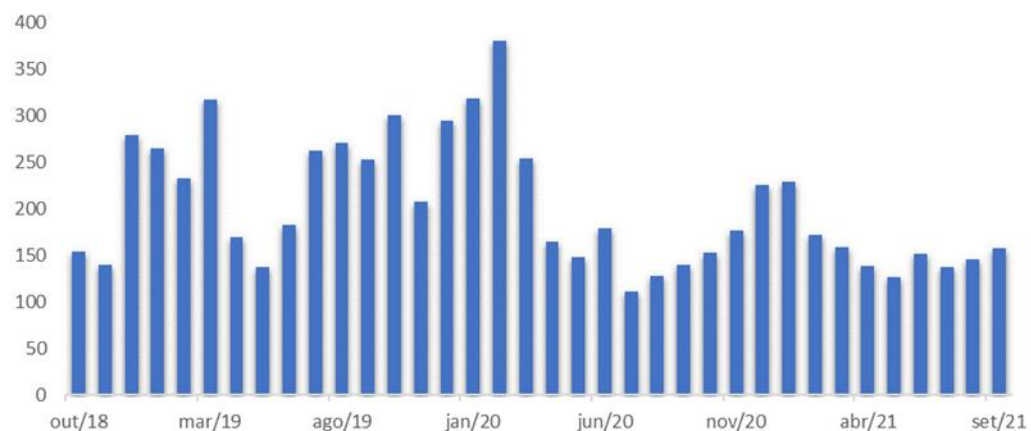
R\$260



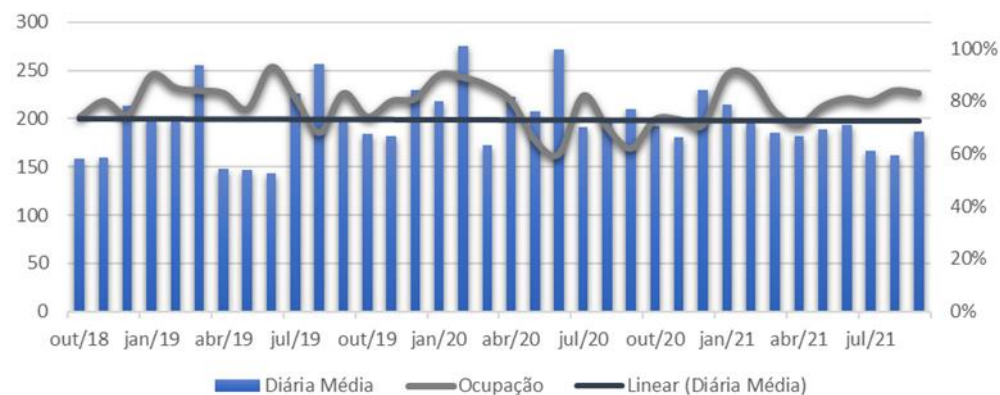
Locação por temporada

Shortstay

Crescimento # UHs



Airbnb + Vrbo (75th Percentile)



Oferta de compactos

A região do Centro tem se reciclado em oferta de unidades compactas (-9,4% a.a.)

Ocupação e diária média

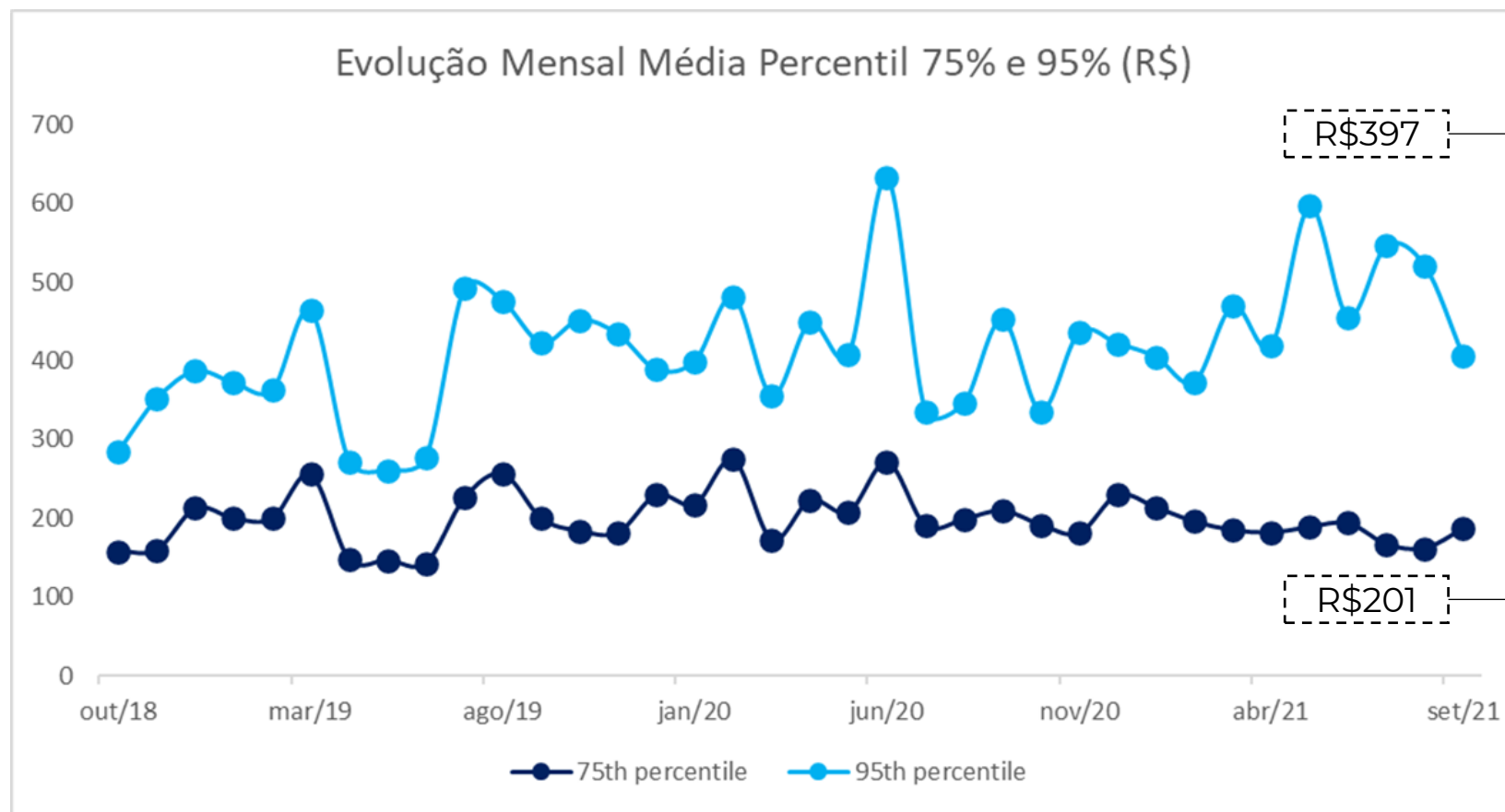
Além disso, também vem mantendo patamares altos de ocupação e estabilidade da Diária Média (3,3% a.a.)



Locação por temporada

Shortstay

Aliado a isso, comparamos com os indicadores das 25% e 5% melhores unidades residenciais operadas como Shortstay.

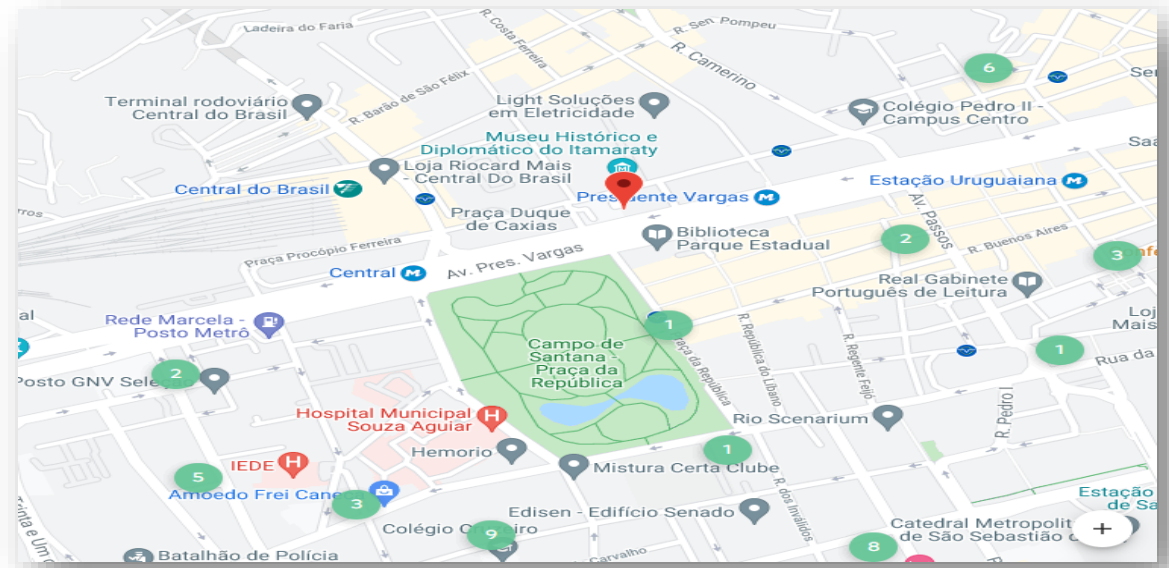


R\$201

LTM Shortstay

Longstay

Locação tradicional

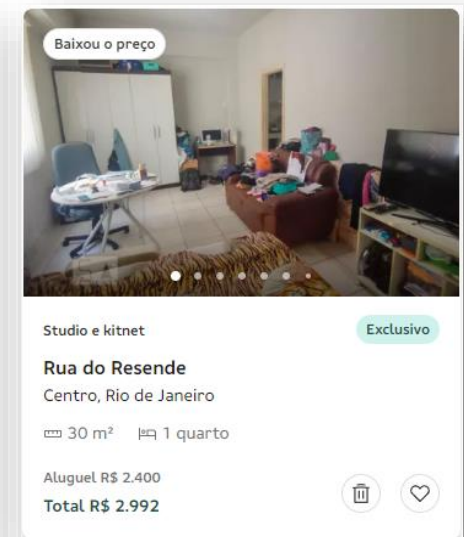
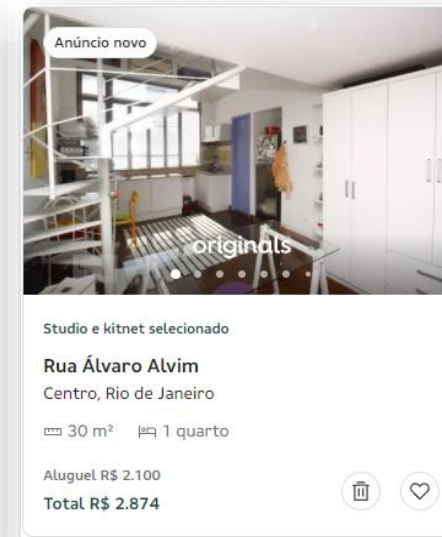
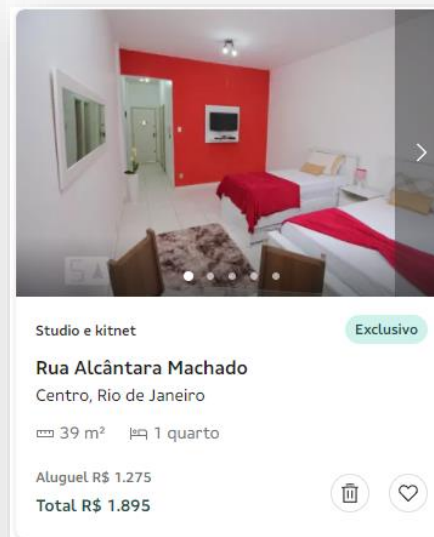


Oferta de apartamentos

Praticamente não há oferta de imóveis residenciais (studio) para aluguel tradicional na região do empreendimento...

Padrão de qualidade

...sendo que a maioria dos imóveis em geral são de qualidade inferior



Fonte: Quinto Andar

E chegamos às seguintes estimativas para nossa operação:

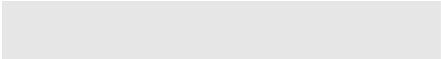
Shortstay
(32m²)
curta temporada

R\$201	R\$221
LTM Shortstay	Calculado Hotel



Diária
Calculada

R\$210

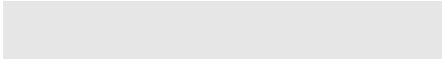


Longstay (38m²)
aluguel tradicional

Aluguel base	R\$3.596
(+) Cond + IPTU	R\$563
(+) Consumo	R\$200
(+) Manutenção	R\$200
(+) Internet + TV	R\$120



Pacote Aluguel R\$4.680





Estudos por planta

Entenda quanto seu apartamento pode
render sob a gestão do Charlie



Diária (cenário base)	210
Ocupação (cenário base)	80,0%
Share Diária	70%

Mensal (cenário base)	4.095
Ocupação (cenário base)	90%
Desconto Long x Short	35%
Share Mensal	30%

Receita Bruta4.634

(-) Condomínio	(380)
(-) Operação Charlie	(801)
(-) IPTU	(95)
(-) Internet/TV a cabo	(120)
(-) Manutenção	(150)
(-) Comissão sites reserva (diária)	(423)
(-) Comissão sites reserva (mensal)	(55)
(-) Utilidades Públicas	(200)
(-) Despesas bancárias	(70)
(-) Manutenção Preventiva	(46)

Aluguel Líquido2.294

Rentabilidade Anual7,76%

Studio 31,7m²

Residencial

Condição especial



Rentabilidade garantida de R\$ 1.774 por um ano!

		Diária Média (R\$)										
		-	170		190		210		230		250	
% Ocupação	70,0%		1.436	4,86%	1.716	5,80%	1.996	6,75%	2.276	7,70%	2.556	8,64%
	75,0%		1.556	5,26%	1.850	6,26%	2.145	7,25%	2.439	8,25%	2.733	9,24%
	80,0%		1.677	5,67%	1.985	6,71%	2.294	7,76%	2.602	8,80%	2.910	9,84%
	85,0%		1.797	6,08%	2.120	7,17%	2.442	8,26%	2.765	9,35%	3.088	10,44%
	90,0%		1.918	6,49%	2.254	7,62%	2.591	8,76%	2.928	9,90%	3.265	11,04%

Premissas: Condomínio R\$ 12/m², IPTU R\$ 3,0/m², Valor de Aquisição R\$ 9,0/m², FF&E (recheio da unidade) R\$2,2k/m²



Diária (cenário base)	240
Ocupação (cenário base)	75,0%
Share Diária	70%

Mensal (cenário base)	4.680
Ocupação (cenário base)	90%
Desconto Long x Short	35%
Share Mensal	30%

Receita Bruta	5.044
---------------	-------

(-) Condomínio	(450)
(-) Operação Charlie	(870)
(-) IPTU	(113)
(-) Internet/TV a cabo	(120)
(-) Manutenção	(150)
(-) Comissão sites reserva (diária)	(454)
(-) Comissão sites reserva (mensal)	(63)
(-) Utilidades Públicas	(200)
(-) Despesas bancárias	(76)
(-) Manutenção Preventiva	(50)

Aluguel Líquido	2.498
-----------------	-------

Rentabilidade Anual	7,35%
---------------------	-------

1Q - 37,5m²

Residencial

Condição especial



Rentabilidade garantida de R\$ 2.039 por um ano!

	Diária Média (R\$)					
	-	200	220	240	260	280
% Ocupação	65,0%	1.626 4,78%	1.892 5,57%	2.157 6,35%	2.423 7,13%	2.689 7,91%
	70,0%	1.767 5,20%	2.048 6,02%	2.328 6,85%	2.608 7,67%	2.888 8,50%
	75,0%	1.909 5,62%	2.203 6,48%	2.498 7,35%	2.792 8,21%	3.086 9,08%
	80,0%	2.051 6,03%	2.359 6,94%	2.668 7,85%	2.976 8,76%	3.285 9,66%
	85,0%	2.193 6,45%	2.515 7,40%	2.838 8,35%	3.160 9,30%	3.483 10,25%

Premissas: Condomínio R\$ 12/m², IPTU R\$ 3,0/m², Valor de Aquisição R\$ 9,0/m², FF&E (recheio da unidade) R\$1,9k/m²



Diária (cenário base)	300
Ocupação (cenário base)	75,0%
Share Diária	50%

Mensal (cenário base)	5.850
Ocupação (cenário base)	90%
Desconto Long x Short	35%
Share Mensal	50%

Receita Bruta	6.008
---------------	-------

(-) Condomínio	(647)
(-) Operação Charlie	(1.002)
(-) IPTU	(162)
(-) Internet/TV a cabo	(120)
(-) Manutenção	(150)
(-) Comissão sites reserva (diária)	(405)
(-) Comissão sites reserva (mensal)	(132)
(-) Utilidades Públicas	(250)
(-) Despesas bancárias	(90)
(-) Manutenção Preventiva	(60)

Aluguel Líquido	2.990
-----------------	-------

Rentabilidade Anual	6,29%
---------------------	-------

2 Q - 53,9m²

Residencial

		Diária Média (R\$)									
% Ocupação	-	260		280		300		320		340	
	65,0%	2.151	4,53%	2.418	5,09%	2.686	5,65%	2.954	6,22%	3.221	6,78%
	70,0%	2.282	4,80%	2.560	5,39%	2.838	5,97%	3.116	6,56%	3.393	7,14%
	75,0%	2.414	5,08%	2.702	5,69%	2.990	6,29%	3.278	6,90%	3.566	7,51%
	80,0%	2.546	5,36%	2.844	5,99%	3.142	6,61%	3.440	7,24%	3.738	7,87%
	85,0%	2.677	5,64%	2.985	6,28%	3.294	6,93%	3.602	7,58%	3.910	8,23%

Premissas: Condomínio R\$ 12/m², IPTU R\$ 3,0/m², Valor de Aquisição R\$ 9,0/m², FF&E (recheio da unidade) R\$1,6k/m²

obrigado!

charlie