

# WILD PINES

## CASE ATIVORE DE INVESTIMENTOS

### Wild Pines entrega TIR anual de 15% apesar da pandemia e de cenários climáticos desafiadores

*Ativore Asset*

O multifamily Park Crescent é um imóvel em estilo "garden-style" de 400 unidades localizado em Norfolk, a segunda maior cidade do estado da Virgínia. O ativo foi adquirido em 2019, antes da pandemia, por US\$ 57,2 milhões e foi vendido, em maio de 2024, por US\$ 84 milhões, uma valorização de 47%, mesmo com o cenário mais adverso de mercado. Para os investidores, considerando distribuições ao longo do projeto e o ganho de capital, líquido de imposto no estado da Virgínia, foi obtida uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 15,2% ao ano e um Múltiplo de Capital (Equity Multiple) de 1,85x, ou seja, um retorno total de US\$ 185 mil para cada US\$ 100 mil investidos. Esse é um bom exemplo da resiliência do investimento imobiliário residencial, especialmente quando a gestão é ativa e o mercado de atuação é selecionado criteriosamente.

A seguir, serão discutidos em maiores detalhes a estratégia adota e os resultados operacionais que viabilizaram o retorno para o investimento.

#### O ATIVO

O Park Crescent é um multifamily construído em duas fases, a primeira em 1991 e a segunda em 2012, com 288 unidades e 112 unidades em cada fase, respectivamente. Um fator que a diferencia da concorrência é que o imóvel detém algumas das maiores unidades em seu mercado, com um tamanho médio geral de 1.137 pés quadrados (105 m²). Enquanto as unidades da Fase I têm um tamanho médio de 1.277 pés quadrados (119 m²), as unidades da Fase II, que são principalmente apartamentos de um único quarto com cozinha aberta para a sala, têm um tamanho médio de 776 pés quadrados (72 m²).



Norfolk tem uma população de cerca de 230 mil habitantes e é considerado um mercado terciário nos EUA, o que não significa que não seja um mercado interessante para investimento imobiliário, pelo contrário. Essa classificação é muito mais ligada ao tamanho do mercado e ao volume de transação do que à qualidade dos investimentos imobiliários em si. Nesse caso, mais importante do que investir em mercados conhecidos do grande público, é fundamental conhecer a dinâmica de cada mercado, suas bases econômicas e o balanço entre oferta e demanda de imóveis.

## PLANO DE NEGÓCIOS

O plano de negócios do Wild Pines foi estruturado para aproveitar uma oportunidade única: a desistência do comprador anterior em decorrência da pandemia permitiu ao operador negociar condições especialmente favoráveis para a aquisição do ativo. Assim, o imóvel foi adquirido por aproximadamente US\$ 25,3 milhões (equivalente a US\$ 126,7 mil por unidade), em uma transação realizada a uma taxa de capitalização ("cap rate") de 5,2%, superior à média de mercado de 4,9%.

A aquisição contou com alavancagem de 72,1% em condições muito favoráveis, incluindo taxa de juros fixa de 3,2% a.a. e um período inicial de 7 anos com pagamentos apenas de juros ("interest only"), favorecendo a geração de caixa aos investidores desde o início do projeto.

Construído em 1968, o empreendimento permaneceu quase duas décadas sem reformas significativas nos apartamentos e nas áreas comuns. Como resultado, o ativo estava com 97% de ocupação, mas com valor médio dos aluguéis estava em torno de US\$ 950, bem abaixo do praticado pelos concorrentes locais no momento da aquisição.

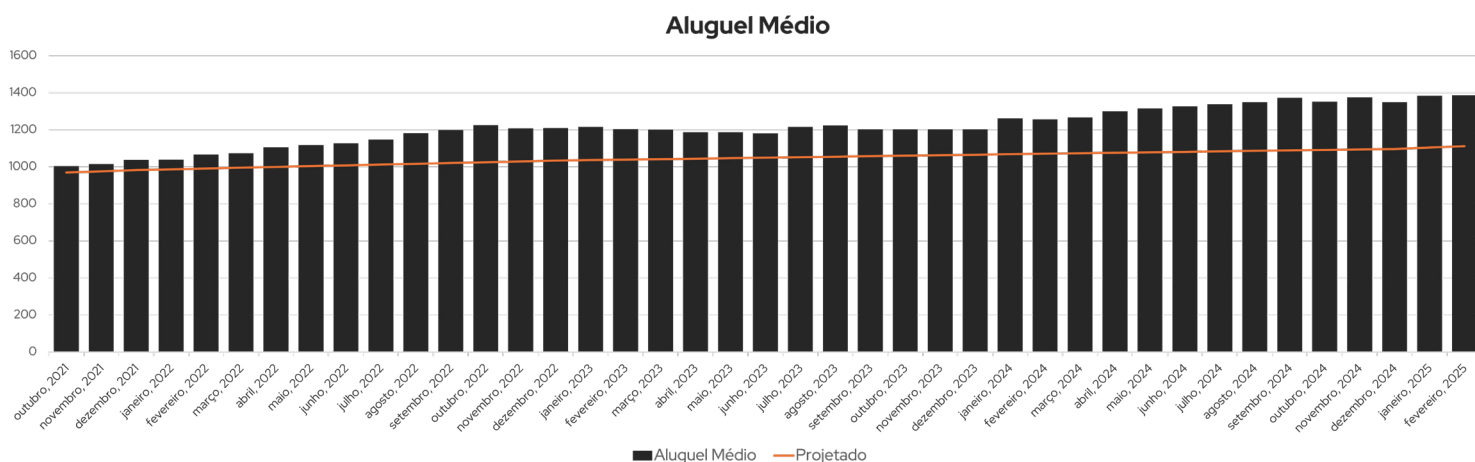
O programa de investimentos previa a renovação completa do interior apenas das 96 unidades com aluguéis a valor de mercado, incluindo a substituição de eletrodomésticos, bancadas, armários, iluminação e louças. Adicionalmente, estavam previstas melhorias externas, como novos telhados, paisagismo e renovação das piscinas.



## DESEMPENHO DA PROPRIEDADE

Com o avanço do plano de renovação, o Wild Pines alcançou um aumento de 42% no valor médio dos aluguéis entre 2020 e 2022, superando em 10% o crescimento observado no mercado de Naples e mantendo a taxa de ocupação em torno de 97%. No entanto, todo o planejamento precisou ser reavaliado após a passagem do furacão Ian em setembro de 2022. Considerado um dos maiores já registrados no estado, o Ian provocou enchentes que afetaram todas as unidades localizadas nos andares térreos do Wild Pines, reduzindo a taxa de ocupação para o mínimo de 57,1%.

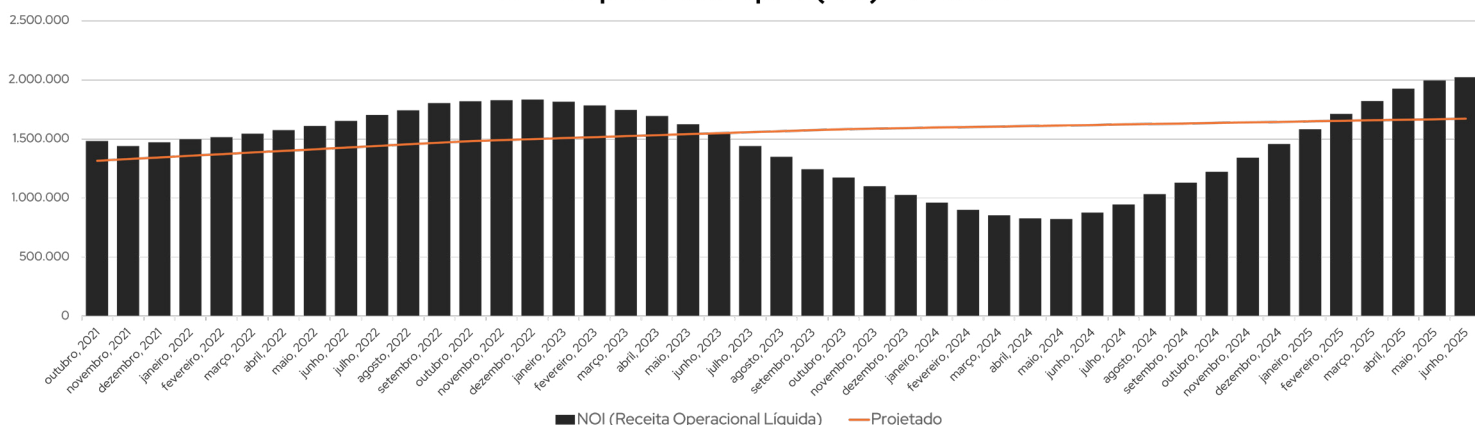
Apesar desse impacto significativo, a disciplina na execução do plano permitiu que o valor médio dos aluguéis continuasse em trajetória de crescimento, 26,6% superior ao projetado inicialmente.



Durante a reconstrução dos espaços atingidos pela enchente, diversos apartamentos da propriedade ficaram simultaneamente indisponíveis, o que limitou o crescimento da ocupação. Entretanto, desde o primeiro dia, o Wild Pines contava com contratos de seguro que cobriam tanto os custos da reconstrução quanto os aluguéis perdidos devido à interdição para obras. Essa cobertura foi fundamental para que a gestão mantivesse o plano de recuperação sem preocupações com a geração imediata de caixa e contribuiu para uma qualidade superior nas reformas. Com a recuperação das unidades atingidas, a propriedade voltou a estabilizar sua ocupação acima de 90% no terceiro trimestre de 2024, apresentando resultado operacional líquido (NOI) acima das projeções iniciais.

No segundo trimestre de 2025, o NOI acumulado nos últimos 12 meses registrava alta de 20,7% em relação ao ano anterior, o que foi considerado um momento oportuno para a venda do ativo. Assim, em julho de 2025, cinco anos antes do previsto no plano de negócios, o Wild Pines foi vendido por US\$ 35,5 milhões, mantendo a taxa de capitalização do projeto (5,7%), mas alcançando uma valorização de 40,3%.

### Receita Operacional Líquida (NOI) - 12 meses



## RENTABILIDADE PARA INVESTIDORES

O bom desempenho no início do investimento permitiu o pagamento de distribuições equivalentes a 8,3% ao ano em dólar nos primeiros seis trimestres após a aquisição. Com as unidades afetadas pelo furacão, entre 2023 e 2024, os dividendos foram suspensos e todo o fluxo de caixa foi direcionado à reconstrução e à implementação de melhorias preventivas contra enchentes e furacões.

O ativo retomou o pagamento das distribuições em 2025, na faixa de 7,2%. Com sua venda, a operação gerou, em média, uma taxa interna de retorno (TIR) antes de impostos em dólar de 15,0% a.a. e um múltiplo de capital investido de 1,8x para os investidores da Ativore.



### Fale conosco

Para informações mais detalhadas sobre o conteúdo:

- ✉ [contato@ativore.com](mailto:contato@ativore.com)
- 🌐 [www.ativore.com](http://www.ativore.com)
- 🌐 [linkedin.com/ativore](https://www.linkedin.com/company/ativore)
- 📝 [www.blog.ativore.com](http://www.blog.ativore.com)

### São Paulo, Brasil

+55 11 2626-5704

Rua Gomes de Carvalho, 1195, Conj. 61

CEP 04557-004 - Vila Olímpia, São Paulo - Brasil