



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.

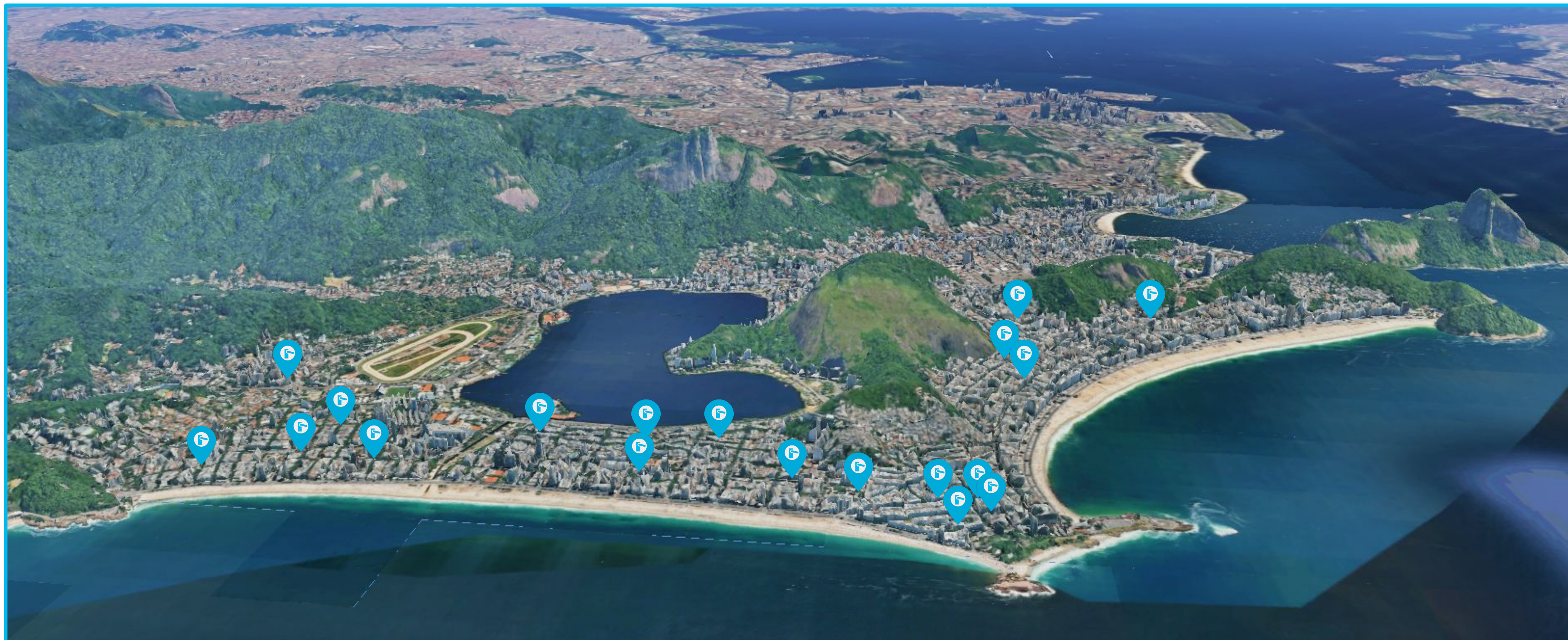


Mais de 2bi em VGV de projetos com parceria Lobie Gestão Inteligente.

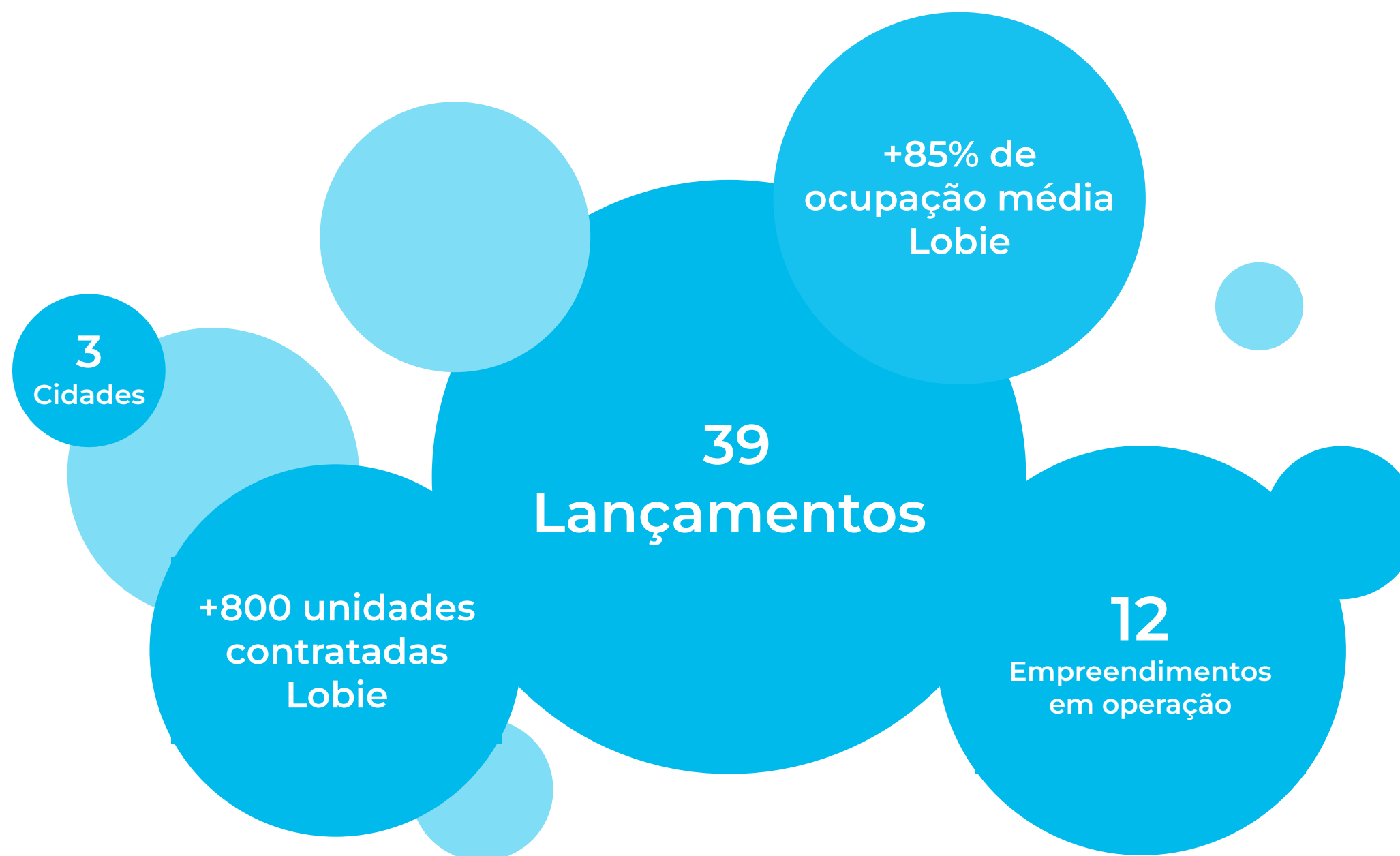


Cerca de 2 mil colaboradores.

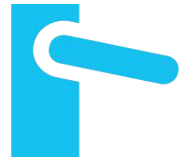
Onde estamos na Zona Sul



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

Taxa Lobie

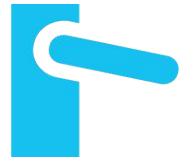
12%

SOBRE A RECEITA LÍQUIDA

Receita líquida: Receita Bruta descontas as taxas de OTA's (Online Travel Agencies) e impostos.



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 STR assinados por arquitetos
- ✓ Gestão completa, da compra dos itens a montagem do apartamento
- ✓ O seu tempo preservado





LOBIE *Design*

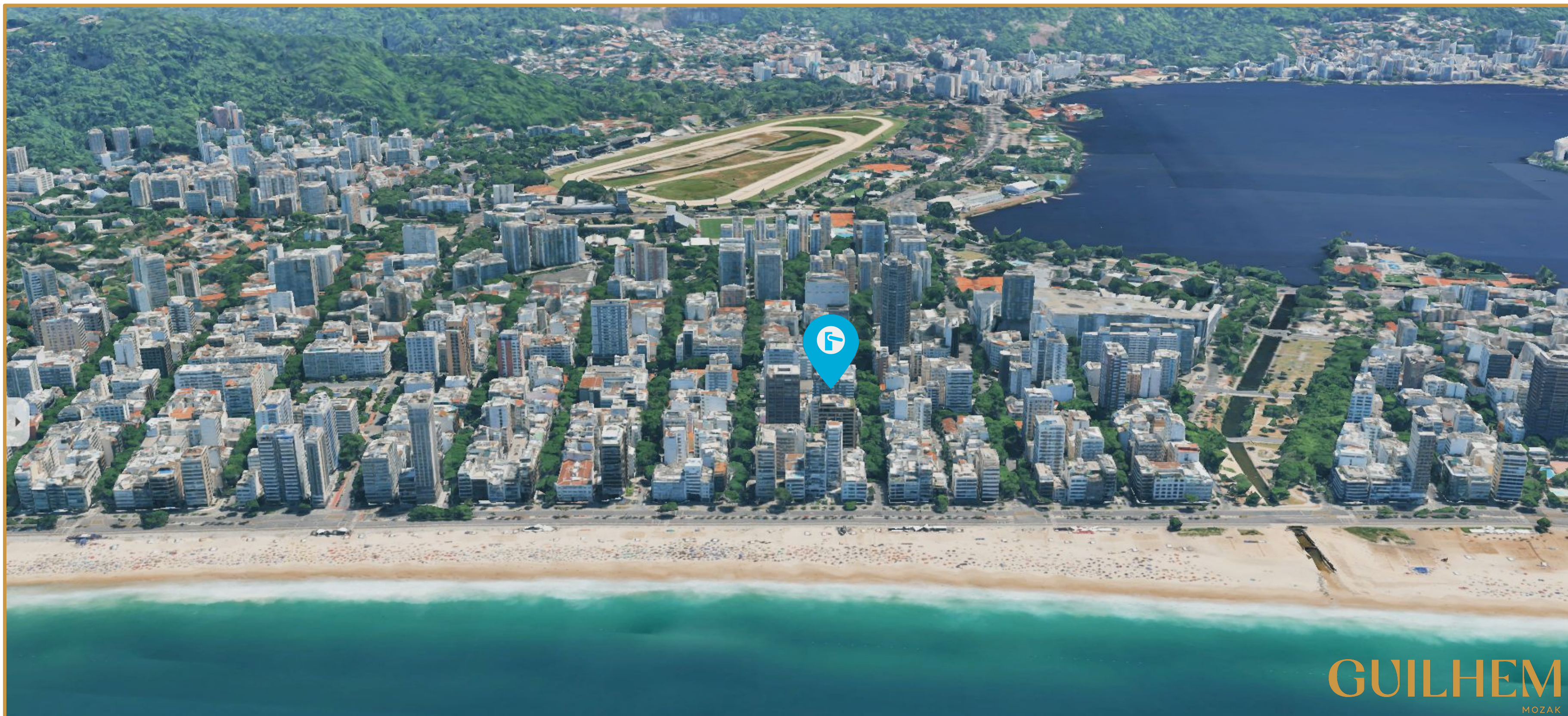


Estudo de rentabilidade e precificação

GUILHEM

MOZAK

Estudo de Mercado: Almirante Guilhem, nº 115, Leblon



GUILHEM
MOZAK

Estudo de Mercado: Almirante Guilhem, nº 115, Leblon



Leblon | Flat, Fast Wi-Fi, Sea & ...
Rio de Janeiro

r\$305.5k Revenue Potential 300 Days Available

r\$251.3k Revenue 83% Occupancy r\$1k Daily Rate

1203 Refurbished flat with sea view
Rio de Janeiro

r\$265.7k Revenue Potential 342 Days Available

r\$244.8k Revenue 90% Occupancy r\$794.8 Daily Rate

Leblon, av Cupertino, near beach
Rio de Janeiro

r\$266.9k Revenue Potential 338 Days Available

r\$249.6k Revenue 87% Occupancy r\$851.9 Daily Rate

Flat Shopping Rio Design Leblon
Rio de Janeiro

r\$226.2k Revenue Potential 296 Days Available

r\$184.7k Revenue 80% Occupancy r\$779.4 Daily Rate

Charming Leblon: Your Entire ...
Rio de Janeiro

r\$227.3k Revenue Potential 352 Days Available

r\$219.6k Revenue 77% Occupancy r\$807.2 Daily Rate

Nice in Leblon | View to Morro ...
Rio de Janeiro

r\$223.3k Revenue Potential 232 Days Available

r\$190.8k Revenue 93% Occupancy r\$883.2 Daily Rate

Leblon | Modern Loft, Great Location
Rio de Janeiro

r\$180.7k Revenue Potential 197 Days Available

r\$181.3k Revenue 86% Occupancy r\$1.1k Daily Rate

LOFT NO LEBLON!!! OTIMA LOCATION
Rio de Janeiro

r\$237.7k Revenue Potential 322 Days Available

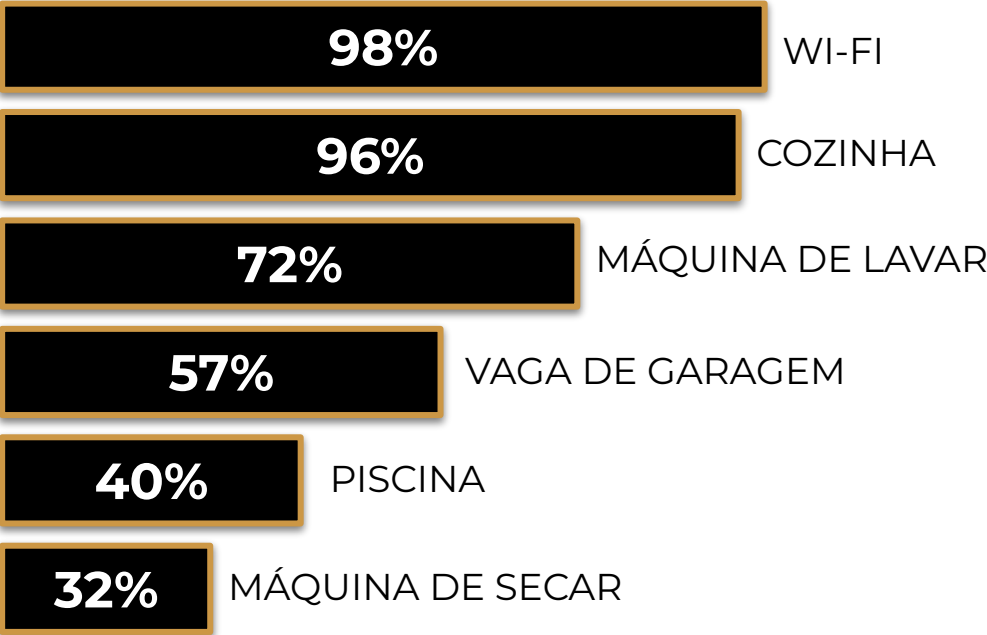
r\$207.4k Revenue 78% Occupancy r\$829.6 Daily Rate

Prazo Médio da Hospedagem:

4,1 dias



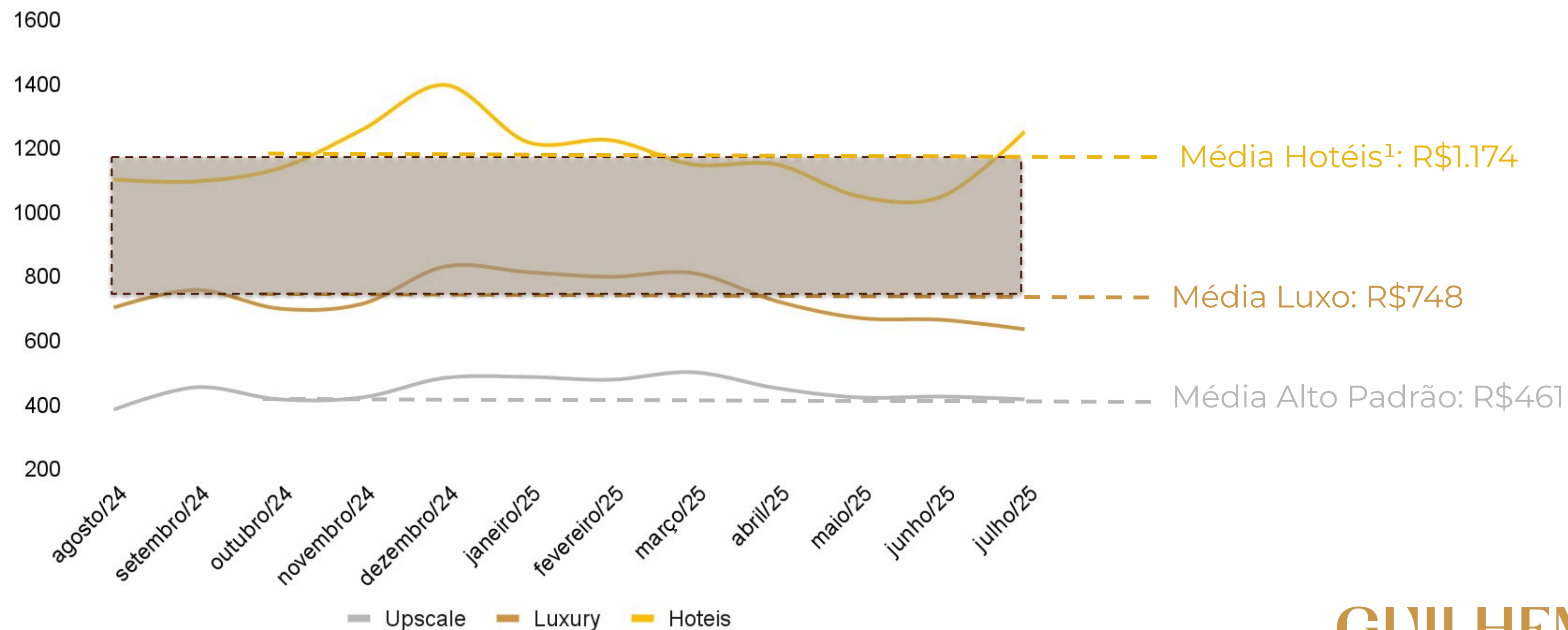
Itens presentes nos anúncios:



Estudo de Mercado: Almirante Guilhem, nº 115, Leblon



Diária Média na Região Studios - 1 Quarto

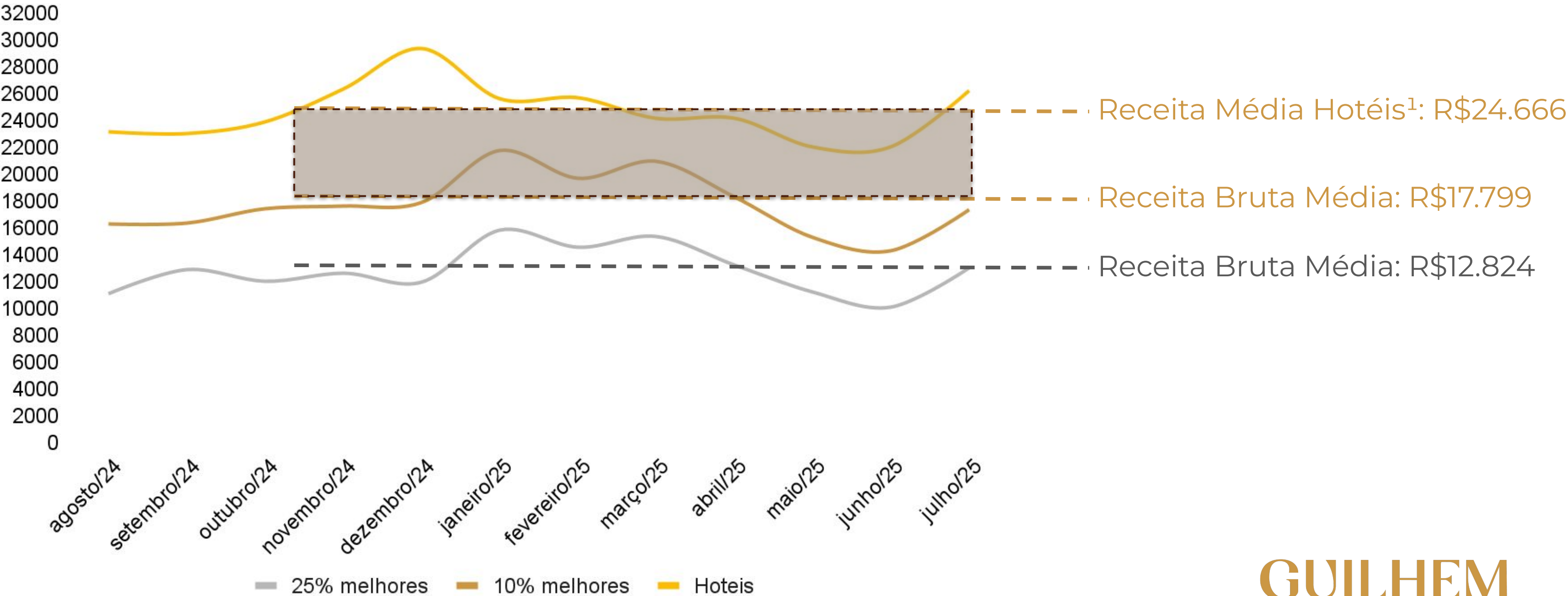


GUILHEM
MOZAK

Estudo de Mercado: Almirante Guilhem, nº 115, Leblon



Receita Bruta
Studios - 1 Quarto
(Apenas unidades classificadas como Luxo)



Notas
¹Hotéis considerados na pesquisa: Janeiro Hotel, Ritz Leblon Hotel e Promenade Palladium Hotel

Estudo de Mercado: Guilhem, Sala-Quarto



Diária Média ¹	R\$ 920,00
Tx Ocupação ¹	85%
Receita Bruta	R\$ 23.460
- Dedução (i) OTA's e Impostos	R\$ 4.223
Receita Líquida (A)	R\$ 19.237
- Condomínio	R\$ 804
- Energia e outros	R\$ 450
- IPTU	R\$ 354
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 1.608
Receita Líquida (A-B)	R\$ 17.629
-Taxa lobie (12%)	R\$ 2.116
= Resultado Líquido	R\$ 15.514

Rentabilidade Mensal Média
Líq. no 1º ano de Operação

R\$ 15.514

Div. Yield Mensal Médio

0,96% a.m.²

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.608.000
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estudo de Mercado: Guilhem, Sala-Quarto

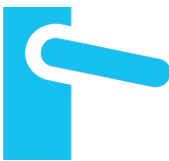
Estudo de Sensibilidade Mensal



		Diária Média ¹				
		R\$ 828	R\$ 874	R\$ 920	R\$ 966	R\$ 1.012
Ocupação	75%	R\$ 12.029	R\$ 12.775	R\$ 13.522	R\$ 13.522	R\$ 15.016
		0,75%	0,79%	0,84%	0,84%	0,93%
	80%	R\$ 12.925	R\$ 13.721	R\$ 14.518	R\$ 14.518	R\$ 16.111
		0,80%	0,85%	0,90%	0,90%	1,00%
	85%	R\$ 13.821	R\$ 14.667	R\$ 15.514	R\$ 15.514	R\$ 17.207
		0,86%	0,91%	0,96%	0,96%	1,07%
	90%	R\$ 14.717	R\$ 15.613	R\$ 16.510	R\$ 16.510	R\$ 18.302
		0,92%	0,97%	1,03%	1,03%	1,14%
	95%	R\$ 15.613	R\$ 16.560	R\$ 17.506	R\$ 17.506	R\$ 19.398
		0,97%	1,03%	1,09%	1,09%	1,21%
		Conservador	Base	Otimista		

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$1.608.000
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estudo de Mercado: Guilhem, Double-Suite 43m²



Diária Média ¹	R\$ 1.656	R\$ 828
Tx Ocupação ¹	85%	85%
Receita Bruta	R\$ 42.228	R\$ 21.114
- Dedução (i) OTA's e Impostos	R\$ 7.601	R\$ 3.801
Receita Líquida (A)	R\$ 34.627	R\$ 17.313
- Condomínio	R\$ 1.089	R\$ 1.089
- Energia e outros	R\$ 450	R\$ 450
- IPTU	R\$ 479	R\$ 479
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 2.017	R\$ 2.017
Receita Líquida (A-B)	R\$ 32.610	R\$ 15.296
-Taxa lobie (12%)	R\$ 3.913	R\$ 1.836
= Resultado Líquido	R\$ 28.696	R\$ 13.461

Rentabilidade Mensal Média
Líq. no 1º ano de Operação

R\$ 28.696

Div. Yield Mensal Médio

1,32% a.m.²

Resultado por suíte

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$2.177.000
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estudo de Mercado: Guilhem, Double-Suite 43m²

Estudo de Sensibilidade Mensal



		Diária Média ¹					por Suíte para o Double Suite
		R\$ 745	R\$ 787	R\$ 828	R\$ 869	R\$ 911	
		R\$ 1.490	R\$ 1.573	R\$ 1.656	R\$ 1.739	R\$ 1.822	
Ocupação	75%	R\$ 22.416	R\$ 23.780	R\$ 25.111	R\$ 26.443	R\$ 27.807	
		1,03%	1,09%	1,15%	1,21%	1,28%	
	80%	R\$ 24.029	R\$ 25.484	R\$ 26.904	R\$ 28.324	R\$ 29.779	
		1,10%	1,17%	1,24%	1,30%	1,37%	
	85%	R\$ 25.642	R\$ 27.188	R\$ 28.696	R\$ 30.205	R\$ 31.751	
		1,18%	1,25%	1,32%	1,39%	1,46%	
	90%	R\$ 27.255	R\$ 28.891	R\$ 30.489	R\$ 32.086	R\$ 33.723	
		1,25%	1,33%	1,40%	1,47%	1,55%	
	95%	R\$ 28.867	R\$ 30.595	R\$ 32.281	R\$ 33.968	R\$ 35.695	
		1,33%	1,41%	1,48%	1,56%	1,64%	
		Conservador	Base	Otimista			

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$2.177.000
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estudo de Mercado: Guilhem, Double-Suite Garden 61m²



Diária Média ¹	R\$ 1.784	R\$ 892
Tx Ocupação ¹	85%	85%
Receita Bruta	R\$ 45.492	R\$ 22.746
- Dedução (i) OTA's e Impostos	R\$ 8.189	R\$ 4.094
Receita Líquida (A)	R\$ 37.303	R\$ 18.652
- Condomínio	R\$ 1.548	R\$ 1.548
- Energia e outros	R\$ 450	R\$ 450
- IPTU	R\$ 681	R\$ 681
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 2.679	R\$ 2.679
Receita Líquida (A-B)	R\$ 34.624	R\$ 15.972
-Taxa lobie (12%)	R\$ 4.155	R\$ 1.917
= Resultado Líquido	R\$ 30.469	R\$ 14.056

Rentabilidade Mensal Média
Líq. no 1º ano de Operação

R\$ 30.469

Div. Yield Mensal Médio

1,09% a.m.²

Resultado por suíte

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$2.786.850
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estudo de Mercado: Guilhem, Double-Suite Garden 61m²

Estudo de Sensibilidade Mensal



		Diária Média ¹					por Suíte para o Double Suite
		R\$ 803	R\$ 847	R\$ 892	R\$ 937	R\$ 981	
		R\$ 1.606	R\$ 1.695	R\$ 1.784	R\$ 1.873	R\$ 1.962	
Ocupação	75%	R\$ 23.717	R\$ 25.146	R\$ 26.607	R\$ 28.068	R\$ 29.497	
		0,85%	0,90%	0,95%	1,01%	1,06%	
	80%	R\$ 25.455	R\$ 26.979	R\$ 28.538	R\$ 30.097	R\$ 31.621	
		0,91%	0,97%	1,02%	1,08%	1,13%	
	85%	R\$ 27.194	R\$ 28.813	R\$ 30.469	R\$ 32.125	R\$ 33.744	
		0,98%	1,03%	1,09%	1,15%	1,21%	
	90%	R\$ 28.932	R\$ 30.647	R\$ 32.400	R\$ 34.154	R\$ 35.868	
		1,04%	1,10%	1,16%	1,23%	1,29%	
	95%	R\$ 30.670	R\$ 32.408	R\$ 34.331	R\$ 36.182	R\$ 37.992	
		1,10%	1,16%	1,23%	1,30%	1,36%	
		Conservador	Base	Otimista			

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$2.786.850
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estudo de Mercado: Guilhem, Double-Suite Cobertura 51m²



Diária Média ¹	R\$ 2.024,00	R\$ 1.012
Tx Ocupação ¹	85%	85%
Receita Bruta	R\$ 51.612	R\$ 25.806
- Dedução (i) OTA's e Impostos	R\$ 9.290	R\$ 4.645
Receita líquida (A)	R\$ 42.322	R\$ 21.161
- Condomínio	R\$ 1.279	R\$ 1.279
- Energia e outros	R\$ 450	R\$ 450
- IPTU	R\$ 563	R\$ 563
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 2.292	R\$ 2.292
Receita líquida (A-B)	R\$ 40.030	R\$ 18.869
-Taxa lobie (12%)	R\$ 4.804	R\$ 2.264
= Resultado Líquido	R\$ 35.226	R\$ 16.605

Rentabilidade Mensal Média
Líq. no 1º ano de Operação

R\$ 35.226

Div. Yield Mensal Médio

1,06% a.m.²

Resultado por suíte

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$3.326.050
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Estudo de Mercado: Guilhem, Double-Suite Cobertura 51m²

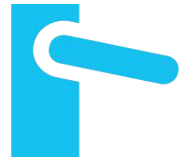
Estudo de Sensibilidade Mensal



		Diária Média ¹					por Suíte para o Double Suite
		R\$ 911	R\$ 961	R\$ 1.012	R\$ 1.063	R\$ 1.113	
		R\$ 1.822	R\$ 1.923	R\$ 2.024	R\$ 2.125	R\$ 2.226	
Ocupação	75%	R\$ 27.565	R\$ 29.189	R\$ 30.845	R\$ 32.501	R\$ 34.124	
		0,83%	0,88%	0,93%	0,98%	1,03%	
	80%	R\$ 29.537	R\$ 31.269	R\$ 33.035	R\$ 34.802	R\$ 36.534	
		0,89%	0,94%	0,99%	1,05%	1,10%	
	85%	R\$ 31.509	R\$ 33.489	R\$ 35.226	R\$ 37.103	R\$ 38.943	
		0,95%	1,01%	1,06%	1,12%	1,17%	
	90%	R\$ 33.481	R\$ 35.430	R\$ 37.417	R\$ 39.404	R\$ 41.353	
		1,01%	1,07%	1,12%	1,18%	1,24%	
	95%	R\$ 35.453	R\$ 37.510	R\$ 39.608	R\$ 41.705	R\$ 43.762	
		1,07%	1,13%	1,19%	1,25%	1,32%	
		Conservador	Base	Otimista			

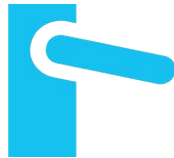
¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$3.326.050
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Tese do Investidor: Rentabilidade + Ganho de capital + Alavancagem





Tese do Investidor: Rentabilidade + Ganho de capital + Alavancagem



GUILHEM

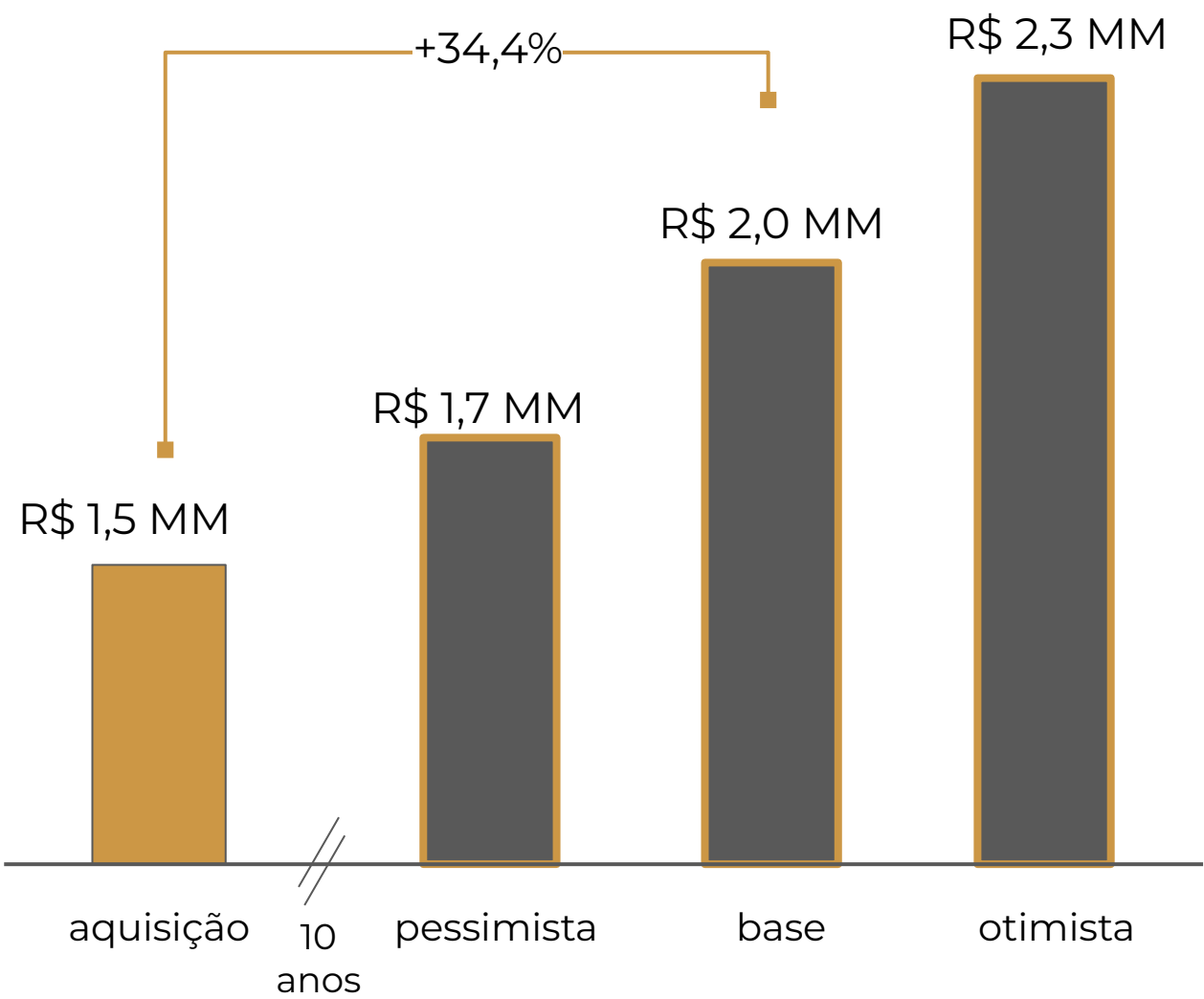
MOZAK

Análise Retorno Alavancado

Metragem da unidade:	34,01m²
Ticket	R\$1.528.000
Dividend yield	10,21% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital¹	15,38% a.a³.
TIR-M*	15,30% a.a³.

Ganho de capital estimado

O cenário pessimista estima uma valorização média do m² da unidade de 1,5% a.a., o cenário base, 3,0% 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 12%+TR e ganho de capital ao final de 10 anos, ou seja, incluindo a valorização de m² do empreendimento. *TIRM (Taxa Interna de Retorno Modificada) considerada o custo de oportunidade de investir o valor médio da unidade em uma aplicação de rendimento 15%a.a.
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.



low cost, high yield