



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



Em operação Lobie



Pré operacional/Em construção

Como funciona



Proprietário

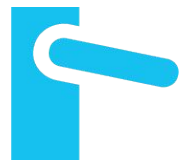
-  Mais rentabilidade que a locação tradicional
-  Gestão ponta a ponta, com uso de tecnologia
-  Decoração assinada e preparada para operação short stay
-  Liberdade: Rescinda quando quiser
-  Transparência: Acesso real time ao sistema e reports mensais



Hóspede

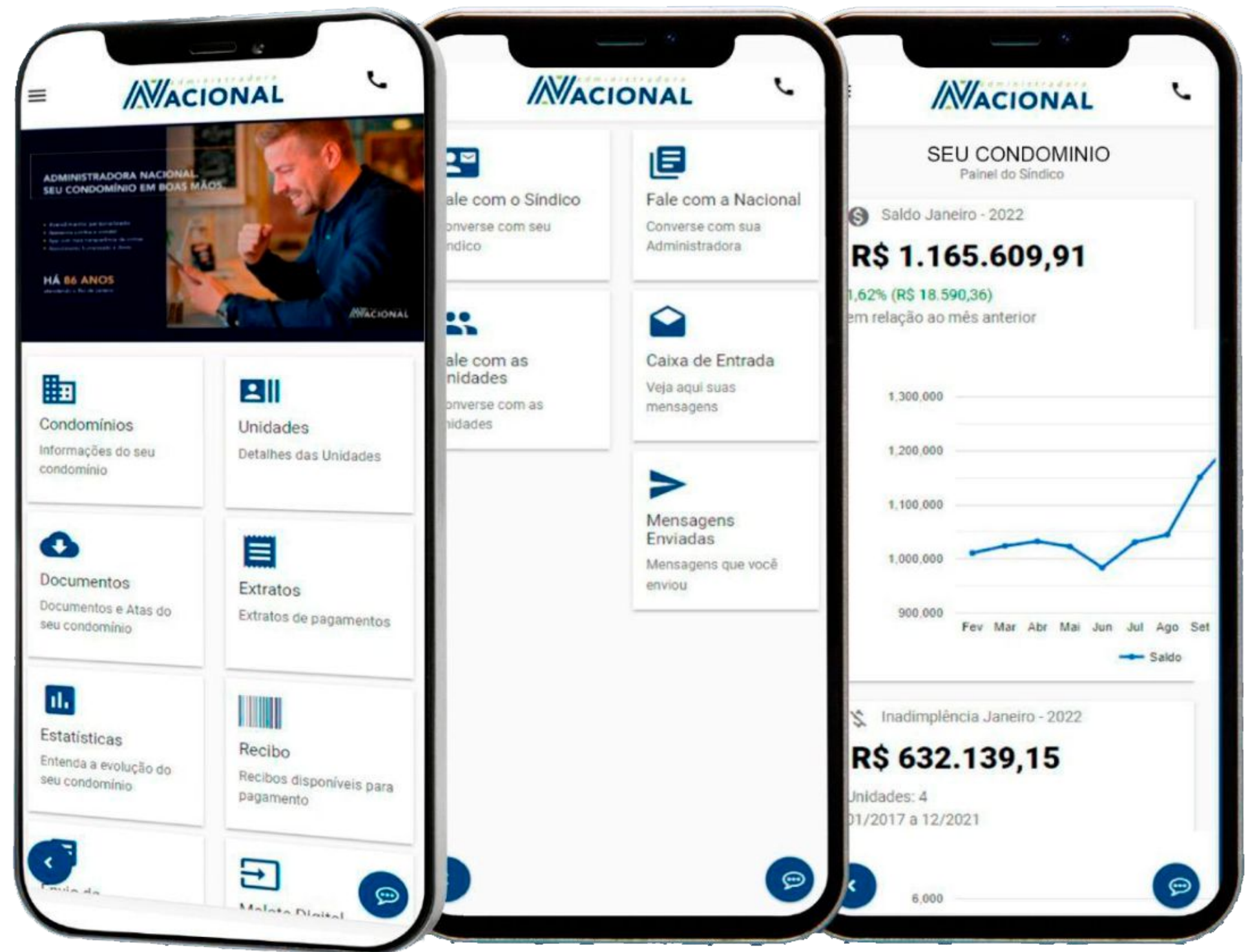
-  Apartamentos totalmente equipados
-  Apartamentos nas melhores localizações
-  Serviços de limpeza e troca de enxoval
-  Pagamento em apenas um boleto
-  Aluguel mensal sem fiador

Nossa 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.



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

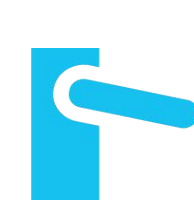
LOBIE *Design*

- ↳ 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





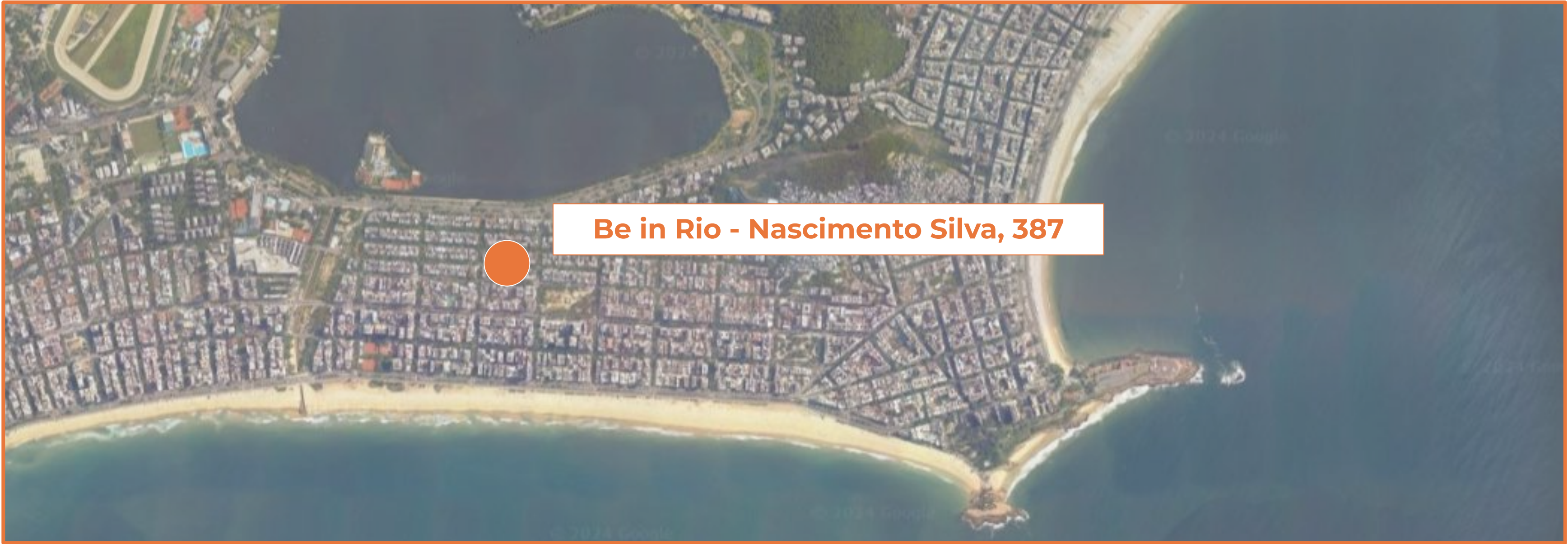
LOBIE *Design*



Estudo de rentabilidade e precificação

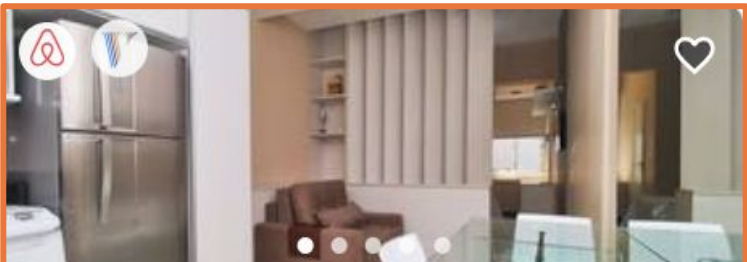


Estudo de Mercado: Nascimento Silva, 387,Ipanema



Estudo de Mercado: Nascimento Silva, 387, Ipanema





1 1 3 4.7 (108)

Modern studio next to the beach in Ipanema

Rio de Janeiro

r\$244.5k

Revenue Potential

317

Days Available

r\$203k

Revenue

90%

Occupancy

r\$709.8

Daily Rate



1 1 2 5.0 (14)

Ipanema WAVE Flat - Luxury, Sophisticatio...

Rio de Janeiro

r\$392.3k

Revenue Potential

155

Days Available

r\$129.6k

Revenue

61%

Occupancy

r\$1.4k

Daily Rate



1 1 2 5.0 (22)

Apartment of Dreams in Ipanema

Rio de Janeiro

r\$290k

Revenue Potential

128

Days Available

r\$116.6k

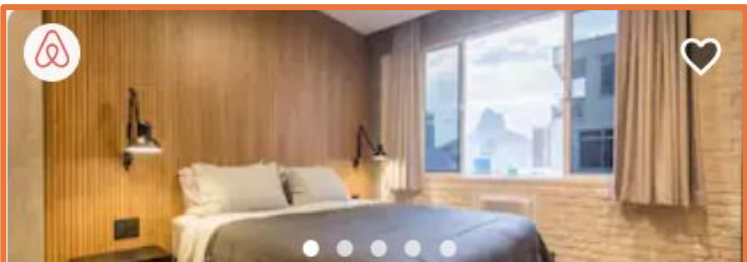
Revenue

80%

Occupancy

r\$1.1k

Daily Rate



1 1 4 4.9 (173)

Loft Design Ipanema

Rio de Janeiro

r\$303.6k

Revenue Potential

366

Days Available

r\$303.6k

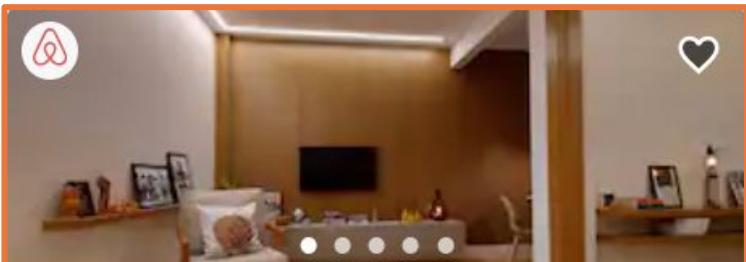
Revenue

91%

Occupancy

r\$909

Daily Rate



1 1 4 4.8 (81)

Sophisticated One bedroom in the heart o...

Rio de Janeiro

r\$252k

Revenue Potential

289

Days Available

r\$202.7k

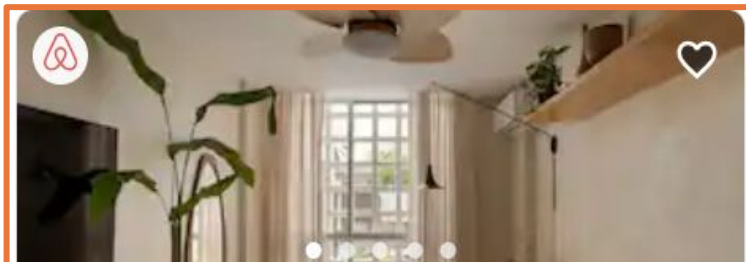
Revenue

84%

Occupancy

r\$834.1

Daily Rate



1 1 3 4.8 (82)

Oasis Ipanema | Beautiful escape in great l...

Rio de Janeiro

r\$223.5k

Revenue Potential

327

Days Available

r\$200.7k

Revenue

82%

Occupancy

r\$751.8

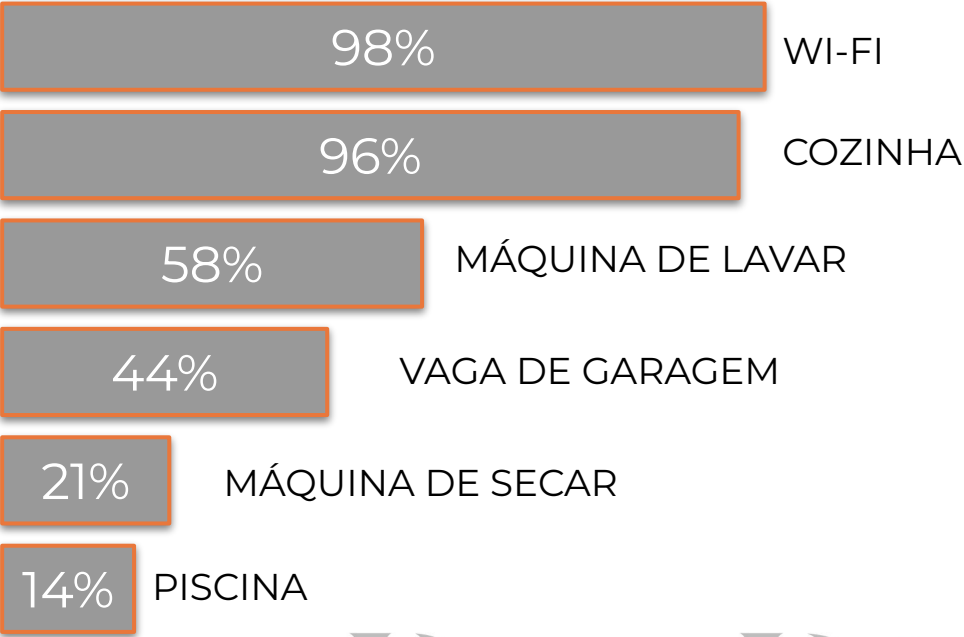
Daily Rate

Prazo Médio da Hospedagem:

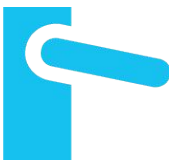
4,1 dias



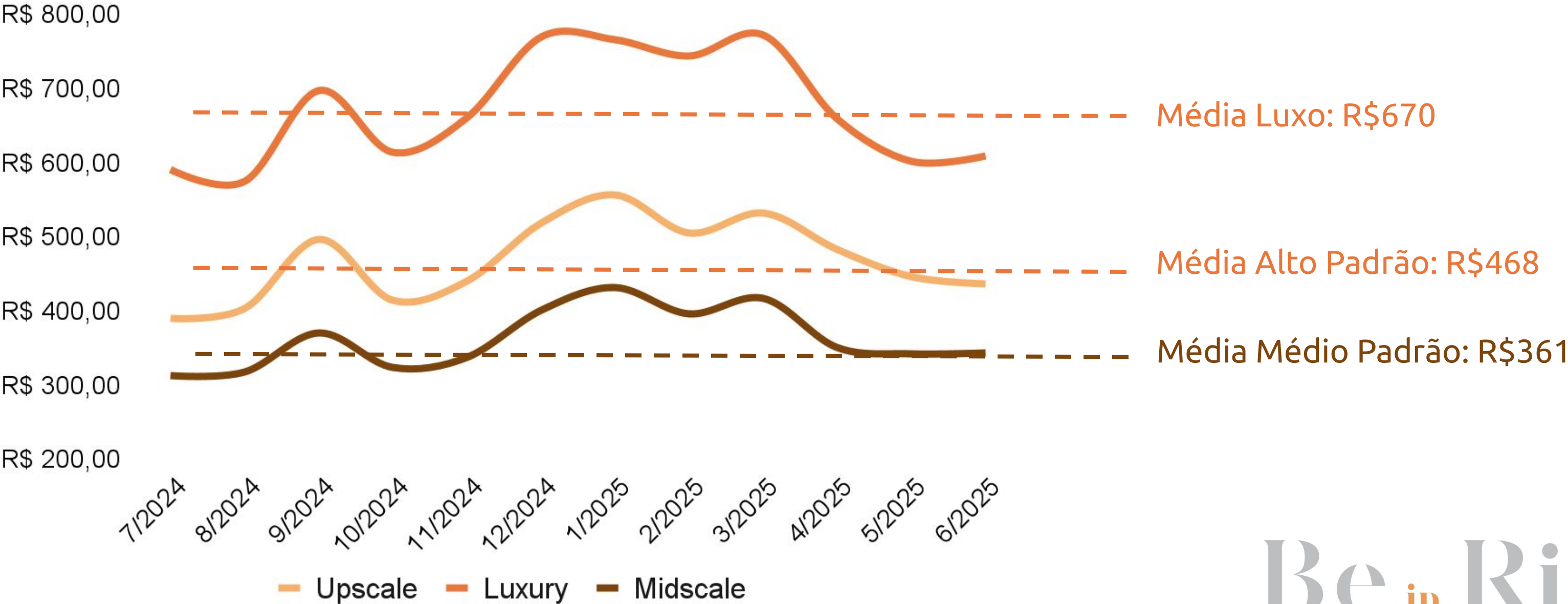
Itens presentes nos anúncios:



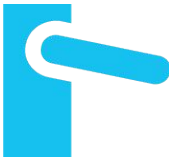
Estudo de Mercado: Nascimento Silva, 387,Ipanema



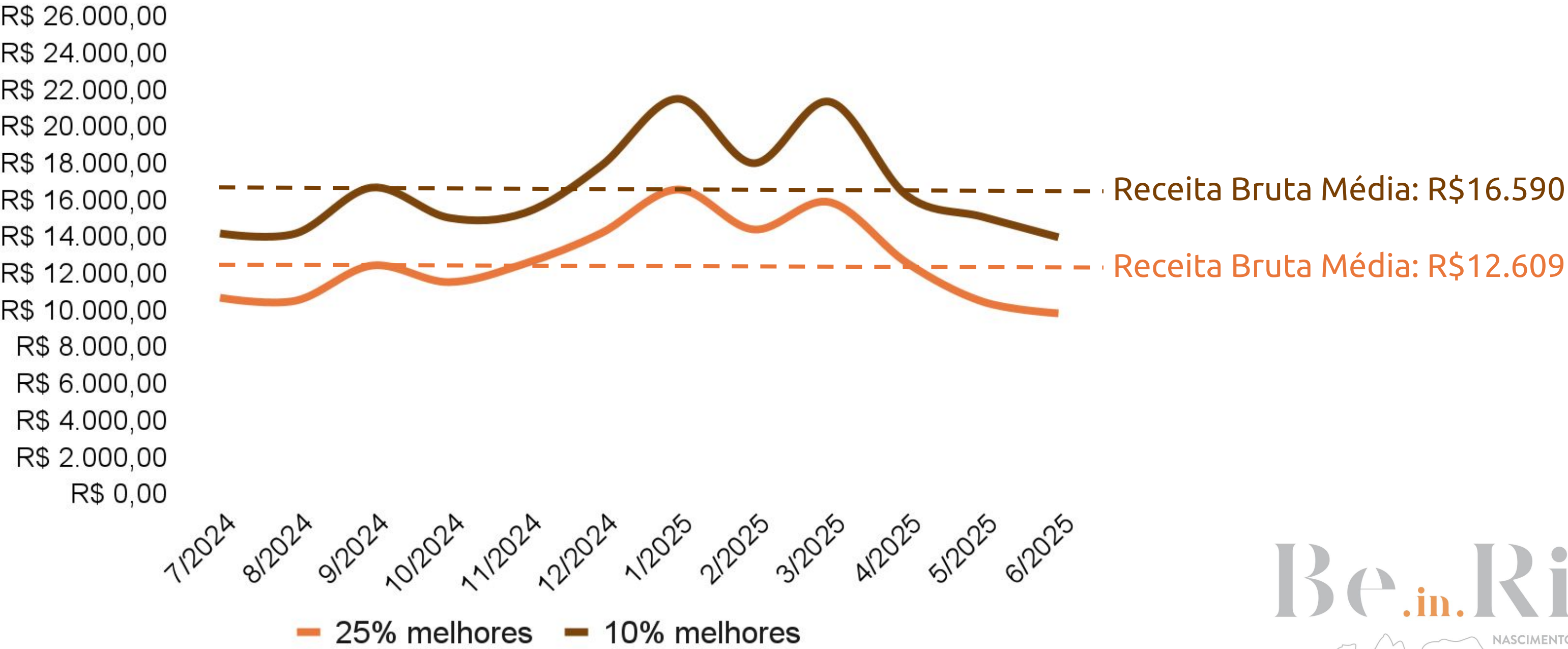
Diária Média na Região
Studios - 1 Quarto



Estudo de Mercado: Nascimento Silva, 387, Ipanema



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



Nascimento Silva, 387: Studios (36,5 m²)



Estimativas	
Diária Média ¹	R\$ 695,00
Tx Ocupação	85%
Receita Bruta	R\$ 17.722,50
- Dedução (i) OTA's	R\$ 3.190,05
Receita líquida (A)	R\$ 14.532,45
- Condomínio	R\$ 923,82
- Custo com energia e outros	R\$ 345,00
- IPTU	R\$ 219,00
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 1.487,82
Receita líquida (A-B)	R\$ 13.044,64
-Taxa Lobie (12%)	R\$ 1.565,36
= Resultado Líquido	R\$ 11.479,28

Rentabilidade Mensal Média
Líquida no 1º ano de Operação

R\$ 11.479,28

Div. Yield Mensal Médio

0,80% a.m.²

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$ 1.441.750,00
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Nascimento Silva, 387: Studios

Estudo de Sensibilidade Mensal



		Diária Média ¹				
		R\$ 595	R\$ 645	R\$ 695	R\$ 745	R\$ 795
Ocupação	75%	R\$ 8.351	R\$ 9.163	R\$ 9.975	R\$ 10.787	R\$ 11.598
		0,62%	0,68%	0,74%	0,80%	0,86%
	80%	R\$ 8.995	R\$ 9.861	R\$ 10.727	R\$ 11.593	R\$ 12.459
		0,62%	0,68%	0,74%	0,80%	0,86%
	85%	R\$ 9.639	R\$ 10.559	R\$ 11.479	R\$ 12.399	R\$ 13.319
		0,67%	0,73%	0,80%	0,86%	0,92%
	90%	R\$ 10.283	R\$ 11.257	R\$ 12.232	R\$ 13.206	R\$ 14.180
		0,71%	0,78%	0,85%	0,92%	0,98%
	95%	R\$ 10.927	R\$ 11.956	R\$ 12.984	R\$ 14.012	R\$ 15.040
		0,76%	0,83%	0,90%	0,97%	1,04%
		Conservador	Base	Otimista		



¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$ 1.441.750,00
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Nascimento Silva, 387: Double Suite (74,15m²)



Estimativas	
Diária Média ¹ (p/ 2 unidades)	R\$ 1.390,00
Tx Ocupação	85%
Receita Bruta	R\$ 35.445,00
- Dedução (i) OTA's	R\$ 6.380,10
Receita líquida (A)	R\$ 29.064,90
- Condomínio	R\$ 1.876,74
- Custo com energia e outros	R\$ 600,00
- IPTU ¹	R\$ 444,90
= tot. desp. estimadas (B)	R\$ 2.921,64
Receita líquida (A-B)	R\$ 26.143,26
-Taxa Lobie (12%)	R\$ 3.137,19
= Resultado Líquido	R\$ 23.006,07

Rentabilidade Mensal Média
Líquida no 1º ano de Operação

R\$ 23.006,07

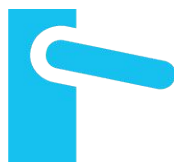
Div. Yield Mensal Médio

0,92% a.m.²

¹valor não considera taxa de limpeza e impostos
² para o cálculo do Div. Yield consideramos o valor de R\$ 2.489.586,00
Este é um estudo de rentabilidade e não representa garantia de rentabilidade.

Nascimento Silva, 387: Double Suite (62m²)

Estudo de Sensibilidade Mensal



		Diária Média ¹					Por studio para o Double Suite
		R\$ 595	R\$ 645	R\$ 695	R\$ 745	R\$ 795	
		R\$ 1.190	R\$ 1.290	R\$ 1.390	R\$ 1.490	R\$ 1.590	
Ocupação	75%	R\$ 16.750	R\$ 18.373	R\$ 19.997	R\$ 21.621	R\$ 23.244	
		0,72%	0,79%	0,86%	0,93%	1,00%	
	80%	R\$ 18.038	R\$ 19.770	R\$ 21.502	R\$ 23.233	R\$ 24.965	
		0,72%	0,79%	0,86%	0,93%	1,00%	
	85%	R\$ 19.326	R\$ 21.166	R\$ 23.006	R\$ 24.846	R\$ 26.686	
		0,78%	0,85%	0,92%	1,00%	1,07%	
	90%	R\$ 20.614	R\$ 22.562	R\$ 24.511	R\$ 26.459	R\$ 28.407	
		0,83%	0,91%	0,98%	1,06%	1,14%	
	95%	R\$ 21.902	R\$ 23.959	R\$ 26.015	R\$ 28.072	R\$ 30.128	
		0,88%	0,96%	1,04%	1,13%	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\$ 2.489.586,00
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

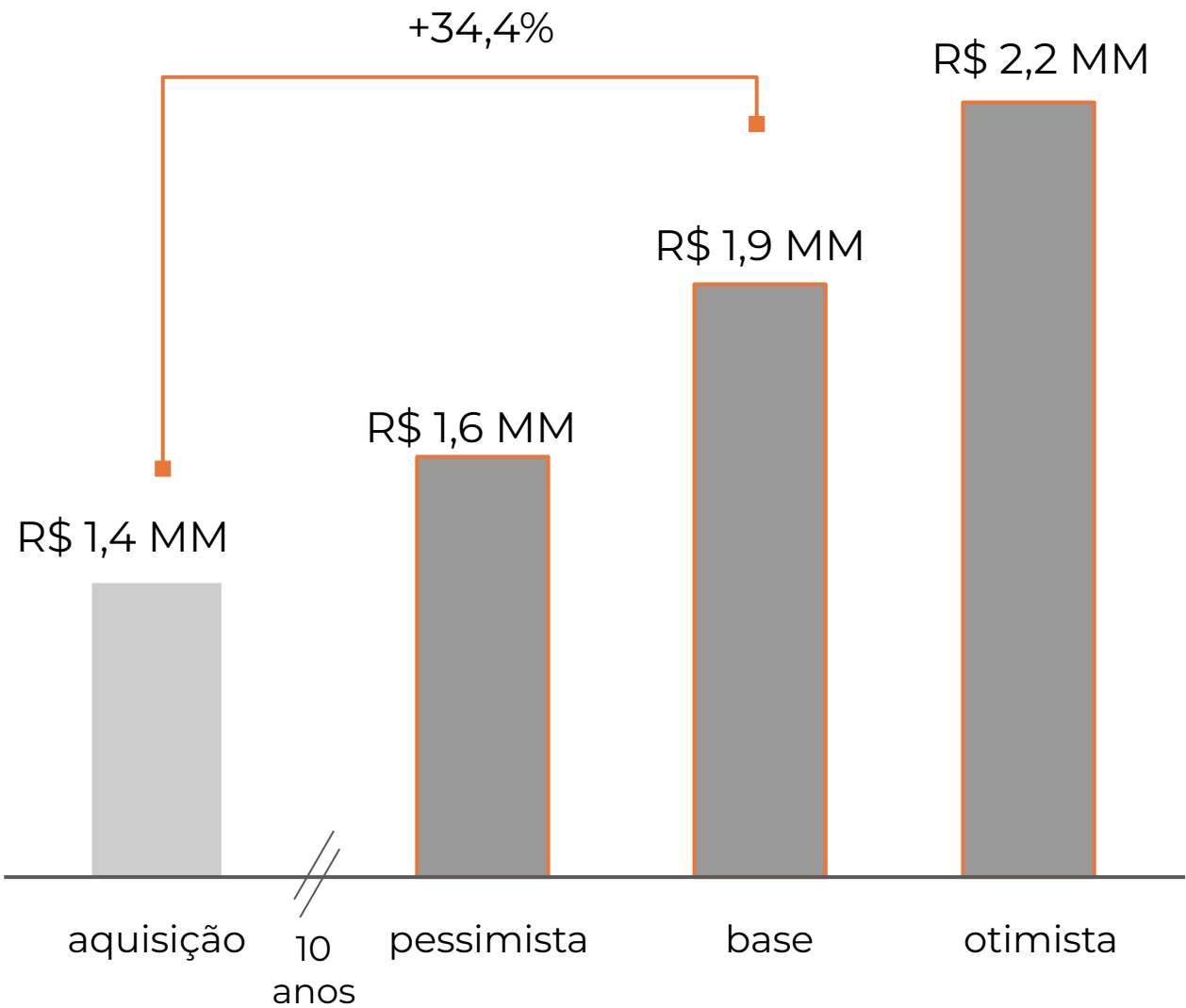


Detalhes do ativo

Metragem da unidade:	36,05m ²
Ticket	R\$ 1.441.750
Dividend yield	9,56% a.a.
TIR nominal considerando o ganho de capital ¹	14,02% a.a ³ .
TIR-M*	14,18% 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, 3,0% 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.



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.