



Business Plan



02

Objetivos da SPE

Loyolla Lopes Engenharia e
Empreendimentos Imobiliários SPE.

Descrição do Empreendimento

Ficha Técnica com as principais informações

Cronograma do empreendimento

Modelo Financeiro e Principais premissas assumidas

Cenários e Retorno Estimado (Pessimista, Base e Otimista)

Localização

Pesquisa de Mercado

Objetivos do Empreendimento

01. Duo E-Residence

Loyolla Lopes Engenharia e Empreendimentos SPE LTDA é a SPE para realização de empreendimento Imobiliário denominado DUO E-RESIDENCE localizado Na cidade de São Paulo, região da Saúde, na Rua Professor Aprício Gonzaga, 486.

02. + 16 anos de histórico

DUO E-Residence está sendo desenvolvido pela DUO CONSTRUTORA E INCORPORADORA com mais de 16 anos de histórico em projetos de médio-alto padrão em São Paulo.

03. Alvará 2020/06964-0

O empreendimento encontra-se aprovado conforme alvará Número 2020/06964-0.

04. Residencial de Uso Misto

Coworking, Loja de Conveniência, 96 Studios de 25,76m² a 26,84m²
80 apartamentos de 48,54m² a 58,85 50m2

Excelente Localização, a 600 metros do Metrô São Judas e próximo de grandes polos Geradores de demanda.

Diferenciais

- 01. **Possibilidade de acesso total ao imóvel via smartphone**
- 02. **Unidades prontas para automação residencial**
- 03. **Infra para instalação de fechadura inteligente**
- 04. **Wi-fi nas áreas de conveniência para seus stories.**
- 05. **Ponto Elétrico para abastecer seu carro.**



**Acessar Tour
no Empreendimento**

Ficha Técnica

LV: VGV Total ou SPE HURST (555,14 x R\$ 9.5k)

Dados do Empreendimento	Construção E Incorporação: DUO Construtora e Incorporadora Ltda. Área do terreno: 1.233.53m² e Torre Única. Área Total Construída: 11.606,40 m² Área Privativa Total de Venda: 7.095,35m² VGV Total: R\$67.405,825,00 03 subsolos - vagas dos apartamentos de 02 dormitórios Pavimento térreo: Loja Conveniência e Coworking 1º ao 6º Andar - apartamentos tipo studio 7º ao 16º Andar - apartamentos de 2 dormitórios. 17º Andar Rooftop - Área de Lazer
Pavimento Térreo	Espaço destinado à lojas de conveniência. Espaço destinado ao coworking. Áreas Comuns: Recepção; Halls com acesso independente; Administração; Guarda volumes
Studios	Studios de 25,76m² a 26,84m²
Unidades de 2 Dorms.	2 dormitórios com 48,54m² e 52,78m² com suíte e vaga na garagem
Rooftop	Piscina com vista panorâmica, Solarium para ler, relaxar e curtir o calor do sol, área gourmet com churrasqueira e lounge externo, salão de festas para suas reuniões e confraternizações, academia bem equipada para seus treinos diários.

R

ROOFTOP

Externo Salão de Festas, Academia, Sanitários, Piscina Solarium, Área Gourmet Churrasqueira Lounge.

HURST

7-16

PAV. TIPO RESI

Unid. 2 quartos
(48,52m² + 52,78 m²)

4-6

PAV. TIPO STUDIO RESI

Studios Residenciais

1-3

PAV. TIPO STUDIO NR1

Studios Não-Residenciais

-1

-2

-3

Garagem

0

Pavimento Térreo
Varejo + Coworking

Detalhamento

Unidades de 2 dormitórios

2 Dormitórios
dispostos em 8
apartamentos por
pavimento de uso
residencial

Metragem: 48,54m² e 52,78m²
Vagas de Garagem: 1
Sala de Estar / Sala de Jantar conjugados
Terraço
02 (dois) dormitórios, sendo uma suíte
WC social Cozinha/Área de serviço conjugados.

Planta Unidade 2 dormitórios - 48,5 m²



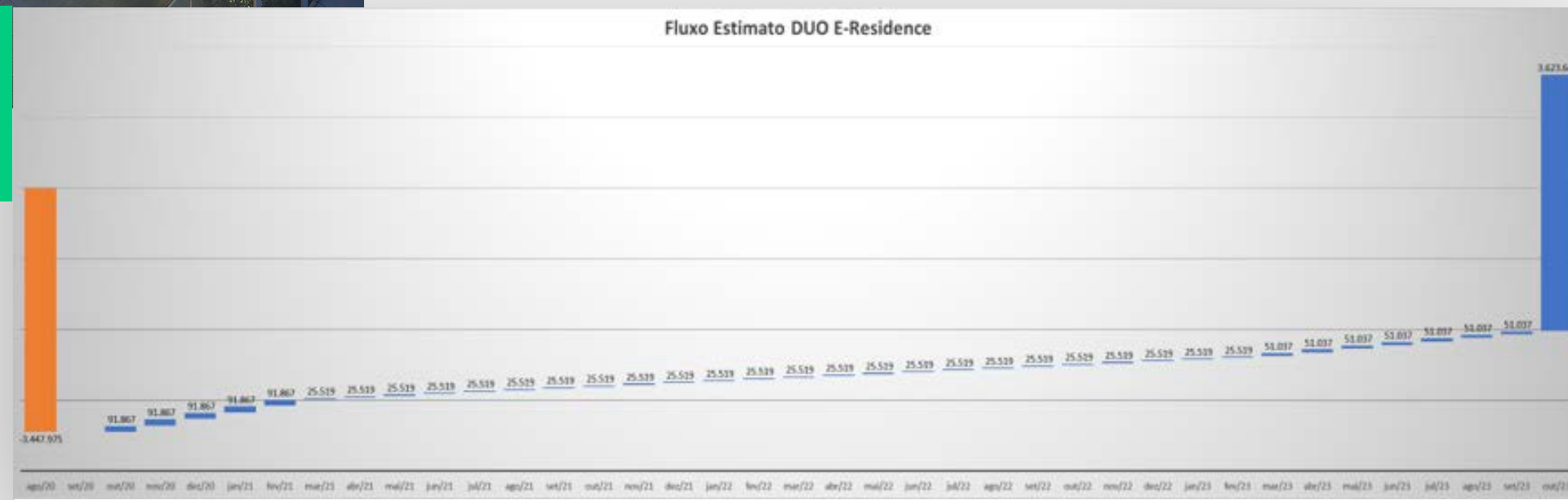
Planta Unidade 2 dormitórios - 52,78 m²





Cenário Base

Ativo	Investimento Inicial (R\$)	Rentabilidade Anual (E) %	Rentabilidade Estimada %
DUO E-Residence		14,24%	48,0%
% Vendas	Pré-Construção 30%	Durante a Construção 30%	Entrega das Chaves 30%
# Meses	5	24	9
R\$ Investimento			



Cenário financeiro

Investimentos e premissas

Cenários	% Vendas	Quantidade Meses	AGO/20	SET/20	OUT/20	NOV/20	DEZ/20	JAN/21	FEV/21	MAR/21	ABR/21	OUT/22	NOV/22	DEZ/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23	ABR/23	MAI/23	JUN/23	JUL/23	AGO/23	SET/23	OUT/23
Base	30%	5		1	2	3	4	5																
	40%	24							1	2	3	21	22	23	24									
	30%	6														1	2	3	4	5	6			
Otimista	40%	4	1	2	3	4																		
	30%	24					1	2	3	4	5	23	24											
	30%	6												1	2	3	4	5	6					
Pessimista	30%	5					1	2	3	4	5													
	30%	24										18	19	20	21	22	23	24						
	40%	6																	1	2	3	4	5	6

Cenários	TIR ao ano	Prazo (meses)	Início das Vendas	Final das Vendas
Base	14,24%	38	SET/2020	JUL/23
Otimista	20,16%	32	AGO/2020	MAI/23
Pessimista	9,36%	44	DEZ/20	OUT/23

Cronograma de Desenvolvimento

Estimativa





Localização

O Privilégio de viver conectado aos principais pontos da cidade



Estação São Judas

8 MIN A PÉ / 600M



PLAZA SUL SHOPPING

8 MIN / 1,4KM



VOLKSWAGEN DO BRASIL

7 MIN / 2,4KM



HOSPITAL EINSTEN E SÃO LUIZ JABAQUARA

8 MIN / 2,4KM

Pesquisa de Mercado

Preço de venda superior ao DUO E-Residence

Empreendimentos Concorrentes							
Empreendimento	Endereço	Distancia	Data de Lançamento	Unidades	Produto	Incorporador	Preço/m² médio
Edifício Avant Saúde	Rua Visconde de Inhaúma Nº 523	1,5km	mai/18	52	46 m²	SulPlan	9.522
Edifício Cavalcanti	Rua Professora Lygia de Azevedo Sá Nº 199	2,1km	mar/19	132	25 m²/28 m²	Matushita	9.546
Essencial Vila Mariana	Rua Doutor Francisco José Longo Nº 179	3,0km	set/19	46	58 m²	Tarjab	8.944
Link Vila Mariana	Rua Correia de Lemos Nº 286	2,5km	nov/19	120	32,37,42 e 60 m²	Concord	11.454
Refuge Bosque da Saúde	Avenida Bosque da Saúde Nº 1922	2,5km	out/19	190	57,63,71,94,99 e 109 m²	Tarjab	9.243
Blue Line São Judas	Avenida Jabaquara Nº 2781	1,1km	mai/18	240	26,29 e 31 m²	Viewco	8.442
Loadd	Avenida Jabaquara Nº 2461	850m	jun/18	369	de 26 a 97 m²	MAC	13.117
Média							10.038

O Bairro da Saúde



Descrição

Região administrativa do Centro-Sul. Subprefeitura Vila Mariana com população aproximada em 140 mil habitantes. Tem como vizinhos os bairros Vila Mariana, Moema e Campo Belo. Fundado em 1928 com a Igreja Nossa Senhora da Saúde e delimitado, entre outras ruas pelas Avenidas Professor Abraão de Moraes, Miguel Estéfano, José Maria Whitaker, Bosque da Saúde e Jabaquara.

Educação - Escolas



Shoppings



Educação - Ensino Superior



O Bairro da Saúde



Logística e Atividade Econômica

Estações Metrô: São Judas, Saúde e Praça da Árvore. Terminal Intermunicipal de ônibus Jabaquara, Aeroporto de Congonhas e a 5 minutos da Rodovia Imigrantes.

Empresas com sede próximo ao empreendimento



Grupo **Fleury**



Volkswagen

O Bairro da Saúde

“ É um lugar tranquilo, bem residencial mas com mercado local forte, próximo da Av. Jabaquara, fácil deslocamento e com ciclofaixa.

Michelle

-  As ruas são movimentadas
100% 
-  Tem comércio local por perto
100% 
-  Bom para pets
97% 
-  As ruas são iluminadas
89% 
-  Tem pontos de ônibus por perto
89% 
-  Tem trânsito nas ruas
89% 

Mercado Imobiliário Atual

Setor Imobiliário lidera a recuperação pós COVID-19

Número de alvarás concedidos em São Paulo (SP) para construção de novos empreendimentos verticais totalizou 946 projetos aprovados nos últimos 12 meses.

Crescimento de vendas de imóveis novos em junho/20 com a comercialização de 2.984 unidades +24,1% vs Maio/20.

No acumulado de 12 meses (Jul/19 a Jun/20), as 46.480 unidades comercializadas representaram um aumento de 23,7% vs ano anterior.



Mercado Imobiliário Atual

Imóveis novos de 2 dormitórios destacam-se oferta e demanda pós COVID-19

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de junho de 2020 em todos os indicadores:

Vendas (2.044 unidades),

Oferta (17.894 unidades).

VGv (R\$ 584,7 milhões), VGO (R\$ 5,6 bilhões)

Lançamentos (1.231 unidades)

Vendas > Lançamentos

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades		1 dorm	2 dorms
OF	Oferta - 31/05/2020	8.638	18.707
UL	(+) Lançadas	374	1.231
UV	(-) Vendidas	580	2.044
OF	Oferta - 30/06/2020	8.432	17.894

Mercado Imobiliário Atual

Zona Sul lidera lançamentos imobiliários

A análise por zonas da cidade de SP mostra que, em junho, a região Sul liderou em todos indicadores

Vendas (1.033 unidades)

Oferta (10.823 unidades),

Lançamentos (1.078 unidades) e VGV (R\$ 455,2 milhões)



Fonte: Relatório SECOVI-SP Junho/2020

Mercado Imobiliário Atual

Juro na mínima sustenta crédito imobiliário.



“A futura diminuição do spread bancário para o financiamento imobiliário fará com que as **prestações da casa própria fiquem muito mais acessíveis, praticamente se igualando ao valor do aluguel. Isso é um forte incentivo à compra do imóvel**”

Emilio Kallas - Vice Presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi - SP.



“Uma família com renda de R\$ 5 mil não podia tomar um financiamento de R\$ 200 mil em 2016 e hoje pode. Isso gera impacto em todas as classes sociais”

Bruno Gama, fundador e CEO da Credihome

O impacto da queda de juro

Queda das taxas médias alcança cinco pontos em quatro anos

Imóvel de R\$ 500 mil - Financiamento de R\$ 400 mil



Imóvel de R\$ 200 mil - Financiamento de R\$ 160 mil



Composição Societária



Enio Luis T. Aronis

Diretor de Incorporação, Arquiteto, formado em 1879 pela Universidade Braz Cubas. Especialização da FAU - USP>

41 anos de experiência profissional na área de projetos, construção civil e incorporação imobiliária. Atuação na área de desenvolvimento de produto, estruturação, planejamento de marketing e gestão de vendas.

<https://www.linkedin.com/in/marcelo-ribeiro-lobes-89144715/>



Marcelo Lopes

Diretor Responsável Técnico dos projetos. Eng. Civil, formado em 1990 pela POLI-USP. Especialização em Real Estate pela Escola Politécnica USP.

30 anos de experiência profissional na área de construção civil e incorporação imobiliária.

Atuação na área de desenvolvimento de produto, elaboração e análise de viabilidade e estruturação, gestão técnica e financeira e gestão empresarial do grupo.

<https://www.linkedin.com/in/marcelo-ribeiro-lobes-89144715/>

Gestores das Áreas

Renata Carvalho

Controller. Adm. de Empresa, formado em 2000 pela Universidade São Marcos e Especialização em Marketing - IBMEC.

20 anos de experiência profissional na área administrativa e financeira, sócia fundadora da Gescorp, especializada em processos de real estate e relacionamento com investidores.

<https://www.linkedin.com/in/renata-carvalho-863b741a8/%E2%80%8B>



Marcos Brunieri

Inteligência de Vendas. Adm. De Empresa, formado em 2000 pela PUC-SP MBA Planejamento e Gestão Estratégica - USP/ Inepad

20 anos de experiência profissional em planejamento estratégico e inovação para inteligência de vendas e gestão de marca.

<https://www.linkedin.com/in/marcos-brunieri-b55bb968/%E2%80%8B>



Gestores das Áreas

Ricardo Peres

Gerente Geral de Obras. Eng. Civil formado em 2000, pela FEI, (PMP), com pós graduação em Gestão de Produção Poli - USP.

20 anos de experiência profissional na coordenação e planejamento de obras de todos os portes nas empresas.

<https://www.linkedin.com/in/ricardo-luiz-peres-dos-santos-pmp-69789266/>



Murilo Lopes

Gerente de Tecnologia. Eng. Eletrônico, formado em 2004, pela FEI.

16 anos de experiência profissional na área de tecnologia e implantação de processos corporativos e sócio fundador da GescorpGO, startup direcionado para gestão na construção civil.

<https://www.linkedin.com/in/murilo-lopes-52058921/%E2%80%8B>



Governança corporativa

Equipe Multidisciplinar

Equipe multidisciplinar com experiência em multinacionais em diversos setores de mercado, conferindo assim novas ideias e otimização de processos para atender rigorosos controles de qualidade, reportes financeiros e comunicação executiva eficiente e completa

1

Incorporação

Enio Antonio e Marcelo
Lopes

2

Controladoria

Renata Carvalho

3

Marketing Digital

Marcos Brunieri

4

Construção

Ricardo Peres

5

Tecnologia & Inovação

Murilo Lopes



Trajetória DUO

1

2000

Início da incorporadora, com lançamento no mercado residencial e comercial

2

2003

Primeiro Lançamento DUO

3

2008

A DUO atinge mais de 30.000 m2 incorporados com recursos próprios.

4

2013

A DUO investe em processos, tecnologia e parcerias com grandes investidores do mercado imobiliário.



5

2016

Parceria com o Banco BTG Pactual em um empreendimento residencial em Perdizes.

6

2017

Lançamento já programado para 2020.
Duo E-Residence - Parque Ibirapuera.

Projetos em Evolução

Residencial de Uso Misto

- Coworking
- Loja Conveniência
- 96 Studios de 27m2
- 80 apartamentos 50m2

Excelente localização, a 600 metros do Metrô São Judas e próximo a grandes polos geradores de demanda.

Rua Professor Aprígio Gonzaga, 486 - São Judas.



Projetos em Evolução

Residencial de Alto Padrão e Studios

- 20 apartamentos de 230m2
- 41 studios de 27 m2

Localizado na melhor região de São Paulo, com
vista permanente para o Parque do Ibirapuera.

Avenida República do Líbano, 2354 - MOEMA.

Outros Diferenciais

Evoluímos ao longo dos anos com métodos construtivos, processos e tecnologia para gestão da obra, tornando a Companhia altamente capacitada para atuar com controles rigorosos de qualidade e gestão para empreendimentos residenciais, comerciais e hoteleiros.

Métodos Construtivos

- Projetos compatibilizamos e racionalizados (BIM)
- Alvenaria modular
- Contrapiso monolítico
- Instalações elétricas e hidráulicas racionalizadas.
- Sistema PEX
- Utilização de gabaritos para esquadrias de alumínio e madeira
- Utilização de projetos técnicos para execução de fachadas.

Gestão

- Sistema ERP completo
- Sistema para medição e inspeção de qualidade
- Relatórios automatizados de obra
- Equipe de Governança Especializada.

Contato

- marcelo@duocon.com.br
- duocon@duocon.com.br

(11) 3343-5100

Rua Araguari, 817 - CJ 121
Moema - São Paulo - SP

Projetos Realizados e Áreas de Atuação

Entregue mais de 450.000 m² entre obras incorporadas, construídas e gerenciadas de condomínios residenciais e comerciais. Parceria em incorporação e gerenciamento com o BTG Pactual na área de Real Estate e relacionamento comercial com os principais bancos de varejo. (Itaú, Bradesco, Santander e CEF)



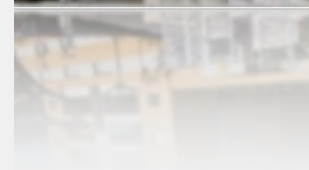
Newport Village

Condomínio Residencial
Região: Morumbi
08 Casas
Área construída: 3.100 m²
VGV: R\$ 10 milhões
Ano: 2005



Terra Brasília

Condomínio Residencial
Região: Alto da Lapa
64 Unidades
Área construída: 11.152 m²
VGV: R\$ 20 milhões
Financiamento: Banco Itaú
Ano: 2013



Projetos Realizados e Áreas de Atuação

Entregue mais de 450.000 m² entre obras incorporadas, construídas e gerenciadas de condomínios residenciais e comerciais. Parceria em incorporação e gerenciamento com o BTG Pactual na área de Real Estate e relacionamento comercial com os principais bancos de varejo. (Itaú, Bradesco, Santander e CEF)



DUO Reserva

Condomínio Residencial
Região: Vila Mariana
40 Unidades
Área construída: 3.251 m²
VGV: R\$ 20 milhões
Financiamento: Banco
Santander
Ano 2013



DUO Design

Condomínio Residencial
Região: Perdizes
117 unidades
Área construída: 11.425 m²
VGV: R\$ 65 milhões
Equity: BTG Pactual
Ano: 2018