



ABF DEVELOPMENTS



**M A G N O**

Premier Senior Living

**LONGEVIDADE NÃO É SOBRE TEMPO. É SOBRE QUALIDADE.**

O que significa viver a maturidade em alto padrão?  
Queremos gerar novas conversas sobre esse assunto.  
Assumimos uma posição ousada em uma categoria que,  
seja merecidamente ou por necessidade demográfica,  
vem ganhando cada vez mais relevância.

A longevidade está, e continuará, influenciando  
a agenda socioeconômica e política, em nível mundial.

O envelhecimento da população e as crescentes necessidades  
de assistência médica estão reforçando o setor de habitação  
com serviços voltados aos cuidados e bem-estar das pessoas  
com idade superior a 65 anos.

Mas é preciso considerar uma nova abordagem.  
O modelo agora é centrado no ser humano.  
A experiência do usuário faz parte da equação.

As ofertas de moradia e serviços para idosos  
precisam evoluir para corresponder melhor às preferências  
mais sofisticadas desse público.

São pessoas que entendem a necessidade de reduzir o espaço,  
mas não a qualidade ou o estilo de vida que estão habituados a levar.

Isso significa repensar os projetos imobiliários sênior  
de alto padrão, criando experiências mais amigáveis  
e atualizando-os para as necessidades dos moradores de hoje.

Acreditamos no poder da boa arquitetura na formação  
de nossas identidades, assim como elemento  
influenciador da qualidade de vida.

Estamos trazendo um conceito “premier senior living”,  
pensado para cuidar do idoso do futuro.  
Mais espaços abertos, mais janelas, menos portas fechadas.  
Uma integração maior do lado interno com o externo,  
oferecendo melhor luminosidade natural e conforto,  
convidando ao convívio e à sociabilização,  
trazendo uma agradável atmosfera de calma,  
além de aumentar a sensação de bem-estar.

Apresentamos **Magno**.  
Um residencial sênior de luxo com serviço premium  
de cuidado e bem-estar.

O que diferencia Magno não é apenas a grande escala  
e sua arquitetura atemporal, mas a atenção especializada  
dada a todos os ambientes e a cada serviço disponibilizado.  
O edifício é cuidadosamente concebido de forma holística.  
Espaços de convivência e comodidades estão disponíveis  
para uso pelos residentes e seus convidados.

As linhas delicadas e precisas se incorporam  
aos ambientes charmosos e sofisticados,  
criando espaços serenos, generosas áreas de estar  
com grandes extensões de vidro, oferecendo uma conexão  
com a natureza pacífica do Três Figueiras  
e proporcionando uma riqueza de experiências  
para o bem-estar da mente, do corpo e da alma.

A sensibilidade do projeto traduz muito do jeito ABF  
de trabalhar com uma visão de longo prazo.  
Respeitamos quem está conosco, colaboradores,  
parceiros, clientes, comunidade, investidores.  
Estamos construindo para durar.  
E a chave para alcançar um sucesso perene  
é colocar as pessoas certas em primeiro lugar.

À medida que a saúde se torna a nova riqueza,  
a ABF está em uma posição única para ressignificar uma categoria.  
A responsabilidade é proporcional ao desafio.  
Mas com uma base de pessoas fortes e dedicadas,  
isso é naturalmente suportado e sustentável.

Eduardo L. Fonseca  
CEO ABF Developments







ABF DEVELOPMENTS

APRESENTA



Premier Senior Living

Um projeto  
que ressignifica  
o mercado  
sênior no Brasil.

CONSTRUA SEU LEGADO





**M**  
MAGNO  
Premium Quality Living





## A PRÓXIMA GERAÇÃO DO SENIOR LIVING.

Magno é um residencial sênior de alto padrão com serviço premium de cuidado e bem-estar.

**Seu conceito “premier senior living” foi pensado para coroar uma vida plena.**

A combinação de um atendimento de alto padrão em um ambiente de arquitetura sofisticada resulta em um local que se destaca tanto pelo ambiente, quanto pela hospitalidade e cuidados com a saúde.

- \_Arquitetura voltada para o indivíduo**
- \_Áreas qualificadas de uso condominial**
- \_Serviço premium de cuidado e bem-estar**
- \_Localização nobre**



## MACROTENDÊNCIAS E CENÁRIOS DA LONGEVIDADE

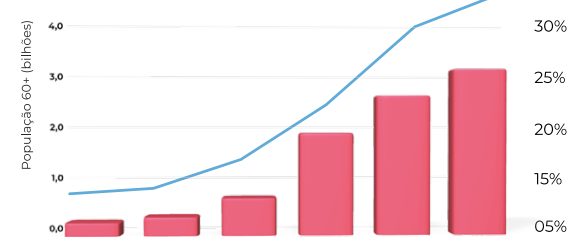
# UM NOVO OLHAR PARA UM NOVO PERFIL DE SOCIEDADE.



## O RIO GRANDE DO SUL É O ESTADO COM O MAIOR NÚMERO DE IDOSOS DO BRASIL.

A projeção da população idosa no estado indica que, em 2060, serão 3,2 milhões de pessoas acima dos 65 anos. Praticamente 1 idoso para cada 3 pessoas.

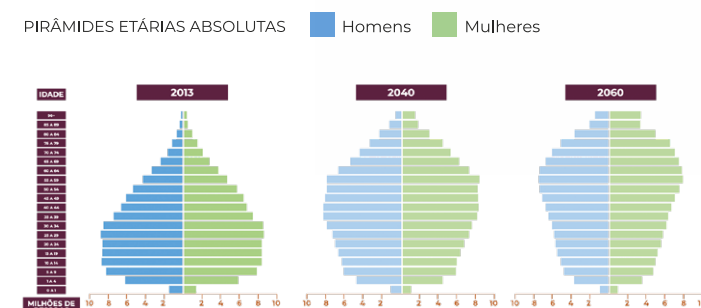
### \_POPULAÇÃO IDOSA CADA VEZ MAIOR



■ Número absoluto de idosos ■ Idosos 60 anos e + (%)

População mundial 60+ entre 1950 e 2100

### \_BRASIL, O 6º PAÍS MAIS VELHO DO MUNDO EM 2050

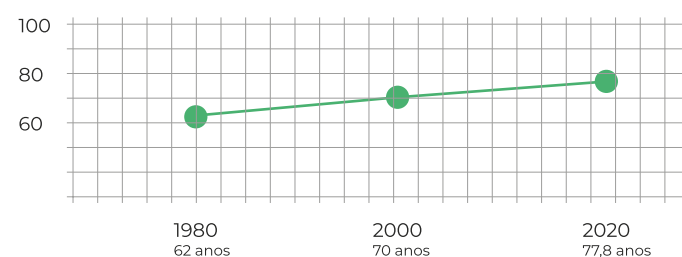


Pessoas com mais de 65 anos serão mais de 25% dos brasileiros em 2060. Em 2013, o percentual desse grupo representava 7,4% do total de pessoas que vivem no país. (IBGE 2013)

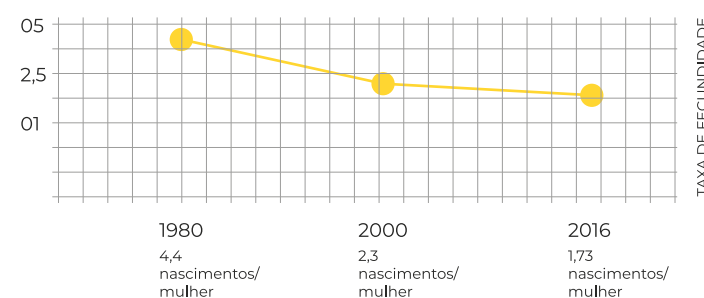
Os dados indicam reversão de pirâmide etária

### \_BRASIL

#### EXPECTATIVA DE VIDA CRESCENTE



#### TAXAS DE NATALIDADE DECRESCENTES



\* WORLD POPULATION AGEING 2017, UNITED NATIONS / PRIORIZZI  
GESTÃO DE PROCESSOS / OMS / IBGE / IPEA / PESQUISA NACIONAL  
POR AMOSTRA DE DOMICÍLIOS (PNAD)

#### FAMÍLIAS CADA VEZ MENORES

1960	2018
08 membros	04 membros: 33%
	02 ou 03 membros: 26%
	01 membro: 15%

MÉDIA DE PESSOAS P/ DOMICÍLIO

### \_RIO GRANDE DO SUL

#### PROJEÇÃO POPULAÇÃO 65+

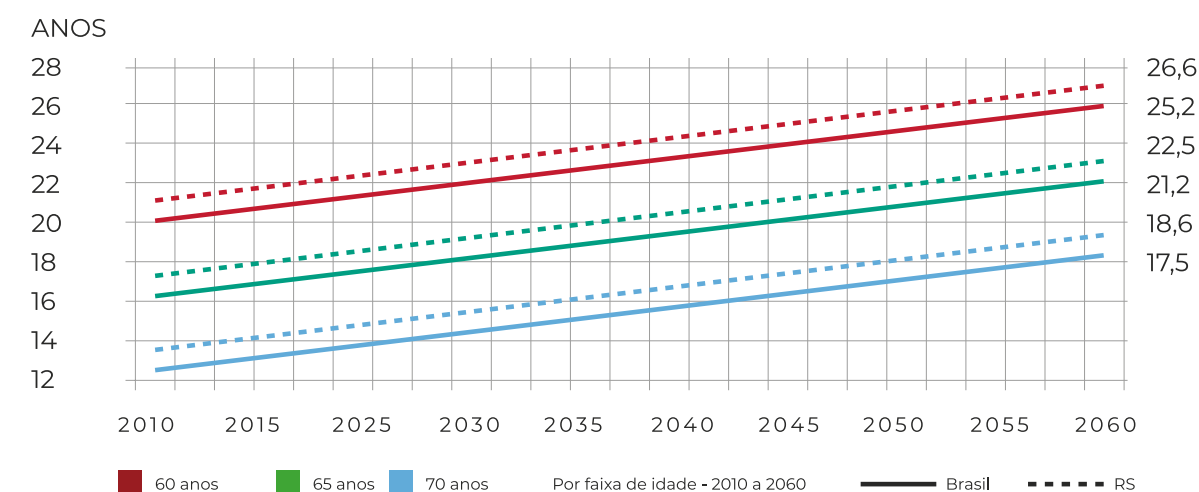
2019	2060
12,7%	29%
1,4 milhões	3,2 milhões

#### FAIXAS DE MAIOR CRESCIMENTO

2019	2060
90+	80+
4,62% a.a.	3,12% a.a.

120% DE CRESCIMENTO

### \_EXPECTATIVA DE SOBREVIDA NO BRASIL E NO RIO GRANDE DO SUL



\* IBGE / CENSO DEMOGRÁFICO RS-BRASIL 2019 / PRIORIZZI GESTÃO DE PROCESSOS / CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING

### \_PORTO ALEGRE TEM A MAIOR CONCENTRAÇÃO DE IDOSOS DO PAÍS.



## MACROTENDÊNCIAS E CENÁRIOS DA LONGEVIDADE

### QUEM VAI CUIDAR DE QUEM?

Uma população cada vez mais idosa vai demandar cuidados diretos de acordo com o grau de dependência de cada indivíduo.

Diante da formação familiar atual, do envelhecimento populacional, da redução do número de familiares, do incremento das doenças crônicas e degenerativas, será imprescindível estabelecer estratégias para lidar com essa realidade.

É extremamente importante fortalecer os vínculos entre áreas residenciais, unidades de saúde e outros serviços.

#### **MENOS FAMILIARES PARA CUIDAR. MAIS IDOSOS DEMANDANDO CUIDADOS.**

6226 ILPI'S    400 ILPI'S

**NO BRASIL    EM POA**

O ATENDIMENTO ATUAL REPRESENTA MENOS DE 1% DA POPULAÇÃO 60+

\* IPEA - INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA, 2014 / PRIORIZZI GESTÃO DE PROCESSOS / SINDIHOSPA / CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING

#### **A PARCELA QUE MAIS CRESCE NO BRASIL: 60+**

2020    2031

**29,3 milhões**  
14,03% POPULAÇÃO

**43 milhões**  
18% POPULAÇÃO

IBGE / DIÁRIO DO COMÉRCIO / MINISTÉRIO DA SAÚDE / UOL

**INVISTA NO FUTURO**



## 8 RAZÕES PARA ACREDITAR NO MAGNO.

Residenciais sênior de luxo com assistência de alta qualidade formam uma categoria com alto potencial de expansão. Há razões para acreditar que essa tendência continuará.

### 01 RENTABILIDADE + SOLIDEZ DO IMOBILIÁRIO = INOVAÇÃO MAGNO

Supercompacto na área privativa, mas imenso na qualidade de vida. Magno tem a equação perfeita entre espaço e rentabilidade. A área privativa atende perfeitamente as necessidades do morador e, ao mesmo tempo, ajuda a rentabilizar o negócio para o investidor.

### 02 HABITAÇÃO SÊNIOR É UMA CLASSE DE ATIVOS RESILIENTE À RECESSÃO

Diferentemente de muitos investimentos, a habitação sênior não é tão impactada pelo mercado de ações, desemprego e PIB. A demanda dos inquilinos baseia-se nas necessidades, e não na economia geral, o que significa que os investidores em imóveis de alto padrão sofrem menos oscilações do que aqueles que investem em outros tipos de imóveis.

### 03 BAIXA OFERTA

A taxa de novas moradias em construção não está acompanhando o ritmo de crescimento da população idosa, principalmente nos níveis médio e superior do mercado. A oferta de imóveis para idosos é pequena e relativamente antiga. Em um cenário de altas taxas de ocupação, há um nítido espaço para novos empreendimentos de alto padrão.

### 04 PRONTO PARA OPERAR

Magno será entregue com mobílias, decoração e os mais modernos equipamentos técnicos, possibilitando uma rápida ocupação e início das atividades.

### 05 OPERADOR EXPERIENTE E BAIXO ENVOLVIMENTO DO INVESTIDOR

Cada unidade será totalmente gerenciada pela São Pietro Saúde. Eles serão responsáveis pelo cuidado do morador, pela manutenção da própria unidade, além de assumirem todas as questões administrativas e financeiras relacionadas ao condomínio. Embora a habitação para idosos seja uma classe de ativos imobiliários, também é uma indústria fortemente regulamentada. A experiência de um operador é extremamente importante para assegurar uma operação bem-sucedida (e, portanto, o sucesso de um investimento).

### 06 PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário é considerado um dos investimentos mais seguros, de baixo risco e duráveis. E isso têm tudo a ver com a formação de um patrimônio sólido, que poderá proporcionar renda a longo prazo. O Magno é um empreendimento formatado para locação, mas que oferece aos proprietários a segurança do patrimônio físico, escriturado, que tende a se valorizar com o tempo. E que pode ficar de legado para as próximas gerações.

### 07 LIQUIDEZ\*

Magno é um produto financeiro com lastro imobiliário. É um ativo que você poderá rentabilizar na venda. É tranquilizador saber que seu patrimônio tem liquidez e, eventualmente, poderá ser vendido com facilidade e transformado em dinheiro. Magno apresenta diferenciais relevantes que costumam ser valorizados tanto por moradores quanto pelo mercado. Seu conceito permanecerá moderno e atrativo por muitos anos. O modelo de comercialização é através de unidades residenciais inteiras. Não é cota, não é multipropriedade, é matrícula no seu nome. Casa necessite, a possibilidade de revenda aumenta.

### 08 BARREIRA DE ENTRADA PARA NOVOS PLAYERS\*

Magno é único pelo seu projeto e sua localização. Mas vai além disso. Desenvolver um projeto complexo como esse demanda tempo. Não apenas na estruturação minuciosa de cada detalhe, mas também na dificuldade de se encontrar terrenos nobres com área suficiente para um projeto com economia de escala como esse, além de enfrentar uma longa tramitação para aprovação e liberação de licenças. Um horizonte de tempo que pode levar mais de 5 anos para acontecer.

\*Conforme estudo de viabilidade econômico-financeira assinado por Caio Calfat Real Estate Consulting. A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento, no site [www.magnosenior.com.br](http://www.magnosenior.com.br)



## RESPEITO E CUIDADO NÃO SE DESVALORIZAM NA CRISE.

Tudo é movimento e transformação. É preciso encarar nossa impermanência com respeito e delicadeza.

Sempre vamos desejar o que há de melhor para nossa família. Incondicionalmente. Não é o cenário econômico do momento que determina isso, são os nossos laços.

Talvez esse seja um dos motivos porque, nos EUA - onde o segmento sênior já está consolidado - as propriedades modernas com serviço premium e amenidades especiais venham sendo cada vez mais valorizadas. Ainda mais ao se considerar que edifícios construídos nas décadas passadas não foram atualizados para as necessidades dos inquilinos de hoje, principalmente por estarem desconectados de grande parte da integração tecnológica e dos padrões de eficiência.

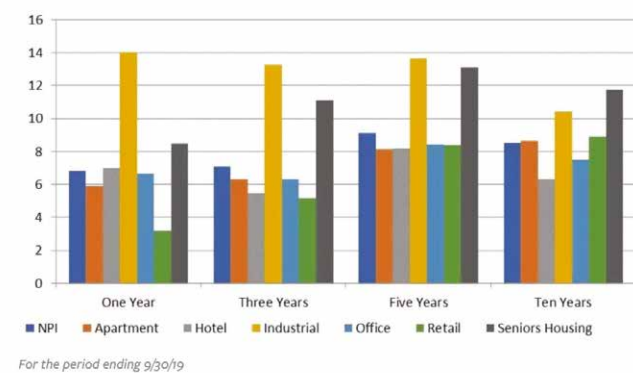
### Senior Housing Investment Returns Beat Every Property Type Except Industrial

By Tim Mullane | December 18, 2019

Senior housing continues to pay off for investors, with only industrial real estate producing higher annualized returns for the period ending Sept. 30, 2019.

That's according to data compiled by the National Council of Real Estate Fiduciaries (NCREIF), recently shared in a blog by Beth Mace, chief economist at the National Investment Center for Seniors Housing & Care (NIC).

The total annual return for senior housing through Q3 2019 was 7.8%, the NCREIF data show. That compares to 6.24% for the NCREIF property index as a whole and 5.39% for apartments. Senior housing also produced higher returns than hotels, office and retail real estate.



\_\_Nos últimos dez anos, os retornos de investimento em habitação sênior superaram todos os tipos de propriedade nos EUA, atrás apenas do segmento industrial. PORTAL SENIOR HOUSING NEWS, National Council of Real Estate Fiduciaries (NCREIF)

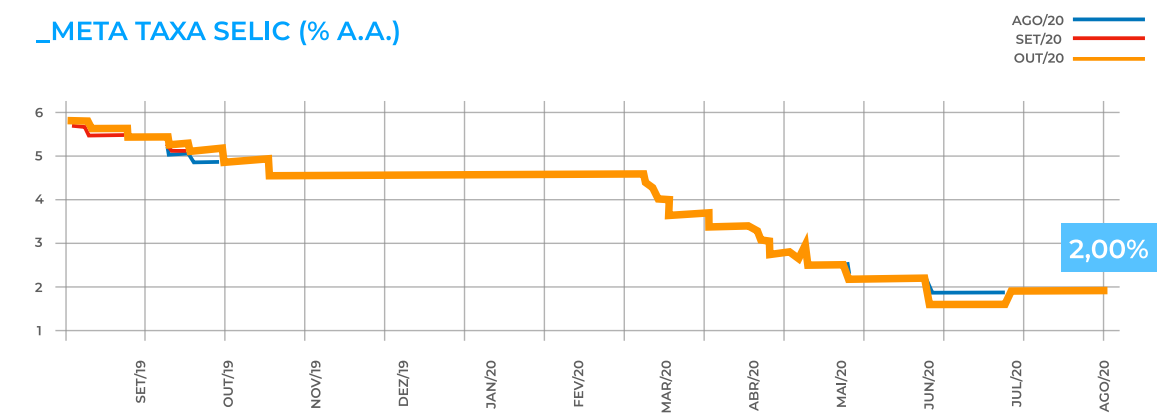
## CUIDE DA SUA VIDA NO FUTURO COMO VOCÊ CUIDA DOS SEUS INVESTIMENTOS NO PRESENTE.

Pensar a longo prazo é uma estratégia interessante. Magno foi modelado para ser tão interessante para investidores, como é para os moradores.

Com a redução dos juros básicos da economia (Selic) investir em moradias sênior passa a ser uma adição inteligente a um portfólio focado a longo prazo.

**É uma ótima alternativa para construir uma carteira sólida, diversificar investimentos ou ter uma renda constante para quando chegar a hora de pensar na aposentadoria.**

### \_META TAXA SELIC (% A.A.)



### \_PROJEÇÃO SELIC (% A.A.)

2,00%	2,75%
2020	2021

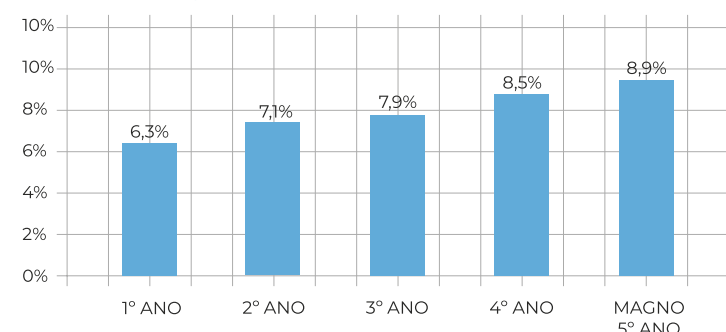
BOLETIM FOCUS 17/08/20



## PERENIDADE DO INVESTIMENTO NÃO É SÓ RENTABILIDADE A LONGO PRAZO: É MATURIDADE.

A análise de viabilidade realizada por Caio Calfat Real Estate Consulting e Priorizzi Gestão de Processos mostra que Magno é um empreendimento viável, mesmo considerando um cenário conservador. Sua projeção de rentabilidade é interessante também ao se comparar com outros investimentos de renda fixa.

### \_PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE

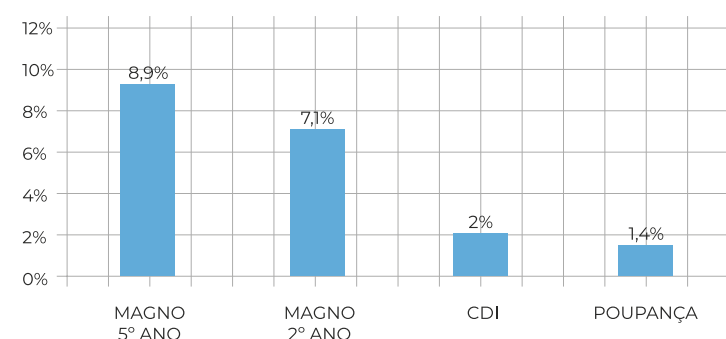


### \_POPULAÇÃO 65+ / PROJEÇÃO RS

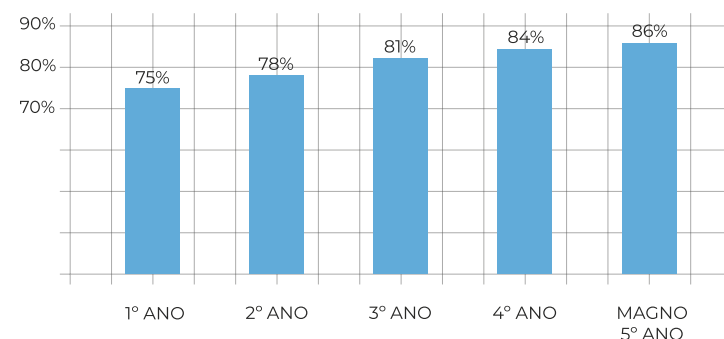
Ano	População 65+
2019	1,44 milhões
2030	2,13 milhões

IBGE

### \_COMPARATIVO DE RENTABILIDADE



### \_PROJEÇÃO DE OCUPAÇÃO



\_O retorno dos investimentos começa a partir do 1º ano de operação, com taxas crescentes com o passar dos anos. Projeção de rentabilidade considerando pagamento parcelado. A projeção de ocupação considerou os cenários americano (residenciais sênior) e local (geriatrias de Porto Alegre), onde as taxas médias de ocupação ficam em 88% e 89%, respectivamente.

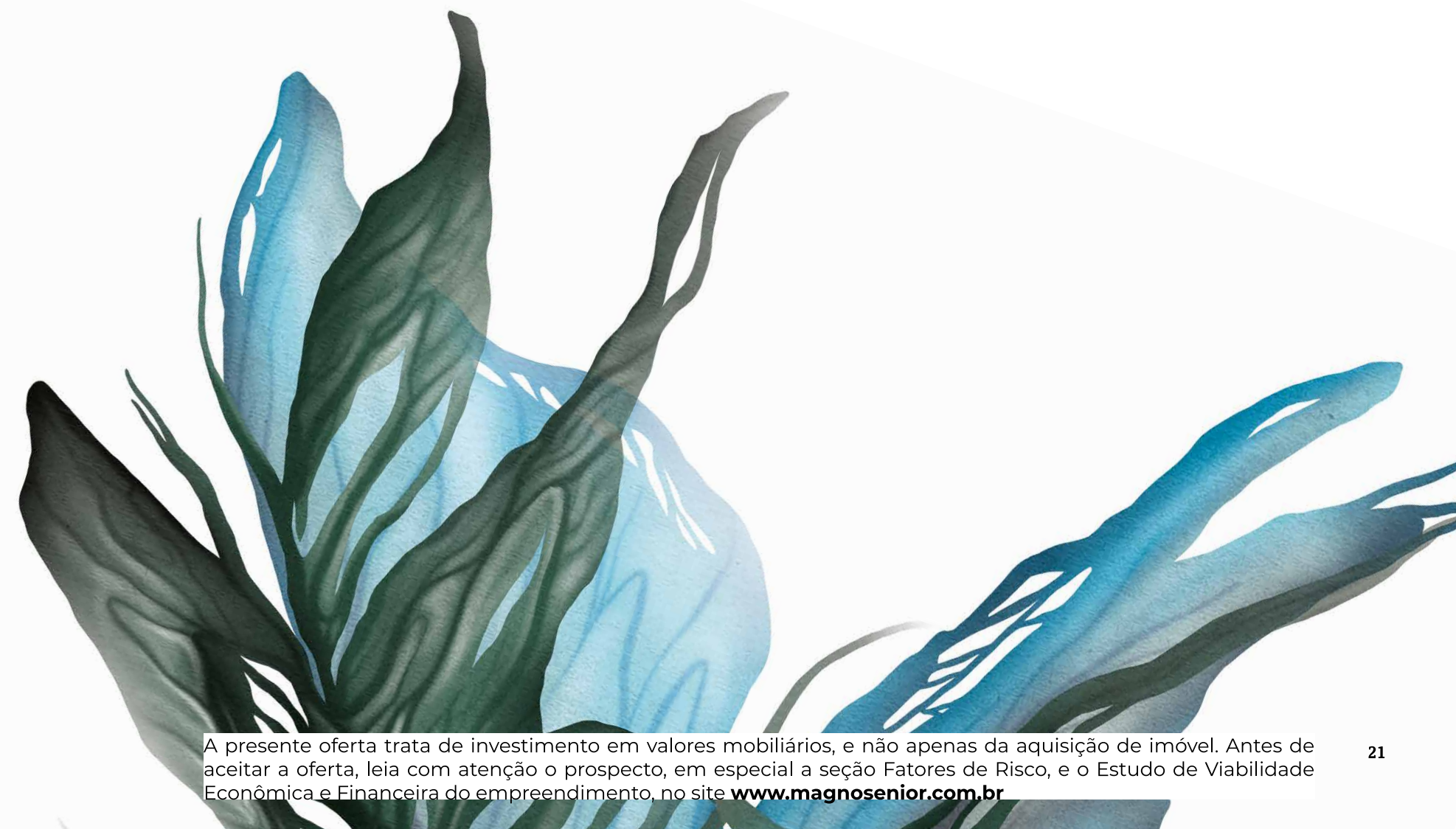
## MAGNO CLUBE. BENEFÍCIOS EXCLUSIVOS PARA INVESTIDORES.

- 01** Investidores e seus familiares de até 2º grau (pais ou avós) podem usufruir de até 3 diárias gratuitas ao ano no Magno.\*
- 02** Descontos exclusivos em exames e consultas na rede São Pietro.
- 03** Desconto nos pacotes de long stay, short stay e spa day.

**\*Válido para ocupação abaixo de 85% e para uso simultâneo de até 5 investidores com reserva de, no mínimo, 7 dias de antecedência. O pacote de alimentação não está incluído nesta promoção.**

**Vantagens não cumulativas.**

**Consulte regulamento no site [www.magnosenior.com.br](http://www.magnosenior.com.br)**







Premier Senior Living

## UM JEITO MAIS MADURO DE OLHAR PARA SEUS INVESTIMENTOS.

Investir no segmento que mais cresce no Brasil\*  
é uma opção segura para sua carteira de renda fixa.

**CARLOS HUBER, 173 | TRÊS FIGUEIRAS**

Converse com seu consultor de investimentos.

Em abril de 2020, dois meses de evidências do avanço no Brasil e de observações internacionais, os efeitos de médio prazo, principalmente econômicos, foram entendidos, como superáveis, porém abaixo do estimado no mês de março de 2020, conforme o Relatório Pesquisa Macroeconômica – Itaú - Perspectivas Macro Econômicas Abril de 2020.

A projeção do PIB para 2020 foi reavaliada para – 2,5%, com recuperação a partir de 2021 para 4,7%, seguindo estável pelos próximos anos.

Contudo, mantém-se a observação de risco futuro conforme a pandemia se estabeleça e seja tratada no Brasil, prolongando ou não seus efeitos na sociedade e economia, o que pode alterar a curva de tendências dos dados socioeconômicos apresentados nesse trabalho e que deram suporte aos estudos de demanda e financeiros.

Fonte: OMS – Banco Itaú <https://www.itaubba-pt/analises-economicas/apresentacoes>

Trata-se de Empreendimento Imobiliário, sob a forma de Condomínio Edifício, denominado “Três Figueiras Sênior Residence”, o qual será operado sob a denominação comercial de “Magno Premier Senior Living”. O Empreendimento foi concebido e aprovado perante os órgãos Municipais como Edifício Residencial com serviços, voltado para abrigar atividades e serviços destinados ao público acima de sessenta anos de idade, tendo como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, colocados à disposição dos ocupantes das Unidades.

Os investidores/adquirentes destinarão obrigatoriamente suas Unidades Autônomas à formação de um pool de locação, o qual será operado, gerido e administrado pela empresa SÃO PIETRO SERVIÇOS DE SAÚDE LTDA., através da constituição de uma Sociedade em Conta de Participação (SCP).

O investidor/adquirente de Unidade Autônoma cederá a posse e o uso de sua Unidade para a SCP, da qual será Sócio Participante, tendo direito ao recebimento dos lucros auferidos e respondendo por eventuais prejuízos, conforme previsto no Contrato de SCP.

A gestão da SCP ficará a cargo da SÃO PIETRO SERVIÇOS DE SAÚDE LTDA., a qual será a Sócia Ostensiva da Sociedade.

A destinação do Empreendimento é exclusiva para a exploração de locações com serviços, sendo vedado qualquer outro uso por parte do investidor/adquirente.

Para mais informações a respeito das condições, características e termos da oferta acesse: [www.magnosenior.com.br](http://www.magnosenior.com.br)

\*Conforme estudo de viabilidade econômico-financeira assinado por Caio Calfat Real Estate Consulting.

A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento, no site [www.magnosenior.com.br](http://www.magnosenior.com.br)

\*Conforme estudo de viabilidade econômico-financeira assinado por Caio Calfat Real Estate Consulting.

A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento, no site [www.magnosenior.com.br](http://www.magnosenior.com.br)





## O CUIDADO COMEÇA JÁ NA ARQUITETURA.

Acreditamos na beleza da forma. Consideramos a arquitetura como um elemento capaz de reequilibrar o mundo e influenciar a qualidade de vida.

Principalmente em um projeto que se propõe a ressignificar uma categoria, ou pelo menos trazer um novo olhar para ela. O conceito arquitetônico é minimalista e contemporâneo. Busca a valorização do design em sua forma, priorizando materiais como concreto, ripados metálicos com acabamento amadeirado e vidro.

As características incluem o volume horizontalizado e imponente, a naturalidade dos elementos aparentes, o hall de entrada, os pilares polidos, as amplas aberturas que permitem muita luminosidade natural e integram interior e exterior.

A área da recepção se abre para o café lounge para criar um espaço para socialização e relaxamento. Todas as comodidades, equipe e experiências estão disponíveis de forma flexível, para responder às necessidades dos moradores, conforme elas mudarem com o tempo.

O grande objetivo é oferecer um residencial de luxo com altíssimo nível de excelência no atendimento e na assistência à saúde. Isso é respeitar como as gerações mais velhas vivem, ou desejam viver, suas vidas.

Afinal, por que, depois de uma vida inteira construindo um lar, uma família, uma existência rica em conforto, alegria e satisfação, você deve se contentar com algo menos do que merece?

**Bem-vindo. Este é o Magno.**



## ÁREAS QUALIFICADAS DE USO CONDOMINIAL.

Magno busca a integração do público sênior: os ambientes condominiais possuem projeto específico de interiores - pensado para trazer em cada detalhe a segurança, o conforto, a funcionalidade e, ao mesmo tempo, a beleza e a elegância que a maturidade exige.

A acessibilidade é um requisito para o bem-estar. E ela se faz presente em todos os espaços condominiais do Magno. Cada área foi pensada para atender diferentes necessidades de mobilidade, respeitando as rotinas diárias de cada morador.

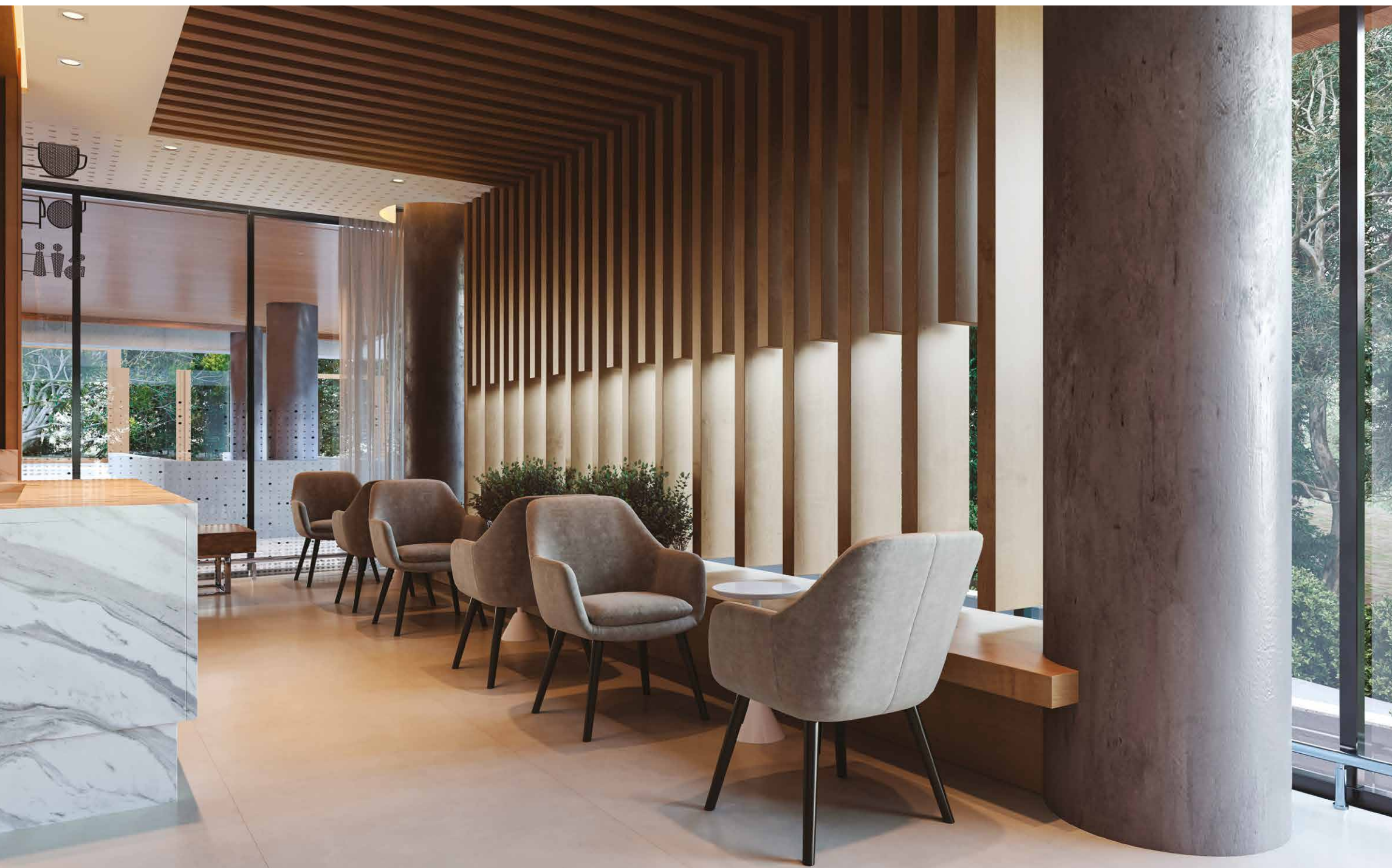


HALL IMPONENTE COM DECORAÇÃO SOFISTICADA.



LOBBY LOUNGE: UM ESPAÇO MULTIUSO, DESTINADO AO CONVÍVIO ENTRE OS MORADORES, COM ESPAÇOS DE ESTAR, EVENTOS E LEITURA, INTEGRADO A UMA PRAÇA COBERTA.





UM NOVO PONTO DE ENCONTRO  
NO TRÊS FIGUEIRAS:  
O MAGNO CAFÉ É UM ESPAÇO LOCALIZADO  
NO TÉRREO, ABERTO AO PÚBLICO.



RESTAURANTE COM DECORAÇÃO  
CONTEMPORÂNEA E CAPACIDADE  
PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES ESPECIAIS  
DE ALIMENTAÇÃO DOS MORADORES.



## ÁREAS CONDOMINIAIS EXTERNAS NATURALMENTE AGRADÁVEIS.

A natureza conforta, acalma e cura. A luz do sol aumenta a serotonina, melhora a função cognitiva e a memória. A jardinagem atua como atividade terapêutica. O uso de materiais naturais, suas cores, texturas e formas, o contato com a natureza...

A ciência já comprovou que essa abordagem gera benefícios para o bem-estar. Pessoas que passam mais tempo em jardins usufruem de benefícios além da saúde psicológica e física, especialmente quando submetidas a tratamentos médicos.

Nas áreas externas do Magno é possível encontrar o delicado trabalho de paisagismo assinado por Fernando Thunm. Inspirados nos "Healing Gardens", ou "Jardins de Cura", os espaços multissensoriais são uma tendência no mundo, e surgem como opções para os exercícios ao ar livre e atividades diárias, assim como para quem buscar alguns momentos tranquilos contemplando a vista panorâmica do bairro.

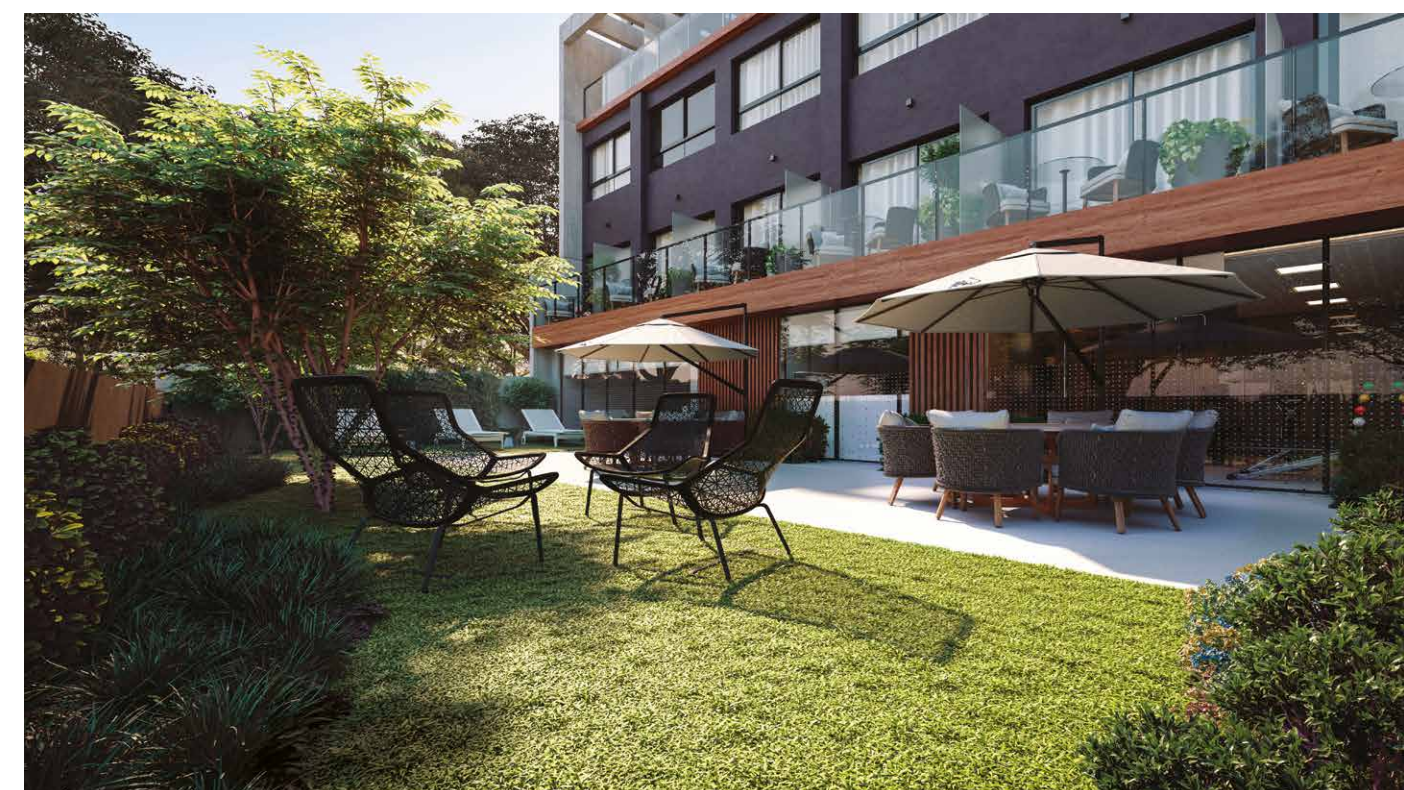
PISCINA TÉRMICA COM ELEVADOR  
HIDRÁULICO PARA ACESSO:  
CONFORTO EM QUALQUER ESTAÇÃO.







GARDEN INTEGRADO À PRAÇA  
COBERTA: ESPAÇOS CONVIDATIVOS  
E MUITA NATUREZA ACOLHENDO OS  
MORADORES.



SEATING AND GARDEN: O JARDIM INTERNO  
É UM ESPAÇO AGRADÁVEL PARA  
APROVEITAR O SOL DA MANHÃ E PARA  
PRATICAR EXERCÍCIOS AO AR LIVRE.





ROOFTOP GARDEN: TERRAÇO COM  
HEALING GARDEN, PARRILLA, LOUNGE  
E VISTA PANORÂMICA PARA O BAIRRO.



## GESTÃO OPERACIONAL

# SAÚDE COM HUMANIZAÇÃO E TECNOLOGIA.



A São Pietro Saúde é uma instituição reconhecida pela excelência no atendimento e assistência à saúde. Oferecer um atendimento de alta qualidade aos clientes é uma premissa em todo o Grupo São Pietro desde a sua fundação.

Em mais de 10 anos no mercado, a marca já se fez presente em várias cidades do Rio Grande do Sul, através de suas 4 vertentes de negócio:

**\_Prime Day Hospital**

**\_Uro Oftalmo Centers**

**\_Clínicas**

**\_Senior Living**

Preocupada em oferecer a melhor experiência aos seus clientes, a São Pietro através do seu grupo combina atendimento de qualidade, inovação, alta tecnologia e humanização. E para que isso aconteça também no Magno Premier Senior Living, estruturou um modelo de gestão com equipes multidisciplinares focadas em maximizar a qualidade de vida de seus residentes.

O atendimento humanizado envolverá não apenas bons profissionais como também procedimentos, normas, regras e infraestrutura que atendam às necessidades dos residentes.

O corpo clínico da São Pietro possui profissionais qualificados em diversas especialidades, entre as quais aquelas que acabam sendo decisivas no bem-estar da população sênior, uma vez que trabalham de forma integrada, unindo conhecimentos complementares.

Com a tecnologia, é possível automatizar processos, dando ao profissional de saúde mais tempo para cuidar dos seus pacientes, através de integração de softwares, propiciando prontuários eletrônicos com laudos, imagens e gráficos, possibilitando não apenas um retrato da saúde do paciente, mas sim projeções e cenários. O objetivo é proporcionar uma linha de cuidado voltada à prevenção e ao bem-estar dos residentes, para que assim, além de qualidade de vida, todos consigam ter uma experiência única.

[www.saopietro.com.br](http://www.saopietro.com.br)

# SERVIÇO PREMIUM DE CUIDADO E BEM-ESTAR: ISSO INCLUI EXCELÊNCIA EM GESTÃO.

Ao avaliar as oportunidades de moradia para idosos, é importante entender primeiro que se trata de um negócio operacional intensivo. Isso torna a experiência dos operadores um ponto de grande importância.

A solidez do Magno está ancorada no time de parceiros envolvidos. São eles que garantirão a execução bem sucedida de uma operação muito mais complexa e exigente.

Nosso compromisso de oferecer a mais alta qualidade de atendimento e serviço começa com um outro compromisso: o de encontrar parceiros qualificados que compartilhem nossa paixão por fornecer um nível de trabalho altamente inspirador.

Apresentamos São Pietro Saúde.





CONSULTÓRIO: SALA DE ATENDIMENTO  
E APOIO, PARA CONSULTAS  
ESPECIALIZADAS.

## SERVIÇOS QUE VÃO ALÉM DA SAÚDE.

Além dos cuidados de saúde, uma vida orientada para o bem-estar. Os serviços disponibilizados no Magno contribuem para um alto padrão de qualidade no dia a dia de cada morador.

### AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

**\_consulta médica geriátrica de avaliação inicial:**

todo hóspede receberá um planejamento terapêutico adequado às suas necessidades.

**\_reavaliações periódicas e acompanhamento evolutivo:**

o planejamento e a classificação serão constantemente adaptados à necessidade de cada um, embasados em dados e projeções do prontuário eletrônico.

**\_avaliação de passagem de nível de dependência:**

a passagem de um nível de dependência para outro será dentro de critérios técnicos e sempre observada junto à família.

**\_acompanhamento médico diário dentro da necessidade individual**

**\_planejamento de atividades:** grade de atividades planejada, diária e em dois turnos, para que ocorra uma maior interação entre os residentes e familiares.

**\_fisioterapia básica a todos.** Protocolos individuais e personalizados serão cobrados à parte.

**\_acompanhamento de psicólogos e assistentes sociais:** maior conforto, acolhimento e entendimento tanto do hóspede quanto dos seus familiares.

**\_sinergia com profissionais externos:** pacientes que já possuem acompanhamento de um médico que não integra o corpo clínico do Magno poderão manter esse atendimento. O médico poderá continuar atuando em sinergia com a equipe médica do Magno.

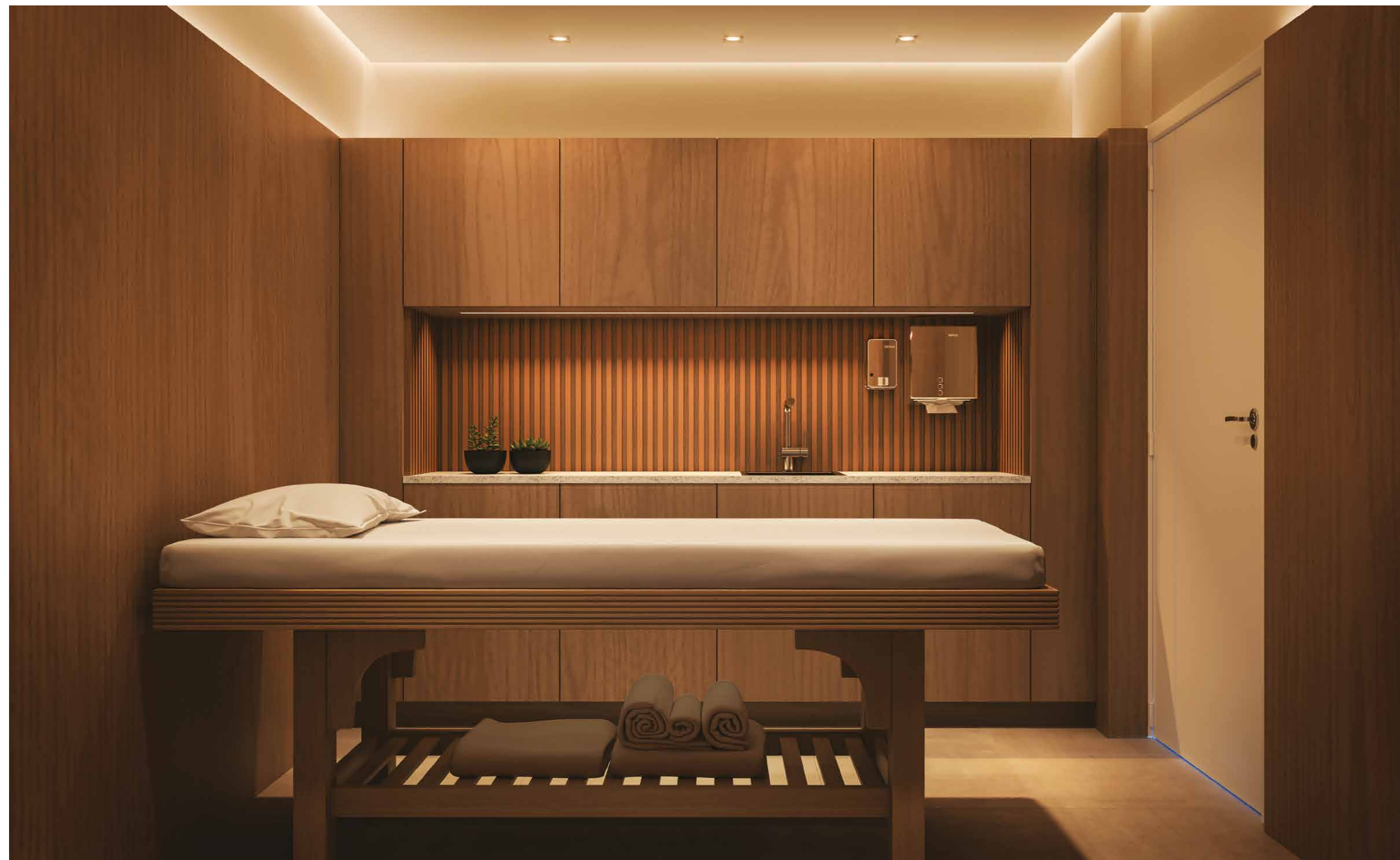
### DAY USE

É possível usufruir a estrutura do empreendimento. Exclusivo para hóspedes que não pernoitam no Magno, mediante disponibilidade de espaço/atendimento.





MAGNO BEAUTY: UM SALÃO DE BELEZA EQUIPADO PARA OS CUIDADOS ESTÉTICOS.



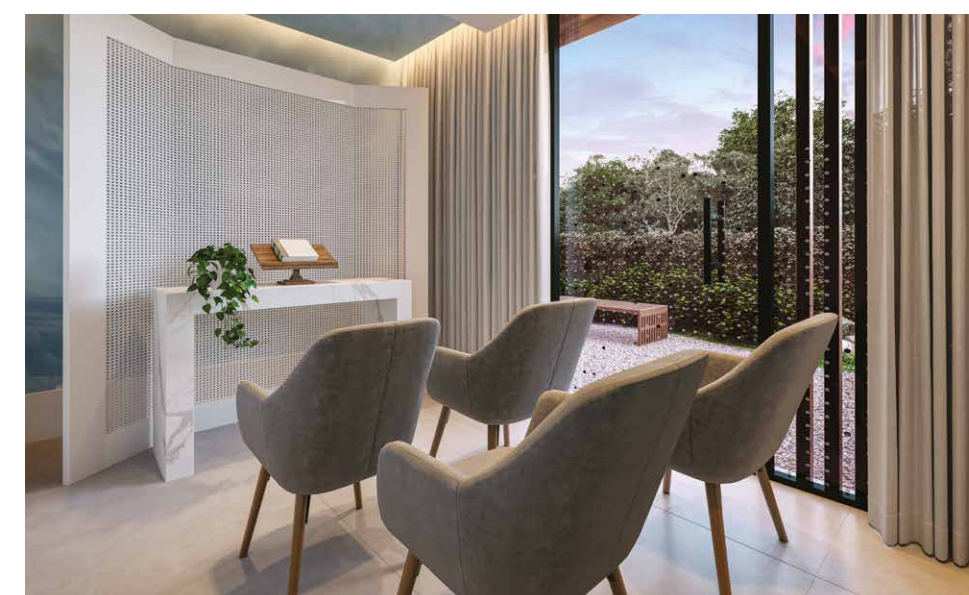
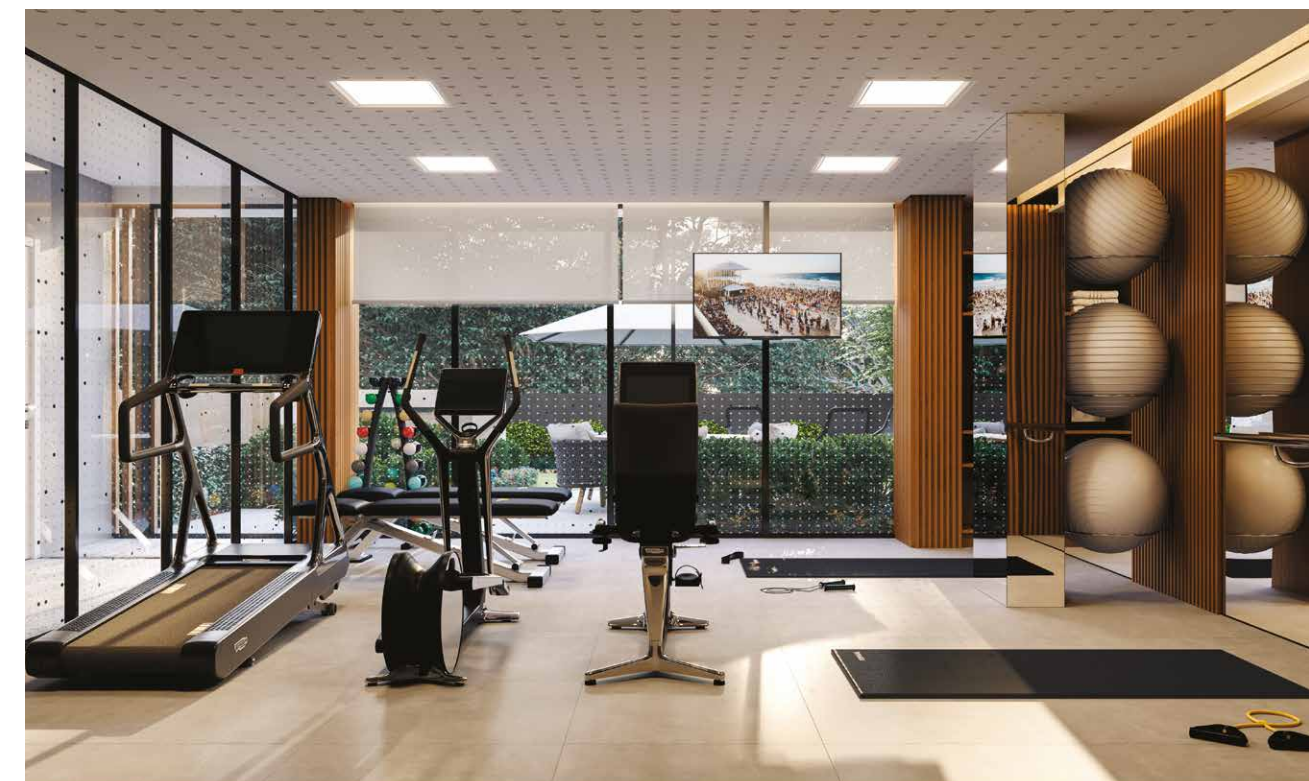
MAGNO SPA





MICROCINE: SALA MULTIUSO, COM TELÃO, PROJETO E SISTEMA DE SOM DE ÚLTIMA GERAÇÃO.

ACADEMIA: SALA PARA REABILITAÇÃO, GINÁSTICA, FISIOTERAPIA, PILATES E DANÇA.



ESPAÇO ECUMÊNICO.



## CONFORTO E INSPIRAÇÃO.

Mais tempo fora, melhor tempo dentro. No Magno, o morador está no centro de cada espaço. Em um momento de revisão dos padrões relativos à metragem quadrada interna e externa, o projeto encontrou o ponto de equilíbrio entre os dois lados.

As áreas privativas trazem bom aproveitamento dos espaços, enquanto a natureza pode ser acessada mesmo sem sair de casa. As opções de apartamento garden oferecem um jardim particular para cada unidade, ampliando ainda mais a sensação de privacidade.

Com áreas de 21 a 61 metros quadrados, as suítes privativas oferecem opções de plantas e layouts, com a possibilidade de varanda e jardim suspenso.

### SUÍTES PRIVATIVAS

**\_Deluxe: 21 a 23m<sup>2</sup>**

**\_Deluxe Plus: 26 a 28m<sup>2</sup>**

**\_Garden: 26 a 27m<sup>2</sup>**

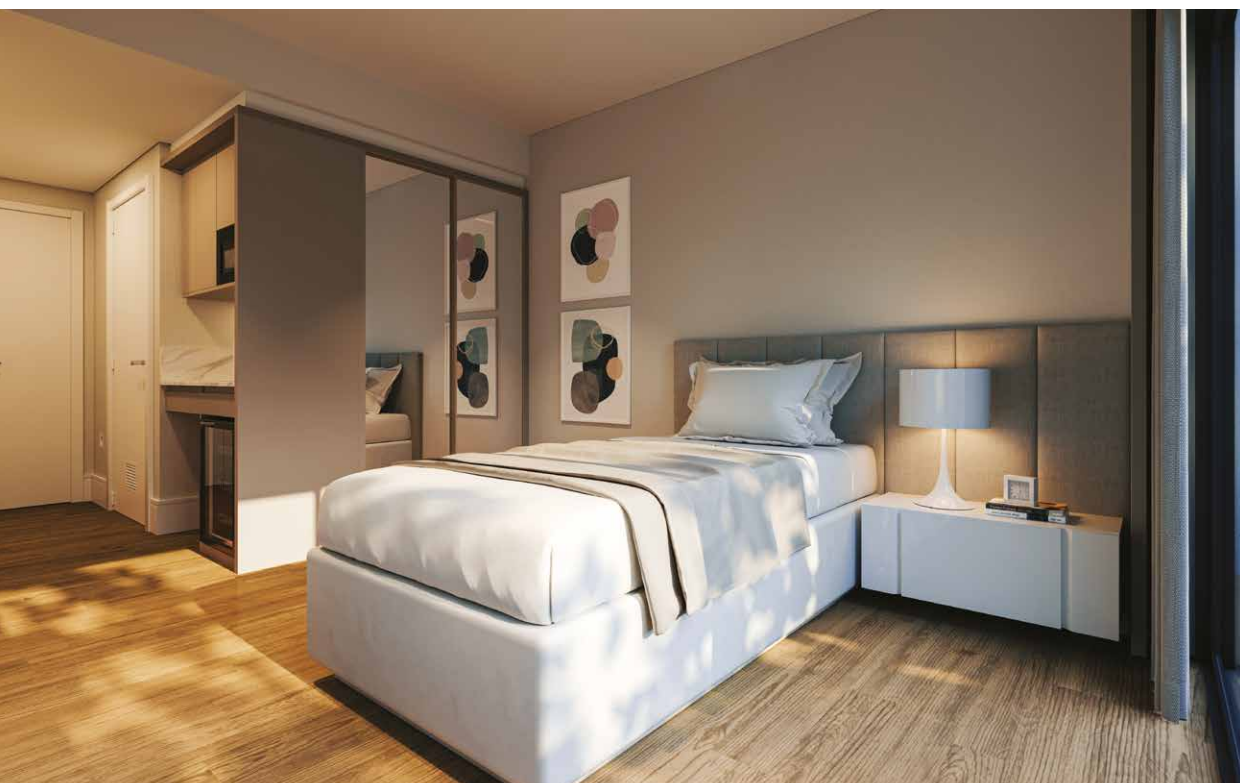
**\_Première: 30 a 32m<sup>2</sup>**

**\_Penthouse Garden: 60 a 61m<sup>2</sup>**





BANHO SUÍTE.  
TODAS AS UNIDADES  
ATENDEM  
AOS REQUISITOS  
DE ACESSIBILIDADE.



SUÍTE DELUXE: 21 A 23m<sup>2</sup>



PENTHOUSE  
GARDEN: 60 A 61m<sup>2</sup>





## TRÊS FIGUEIRAS. MAGNÍFICO.

O Três Figueiras é um bairro pacífico para quem mora e estratégico para quem o visita. Predominantemente residencial de alto padrão, seu entorno próximo é amigável, silencioso e com boa arborização.

É um lugar agradável de se estar, com fácil acesso às grandes vias de Porto Alegre: um detalhe importante para familiares e profissionais de saúde, que economizam tempo com deslocamentos ao local. Diversos hospitais e laboratórios podem ser encontrados no entorno de 6 km.

O bairro também possui opções de gastronomia e cultura, boa estrutura de comércio, bancos e serviços.

CARLOS HUBER, 173 | TRÊS FIGUEIRAS



# DIFERENCIAIS.

## ESTRUTURA

O empreendimento atende aos requisitos de acessibilidade e conta com diferentes itens que visam garantir maior conforto aos usuários:

- \_O aquecimento da água de consumo será através de central térmica
- \_Todos os lavabos de uso comum dos ambientes sociais serão entregues com água quente e fria nos lavatórios
- \_Depósitos para coleta seletiva de lixo
- \_Tanto os ambientes condominiais sociais, quanto os ambientes de apoio e serviço serão entregues mobiliados e equipados. Será entregue enxoval completo para o funcionamento do empreendimento
- \_Sistema de climatização nos ambientes condominiais sociais e de apoio, onde necessário
- \_Cozinha industrial mobiliada, equipada e com sistema de tratamento dos vapores graxos

O empreendimento conta com piscina térmica, equipada com elevador hidráulico para acesso. A água da piscina será aquecida por central térmica e o ambiente contará com sistema de desumidificação, o que traz conforto aos usuários, possibilitando seu uso em qualquer estação.

## SUÍTES PRIVATIVAS

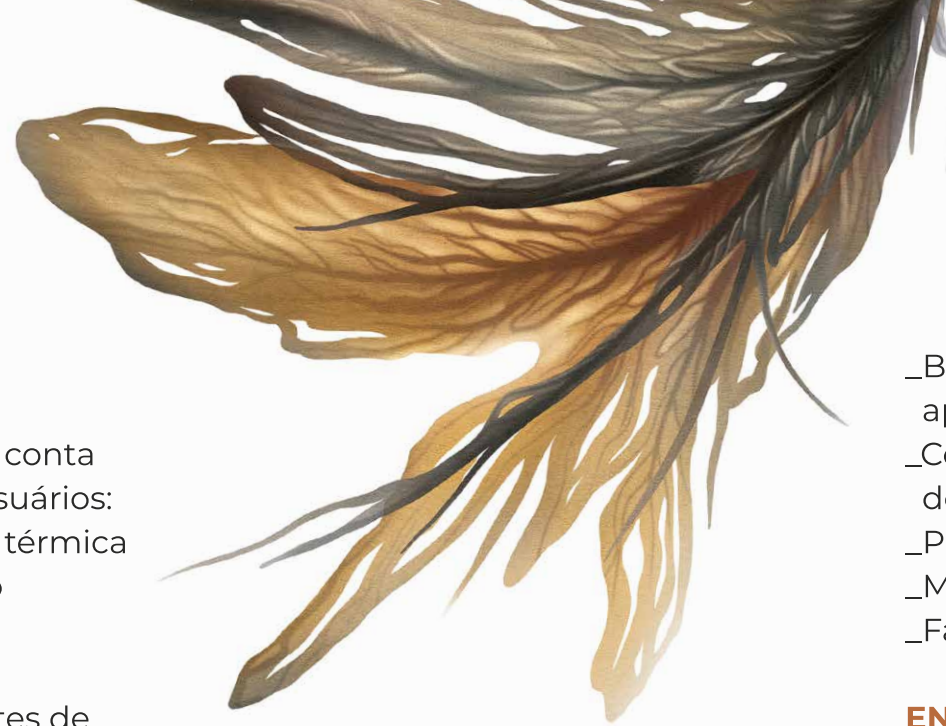
As suítes privativas serão entregues mobiliadas, equipadas e decoradas:

- \_Automação de iluminação
- \_Piso aquecido nos banhos
- \_Sistema de climatização
- \_Botão antipânico no dormitório e banho

## ACESSIBILIDADE UNIVERSAL

Magno respeita os parâmetros técnicos que auxiliam a tornar os espaços mais acessíveis universalmente.

- \_Mobiliários
- \_Sinalização interna
- \_Tipos de piso
- \_Rampas de acesso



- \_Banheiros com tamanho e mobília adequada, barras de apoio e banco PNE no box
- \_Corredores amplos, dimensionados considerando o fluxo de pessoas e circulação de macas
- \_Portas com vãos livres maiores
- \_Maçanetas do tipo alavanca
- \_Fácil acesso a todos os espaços condominiais

## ENERGIA E SEGURANÇA

Mais que economia de energia, eficiência energética.

- \_Sistema de placas fotovoltaicas
- \_Iluminação em LED nos ambientes condominiais e privativos
- \_Em caso de falta da energia da concessionária, o empreendimento será totalmente atendido por um grupo gerador

O projeto de segurança desenvolvido para o Magno contempla:

- \_Controle perimetral do empreendimento
- \_Circuito fechado de TV
- \_Controle de acesso
- \_Espera para câmera nas unidades privativas

## PROJETO ACÚSTICO

Magno possui projeto específico de acústica, que contempla os seguintes itens:

- \_Manta com atenuação acústica no piso das unidades privativas
- \_Paredes em gesso acartonado com chapa dupla de ambos os lados das unidades privativas. As paredes internas às unidades privativas também serão em gesso acartonado, porém, com uma chapa de cada lado. Em ambos os casos, internamente às paredes, será instalado material com atenuação acústica
- \_Esquadrias com propriedades de atenuação acústica
- \_Instalações hidráulicas que ficam na projeção dos apartamentos com atenuação acústica
- \_Sala de fisioterapia/academia, restaurante/café, recepção/lounge/lobby, sala multiuso/cinema, circulação condominial dos apartamentos e sala do gerador com propriedades de atenuação acústica



# ROOFTOP GARDEN

- 1. Parrilla
- 2. Lounge
- 3. Healing garden



# 5° PAVIMENTO

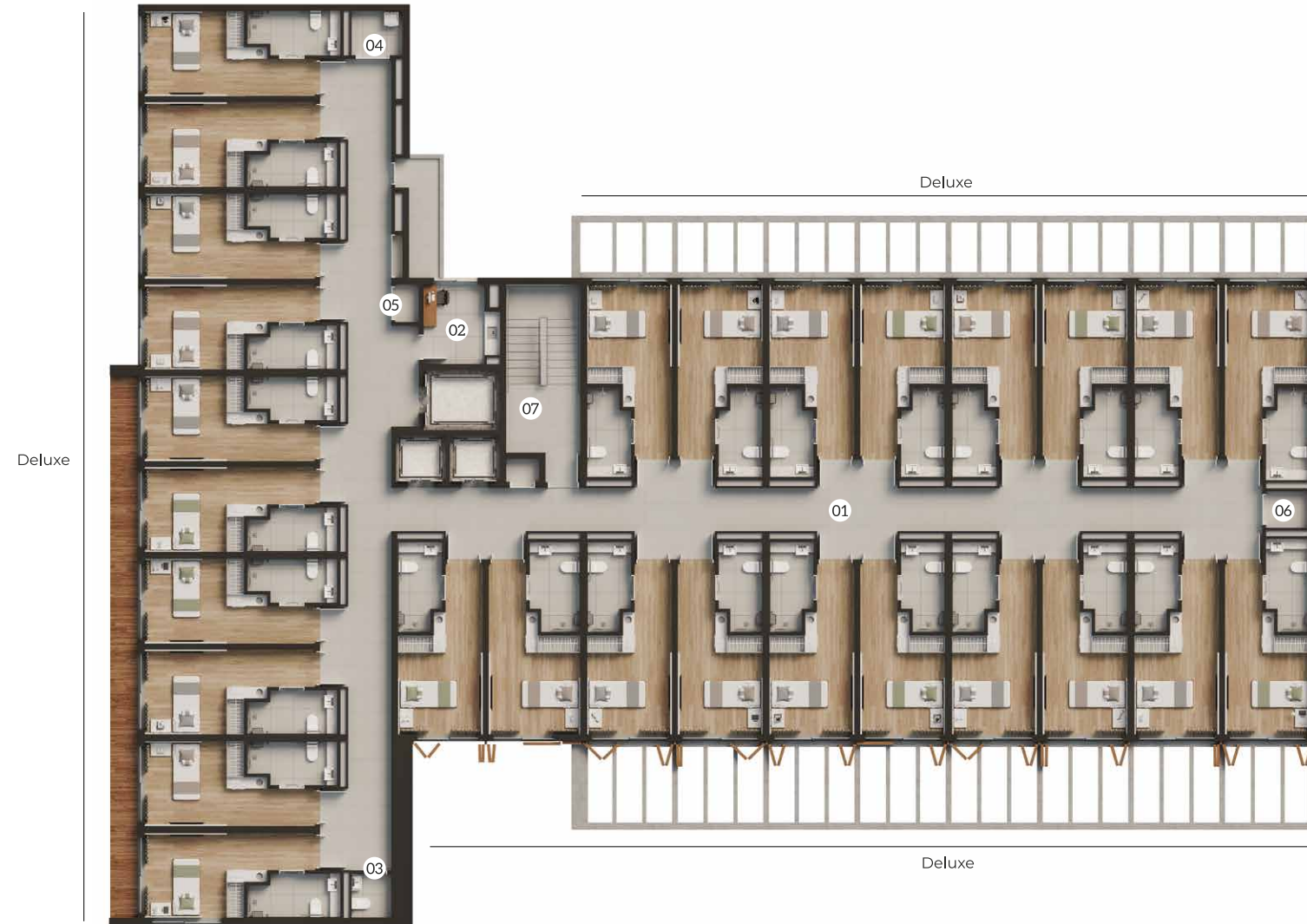
- 1. Circulação condominial
  - 2. Sala de apoio
  - 3. Lavabo funcionários
  - 4. Depósito de material de limpeza (DML)
  - 5. Depósito de lixo
  - 6. Rouparia limpa
  - 7. Escada
- \_SUÍTES PRIVATIVAS  
 Deluxe: 21 a 23m<sup>2</sup>  
 Première: 30 a 32m<sup>2</sup>  
 Penthouse garden: 60 a 61m<sup>2</sup>





## 4º PAVIMENTO

- 1. Circulação condominial
  - 2. Sala de apoio
  - 3. Lavabo funcionários
  - 4. Depósito de material de limpeza (DML)
  - 5. Depósito de lixo
  - 6. Rouparia limpa
  - 7. Escada
- \_SUÍTES PRIVATIVAS  
Deluxe: 21 a 23m<sup>2</sup>



## 3º PAVIMENTO

- 1. Circulação condominial
  - 2. Sala de apoio
  - 3. Lavabo funcionários
  - 4. Depósito de material de limpeza (DML)
  - 5. Depósito de lixo
  - 6. Rouparia limpa
  - 7. Escada
- \_SUÍTES PRIVATIVAS  
Deluxe: 21 a 23m<sup>2</sup>  
Garden: 26 a 27m<sup>2</sup>





## 2º PAVIMENTO

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| 1. Circulação condominial                | _SUÍTES PRIVATIVAS                 |
| 2. Sala de apoio                         | Deluxe: 21 a 23m <sup>2</sup>      |
| 3. Lavabo funcionários                   | Deluxe Plus: 26 a 28m <sup>2</sup> |
| 4. Depósito de material de limpeza (DML) | Première: 30 a 32m <sup>2</sup>    |
| 5. Depósito de lixo                      |                                    |
| 6. Rouparia limpa                        |                                    |
| 7. Escada                                |                                    |



## PAVIMENTO TÉRREO

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. Recepção/ Lounge/ Lobby | 11. Lavabo Higienização                   |
| 2. Sala multiuso           | 12. Circulação serviço                    |
| 3. Cinema                  | 13. Circulação apartamentos               |
| 4. Lavabo PNE Cinema       | 14. Depósito de material de limpeza (DML) |
| 5. Praça coberta           | 15. Rouparia limpa                        |
| 6. Restaurante             | 16. Escada                                |
| 7. Café                    |   |
| 8. Lavabos PNE Restaurante | _SUÍTES PRIVATIVAS                        |
| 9. Cozinha                 | Première: 30 a 32m <sup>2</sup>           |
| 10. Higienização           |   |





## 1º SUBSOLO

- |   |   |
|---|---|
| 1. Sala de fisioterapia/ Dança/ Ginástica | 13. Hall social elevadores                |
| 2. Salão de beleza                        | 14. Pátio condominial                     |
| 3. Massagem                               | 15. Depósito restaurante                  |
| 4. Espaço ecumênico                       | 16. Depósito de material de limpeza (DML) |
| 5. Gestão à saúde                         | 17. Depósitos de lixo com coleta seletiva |
| 6. Lavabos PNE                            | 18. Subestação                            |
| 7. Piscina térmica                        | 19. Gerador                               |
| 8. Antecâmara piscina                     | 20. Escada                                |
| 9. Administração                          | 21. Estacionamento                        |
| 10. Gerência                              | 22. Acesso serviço                        |
| 11. Lavabo                                | 23. Casa de bombas                        |
| 12. Circulação                            |   |



## 2º SUBSOLO

- |  |  |
|--|--|
| 1. Vestiário funcionários feminino             | 10. Depósito da sala de assistência e apoio ao idoso |
| 2. Vestiário funcionários masculino            | 11. Circulação serviço                               |
| 3. Espaço funcionários                         | 12. Hall social elevadores                           |
| 4. Guarda temporária de roupa suja             | 13. Escada   |
| 5. Recebimento de roupa limpa                  | 14. Sala de pressurização da escada e antecâmara     |
| 6. Lavanderia                                  | 15. Caldeira   |
| 7. Depósito de material de limpeza geral (DML) | 16. Almoxarifado                                     |
| 8. Sala de segurança                           | 17. Acesso aos reservatórios inferiores              |
| 9. Sala de assistência e apoio ao idoso        | 18. Estacionamento                                   |





# SUÍTE GARDEN

26 a 27m<sup>2</sup>



# SUÍTE PREMIÈRE

30 a 32m<sup>2</sup>



# SUÍTE DELUXE

21 a 23m<sup>2</sup>



# SUÍTE DELUXE PLUS

26 a 28m<sup>2</sup>





# SUÍTE PREMIÈRE

30 a 32m<sup>2</sup>



# SUÍTE PREMIÈRE

30 a 32m<sup>2</sup>



# SUÍTE PENTHOUSE GARDEN

60 a 61m<sup>2</sup>







ABF DEVELOPMENTS

## NÓS SOMOS A ABF.

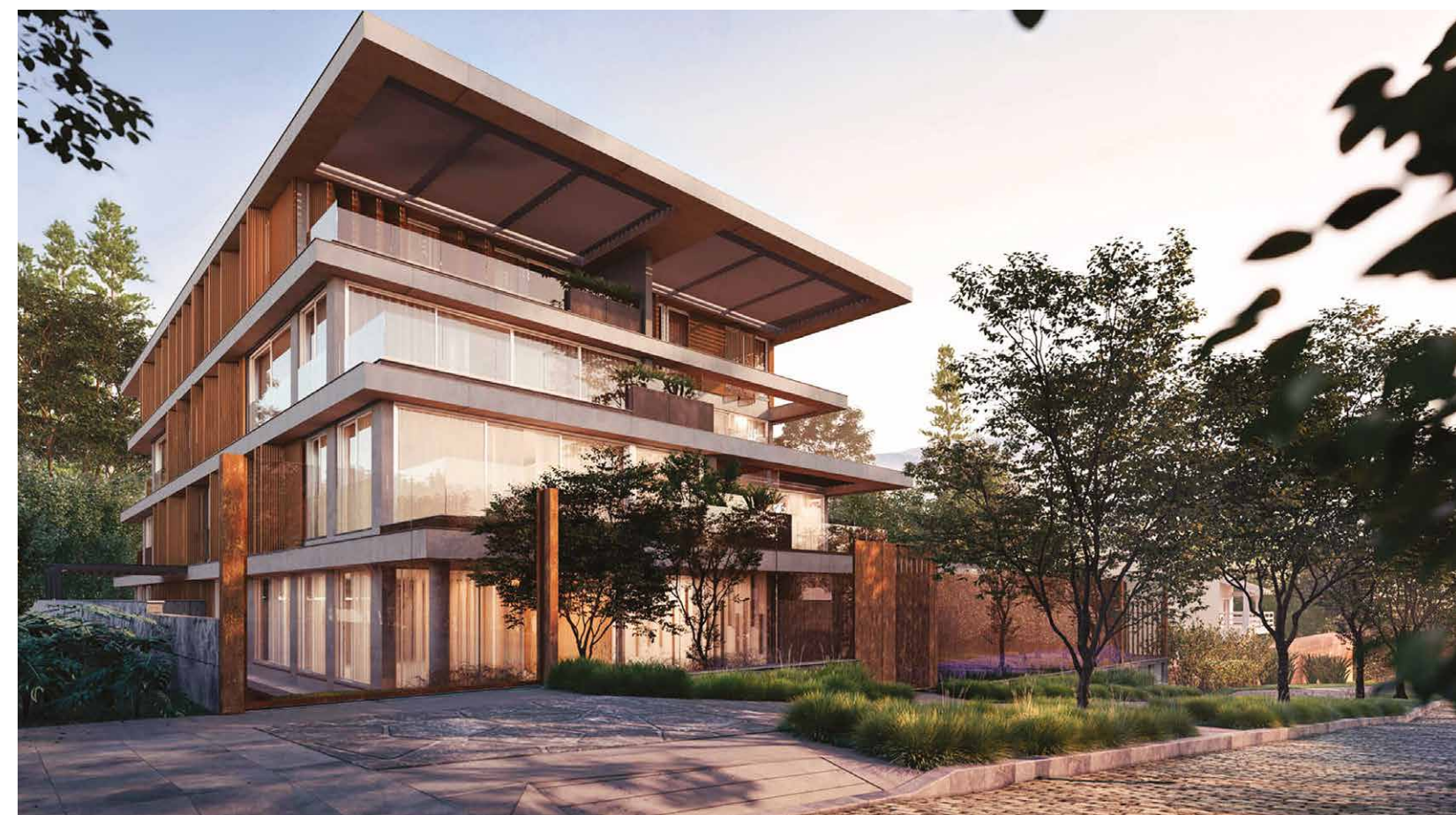
Desde a nossa criação, em 2007, participamos ativamente do desenvolvimento imobiliário do sul do Brasil. Acompanhando as tendências urbanas, nós identificamos oportunidades de negócios, que se traduzem em unidades de alto padrão em boas localizações. Inicialmente, atuamos nos bastidores de grandes projetos em parceria com as mais importantes incorporadoras do estado.

Nos últimos anos, nos preparamos para um processo de transição, passando dos bastidores para uma posição de protagonismo no cenário imobiliário. Com o objetivo de entregarmos empreendimentos inovadores, passamos a ter criação e desenvolvimento próprios.

Capítulo 1 e Balduíno são os nossos primeiros projetos residenciais com arquitetura autoral, onde pudemos apresentar nossas credenciais ao mercado. Este processo também nos levou à internacionalização da empresa, proporcionando um rico intercâmbio cultural. Nossa sede em Barcelona é responsável pela coordenação e estruturação de projetos de alto padrão em território europeu.

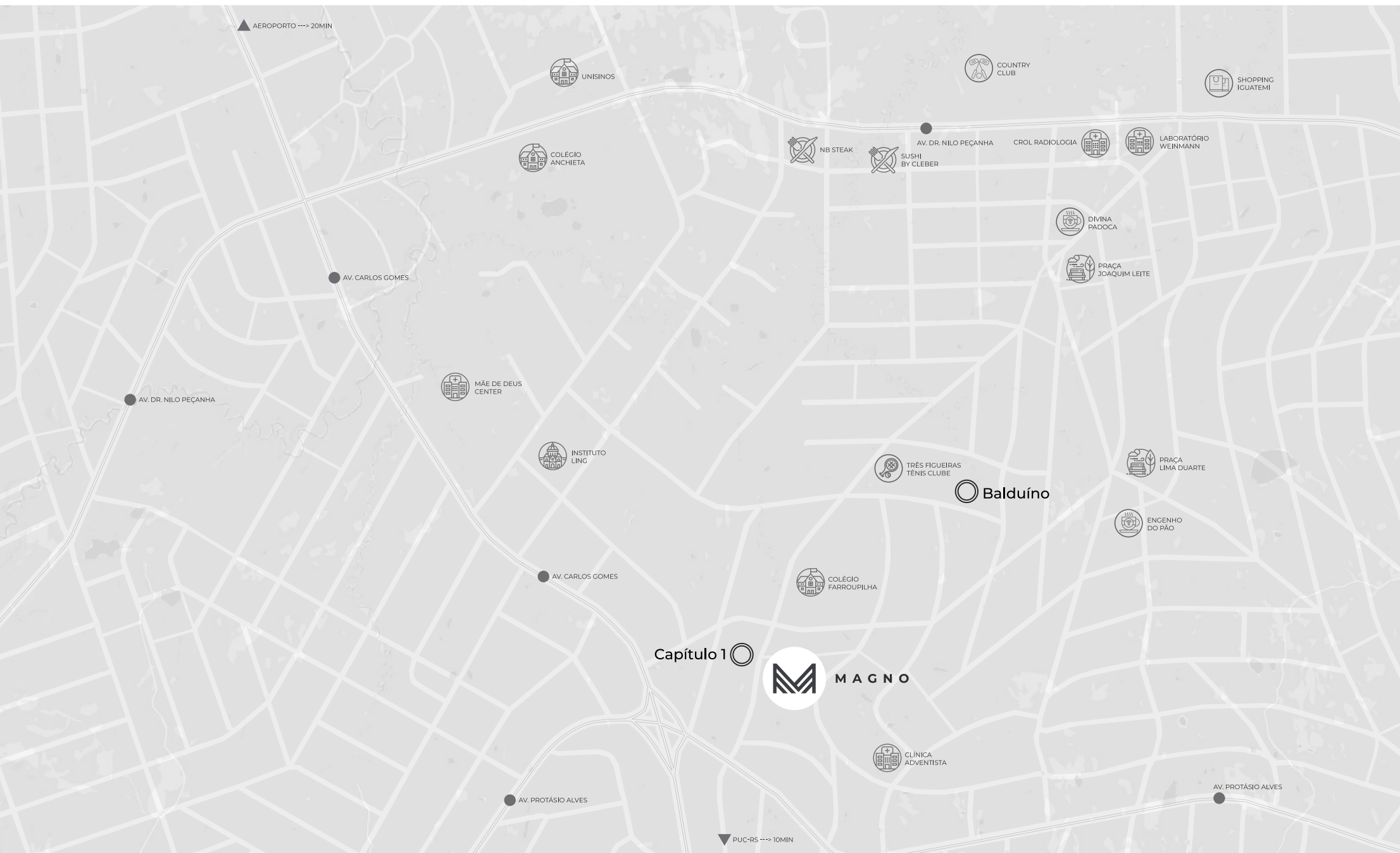


BALDUÍNO



CAPÍTULO 1





**PORTO ALEGRE, RS**

R. CARLOS HUBER, 173  
 TRÊS FIGUEIRAS  
 CEP 91330-150  
 + 55 51 3029 9293

**BARCELONA**

FERRAN AGULLO 6, 3 - 1  
 C. P. 08021  
 +34 696727630

Rua Carlos Huber, 173 | Três Figueiras  
[www.abfdevelopments.com.br](http://www.abfdevelopments.com.br)

**PROJETO E INCORPORAÇÃO:** ABF Developments  
**PROJETO ARQUITETÔNICO:** Studio Ronaldo Rezende  
**PROJETO DE INTERIORES:** Studio AD Arquitetura Design  
**PROJETO PAISAGÍSTICO:** Fernando Thunm Paisagismo  
**COMUNICAÇÃO VISUAL:** Maena Design Conecta  
**GESTÃO ADMINISTRATIVA E OPERACIONAL:** São Pietro Saúde  
**BRANDING:** Bártus Cobalchini e Juliano Weide





ABF DEVELOPMENTS



**M A G N O**

Premier Senior Living

**Carlos Huber, 173 | Três Figueiras**