



Análise

National Retail NNN

Produzido por SIMPLA CLUB

Thiago Affonso Armentano

Última Atualização

Nas informações financeiras referentes aos anos de 2022 a 2024 mostradas a seguir, o NNN apresentou um crescimento consistente nas receitas de aluguéis, que passaram de US\$771,6 milhões em 2022 para US\$867,5 milhões em 2024. De 2023 para 2024, as receitas totais aumentaram de US\$828,1 milhões para US\$869,3 milhões, representando um crescimento de 5,0%.

	Year Ended December 31,		
	2024	2023	2022
Revenues:			
Rental income	\$ 867,468	\$ 826,090	\$ 771,618
Interest and other income from real estate transactions	1,798	2,021	1,435
	<u>869,266</u>	<u>828,111</u>	<u>773,053</u>
Operating expenses:			
General and administrative	44,287	43,746	41,695
Real estate	32,317	28,378	26,281
Depreciation and amortization	249,681	238,625	223,834
Leasing transaction costs	99	299	320
Impairment losses – real estate, net of recoveries	6,632	5,990	8,309
Executive retirement costs	668	3,454	7,520
	<u>333,684</u>	<u>320,492</u>	<u>307,959</u>
Gain on disposition of real estate	42,290	47,485	17,443
Earnings from operations	<u>577,872</u>	<u>555,104</u>	<u>482,537</u>
Other expenses (revenues):			
Interest and other income	(2,980)	(1,134)	(149)
Interest expense	184,017	163,898	148,065
	<u>181,037</u>	<u>162,764</u>	<u>147,916</u>
Net earnings	396,835	392,340	334,621
Loss attributable to noncontrolling interests	—	—	5
Net earnings attributable to stockholders	<u>\$ 396,835</u>	<u>\$ 392,340</u>	<u>\$ 334,626</u>

Demonstrativo de resultados.

Fonte: IR National Retail.

O REIT possui diversificação em relação aos seus inquilinos e linhas de atuação. Em 31 de dezembro de 2024, os cinco principais segmentos de varejo representavam 57,3% da receita base anual de aluguel: lojas de conveniência (17,0%), serviços automotivos (16,9%), restaurantes de serviço completo e limitado (16,2%) e centros de entretenimento familiar (7,2%).

Além disso, os cinco maiores inquilinos representavam 19,0% da receita base anual de aluguel. A empresa possui 3.568 propriedades em 49 estados, com uma área bruta locável de aproximadamente 36.557.000 pés quadrados e um prazo de arrendamento médio ponderado remanescente de 10 anos em 31 de dezembro de 2024. Aproximadamente 98% das propriedades estavam arrendadas na mesma data.

Tenant	# of Properties	% of ABR ⁽¹⁾
1. 7-Eleven	146	4.5%
2. Mister Car Wash	121	4.0%
3. Dave & Buster's	34	3.8%
4. Camping World	48	3.8%
5. GPM Investments (convenience stores)	148	2.8%
6. Flynn Restaurant Group (Taco Bell/Arby's)	204	2.6%
7. AMC Theatres	20	2.6%
8. BJ's Wholesale Club	13	2.4%
9. Kent Distributors Inc. (convenience stores)	49	2.3%
10. LA Fitness	25	2.3%
11. Mavis Tire Express Services	140	2.2%
12. Couche-Tard (Pantry)	91	2.1%
13. Walgreens	49	1.8%
14. Chuck E. Cheese	51	1.8%
15. Sunoco	53	1.7%
16. Casey's General Stores (convenience stores)	62	1.6%
17. United Rentals	49	1.6%
18. Tidal Wave Auto Spa	35	1.4%
19. Super Star Car Wash	33	1.3%
20. Lifetime Fitness	3	1.3%
Other	2,267	52.1%
Total	3,641	100.0%

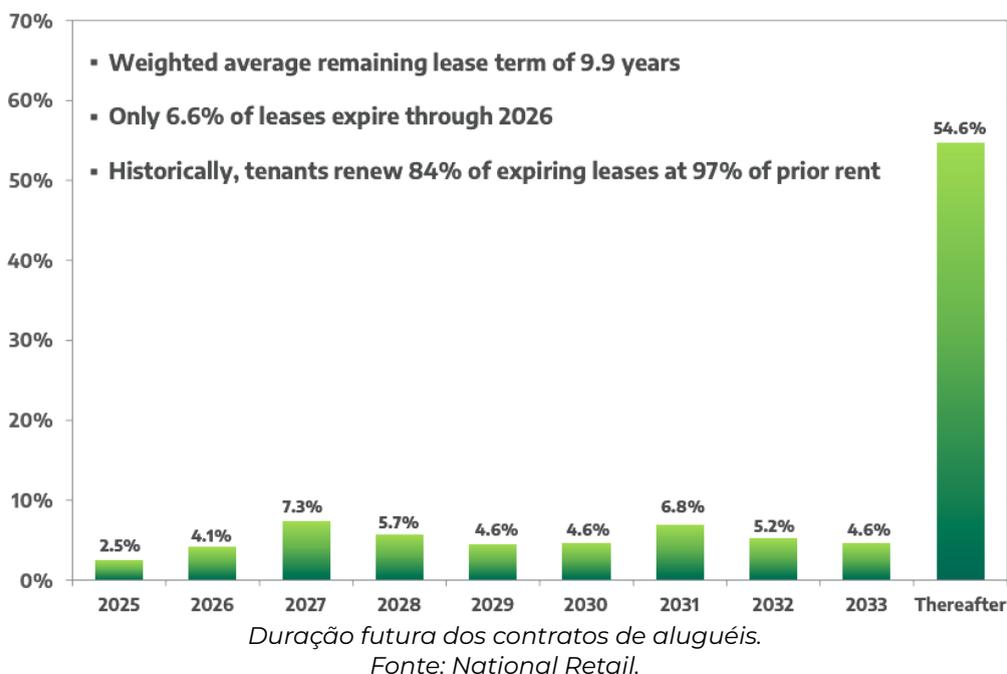
*Top 20 principais clientes como percentual da base de aluguel.
Fonte: IR National Retail.*

A média ponderada do prazo remanescente dos contratos de locação é de 9,9 anos e apenas 7,4% dos contratos expiram até o final de 2026. Isso significa que o REIT possui uma ótima previsibilidade em relação aos recebimentos futuros de aluguel.

A NNN REIT possui uma estrutura financeira sólida, evidenciada por seu endividamento. Em 31 de dezembro de 2024, a dívida total da NNN REIT, que era totalmente sem garantia, correspondia a aproximadamente 40% do total de ativos brutos (antes da depreciação e amortização acumuladas). A relação entre a dívida total e a capitalização de mercado total era de

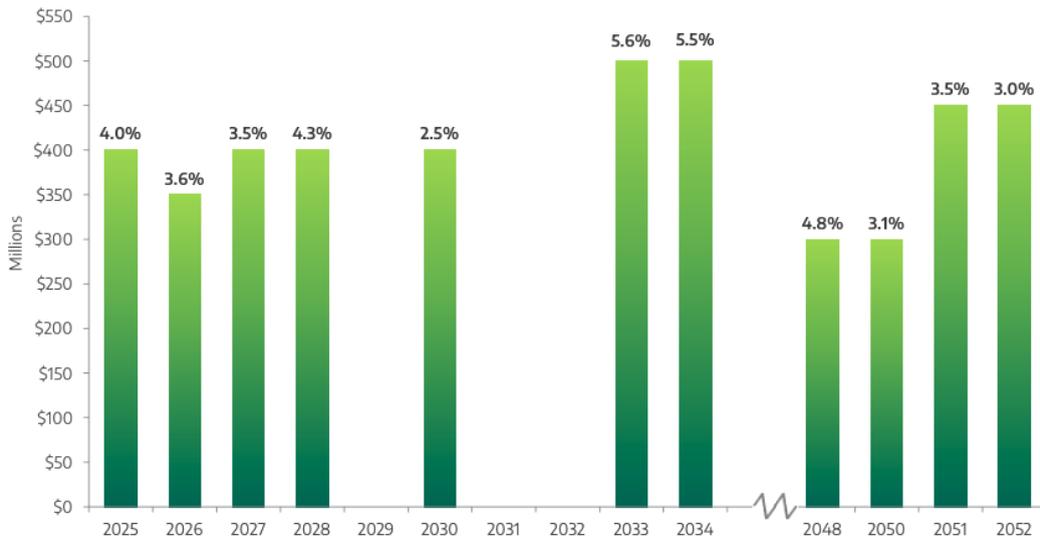
aproximadamente 37%. A empresa adota uma estratégia de escalonamento de vencimentos de dívida para o longo prazo, com um vencimento médio ponderado de 12,1 anos em 31 de dezembro de 2024.

(As a percentage of annual base rent – March 31, 2025)



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. Até 31 de dezembro de 2024, o NNN não possuía *secured debt*.

Por fim, o REIT tem acesso a uma linha de crédito bancário não garantida de US\$1,2 bilhão, sem saldo devedor em 31 de dezembro de 2024, e com potencial para aumentar para US\$2 bilhões. Em conjunto, esses fatores garantem uma previsibilidade robusta em relação aos pagamentos de dívida futuros, o que é fundamental para manter a confiança dos investidores e garantir o crescimento sustentável da empresa.



* Weighted average debt maturity of 11.6 years as of March 31, 2025.

19

Compromissos futuros de pagamento da Dívida.

Fonte: IR National Retail.

Com uma classificação de dívida de grau de investimento BBB+ / Baa1, o REIT tem uma estrutura financeira equilibrada. Além disso, a empresa adota uma estratégia de escalonamento de vencimentos de dívida para o longo prazo, com uma média ponderada para os pagamentos relativamente alta de 11,6 anos, como ilustrado acima.

Propriedades do National Retail

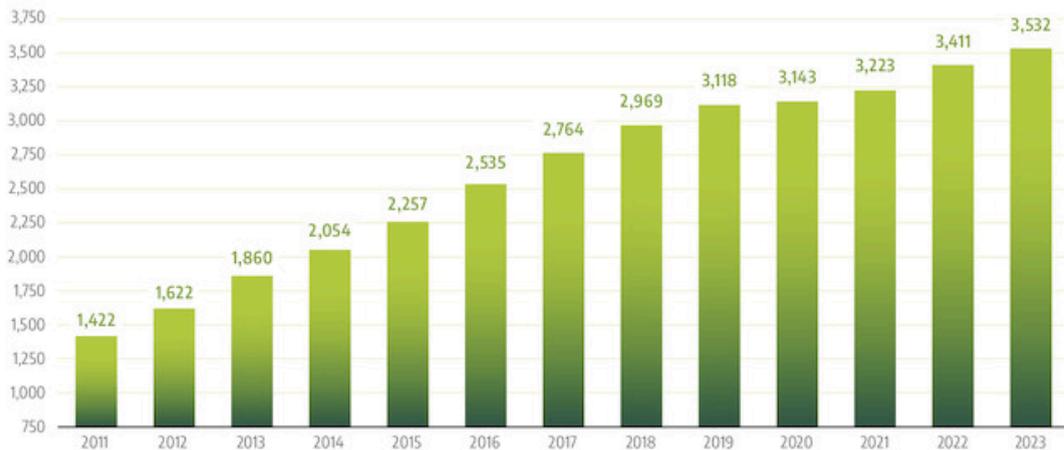
Ao longo da década, entre 2011 e 2024, o NNN conseguiu expandir significativamente o seu portfólio de propriedades. Nesse período, o número de propriedades mais do que dobrou, passando de 1.422 propriedades em 2011 para 3.568 em 2024. Esse crescimento significativo pode ser atribuído em parte à estratégia de aquisições da empresa, que consiste em adquirir propriedades com locatários de longo prazo e aluguéis previsíveis.

Os segmentos mais representativos, em termos de receitas de aluguel em 31 de dezembro de 2024, são as lojas de conveniência, correspondendo a 17,0%, e serviços automotivos, com 16,9%. Esses são segmentos que apresentam alta demanda e maior estabilidade. Além disso, a empresa

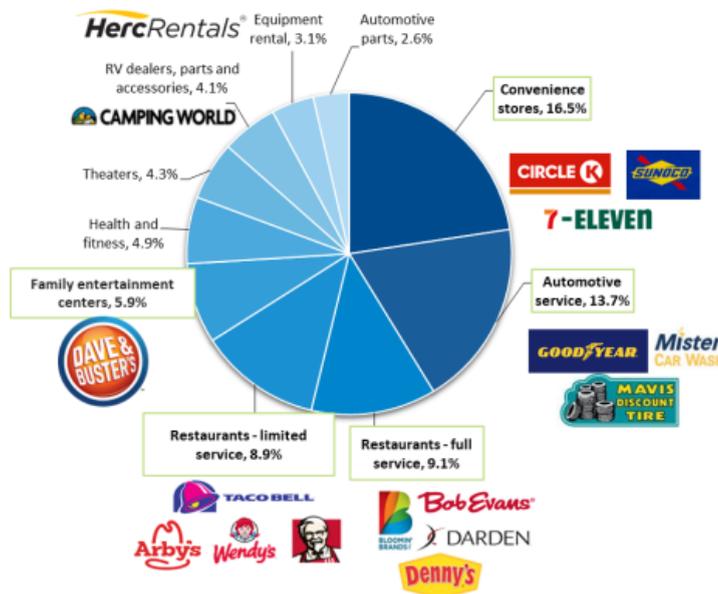
possui mais de 385 inquilinos , entre eles marcas conhecidas como 7-Eleven, Mister Car Wash, Dave & Buster's, Camping World e Taco Bell.

PORTFOLIO GROWTH

(Number of properties owned as of December 31 for each respective year)



Crescimento histórico do portfólio do REIT em números de propriedades.
Fonte: IR National Retail.

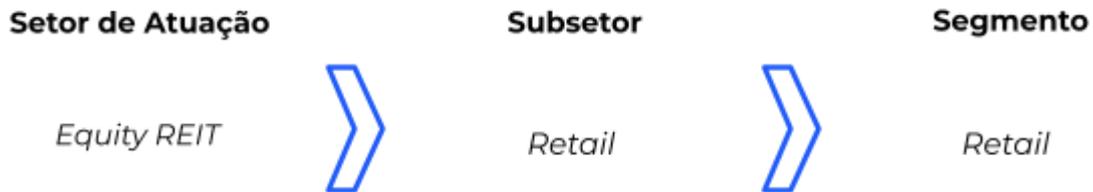


Top 10 linhas de negócios como percentual da base de aluguéis.
Fonte: IR National Retail.

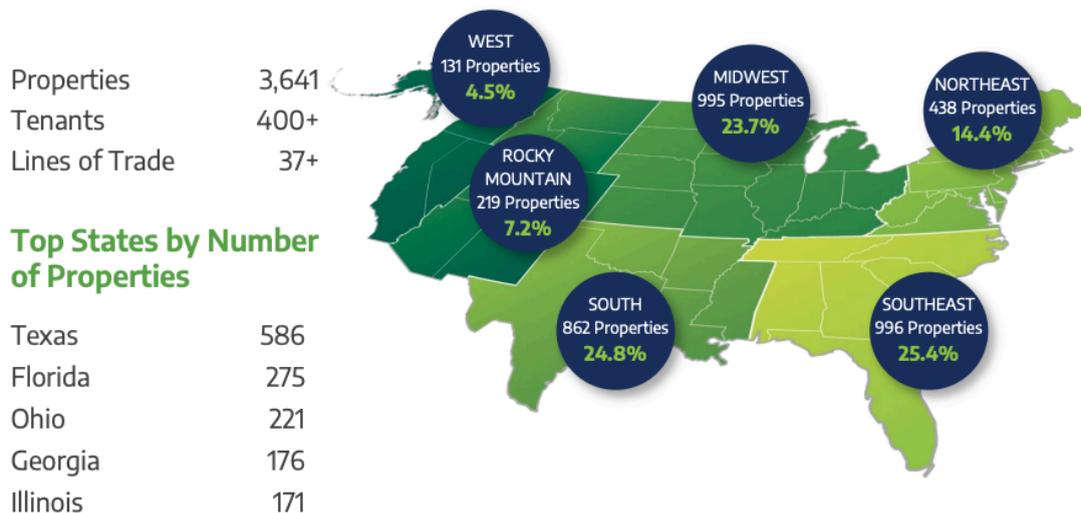
Agora vamos abordar a taxa de ocupação do NNN. Esse indicador tem sido bastante consistente e significativamente acima da média do mercado de REITs, mantendo-se em torno de 98% nas últimas décadas, mesmo durante

períodos de crise. No exercício mais recente, em 2024, o REIT alcançou uma taxa de ocupação impressionante de 98,5%. A média de ocupação do NNN nos últimos 25 anos é de 98,3%.

Área de Atuação



O **National Retail Properties, Inc.**, agora nomeado como **NNN REIT, Inc.**, é especialista em adquirir e desenvolver 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*.



Portfólio de propriedades.
Fonte: IR National Retail.

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.



*Pontos de vendas dos clientes em linhas de negócios distintas.
Fonte: IR National Retail.*

O NNN opera disponibilizando uma ampla variedade de imóveis para diversas linhas de negócios, oferecendo serviços imobiliários comerciais personalizados para os seus clientes. São mais de 30 setores; incluindo supermercados, serviços automotivos, farmácias, lojas de conveniência, restaurantes, bancos, entre outros.

Para atender às necessidades específicas de seus clientes, o NNN trabalha em estreita colaboração com eles, oferecendo soluções imobiliárias personalizadas que atendam às suas demandas. Essa abordagem de parceria permite que a empresa desenvolva relações duradouras e mutuamente benéficas com seus clientes, resultando em contratos mais longos e renováveis. Afinal, se o cliente está localizado em um imóvel temático que atende às suas demandas e arca com todos os custos e responsabilidades, é natural que permaneça o maior tempo possível no imóvel.

História da Empresa

Em 1984, a empresa Golden Corral Realty Corp. abriu seu capital através de um IPO que arrecadou US\$13 milhões em ativos totais. Em 1990, a empresa aumentou o pagamento de dividendos pela primeira vez.

Em 1992, foi criada a atual estrutura de gestão e a estratégia de investimentos da empresa foi expandida para incluir diversos setores de propriedades comerciais.

Em 1994, as ações da empresa, tal qual funcionam hoje, foram listadas na Bolsa de Valores de Nova York (*New York Stock Exchange*) com o símbolo NNN.

Em 1998, o NNN tornou-se autogerido, com seu próprio conselho de administração e obteve uma classificação de grau de investimento. Em 2000, a empresa foi adicionada à lista Dividend Achievers da Mergent, empresa especializada em fornecer dados financeiros de milhões de companhias.

Em 2001, os ativos totais da companhia superaram a marca de US\$1 bilhão pela primeira vez. Em 2004, o National Retail foi incluído no índice S&P 600 Small Cap. Dois anos depois, o nome da empresa foi alterado para National Retail Properties, Inc.

Em 2011, o National Retail foi incluído no índice S&P 400 Mid Cap e, no ano seguinte, a empresa foi adicionada ao índice S&P High Yield Dividend Aristocrats de empresas de dividendos e seus ativos totais ultrapassaram US\$4 bilhões.

Alguns anos depois, em 2022, o NNN chegaria a incrível marca de aumentar o pagamento de dividendos anual pela 32ª vez consecutiva.

Em 2023, os ativos totais da companhia ultrapassaram US\$8 bilhões, impulsionados por aquisições seletivas e contínua expansão do portfólio. Além disso, a empresa investiu aproximadamente US\$820 milhões na aquisição de 227 novas propriedades, mantendo uma alta taxa de ocupação em torno de 99%.

Em 2024, o NNN celebrou 30 anos de listagem na Bolsa de Nova York (NYSE), reforçando sua trajetória consolidada como REIT focado em varejo. Ainda em 2024, a empresa alcançou a marca de 3.500 propriedades em seu portfólio, distribuídas em todos os 50 estados norte-americanos.

Em 2025, o NNN anunciou o 35º aumento anual consecutivo de dividendos, consolidando sua reputação como *dividend aristocrat* no segmento de REITs.

Riscos do Negócio

Além dos riscos comuns associados ao mercado imobiliário de varejo, existem alguns riscos específicos que devem ser levados em consideração. O NNN, como muitos outros REITs, depende da capacidade de seus inquilinos de pagar o aluguel e cumprir seus contratos de locação. A perda de um ou mais inquilinos importantes pode afetar negativamente a receita de aluguéis do REIT, o que pode impactar os retornos dos investidores.

As condições do mercado imobiliário são outro fator de risco para o NNN. Flutuações nas condições desse mercado podem afetar a demanda por imóveis, o que pode levar a uma redução na taxa de ocupação e nas receitas de aluguel. A concorrência intensa também pode afetar negativamente as taxas de locação e a capacidade do REIT de renovar contratos de locação existentes.

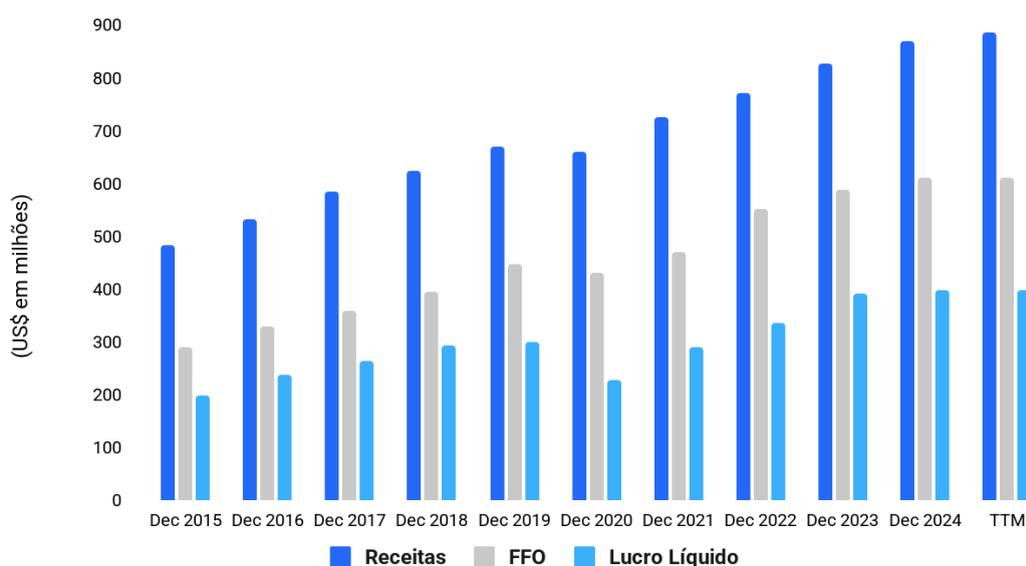
Mudanças nas leis e regulamentações relacionadas ao setor imobiliário podem afetar o mercado de locação, o que pode afetar negativamente os

retornos dos investidores. O NNN também pode estar exposto a riscos de crédito associados a seus inquilinos, que em sua grande maioria não possuem grau de investimento, e isso pode refletir na incapacidade deles de pagar aluguéis ou na possibilidade de falência.

Por fim, o risco de taxa de juros também pode afetar a capacidade do NNN de obter financiamento e refinanciamento de sua dívida, bem como seus custos de juros e despesas operacionais. Principalmente em momentos em que essas taxas oscilam de forma abrupta, como temos visto nos últimos acontecimentos.

Resultados Anteriores

Ao longo dos últimos 10 anos, os dados do NNN mostram um crescimento consistente tanto na receita líquida quanto no FFO, indicando uma boa performance operacional da empresa. O crescimento composto da receita líquida entre 2015 e 2024 foi de aproximadamente 6% ao ano, enquanto o crescimento composto do FFO foi de cerca de 7,7% 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, em vez de se basear no 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.

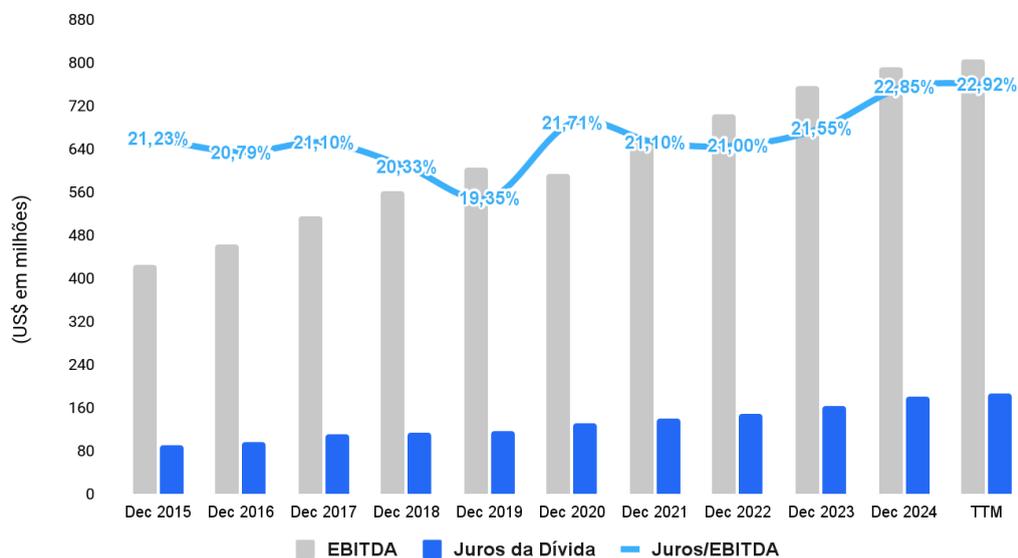
Ao analisarmos o gráfico de eficiência, é possível notar que a empresa apresentou um desempenho consistente em termos de margens e ganhos de eficiência nos últimos 10 anos. A margem FFO apresentou um crescimento gradual, variando entre 59,9% e 69% nos últimos doze meses, o que indica a capacidade consistente da empresa em gerar caixa ao longo do tempo otimizando seus custos.



*Indicador de eficiência.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

Agora vamos discutir a questão dos juros da dívida do NNN, que atingiu aproximadamente US\$184,5. É importante destacar que os REITs geralmente apresentam os juros de dívida mais baixos em comparação

com empresas convencionais, em razão da sua estrutura e dos ativos que possuem.



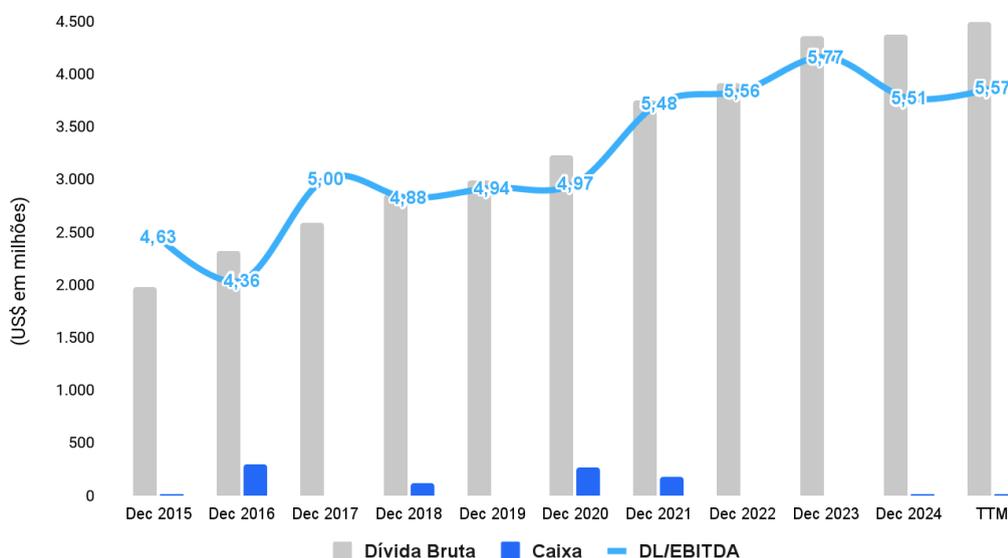
*Impacto dos juros no resultado operacional.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

Uma forma relevante de avaliar a saúde financeira e o desempenho operacional da empresa é por meio da análise comparativa entre as despesas financeiras (juros) e o EBITDA. O gráfico acima demonstra que o EBITDA do REIT NNN apresentou crescimento consistente ao longo dos últimos anos, passando de aproximadamente US\$423 milhões em 2014 para US\$792 milhões em 2024. Paralelamente, as despesas com juros também aumentaram, de US\$89,9 milhões em 2015 para cerca de US\$181 milhões em 2024, refletindo tanto a expansão do portfólio quanto a maior alavancagem para financiar novas aquisições.

Entretanto, é importante ressaltar que a taxa de juros da dívida do NNN, em relação ao seu EBITDA, permaneceu relativamente estável e a níveis aceitáveis durante esse período, o que é um sinal positivo da capacidade da empresa de gerar lucros suficientes 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.

No final do exercício de 2024, o NNN registrou um nível mais elevado de alavancagem em comparação com os anos anteriores, com uma relação dívida líquida/EBITDA de 5,5 vezes e a dívida bruta chegando a US\$4,4 bilhões, como ilustrado abaixo. Embora a relação dívida líquida/EBITDA do NNN tenha aumentado ao longo dos anos, ela ainda permanece em níveis aceitáveis e abaixo do limite de alavancagem financeira considerada arriscada para um REIT.

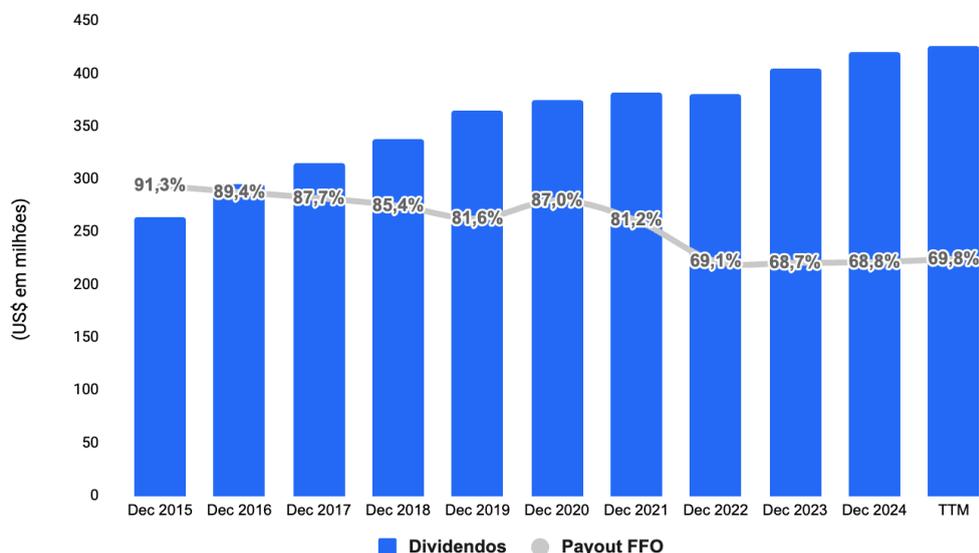


Nível de endividamento e caixa.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

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 importante 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.



Dividendos e payout FFO.

Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

Ao analisarmos os dados da figura acima, percebe-se um crescimento constante no valor dos dividendos por ação do NNN ao longo das décadas. O REIT entregou 35 aumentos consecutivos de dividendos - é o terceiro mais longo entre todos os REITs públicos, o que mostra a solidez do REIT em gerir e receber aluguéis do seu portfólio de propriedades.

É importante ressaltar que o percentual de *payout* FFO apresentou uma redução gradativa, passando de 91,3% em 2014 para 69,8% em 2023. Essa evolução nos mostra que a empresa está priorizando investimentos futuros ao reter uma parcela maior de seu FFO.

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 National Retail, destacam-se:

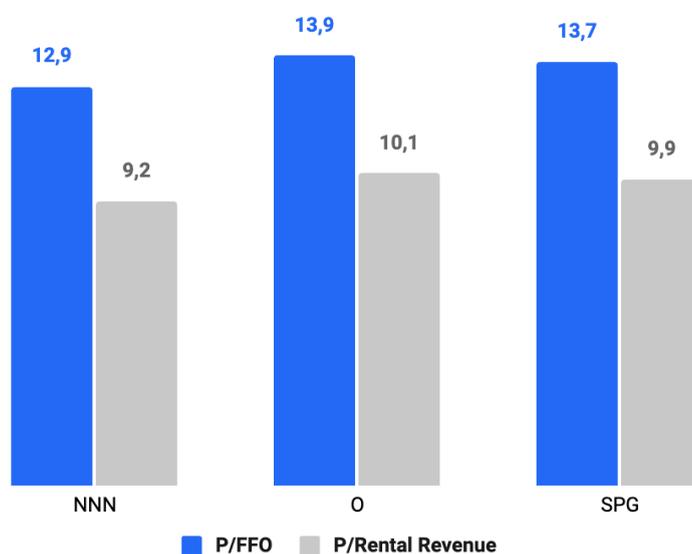
- ❖ **Preço sobre FFO - P/FFO:** indica o quanto o mercado está disposto a pagar pelo FFO da companhia, ou seja, quantos anos os acionistas estão dispostos a investir de maneira a recuperar seu aporte inicial através do FFO.
- ❖ **Preço sobre Receita de Aluguel – P/Rental Revenue:** é uma métrica usada 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 **National Retail** (NNN), escolhemos dois REITs já analisados aqui no Simpla Club que possuem características operacionais focadas no varejo e que também são negociados na Bolsa de Valores dos Estados Unidos. Esses dois REITs são o **Simon Property** (SPG) e o **Realty Income** (O).

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.

O **Realty Income Corporation** é um REIT de varejo que possui uma ampla gama de propriedades, incluindo lojas de conveniência, supermercados, farmácias, restaurantes e outras propriedades de varejo. Fundada em 1969, a empresa é conhecida por possuir os principais imóveis de varejo nos Estados Unidos, com um portfólio que inclui mais de 6.000 propriedades em todo o país e em outros países.

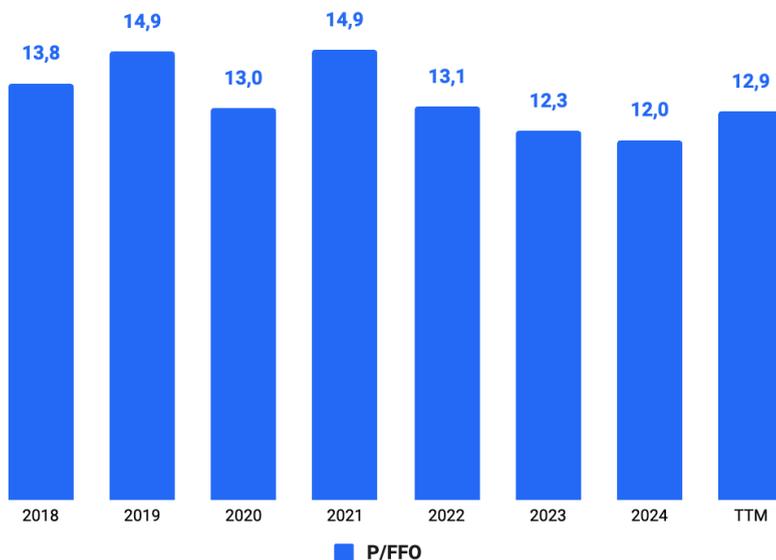


*Comparação de múltiplos.
Fonte: FactSet / Elaboração Simpla Club.*

Para uma análise comparativa, podemos notar na figura acima que, atualmente, o NNN está sendo negociado a 12,9 vezes o FFO e 9,5 vezes seu P/Rental Revenue. Os múltiplos do National Retail estão atualmente próximos aos de seus concorrentes, indicando que o mercado percebe que as três empresas compartilham perspectivas semelhantes tanto em termos de crescimento quanto de estabilidade.

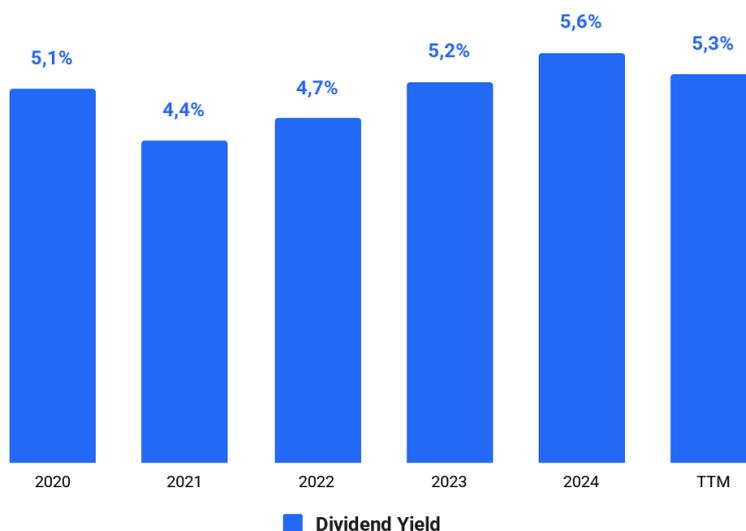
Agora, ao olharmos os múltiplos do NNN do ponto de vista histórico, ilustrado na figura abaixo, podemos notar que o seu P/FFO está sendo negociado atualmente abaixo da média dos últimos anos. Isso pode sugerir

que o mercado está disposto a pagar mais barato pela empresa em comparação com os anos anteriores, principalmente por conta do cenário de juros mais elevados e do comportamento incerto da inflação.



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

O gráfico abaixo apresenta o histórico do *dividend yield* (dy) do NNN no período de 2020 a 2024. Durante esses anos, o dy apresentou variações moderadas, oscilando entre 4,4% e 5,6%, com média aproximada de 5%.



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

A redução observada em 2021 pode ser atribuída à recuperação das cotações após o impacto inicial da pandemia, o que pressionou o *yield* para patamares mais baixos. Nos anos seguintes, a combinação de revisões positivas no valor do dividendo e a relativa estabilidade no preço das ações contribuiu para uma retomada gradual do *dy*, que atingiu 5,6% em 2024.

Método Do Fluxo De Caixa Descontado (DCF)

O método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), quando aplicado ao National Retail, utiliza o FFO como base, por ser a métrica que melhor captura a geração real de caixa operacional dos REITs. O FFO ajusta o lucro líquido, desconsiderando depreciação, amortização e ganhos não recorrentes com vendas de ativos, proporcionando uma visão mais fiel do fluxo disponível para reinvestimento ou distribuição.

No caso do NNN, projetamos um crescimento gradual do FFO ao longo dos próximos dez anos, sustentado principalmente pela estratégia de aquisição de propriedades *single-tenant* no varejo essencial. O portfólio diversificado — com mais de 3.500 imóveis espalhados por 49 estados americanos — e os contratos de longo prazo em formato *triple-net lease* oferecem alta previsibilidade de receita e baixos custos operacionais.

Além disso, o foco em segmentos de varejo resistente a ciclos econômicos, como farmácias, lojas de conveniência, autopeças e serviços básicos, contribui para manter as taxas de ocupação elevadas e o fluxo de caixa estável. O REIT também apresenta um histórico consistente de crescimento de dividendos, com mais de 35 anos de aumentos consecutivos, reforçando o perfil defensivo e a capacidade de geração de valor no longo prazo.

Após o período inicial de expansão conservadora projetada, adotamos uma taxa de crescimento em perpetuidade alinhada ao crescimento esperado do PIB dos Estados Unidos, refletindo um cenário conservador para a

maturação do portfólio. Essa premissa busca representar um estágio de estabilidade operacional, considerando o ciclo natural de renovação dos inquilinos.

Com base nessas premissas, o DCF trouxe uma margem de segurança para o investidor, além de uma relação risco-retorno atrativa, especialmente para investidores que buscam previsibilidade de rendimentos e foco em geração de renda estável.

Opinião do Analista

O NNN possui uma sólida estrutura financeira e contratos do tipo *triple net lease* com locatários de varejo espalhados pelos Estados Unidos. Estes inquilinos operam em segmentos menos susceptíveis às perturbações causadas pelo comércio eletrônico e avanços tecnológicos, tais como lava-rápidos, academias e restaurantes.

Esta estratégia diversificada ameniza de forma significativa os riscos operacionais para a empresa. No entanto, é crucial manter vigilância quanto à potencial desaceleração econômica, um fator que poderia impactar negativamente a capacidade de pagamento dos inquilinos do REIT.

Entre os anos de 2011 e 2021, o REIT conseguiu expandir, significativamente, o seu portfólio de propriedades em ótimos locais estratégicos. Nesse período, o número de propriedades mais do que dobrou, passando de cerca de 1.400 propriedades em 2011 para mais de 3.200 em 2021.

Os arrendamentos executados pelo NNN são geralmente de longo prazo, superiores a 10 anos, com opções de renovação, o que resulta em fluxos de caixa estáveis por anos. Outro ponto positivo é o perfil de dívida da empresa, com um prazo médio de vencimento relativamente longo de 13,7

anos, trazendo tranquilidade para o REIT gerar caixa no curto e médio prazo, sem compromissos imediatos relevantes.

Em resumo, o NNN é um REIT recomendado para investidores que buscam dividendos consistentes e potencial de crescimento no futuro. Além disso, atualmente, os seus múltiplos indicam uma assimetria favorável entre risco e retorno. Portanto, recomendamos a compra do National Retail (NNN).

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 11.07.2025

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.

