



Análise

Realty Income
R1IN34 | O

Produzido por SIMPLA CLUB

Thiago Affonso Armentano

Última Atualização

Nas informações financeiras a seguir, podemos observar um crescimento expressivo nas receitas de aluguéis do Realty Income, que passaram de US\$3,96 bilhões em 2023 para US\$5,04 bilhões em 2024, representando um aumento de 27,27%. Esse avanço foi impulsionado principalmente pela fusão com a Spirit Realty Capital, Inc. e pelas aquisições de propriedades realizadas em 2023 e 2024, que resultaram em um acréscimo de pouco mais de US\$1 bilhão nas receitas de aluguel provenientes dessas novas propriedades.

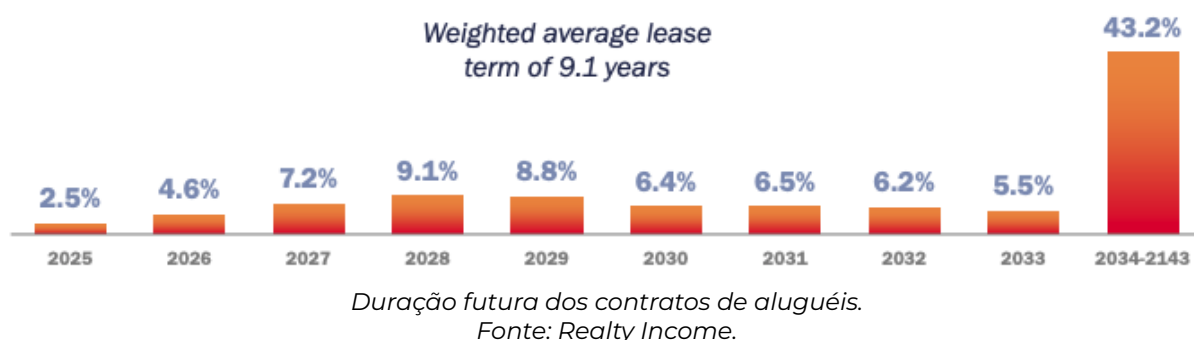
	Years ended December 31,		
	2024	2023	2022
REVENUE			
Rental (including reimbursable)	\$ 5,043,748	\$ 3,958,150	\$ 3,299,657
Other	227,394	120,843	44,024
Total revenue	5,271,142	4,078,993	3,343,681
EXPENSES			
Depreciation and amortization	2,395,644	1,895,177	1,670,389
Interest	1,016,955	730,423	465,223
Property (including reimbursable)	377,675	316,964	226,330
General and administrative	176,895	144,536	138,459
Provisions for impairment	425,833	87,082	25,860
Merger, transaction, and other costs, net	96,292	14,464	13,897
Total expenses	4,489,294	3,188,646	2,540,158
Gain on sales of real estate	117,275	25,667	102,957
Foreign currency and derivative gain (loss), net	3,420	(13,414)	(13,311)
Gain on extinguishment of debt	—	—	367
Equity in earnings of unconsolidated entities	7,793	2,546	(6,448)
Other income, net	23,606	23,789	30,511
Income before income taxes	933,942	928,935	917,599
Income taxes	(66,601)	(52,021)	(45,183)
Net income	867,341	876,914	872,416
Net income attributable to noncontrolling interests	(6,569)	(4,605)	(3,008)
Net income attributable to the Company	860,772	872,309	869,408
Preferred stock dividends	(7,763)	—	—
Excess of redemption value over carrying value of preferred shares redeemed	(5,116)	—	—
Net income available to common stockholders	\$ 847,893	\$ 872,309	\$ 869,408

Demonstrativo de resultados.

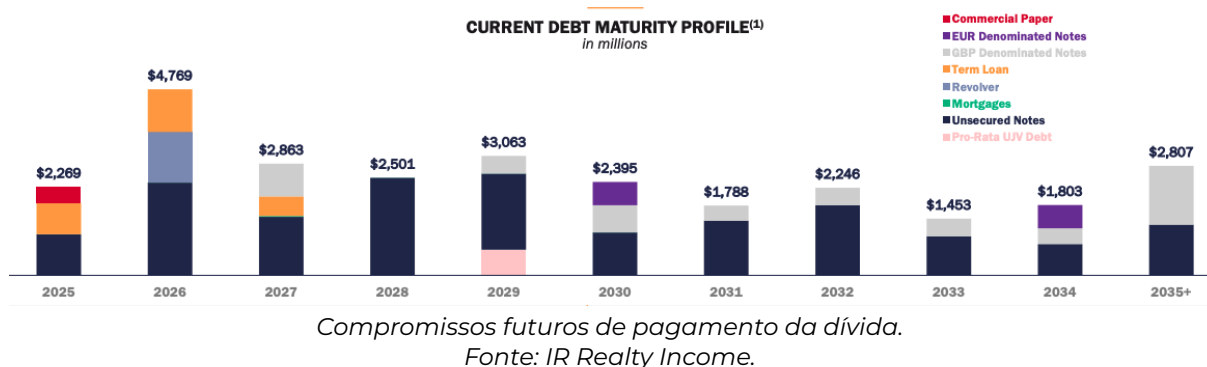
Fonte: IR Realty Income.

No mesmo período, também houve um aumento considerável nas despesas relacionadas com depreciação e amortização, que subiram de US\$1,9 bilhão em 2023 para US\$2,4 bilhões em 2024, refletindo o aumento do número de propriedades do REIT. Apenas os ativos imobiliários adquiridos na fusão com a Spirit contribuíram com um adicional de US\$413,4 milhões em depreciação e amortização no ano encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Agora podemos analisar as perspectivas futuras das receitas com o gráfico a seguir. A média ponderada do prazo remanescente dos contratos é de aproximadamente 9,1 anos com seus inquilinos, o que proporciona uma grande previsibilidade de geração de caixa para a empresa. Além disso, cerca de 43,2% dos contratos vencem após 2034.

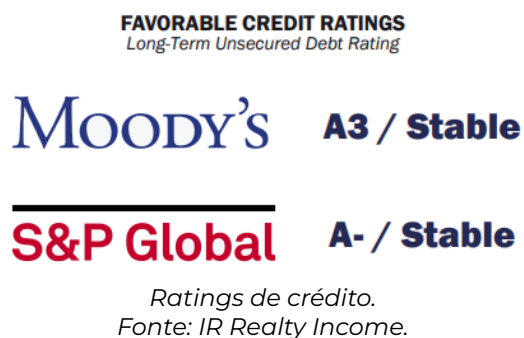


Com sua classificação de dívida de grau de investimento A3 pela agência Moody's e A- pela S&P Global, o REIT tem uma estrutura financeira sólida. Além disso, a empresa adota uma estratégia de escalonamento de vencimentos de dívida para o longo prazo, como ilustrado no gráfico abaixo. Quanto mais tempo as empresas tiverem para pagar seus compromissos, mais tempo elas possuem para gerar caixa.



É importante destacar que REITs podem ter tanto *secured* quanto *unsecured debt* em suas estruturas de financiamento. A diferença é que *secured debt* são empréstimos garantidos por um ativo específico,

enquanto *unsecured debt* não possui essa garantia - ou seja, caso o REIT não consiga fazer os pagamentos da dívida, o credor não tem o direito de tomar posse do ativo específico.



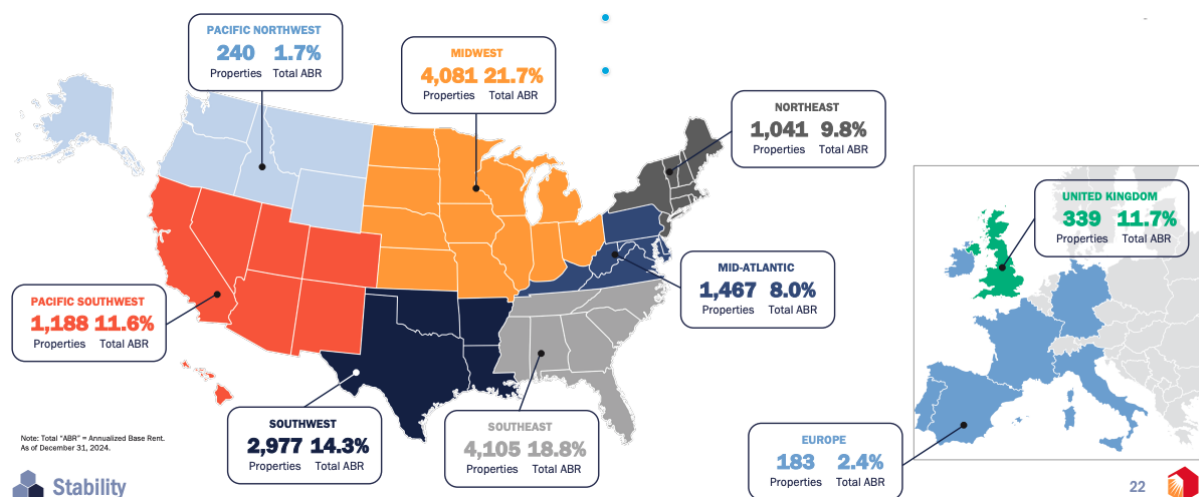
Em conjunto, esses fatores garantem uma previsibilidade robusta em relação aos pagamentos de dívida futuros. Isso é fundamental para manter a confiança dos investidores e garantir o crescimento sustentável da empresa. Atualmente, conforme ilustrado na figura abaixo sobre a composição de financiamento, o Realty Income possui uma gestão inteligente de financiamento: 99% da sua dívida não possui ativos como garantia; e 94% foi negociada com taxas fixas, ou seja, não são influenciadas por oscilações das taxas de juros.



Propriedades do Realty Income

Em dezembro de 2024, o Realty Income operava mais de 15.600 propriedades tanto nos EUA como em outros seis países da Europa. O REIT

disponibiliza uma ampla variedade de imóveis para diversas linhas de negócios, oferecendo serviços imobiliários comerciais personalizados para os seus clientes, que pertencem a 89 setores distintos, com propriedades localizadas em todos os 50 estados dos EUA, com uma diversificação geográfica interessante. Além disso, o REIT atua no Reino Unido, França, Alemanha, Irlanda, Itália, Portugal e Espanha.



Portfólio de propriedades.
Fonte: IR Realty Income.

A área locável do Realty Income em 2024 totalizava cerca de 339,4 milhões de pés quadrados. A empresa tem aproximadamente 213 milhões de pés quadrados para propriedades de varejo e 116,1 milhões de pés quadrados para propriedades industriais.

O Realty Income adota uma abordagem colaborativa com os inquilinos, oferecendo soluções imobiliárias personalizadas que atendem às suas necessidades específicas. Essa estratégia de parceria resulta em relacionamentos duradouros e mutuamente benéficos com eles, o que leva a contratos mais longos e renováveis.

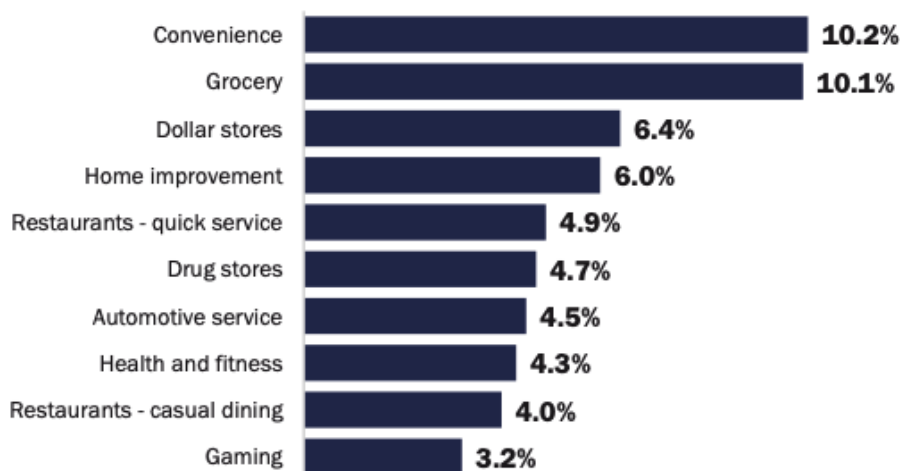
Quando o cliente está em um imóvel personalizado, que atende às suas necessidades e assume a responsabilidade pelos custos, é natural que ele permaneça no local pelo maior tempo possível. A empresa possui clientes

conhecidos no mundo todo, como por exemplo: 7-Eleven, Dollar General, Walgreens, Home Depot e FedEx. Nenhum desses clientes representa mais que 3,5% das receitas anualizadas dos aluguéis do REIT.



Principais inquilinos.
Fonte: IR Realty Income.

Os segmentos mais defensivos e de alta demanda, como lojas de conveniência (Convenience Stores) e supermercados (Grocery), correspondem a 10,2% e 10,1% do total dos aluguéis, respectivamente.



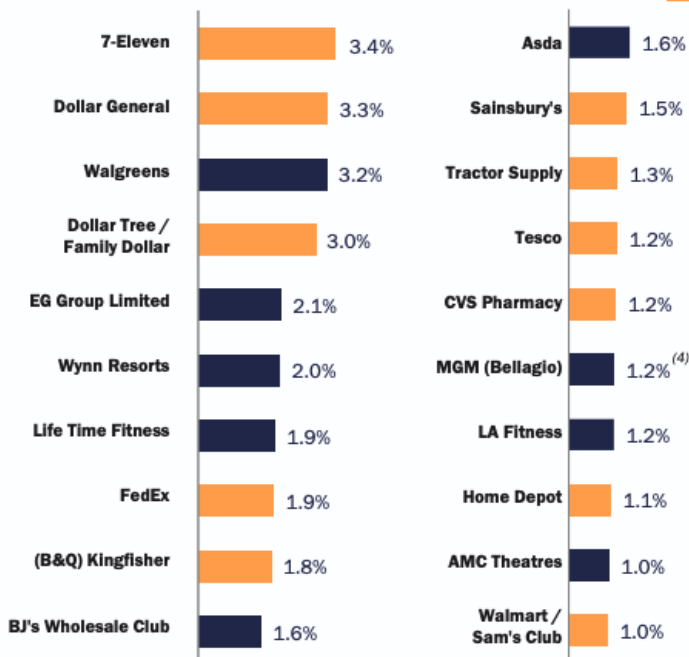
Diversificação por indústria.
Fonte: IR Realty Income.

O Realty Income tem focado em expandir significativamente o seu portfólio de propriedades em regiões que vão além dos Estados Unidos, onde o REIT já possui forte presença. Atualmente são 484 propriedades no continente europeu (incluindo Reino Unido, França, Alemanha, Irlanda, Itália, Portugal e Espanha).

CLIENT DIVERSIFICATION – TOP 20 CLIENTS

% of Total Annualized Base Rent⁽¹⁾⁽²⁾

Denotes IG-
Rated Client⁽³⁾



Top 20 Principais Clientes como Percentual da Base de Aluguéis.

Fonte: IR Realty Income.

Com cerca de 15.621 propriedades alugadas e 205 propriedades disponíveis para locação ou venda, o Realty Income ostenta uma ótima taxa de ocupação de 98,7% em 31 de dezembro de 2024. Mesmo em períodos de crise, sua taxa de ocupação tem sido consistentemente alta e acima da média do mercado de REITs ao longo das últimas décadas.

Property Type	Number of Properties	Approximate Leasable Square Feet ⁽¹⁾	Total Portfolio Annualized Contractual Rent	Percentage of Total Portfolio Annualized Contractual Rent
Retail	14,983	213,026,200	\$ 3,944,534	79.4 %
Industrial	566	116,138,200	722,251	14.5
Gaming	2	5,053,400	160,854	3.2
Other ⁽²⁾	70	5,154,100	143,185	2.9
Total	15,621	339,371,900	\$ 4,970,824	100.0 %

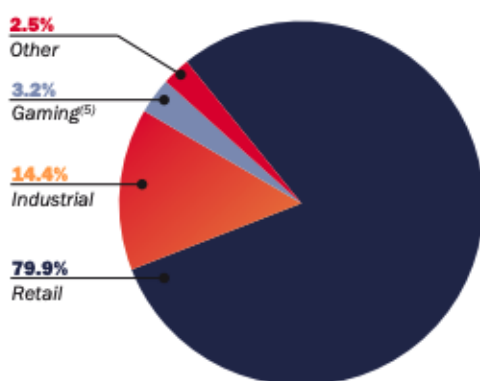
Diversificação setorial detalhada.

Fonte: IR Realty Income.

O Realty Income tem focado em expandir significativamente o seu portfólio de propriedades em regiões que vão além dos Estados Unidos, com destaque para sua entrada estratégica no Japão. Essa diversificação internacional ganhou relevância a partir da operação de *sale-leaseback* realizada com a 7-Eleven, cuja controladora, Seven & i Holdings, é japonesa.

A transação marcou o primeiro movimento relevante da companhia em ativos asiáticos, consolidando sua presença em um mercado desenvolvido e com alta densidade urbana.

PROPERTY TYPE DIVERSIFICATION % of Annualized Base Rent⁽¹⁾

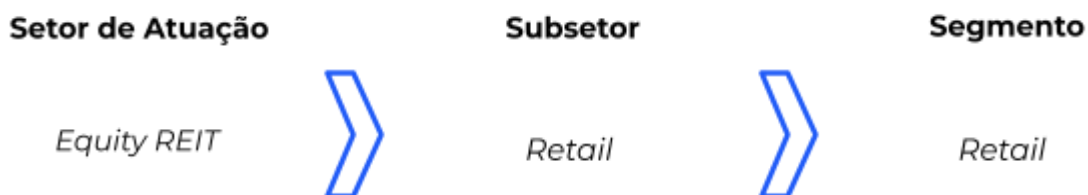


Diversificação setorial.
Fonte: IR Realty Income.

Em paralelo à expansão internacional, a companhia vem aumentando sua exposição a outros segmentos imobiliários com alto potencial de fluxo de caixa estável e resiliente, como *gaming* e *data centers*. No segmento de gaming, o Realty Income firmou operações importantes com a Wynn Resorts, incluindo o Encore Boston Harbor, além de participações minoritárias em imóveis como o Bellagio.

Já no setor de *data centers*, a companhia iniciou sua participação por meio de uma *joint venture* com o Digital Realty, buscando se posicionar em ativos ligados à infraestrutura tecnológica, um segmento que vem apresentando crescimento secular impulsionado por digitalização, *cloud computing* e inteligência artificial.

Área de Atuação



O Realty Income Corporation é o maior REIT *triple-net lease* dos Estados Unidos, com dezenas de milhares de imóveis comerciais de varejo de alta qualidade; incluindo grandes lojas de conveniência, supermercados, restaurantes, lojas de departamentos, postos de gasolina e farmácias.

Nos contratos tipo *triple net lease*, o REIT recebe o aluguel de forma líquida, o que significa que todas as despesas do imóvel são de responsabilidade do inquilino. Isso inclui o pagamento de impostos imobiliários, seguros e manutenção das propriedades, bem como todas as outras despesas relacionadas ao imóvel alugado.

A empresa é especialista na aquisição, desenvolvimento e gestão de propriedades comerciais locadas para inquilinos de varejo e outros setores. A mesma é conhecida por seu slogan "*The Monthly Dividend Company*", enfatizando seu compromisso em fornecer dividendos mensais aos seus investidores, uma prática relativamente rara entre os REITs que geralmente distribuem dividendos trimestralmente.

Uma das estratégias distintivas do Realty Income é a construção ou adaptação de propriedades para atender às necessidades específicas de seus inquilinos, um processo conhecido como "*build-to-suit*". Esses projetos são geralmente realizados para inquilinos com requisitos operacionais específicos que não podem ser facilmente acomodados em espaços de varejo padrão. Por exemplo, uma rede de farmácias pode precisar de um *layout* ou instalações específicas para operar de forma eficiente, o REIT

pode desenvolver ou adaptar uma propriedade que atenda exatamente a esses requisitos.

O Realty Income atua predominantemente no segmento de propriedades comerciais de varejo, mas também possui propriedades industriais e de escritórios em seu portfólio. O portfólio da companhia recentemente se tornou ainda mais diversificado por conta das aquisições que expandiram sua presença geográfica na Europa e na Ásia. O REIT está inserido no S&P 500 e é membro do S&P 500 Dividend Aristocrats Index, por ter aumentado seu dividendo a cada ano por mais de 25 anos consecutivos.

História da Empresa

Em 1969, William Bill e Joan Clark fundaram o Realty Income com a aquisição de uma propriedade do Taco Bell em Northridge, CA.

Na década de 1970, a empresa expandiu sua base de inquilinos para incluir outros nomes importantes, como Chevron, Denny's e Circle K.

Em 1994, o Realty Income tornou-se uma empresa de capital aberto, negociada na Bolsa de Valores de Nova York sob o ticker "O".

Em 1996, a empresa recebeu a classificação de crédito de grau de investimento da Moody's, S&P e Fitch.

Na década de 2000, foram adquiridas mais propriedades para incluir varejistas de grande porte, como Walgreens e CVS.

Em 2007, o Realty Income foi adicionado ao MidCap Index da Standard & Poor's. Em 2011, a empresa atingiu US\$1 bilhão em aquisições. Em 2013, o Realty Income adquiriu a American Realty Capital Trust por US\$3,2 bilhões, tornando-se a maior empresa de imóveis comerciais com aluguel líquido dos Estados Unidos.

Em 2015, a companhia foi adicionada aos índices S&P 500 e S&P High Yield Dividend Aristocrats. O Realty Income ultrapassou US\$1 bilhão em receitas de aluguéis anuais.

Em 2018, o *rating* de crédito da empresa foi atualizado para A- pela Standard & Poor's. A empresa foi adicionada ao S&P 500 Dividend Aristocrats Index.

Em 2021, o Realty Income fechou a fusão com o VEREIT em valores próximos aos US\$17 bilhões e concluiu a primeira aquisição na Europa Continental.

Em novembro de 2023, a empresa divulgou que completou a aquisição da empresa especializada em varejo Spirit Realty Capital.

Em janeiro de 2024, o Realty Income anunciou uma grande transação de *sale-leaseback* com a Decathlon, envolvendo 82 propriedades na Europa, incluindo França, Espanha e Alemanha. Este movimento reforçou a estratégia de internacionalização do portfólio e consolidou a presença da companhia no segmento de varejo esportivo na Europa continental.

Em maio de 2024, a companhia anunciou um acordo estratégico com a Seven & i Holdings, controladora da 7-Eleven, para aquisição de uma carteira de imóveis no Japão em modelo *sale-leaseback*, marcando a primeira operação direta no mercado asiático.

Em outubro de 2024, o Realty Income elevou seu dividendo mensal pela 124ª vez desde a listagem em bolsa, mantendo o histórico consistente de crescimento de dividendos e reforçando a identidade como The Monthly Dividend Company®.

Riscos do Negócio

Existem diversos riscos específicos que devem ser considerados ao investir no mercado imobiliário, inclusive no segmento de varejo. O Realty Income depende da capacidade de seus inquilinos de pagar seus aluguéis e cumprir seus contratos de locação. Por mais diversificado que seu portfólio seja, perder um ou mais inquilinos importantes pode ter um efeito negativo nas receitas de aluguéis do REIT, impactando assim os retornos dos investidores.

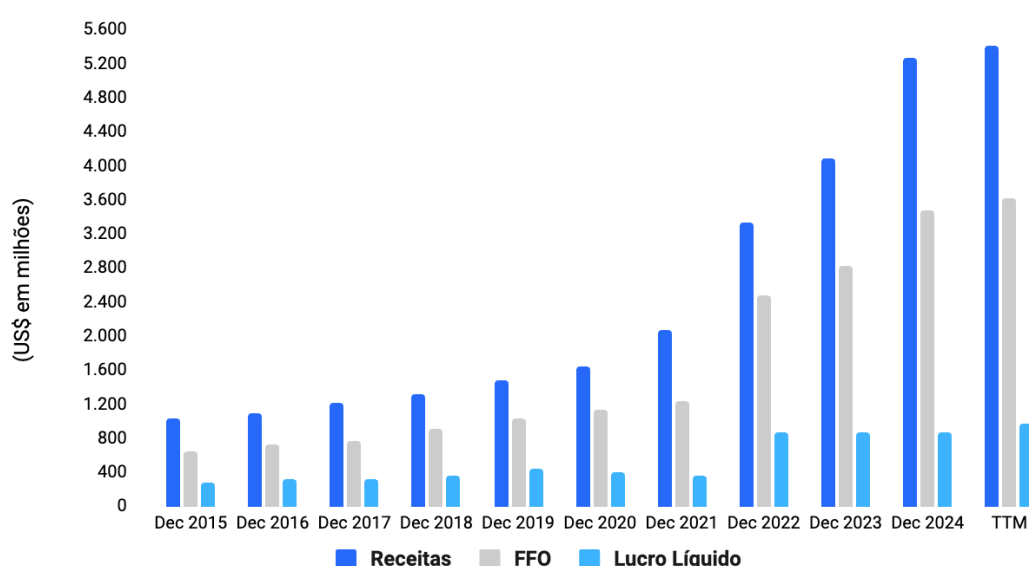
Além disso, as condições do mercado imobiliário também são um fator de risco para o Realty Income. Flutuações nas condições do mercado podem afetar a demanda por imóveis, reduzindo a taxa de ocupação e, conseqüentemente, as receitas de aluguel. A concorrência também pode afetar negativamente as taxas de locação e a capacidade do REIT de renovar contratos de locação existentes.

As mudanças nas leis e regulamentações relacionadas ao setor imobiliário podem afetar o mercado de locação, o que pode ter um impacto negativo nos retornos dos investidores. Uma possível desaceleração econômica que afete os clientes do REIT pode gerar incapacidade de pagamento dos aluguéis, desta forma, podendo afetar consideravelmente o fluxo de caixa do Realty Income.

Por fim, o risco de taxa de juros pode afetar a capacidade do Realty Income de obter financiamento e refinanciamento de sua dívida. Além de aumentar seus custos de juros e despesas operacionais, especialmente em momentos de oscilação abrupta das taxas, como temos visto recentemente.

Resultados Anteriores

Ao longo dos últimos 10 anos, os dados do Realty Income mostraram um crescimento expressivo tanto na receita líquida de aluguéis quanto no FFO, indicando uma excelente performance operacional. O crescimento composto da receita líquida entre 2015 e 2024 foi de, aproximadamente, 17,83% ao ano, enquanto o crescimento composto do FFO foi de cerca de 18.8% ao ano no mesmo período, como ilustrado na figura abaixo.

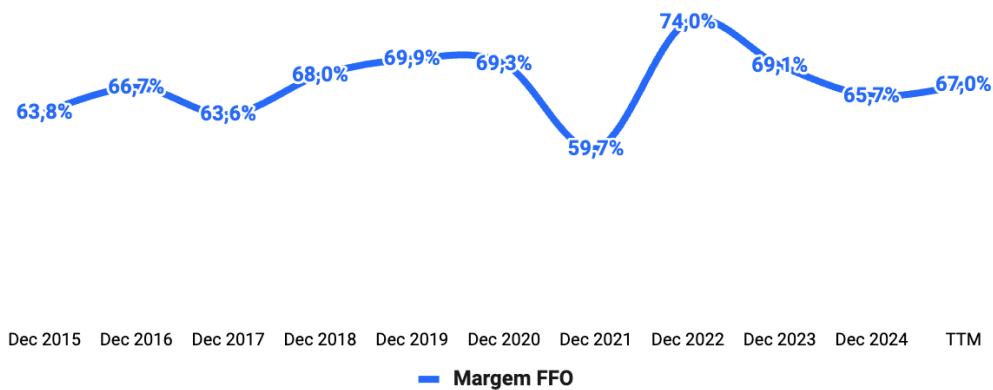


*Resultado operacional.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

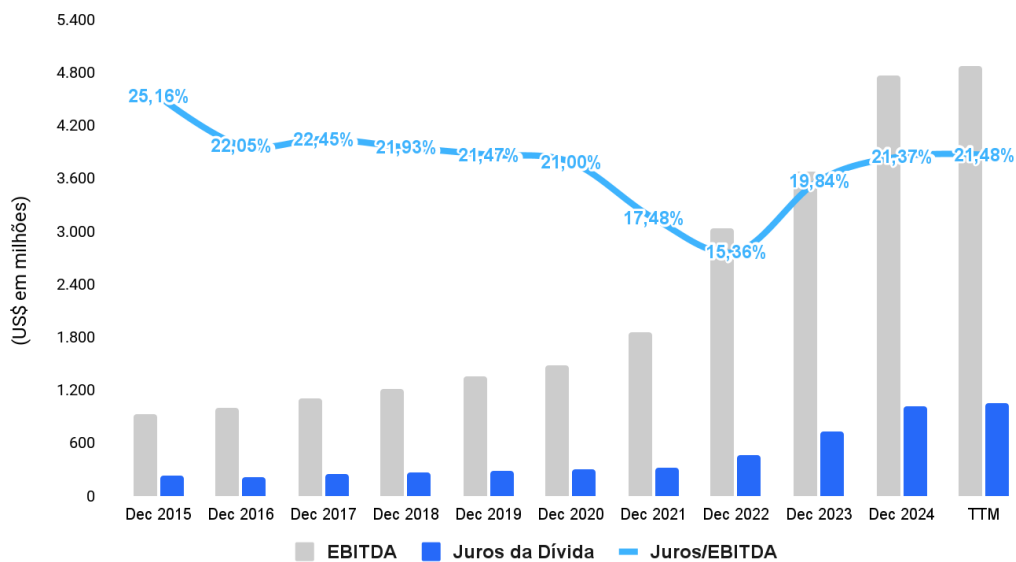
Como já mencionado em relatórios anteriores, é crucial considerar o Funds From Operation (FFO) ao analisar REITs, já que ele oferece uma visão mais precisa da geração de resultados do que o lucro líquido. Para calcular o FFO é preciso ajustar o lucro líquido, incluindo a depreciação e amortização (uma despesa não caixa) e subtrair as vendas de propriedades, além de outros ajustes de consolidação. Vale ressaltar que, como o FFO é um indicador não padronizado (Non-GAAP), cada REIT pode realizar ajustes de forma diferente.

Agora, ao analisarmos a figura abaixo, podemos notar que a companhia apresentou eficiência operacional e um desempenho consistente em

termos de margens no período, principalmente por conta do seu tipo de contrato e uma gestão equilibrada. A margem FFO teve um crescimento gradativo desde 2015, atingindo 67% nos últimos doze meses, o que indica a capacidade consistente do REIT em gerar caixa com eficiência ao longo do tempo.



Margem de lucratividade.
 Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

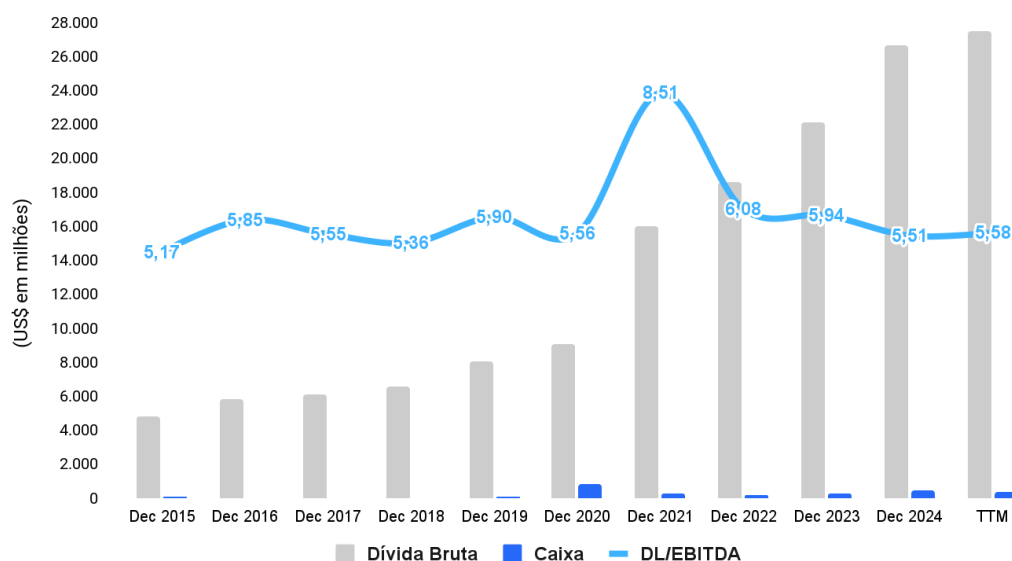


Impacto dos juros no resultado operacional.
 Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

Agora vamos discutir a questão dos juros da dívida do Realty Income, que atingiu aproximadamente US\$1 bilhão no exercício completo de 2024. É importante destacar que os REITs geralmente apresentam os juros de

dívida mais baixos em comparação com empresas convencionais. Em razão da estrutura e dos ativos que possuem, é possível que captem dívida a custos relativamente baixos.

O gráfico acima ilustra que o EBITDA do REIT aumentou consistentemente ao longo dos anos, com um juro da dívida/EBITDA decrescente em grande parte do período. Essa relação atingiu 21,4% nos últimos doze meses, representando níveis equilibrados, o que é um sinal positivo da capacidade da empresa de gerar caixa suficiente para cobrir seus custos financeiros. No entanto, é sempre importante monitorar os indicadores financeiros da empresa para garantir que ela continue a gerenciar sua dívida de maneira adequada e sustentável no longo prazo.



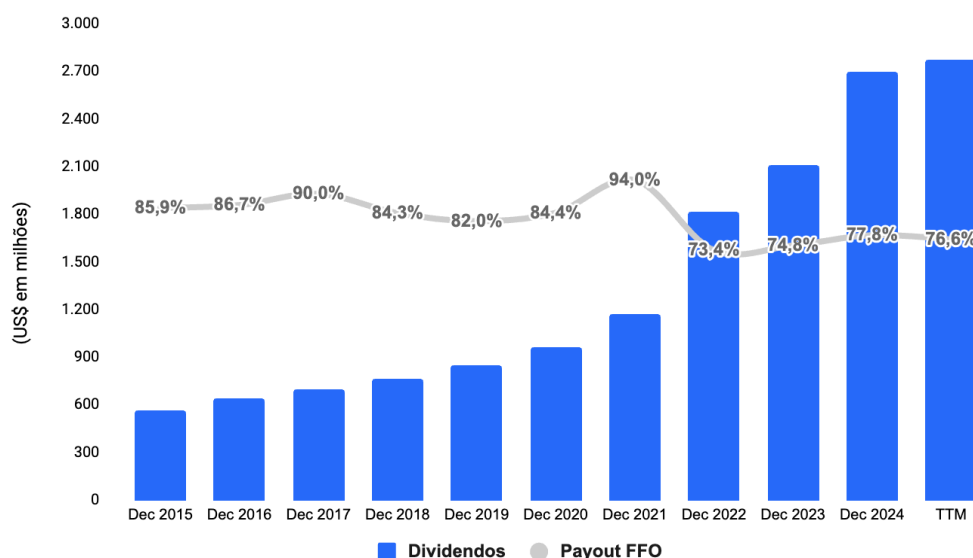
Nível de endividamento e posição em caixa.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

No final do exercício de 2024, o Realty Income registrou um nível mais elevado de alavancagem em comparação com os anos entre 2015 e 2020. A empresa está atualmente com uma relação dívida líquida/EBITDA de 5,5 vezes e a dívida bruta chegando a US\$27,4 bilhões, como ilustrado no gráfico abaixo. Embora a relação dívida líquida/EBITDA do REIT tenha aumentado ao longo dos anos, ela ainda permanece em níveis aceitáveis e

dentro do limite de alavancagem financeira considerado saudável, contudo, é importante acompanhar de perto.

É importante destacar que, embora uma alavancagem financeira mais alta possa aumentar o risco para uma empresa, os REITs possuem uma estrutura de negócios diferente das empresas convencionais, com ativos que justificam a captação de dívida a custos mais baixos. Portanto, é natural que tenham um nível de endividamento mais alto quando comparados às empresas comuns.

De qualquer forma, é crucial que a empresa gerencie de forma adequada seu nível de endividamento. Garantindo que a relação entre a dívida e o EBITDA permaneça em níveis saudáveis e sustentáveis a longo prazo e que não impliquem em riscos relevantes ao investidor.



Dividendos e payout FFO.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

O Realty Income tem como histórico distribuir seus dividendos de forma mensal, esse tipo de prática costuma ser mais comum aqui em fundos imobiliários no Brasil. O REIT faz parte do índice S&P 500 Dividend Aristocrats, que representa empresas que distribuem dividendos há mais de 25 anos consecutivos de forma crescente. São três décadas

consecutivas de crescimento na distribuição de dividendos, o que mostra a solidez do REIT em gerir seu portfólio de propriedades.

Vale lembrar que os REITs são obrigados por lei a distribuir pelo menos 90% de seus lucros aos acionistas. Mas como a depreciação e a amortização são despesas que afetam significativamente os lucros, entretanto sem sair efetivamente do caixa, o REIT consegue reter uma parcela importante do FFO para reinvestimentos e crescimento de longo prazo.

Valuation

Análise de Múltiplos

Esse método consiste na análise dos múltiplos das empresas. Quando aplicável, é apropriado comparar empresas do mesmo setor de atuação e, se possível, aquelas que estejam no mesmo ciclo de vida. Entre os indicadores de *valuation* relativo mais comuns utilizados para o modelo de negócio do Realty Income, destacam-se:

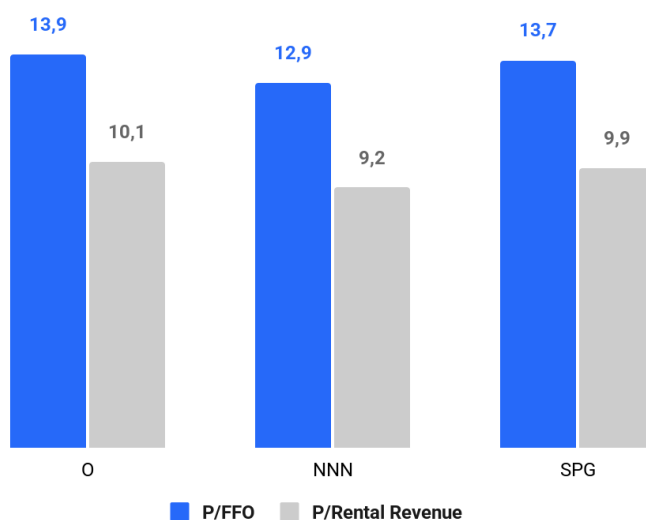
- ❖ **Preço sobre FFO - P/FFO:** indica o quanto o mercado está disposto a pagar pelo FFO da companhia, ou seja, quantos anos os acionistas estão dispostos a investir de maneira a recuperar seu aporte inicial através do FFO.
- ❖ **Preço sobre Receita de Aluguel – P/Rental Revenue:** é uma métrica usada no setor imobiliário para avaliar a atratividade de um imóvel comercial ou residencial em relação ao seu aluguel gerado. Ele é calculado dividindo o valor de mercado do imóvel pelo valor anual das receitas de aluguéis geradas.

Com o objetivo de realizar uma análise mais aprofundada e comparativa do desempenho do **Realty Income** (O), escolhemos dois REITs já analisados aqui no Simpla Club que possuem características operacionais focadas no

varejo e são negociados na Bolsa de Valores dos Estados Unidos. Esses dois REITs são o **National Retail** (NNN) e o **Simon Property** (SPG).

O **National Retail Properties, Inc.** adquire e desenvolve imóveis comerciais de varejo de alta qualidade, como lojas de conveniência, restaurantes, lojas de departamentos e farmácias. A empresa aluga essas propriedades em locais estratégicos para inquilinos de varejo de longo prazo, geralmente sob contratos de arrendamento *triple net lease*.

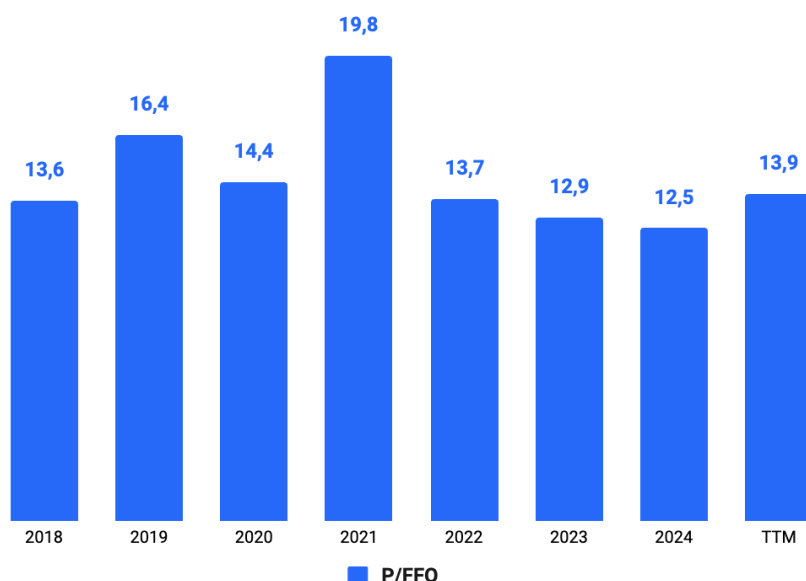
O **Simon Property Group** é uma empresa imobiliária americana que se dedica à gestão e desenvolvimento de propriedades comerciais de alta qualidade em locais estratégicos, principalmente shopping centers, malls e outlets. Fundada em 1993, a empresa é considerada uma das maiores proprietárias de shopping centers do mundo, com um portfólio que inclui mais de 200 propriedades.



Comparação de múltiplos.
Fonte: FactSet / Elaboração Simpla Club.

Para fins de comparação, observamos no gráfico que o Realty Income está atualmente sendo negociado a 13,9 vezes o seu FFO e 10,1 vezes o seu P/Rental Revenue. Os múltiplos estão próximos aos de seus principais concorrentes, o que indica que o mercado atribui valor semelhante às

empresas do setor em termos de expectativa de crescimento, qualidade do portfólio e estabilidade operacional.



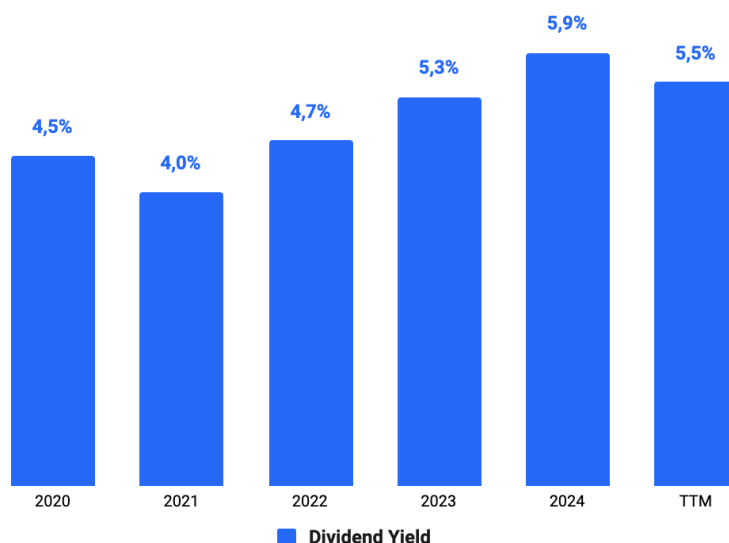
*Comportamento histórico dos múltiplos.
Fonte: FactSet / Elaboração Simpla Club.*

Já o múltiplo histórico P/FFO do Realty Income tem apresentado uma variação moderada ao longo do tempo, conforme ilustrado no gráfico de comportamento histórico. No período analisado, o múltiplo oscilou entre 12,5 vezes e 19,8 vezes, refletindo diferentes cenários macroeconômicos e de mercado.

Atualmente, o múltiplo encontra-se em 13,9 vezes, um desconto frente a média histórica recente. Essa precificação pode ser explicada, em parte, pelo ambiente de juros elevados, que impacta diretamente a atratividade relativa dos REITs ao aumentar o custo de capital e pressionar as taxas de desconto utilizadas nas avaliações.

Dando sequência, observa-se no gráfico abaixo o comportamento histórico do dividend yield do Realty Income, que apresentou um movimento de elevação gradual ao longo do período analisado. Entre 2021 e 2024, o dividend yield avançou de 4,0% para 5,9%. Nos últimos doze meses, o

indicador apresentou uma leve redução, estabilizando-se em torno de 5,5%, mantendo-se acima da média histórica anterior.



*Dividend yield histórico.
Fonte: FactSet / Elaboração Simpla Club.*

Método Do Fluxo De Caixa Descontado (DCF)

O método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF) aplicado ao Realty Income utiliza o FFO como principal base de projeção, por ser a métrica que melhor representa a capacidade de geração de caixa operacional de um REIT, ao excluir despesas não caixa, como depreciação, e ganhos não recorrentes.

No caso específico do Realty Income, projetamos um crescimento consistente do FFO ao longo dos próximos dez anos, impulsionado principalmente pela expansão internacional — com destaque para a entrada no mercado japonês e o fortalecimento da presença na Europa — além do contínuo aumento da base de lojas e da diversificação setorial em segmentos como *gaming* e *data centers*. Esse movimento reforça a estratégia de crescimento orgânico aliado a aquisições, característica central do modelo de negócios da companhia.

Após o período inicial de expansão, adotamos uma taxa de crescimento em perpetuidade alinhada ao crescimento esperado do PIB global, refletindo uma fase mais madura e estável do portfólio. Essa premissa busca capturar o potencial de longo prazo do Realty Income de forma conservadora, considerando seu perfil de empresa consolidada, com contratos de longo prazo e alta previsibilidade de receita.

Dessa forma, o modelo de *valuation* projetado trouxe uma visão abrangente e fundamentada do valor intrínseco da companhia, indicando uma margem de segurança para o investidor, além de uma relação risco-retorno atrativa, especialmente para perfis que buscam estabilidade de fluxo e crescimento gradual no longo prazo.

Opinião do Analista

O Realty Income é o maior REIT *triple-net lease* nos Estados Unidos, com mais de quinze mil propriedades que operam basicamente no setor varejista, com taxa acima de 98% na média em suas propriedades e crescimento considerável de seus resultados. A empresa é conhecida como "*The Monthly Dividend Company*" e seus negócios e métricas operacionais são projetados para oferecer uma fonte de renda estável.

A maior parte dos locatários do Realty Income é composta por empresas de segmentos defensivos, naturalmente protegidas contra a concorrência imposta, principalmente, pelo crescimento das vendas online e/ou possíveis recessões econômicas, recessões essas, que o REIT tem passado de forma sólida nos últimos anos. Além disso, sua estrutura de arrendamento *triple-net* transfere grande parte dos riscos e custos operacionais para o inquilino, que também é responsável por manter a propriedade.

Os arrendamentos atuais possuem, em média, no mínimo 9,1 anos de contrato pela frente, o que garante um fluxo constante de receita de aluguel para o REIT. A renda constante e estável permitiu que o Realty

Income fosse um dos únicos dois REITs membros do S&P High-Yield Dividend Aristocrats Index, além de possuir classificação de crédito de A- ou melhor.

Diante dos pontos apresentados, julgamos o Realty Income uma opção de investimento confiável, pois além dos critérios fundamentalistas serem ótimos, o REIT possui uma margem de segurança adequada. Portanto, temos a recomendação de compra para o Realty Income (O).

Equipe



Gabriel Bassotto

Analista CNPI especialista em

Ações Brasileiras



Carlos Júnior

Analista CNPI especialista em

Fundos Imobiliários



Thiago Armentano

Analista CNPI especialista em

Investimentos no Exterior

Acompanhamento

relatório atualizado em 10.07.2025

Nossa equipe de analistas está atenta a todas as movimentações relevantes, mantendo os rankings e seus respectivos fundamentos atualizados todas as semanas. Em caso de grandes mudanças, os relatórios também podem ser atualizados. Já em caso do ativo receber recomendação de venda, nossa sugestão se refere, única e exclusivamente, à retirada do ativo da carteira do investidor, uma vez que não incentivamos a prática de venda à descoberto.

Disclaimer

Todas as análises aqui apresentadas foram elaboradas pelo analista de valores mobiliários autônomo Thiago Affonso Armentano - CNPI EM-8454, com objetivo de orientar e auxiliar o investidor em suas decisões de investimento; portanto, o material não se constitui em oferta de compra e venda de nenhum título ou valor imobiliário contido. O investidor será responsável, de forma exclusiva, pelas suas decisões de investimento e estratégias financeiras. O relatório contém informações que atendem a diversos perfis de investimento, sendo o investidor responsável por verificar e atentar para as informações próprias ao seu perfil de investimento, uma vez que as informações constantes deste material não são adequadas para todos os investidores. Os analistas responsáveis pela elaboração deste relatório declaram, nos termos da Resolução CVM nº 20/2021, que as recomendações do relatório de análise refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à pessoa jurídica à qual estão vinculados. Além disso, Os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do relatório (e/ou seus cônjuges ou companheiros) são, ou podem ser, titulares de valores mobiliários objeto do relatório, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros. Na emissão deste relatório, a Simpla Invest, controladora do Simpla Club, poderá estar agindo em conflito de interesses em relação ao emissor, podendo (i) ter interesses financeiros e/ou comerciais relevantes e/ou (ii) estar envolvida na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto deste relatório. A elaboração desse material se deu de maneira independente, e o conteúdo nele divulgado não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, no todo ou em parte, a terceiros, sem autorização prévia.

