



NOON

SMALL LUXURY. APARTMENTS

UM NOVO CASE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



OVERVIEW

Modelo disruptivo de investimento imobiliário com sistema integrado de locação residencial.

Pensado para o novo modelo do mercado. Simplificamos e otimizamos a operação para que o investidor tenha o maior retorno, sem a dor de cabeça da administração.

Um produto Alfa Realty.

20 anos de história de alto padrão.

50+ empreendimentos e diversas premiações.

Designed by Anastassiadis Arquitetos

Escritório renomado internacionalmente

Especialistas em residencial e hotelaria de alto luxo.

Gestão operacional e hotelaria Alfa Rentals

Operação integrada e digital responsável

por gestão de ocupação e serviços .



- Inspirado por projetos de Nova York e Londres
- Combina residencial com a comodidade de hotel
- Apartamentos de 1 dormitório com 25m²
- Apartamentos de 2 dormitórios com 60 e 70m²
- Localização e formato ideal para locações de Short-stay e Long-stay alto padrão.

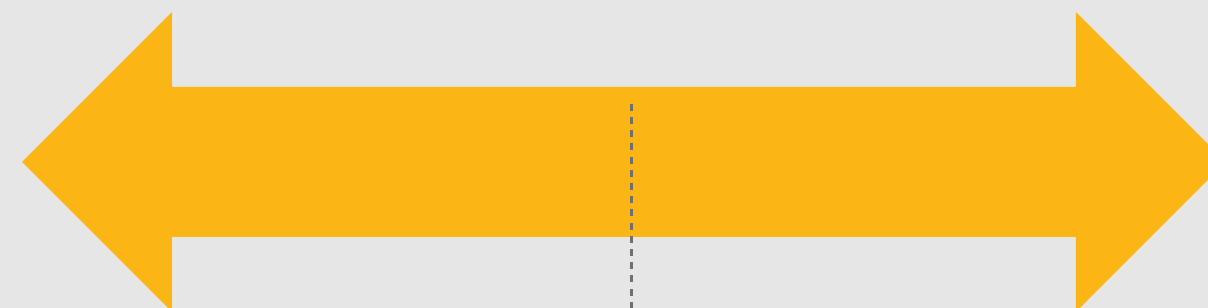
O DESAFIO DO INVESTIDOR

Gerir locação é um desafio. A volatilidade afeta o resultado e faltam projetos de alto padrão com esse foco.

O investidor de imóveis para locação tem que se preocupar com diversos fatores. Encontrar o projeto ideal é apenas o começo...

LOCAÇÃO ADMINISTRADA PELO PROPRIETÁRIO

- Necessidade de montar o apartamento
 - Problema em administrar o imóvel
 - Interlocução com o locatário
 - Inadimplência
 - Inviável para locações long-stay
- (Deixa no airbnb ou faz locação tradicional)



POOL DE HOTEL

- Oferta limitada no tipo de apartamentos
- Prêmio da marca do hotel
- Custos de fee de gestão
- Um produto diferente (localização, formato) e muitas vezes inacessível.

COMO FUNCIONA A CONCORRÊNCIA

Comparado a investimentos em apartamentos Studio, nosso projeto apresenta uma série de vantagens.

Hoje é um dos investimentos imobiliários que melhor entrega o combo **Rentabilidade Mensal + Valorização do Ativo**

Em um apto de Studio não há gestão. É cada um por si.

~~Rentabilidade Mensal~~

é canibalizada pela concorrência

~~Valorização Patrimonial~~

é prejudicada pela oferta de investidores no mesmo local

A NECESSIDADE DO CLIENTE

Procuram combinar a hospitalidade hoteleira com a praticidade do residencial, por períodos **curtos e longos.**

- Habitués do segmento life style & Boutique
- Adeptos a tecnologia, mas prezam pelo atendimento humano
- Flexível no período
- Serviços de hotelaria
- Amenities e espaços comuns para work e leisure
- É fácil de alugar independente do período (prefere não ter que lidar com imobiliárias ou proprietários)
- Com a localização ideal



O MODELO NOON

Porque acreditamos no **sucesso** do modelo.

Do desenvolvimento do projeto a gestão operacional, pensado para atender o cliente e dar retorno ao investidor.

1.

Produto de luxo

2.

Excelência na operação

3.

Gestão e governança

Curadoria: Alfa Realty + Anastassiadis + Alfa Rentals

CURADORIA

SMALL. LUXURY APARTMENTS

NOON

 Alfa.Realty

ALFA REALTY

Reconhecida história de sucesso em projetos residenciais de luxo em SP

Autorais para cada terreno, com design e alto padrão em localizações escolhidas a dedo.

- Mais de 400.000m2 de áreas executadas
- Mais de 2.000 unidades lançadas
- R\$ 3,6 Bi de VGV lançados
- 20 anos de experiência
- Prêmios nacionais e internacionais
- Sustentabilidade, Transparência e comprometimento

Um produto Alfa é uma unidade colecionável de luxo.

 Alfa.Realty

Material sujeito à alterações sem aviso prévio.





RECONHECIMENTO ALFA

Prêmios e Conquistas

NACIONAIS

2006 Prêmio Master imobiliário

– Categoria Empreendimento Residencial
Edifício "Ilê de La Cité", um produto diferenciado (SP).

2010 Prêmio Master imobiliário

– Categoria Profissional - Oportunidade Estratégica
Office Garden (SP).

2015 Prêmio Master Imobiliário

– Categoria Empreendimento Residencial
Aurora Madalena (SP)

2019 Prêmio Master Imobiliário

– Empreendimento -Retrofit Comercial e Cultural
Casa Melhoramentos (SP)

INTERNACIONAIS

2016-17 Prêmio Property Awards

Bothânica

2017-18 Prêmio Property Awards

Reserva Alto de Pinheiros

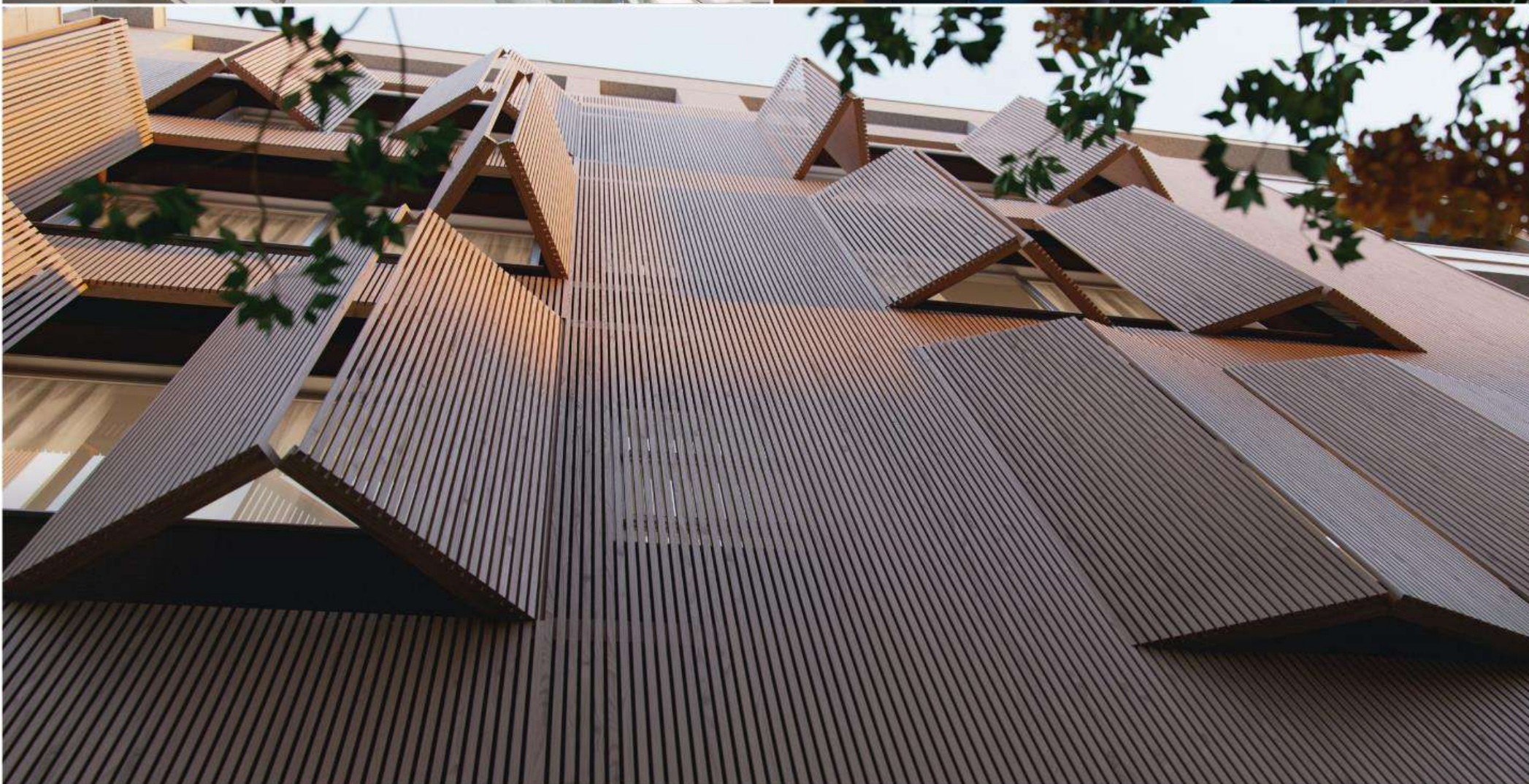
ALFA RENTALS

**Grupo de executivos com
experiência de mais de 25
anos em gestão hoteleira.
(mais de 100 hotéis sob gestão)**

Foco em gerir o ativo imobiliário

 Alfa.Realty

 Alfa.Rentals



DESIGNED BY ANASTASSIADIS ARQUITETOS

Além da tradição e reconhecimento, é um escritório com ampla experiência em **residencial e hotelaria de alto padrão**

Anastassiadis destaca-se por desenvolver projetos atemporais que exibem identidade e propósito.

- Fundado em 1993
- Projetos de altíssimo padrão no mundo todo
- Highlights de hotelaria: Du Cap Eden Roc, Fairmont Copacabana, Palácio Tangará, dentre outros.
- Residenciais luxo nos principais bairros de São Paulo.
- Parceiro de longa data da Alfa Realty

NOON

SMALL LUXURY. APARTMENTS

 Alfa.Realty

SMALL LUXURY. **APARTMENTS.**



 **Alfa.Realty**

Material sujeito à alterações sem aviso prévio.

SMALL LUXURY. **APARTMENTS.**

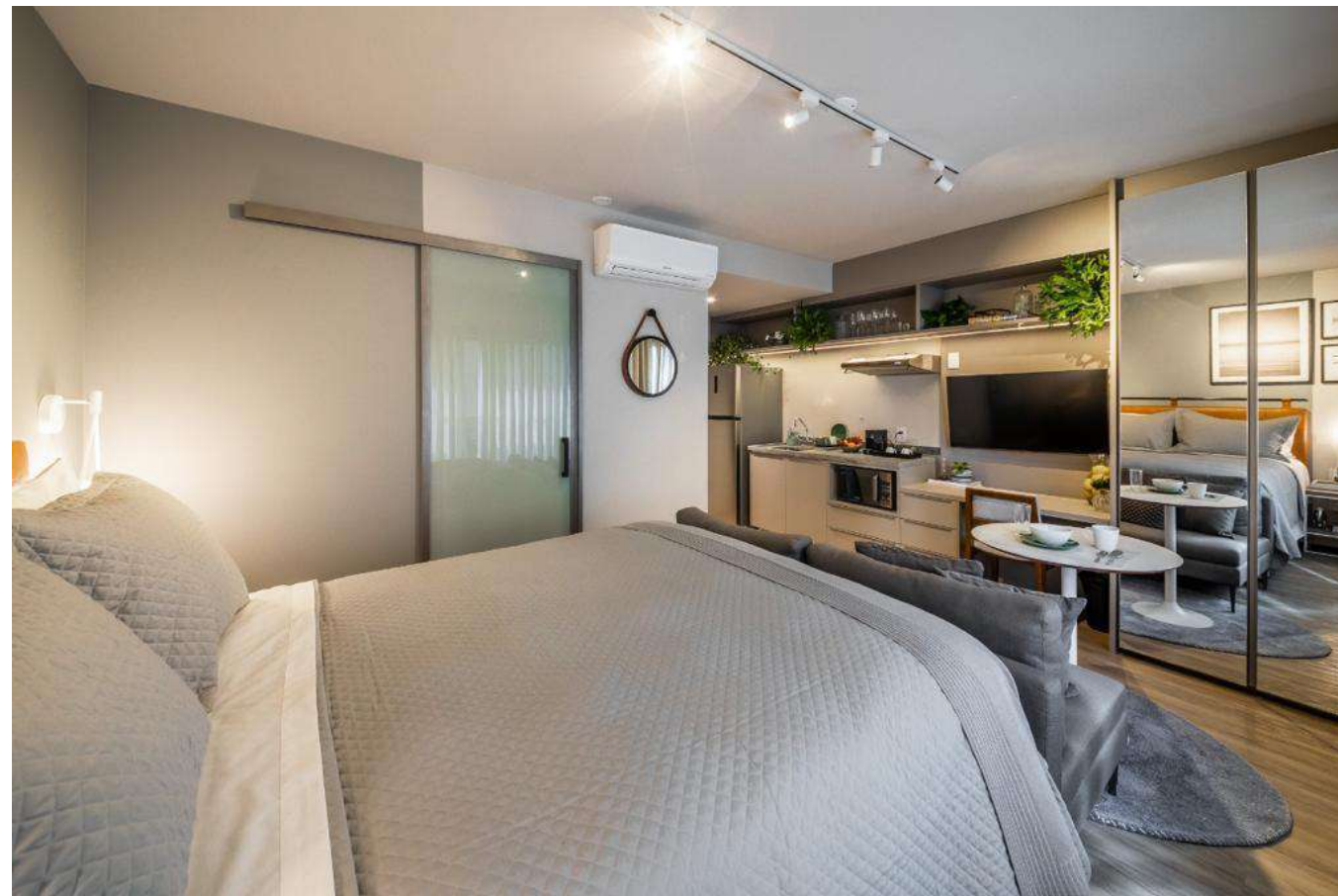


Abertura de portas e acessos eletrônico
Concierge presencial e virtual
Portaria Presencial

SMALL LUXURY. APARTMENTS.



SMALL LUXURY. APARTMENTS.

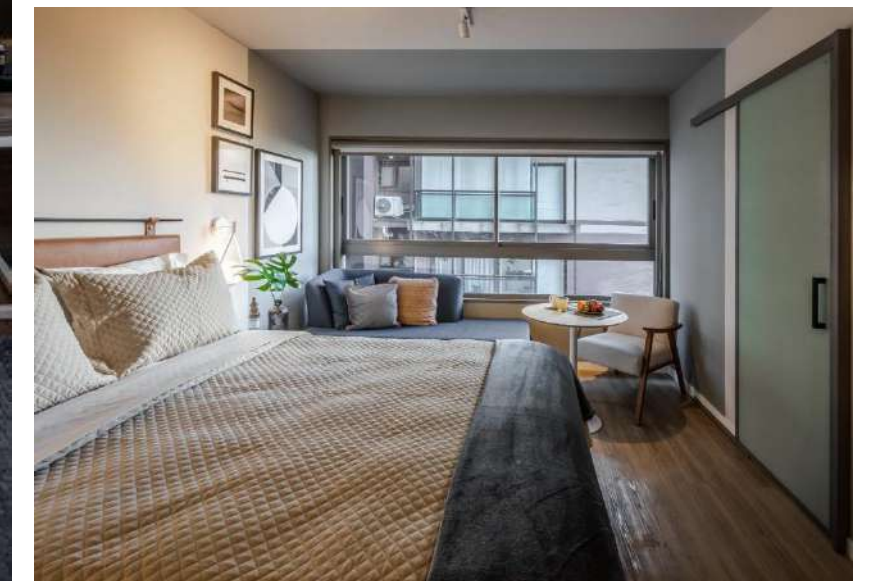
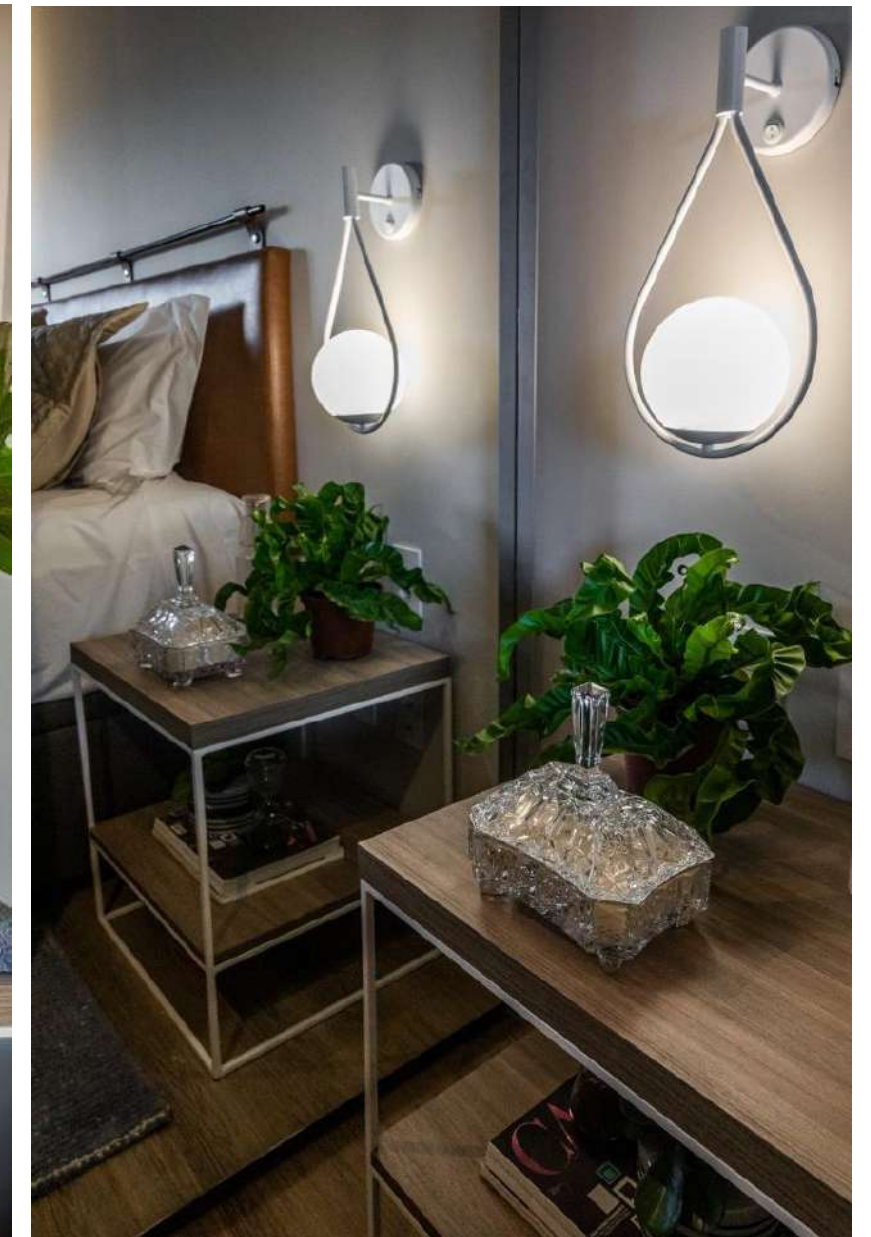
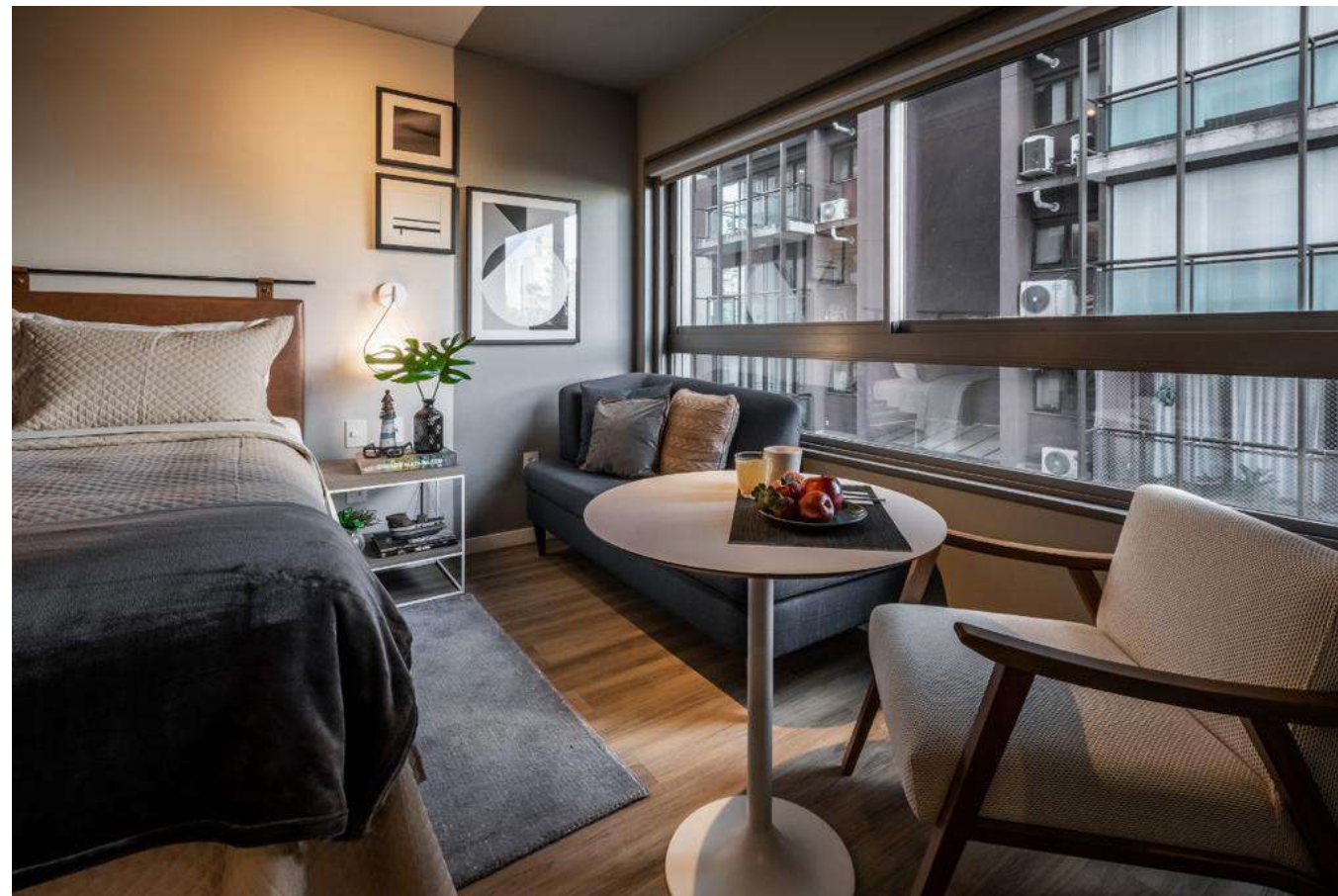


25m²

Fotos do apartamento decorado no local.

SMALL LUXURY. APARTMENTS.

25m²



Fotos do apartamento decorado no local.

SMALL LUXURY. APARTMENTS.

60m²



Fotos do apartamento decorado no local.

ALFA REALTY

Parcerias

Parceria com os melhores parceiros em móveis e decoração.

ORNARE

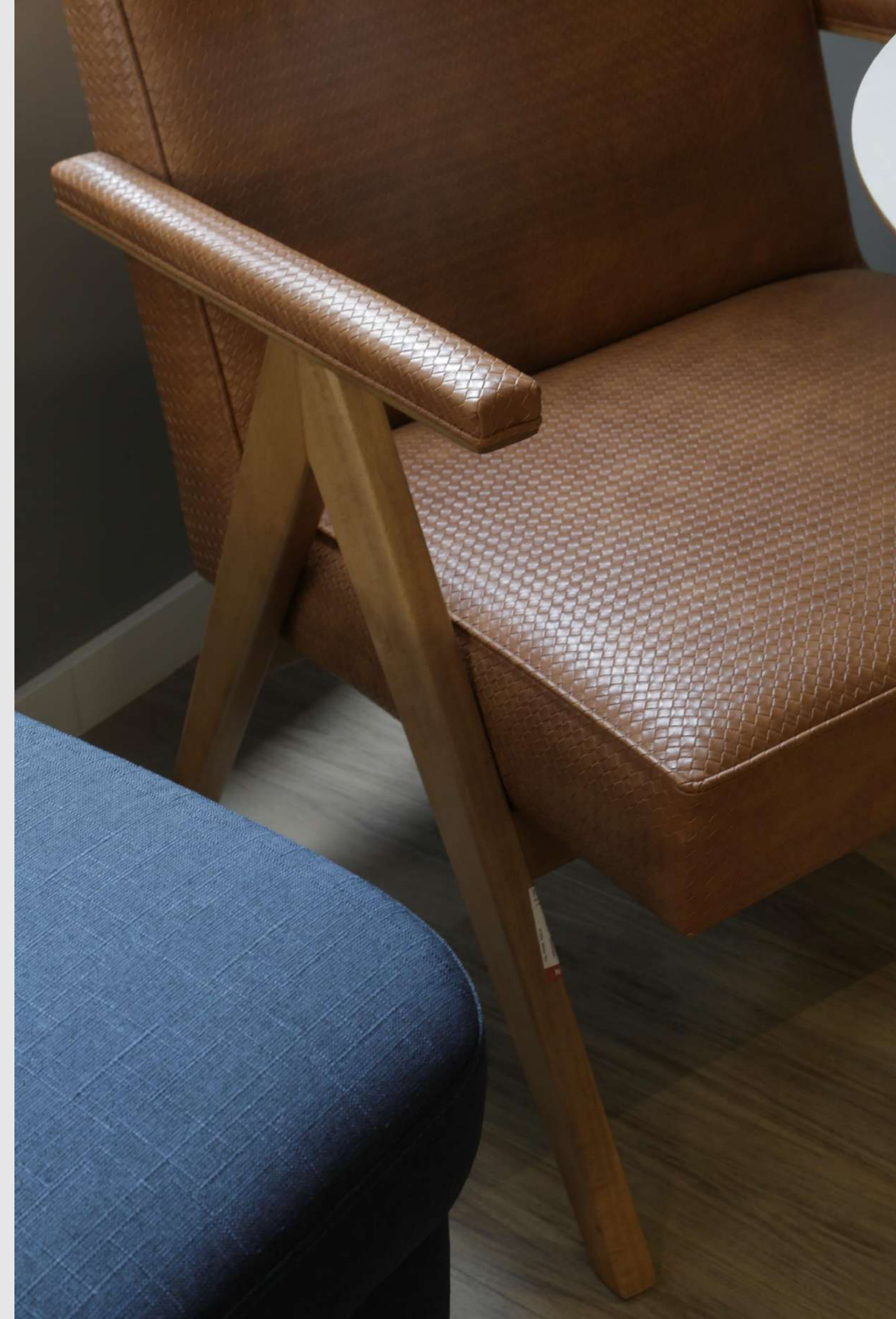
BRETÓN

artefacto

Um produto Alfa e com grandes parceiros, fica ainda mais uma unidade colecionável de luxo.

Alfa.Realty

Material sujeito à alterações sem aviso prévio.



SMALL LUXURY. APARTMENTS.



Facilidades

Aplicativo do Condomínio

Atendimento online via app

Wifi nas áreas comuns e apartamentos

Bike sharing

Serviços

Facilities e pay per use

Serviços de arrumação e limpeza

Manutenção nos apartamentos



Amenities

Fitness Center

Sala de massagem

Lavanderia compartilhada

Lockers Inteligentes

Noon Market

- Padaria
- Mercearia
- Adega
- Livraria
- Loungebar
- Outras atividades



Imagens ilustrativas



EXCELÊNCIA NA OPERAÇÃO

SMALL. LUXURY APARTMENTS

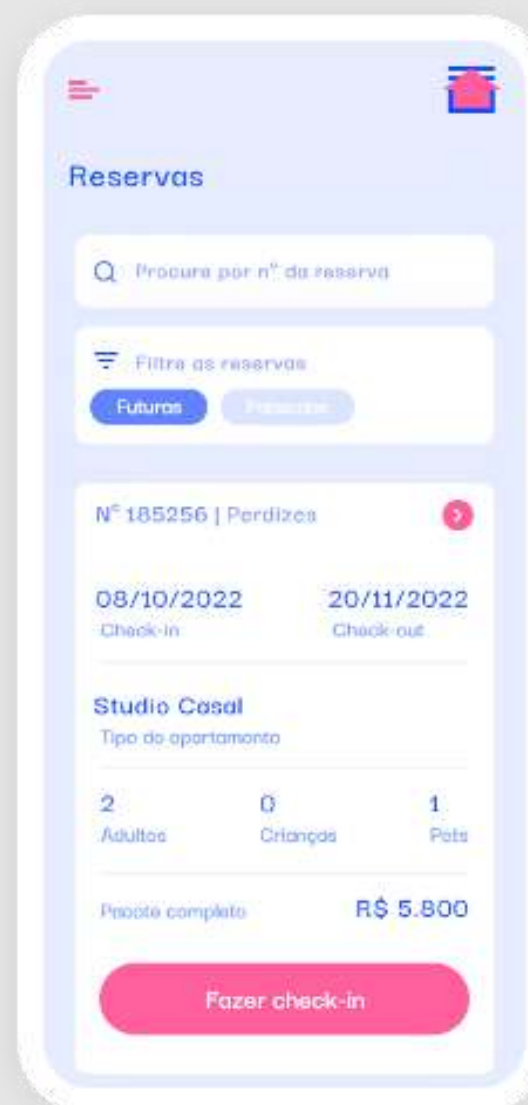
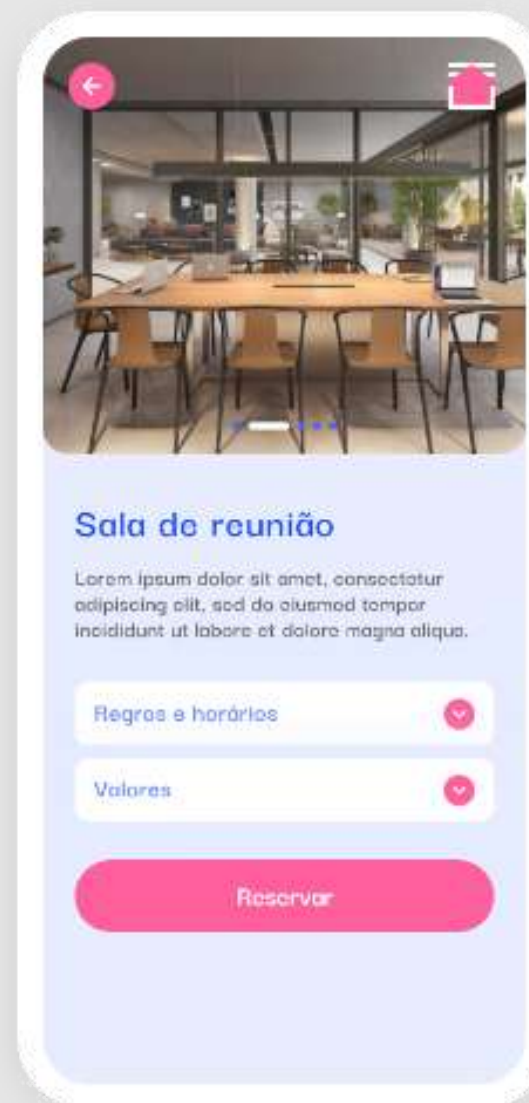
NOON

 Alfa.Realty

NOON EXPERIENCE

Uma experiência digital que facilita o dia a dia

- Check-in e out
- Serviços e Agendamentos
- Facilidades e conveniência
- Comunicação com o time
- Interatividade com bairro
- Fechadura eletrônica



GOVERNANÇA

Gestão e Governança

Com foco em padrões de **governança**, **conformidade** e **funcionamento** são as aspirações para ter como objetivo a **melhoria contínua** performance na gestão dos empreendimentos da nossa carteira de ativos.

GESTÃO

- Normatização dos processos de operação
- Homologação de fornecedores
- Treinamento da estrutura colaboradores e terceirizados
- Indicadores de performance da operação
- Gestão de Qualidade

GOVERNANÇA

- Controle da operação pela empresa Gestora ABITY
- Relatório financeiro e contábil mensal
- Relatório Gerencial
- Portal acesso das contas do Condomínio
- Auditoria anual

O INVESTIMENTO

**Como você
pode investir
no Noon.**

TESE DO NEGÓCIO

SMALL. LUXURY APARTMENTS

NOON

 Alfa.Realty

PARA UM PERFIL SUPER RENTÁVEL

O público-alvo Noon

- Homens e mulheres solteiros e separados
- DINKS - (double income, no kids) Casais sem filhos
- Empty nesters
- Com residência em outras cidades
- Expatriados
- Jovens executivos
- Famílias com imóvel em reforma
- Famílias com parente em recuperação médica

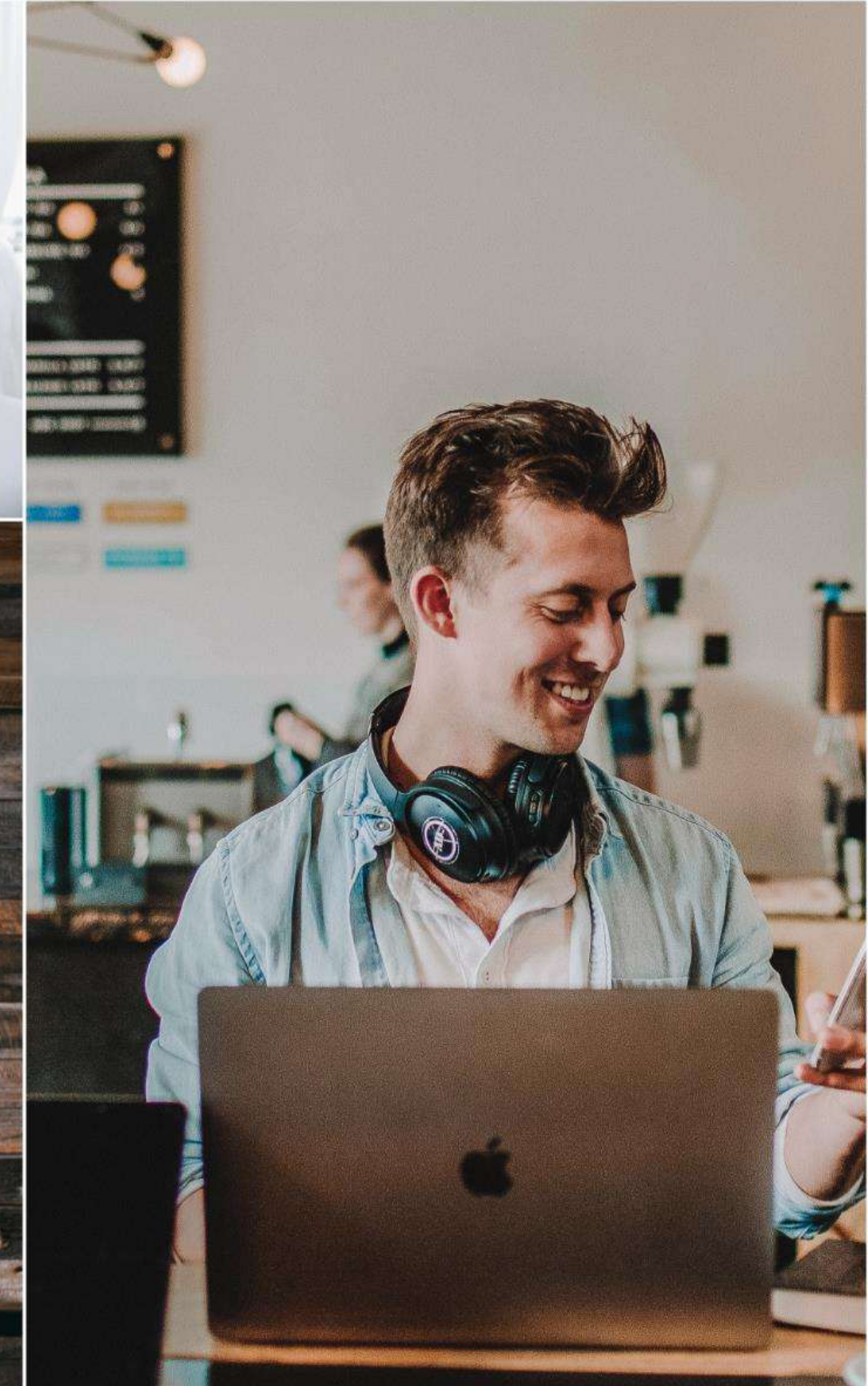
Classe AA

Permanência 30 dias

50% Masc / 50% Fem

 Alfa.Realty

Material sujeito à alterações sem aviso prévio.



A OPERAÇÃO

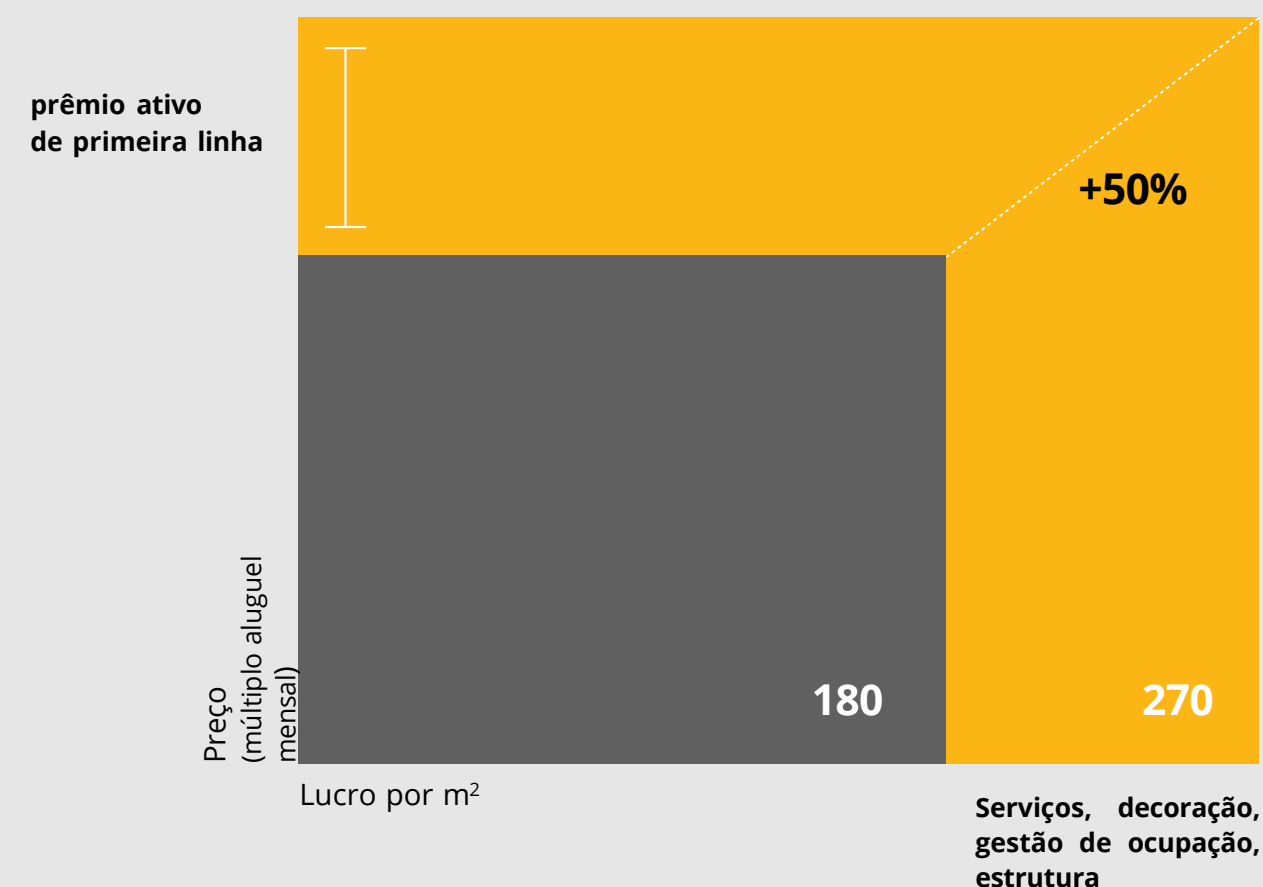
Como vamos manter a ocupação alta e melhorar o preço médio da locação

Do desenvolvimento do projeto a gestão operacional, pensado para atender o cliente e dar retorno ao investidor.

1. Fluxos de locação

- Plataforma Noon
- Corretores parceiros
- Empresas cadastradas
- OTA Booking, Airbnb
- Mídia online

2. Experiência & Butler service



3. Recorrência & Fidelização

	Vizinhança	Noon
Média m2 locação	100,00	170,00

EXPECTATIVA DE RESULTADO PROJETADO

SMALL. LUXURY APARTMENTS

NOON

 Alfa.Realty

PROJEÇÕES DE RETORNO

DRE projetado e rentabilidade por unidade

Entenda como o seu investimento se rentabiliza.

25m²

Diária média (R\$)

Taxa de ocupação

	60%		70%		80%		90%	
	a.m.	R\$	a.m.	R\$	a.m.	R\$	a.m.	R\$
350	0,53%	R\$ 2.894,19	0,63%	R\$ 3.445,15	0,75%	R\$ 4.109,19	0,86%	R\$ 4.750,70
400	0,61%	R\$ 3.370,95	0,72%	R\$ 3.977,73	0,86%	R\$ 4.716,84	1,00%	R\$ 5.486,53
450	0,70%	R\$ 3.861,51	0,83%	R\$ 4.557,59	0,98%	R\$ 5.380,55	1,13%	R\$ 6.201,67
500	0,75%	R\$ 4.112,38	0,94%	R\$ 5.189,94	1,07%	R\$ 5.890,17	1,28%	R\$ 7.014,69

PROJEÇÕES DE RETORNO

DRE projetado e rentabilidade por unidade

Entenda como o seu investimento se rentabiliza.

60m²

Diária média (R\$)

Taxa de ocupação

	60%		70%		80%		90%	
	a.m.	R\$	a.m.	R\$	a.m.	R\$	a.m.	R\$
350	0,52%	R\$ 6.861,03	0,62%	R\$ 8.167,14	0,74%	R\$ 9.741,33	0,85%	R\$ 11.262,09
400	0,61%	R\$ 7.991,24	0,72%	R\$ 9.485,72	0,85%	R\$ 11.248,28	0,99%	R\$ 13.006,47
450	0,69%	R\$ 9.154,16	0,82%	R\$ 10.804,31	0,97%	R\$ 12.755,23	1,00%	R\$ 14.701,79
500	0,74%	R\$ 9.748,89	0,93%	R\$ 12.303,36	1,06%	R\$ 13.963,34	1,26%	R\$ 16.629,14

PROJEÇÕES DE RETORNO

DRE projetado e rentabilidade por unidade

Entenda como o seu investimento se rentabiliza.

70m²

		Taxa de ocupação							
		60%		70%		80%		90%	
Diária média (R\$)		a.m.	R\$	a.m.	R\$	a.m.	R\$	a.m.	R\$
350		0,52%	R\$ 8.118,33	0,62%	R\$ 9.663,79	0,74%	R\$ 11.526,45	0,85%	R\$ 13.325,90
400		0,61%	R\$ 9.455,66	0,72%	R\$ 11.224,01	0,85%	R\$ 13.309,56	0,99%	R\$ 15.389,94
450		0,69%	R\$ 10.831,69	0,82%	R\$ 12.784,23	0,97%	R\$ 15.092,66	1,11%	R\$ 17.395,94
500		0,74%	R\$ 11.535,40	0,93%	R\$ 14.557,99	1,06%	R\$ 16.522,16	1,26%	R\$ 19.676,48

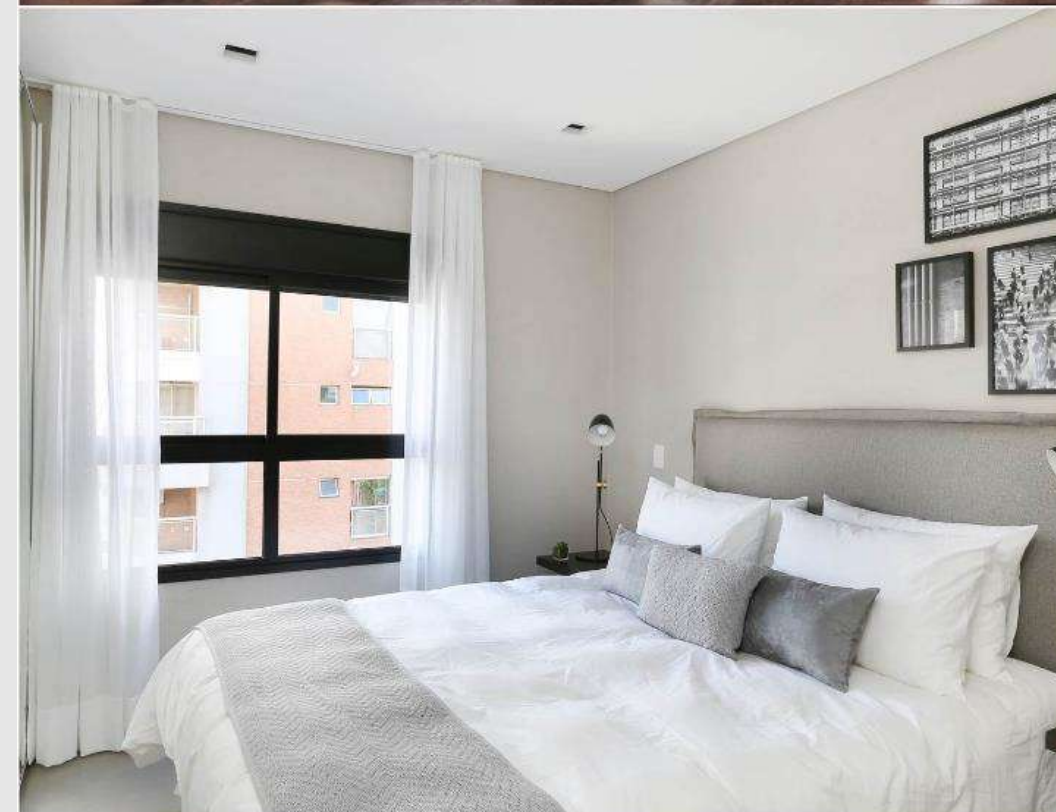
"LABORATÓRIO" CASE ALFA REALTY

Jazz pinheiros foi o primeiro projeto Alfa nesses moldes.

Os dois pilares mais importantes:
Valorização patrimonial e Rentabilidade

- Inauguração:
- Taxa de ocupação média:
- Rentabilidade mensal média por m²:
- Número de aptos:

 Alfa.Realty



Próximos projetos em desenvolvimento...

Estamos apenas começando.



JARDINS
Rua Presidente Prudente



HIGIENÓPOLIS
Rua Alagoas



HIGIENÓPOLIS
Rua Sergipe



HIGIENÓPOLIS
Rua Novo Horizonte



HIGIENÓPOLIS
Rua Sem Padua Sales



VILA MADALENA
Rua Fidalga



CENTRO
Av. Ipiranga



CENTRO
Rua Matarazzo