



Análise

Alexandria
A1RE34 | ARE

Produzido por SIMPLA CLUB

Thiago Affonso Armentano

Última Atualização

No último exercício completo de 2024, o Alexandria apresentou **crescimento em seus principais indicadores operacionais e financeiros**, mesmo diante de um ambiente macroeconômico adverso. O Funds From Operations (FFO) por ação – diluído e ajustado – foi de US\$9,47, representando uma variação positiva de aproximadamente 6% em relação a 2023. No horizonte de cinco anos (2019–2024), o FFO por ação acumulou um crescimento de 36%, com desempenho superior à média dos REITs do setor de *healthcare* listados no índice FTSE NAREIT.

Em 2024, o REIT reportou **receita total consolidada de US\$3,12 bilhões**, o que representa um crescimento de **8,2% em relação aos US\$2,89 bilhões registrados em 2023**. O avanço foi impulsionado principalmente pelo aumento da receita com aluguéis (*rental revenue*), que alcançou **US\$3,05 bilhões** no ano, refletindo a entrega de novos empreendimentos, reajustes contratuais e manutenção de elevados níveis de ocupação.

Ao longo de 2024, foram entregues mais de 1,5 milhão de RSF distribuídos em 13 projetos, os quais contribuíram com aproximadamente US\$118 milhões em receita operacional incremental anual. A empresa projeta um acréscimo adicional de US\$395 milhões em NOI anual até o segundo trimestre de 2028, oriundos da atual carteira de projetos em desenvolvimento.

Do ponto de vista operacional, a taxa de ocupação média dos imóveis operacionais manteve-se em 94,6%, em linha com os níveis históricos dos últimos cinco anos. No que se refere à atividade de locação, a empresa executou contratos envolvendo 5,1 milhões de RSF ao longo de 2024 — um aumento de 17% sobre o volume registrado em 2023 e 19% superior à média anual observada entre 2014 e 2020. Dentre os contratos firmados, 84%

referem-se a renovações ou ampliações de contratos com inquilinos existentes, o que evidencia uma taxa elevada de retenção de clientes.

Entre os principais contratos de locação firmados no período, destacam-se: (i) a ampliação da presença da subsidiária da Bayer, Vividion, com um contrato de 127 mil RSF no Megacampus SD Tech, em San Diego; e (ii) a expansão da biotecnológica Vaxcyte, com um contrato de 258 mil RSF no campus de San Carlos, na região da Baía de São Francisco. Ambos os contratos têm prazo de 10 anos e incluem cláusulas de extensão e opções de expansão.



Megacampus.
Fonte: IR Alexandria.

Em linha com sua estratégia de reciclagem de capital, o Alexandria concluiu aproximadamente US\$1,4 bilhão em desinvestimentos em 2024, concentrados em ativos considerados não estratégicos ou fora do escopo principal de atuação — os Megacampus™. Os recursos provenientes dessas operações foram redirecionados para financiar projetos prioritários em desenvolvimento, sem a necessidade de emissões relevantes de novas ações ordinárias no período.

A companhia manteve uma estrutura de capital considerada conservadora. A liquidez total era de US\$5,7 bilhões, com 98,4% da dívida atrelada a taxas fixas e prazo médio ponderado de 12,7 anos — um dos mais longos entre os REITs listados no S&P 500. Apenas 14% da dívida possui vencimento entre 2025 e 2027.

Para 2025, o Alexandria projeta continuidade nas entregas de projetos vinculados ao seu portfólio de Megacampus, com foco em inovação e retenção de inquilinos de alto padrão do setor de ciências da vida. A empresa segue exposta a riscos relacionados à concentração geográfica, à saúde financeira de empresas do setor de biotecnologia e à dinâmica de capital dos mercados financeiros, que afetam diretamente sua estratégia de desenvolvimento, reciclagem de ativos e manutenção de dividendos.

Agora em relação ao seu balanço, o Alexandria possui um *rating* de crédito estável de BBB+ de avaliação pela S&P Global, e Baa1 pela agência Moody's. É importante salientar que esses fatores, somados à classificação de grau de investimento, são indicadores significativos da saúde financeira e da capacidade do REIT de cumprir suas obrigações de pagamento de dívida.

Além disso, também desempenham um papel importante no acesso aos financiamentos e na obtenção de condições favoráveis, como taxas de juros mais baixas, o que pode reduzir os custos de captação de recursos para o REIT.

Desafio com o Cenário Atual

Apesar dos avanços em indicadores operacionais, o **Alexandria enfrentou, em 2024, um conjunto de desafios relevantes** que ajudaram a explicar a pressão sobre seu valor de mercado recente. O ambiente macroeconômico seguiu adverso, com taxas de juros elevadas e condições de crédito restritivas.

Esse cenário tem impacto direto sobre o setor de REITs, tanto pelo aumento no custo de capital quanto pela redução no valor presente dos fluxos futuros, o que compromete a atratividade relativa do ativo frente a alternativas mais conservadoras.

Como reflexo desse contexto, a companhia intensificou sua estratégia de reciclagem de capital, promovendo **desinvestimentos de ativos considerados não estratégicos**. Embora apresentada como medida de disciplina financeira, a operação evidencia a necessidade de preservar liquidez e priorizar projetos dentro do portfólio core, especialmente diante da queda do preço da ação, que torna menos viável a emissão de capital novo sem diluição relevante.

A atividade de locação apresentou crescimento anual, com 5,1 milhões de pés quadrados contratados — acima da média histórica —, mas 84% dessa metragem foi proveniente de contratos com inquilinos já existentes, sugerindo uma possível limitação na capacidade de atrair novos ocupantes. Adicionalmente, o setor de biotecnologia, principal base da companhia, enfrenta um **ciclo de redução de investimentos em P&D** e maior seletividade em expansão de infraestrutura, o que representa risco para a ocupação futura e para a precificação de aluguéis.

Internamente, a Alexandria também vem ajustando sua estratégia de portfólio, reduzindo o *land bank* e concentrando esforços em seus ecossistemas Megacampus™. Embora esse foco estratégico possa gerar ganhos de eficiência no longo prazo, no curto prazo ele limita a diversificação e torna a empresa mais exposta às dinâmicas de clusters específicos.

Propriedades do Alexandria

O Alexandria encerrou o ano completo de 2024 com um portfólio composto por **391 propriedades na América do Norte**, totalizando

aproximadamente **44,1 milhões de pés quadrados (Rentable Square Feet – RSF)** em operação e em desenvolvimento. Desse total, **39,8 milhões de RSF** correspondem a propriedades operacionais, enquanto **4,4 milhões de RSF** referem-se a empreendimentos de padrão *Class A/A+* em fase de construção ou requalificação.

As propriedades estão localizadas nos principais *clusters* de inovação em ciências da vida, como Boston, San Francisco Bay Area, San Diego, Seattle, Research Triangle, Maryland e Nova York, reforçando a estratégia da companhia de atuar em mercados com demanda estrutural por infraestrutura científica de alta qualidade.

Dentro da área total em desenvolvimento, os projetos se dividem entre empreendimentos *greenfield* e projetos de redensolvimento de ativos existentes, com foco em expansão dentro de ecossistemas já consolidados — os chamados *Megacampus™*.

Em relação à estrutura contratual, **94,6% da receita anual de aluguel** em 2024 foi gerada por contratos do tipo **Triple Net Lease (NNN)**. Nesse modelo, os inquilinos assumem a responsabilidade pela maior parte das despesas operacionais, incluindo impostos sobre propriedade, seguros, serviços públicos, manutenção de áreas comuns e segurança.

Resultados Trimestrais

No segundo trimestre de 2025, a Alexandria Real Estate Equities apresentou resultados operacionais estáveis, mesmo diante de um ambiente macroeconômico ainda restritivo. O FFO por ação ajustado foi de **US\$2,28**, valor praticamente estável em relação ao 2T24 (US\$2,27), mantendo-se dentro da faixa projetada pela companhia. O *guidance* para o ano foi reiterado entre **US\$9,44 e US\$9,54 por ação**, sinalizando uma expectativa de estabilidade nos fluxos operacionais.

A **receita total foi de US\$572,4 milhões no trimestre**, registrando um crescimento de **3,2% em relação ao 2T24**, quando a companhia reportou US\$554,7 milhões. Esse avanço foi impulsionado principalmente pela contribuição incremental de projetos entregues nos últimos 12 meses, parcialmente compensado por uma taxa de ocupação ligeiramente inferior. Na comparação sequencial, a receita ficou praticamente estável, com variação marginal negativa, refletindo a maturação gradual dos projetos em desenvolvimento.

A taxa de ocupação consolidada dos ativos operacionais ficou em 93,8%, levemente abaixo do trimestre anterior, devido à entrega de novas áreas ainda em fase inicial de locação. Durante o trimestre, foram contratados 888 mil pés quadrados, dos quais 80% com inquilinos já existentes. Entre os contratos relevantes, destaca-se a ampliação da J&J Innovative Medicine em San Diego, com locação de 135 mil RSF.

No eixo de desenvolvimento, a Alexandria entregou 437 mil RSF no trimestre, com ocupação inicial de 91%. O pipeline ativo soma 4,4 milhões de RSF, com potencial de geração de US\$610 milhões em NOI anualizado até 2028, se integralmente locado.

Área de Atuação

Setor de Atuação

Equity REIT



Subsetor

Office REIT

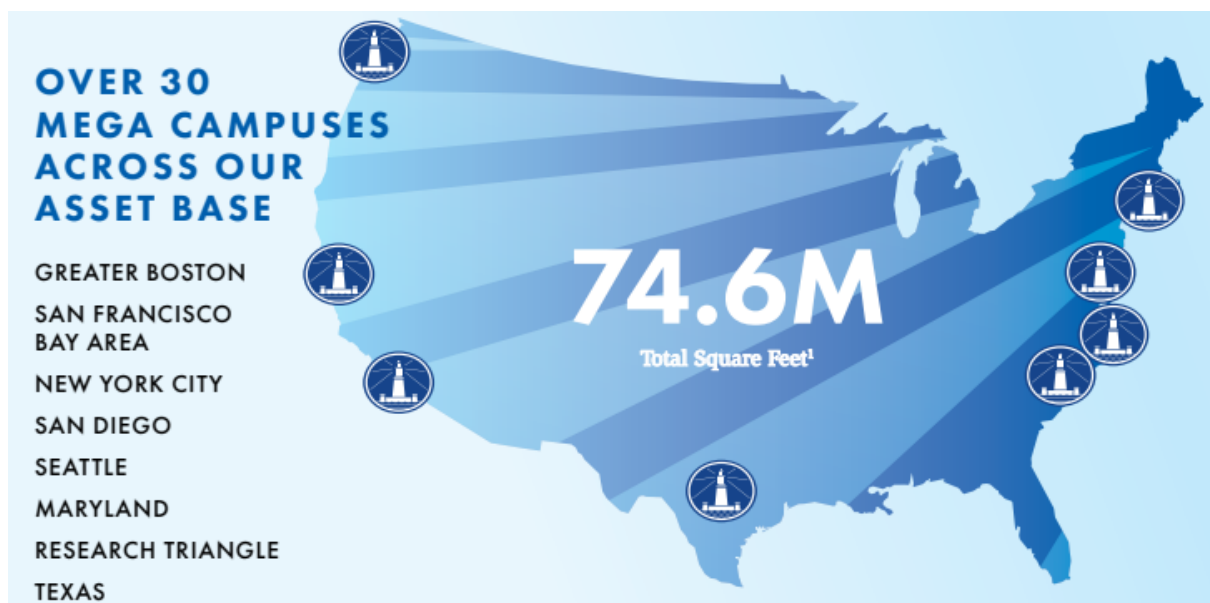


Segmento

Office REIT

O **Alexandria Real Estate Equities, Inc.** é um REIT de escritórios listado no índice S&P 500, que se destaca como um dos mais antigos proprietários de imóveis focados nas áreas de ciências da vida (*life sciences*), *agtech* e tecnologia avançada. Sua atuação abrange regiões estratégicas dos Estados Unidos, incluindo a Grande Boston, San Francisco Bay Area, Nova

York, San Diego, Seattle, Maryland e Research Triangle, como podemos ver na figura abaixo.



*Distribuição de propriedades nos Estados Unidos.
Fonte: IR Alexandria.*

O Alexandria estabelece suas propriedades nos *clusters* mais destacados do mundo - esses *clusters* são lugares estratégicos nos quais estão presentes os principais elementos para a inovação. Um *cluster* é uma concentração geográfica de empresas, instituições de pesquisa, universidades, fornecedores e outras entidades relacionadas a uma determinada indústria ou campo. Essa proximidade física dentro do *cluster* facilita a interação, colaboração e troca de conhecimento entre os participantes, impulsionando a inovação, o crescimento econômico e a competitividade da região em questão.

Baseando-se na teoria dos *clusters* do acadêmico de negócios Michael E. Porter, o Alexandria identificou quatro componentes cruciais para o estabelecimento de um portfólio bem-sucedido: localização, inovação, talento e capital. Essa abordagem, aliada à habilidade de antecipar tendências de urbanização que impulsionam a inovação, deu origem à transformação estratégica de ativos únicos em campos colaborativos.

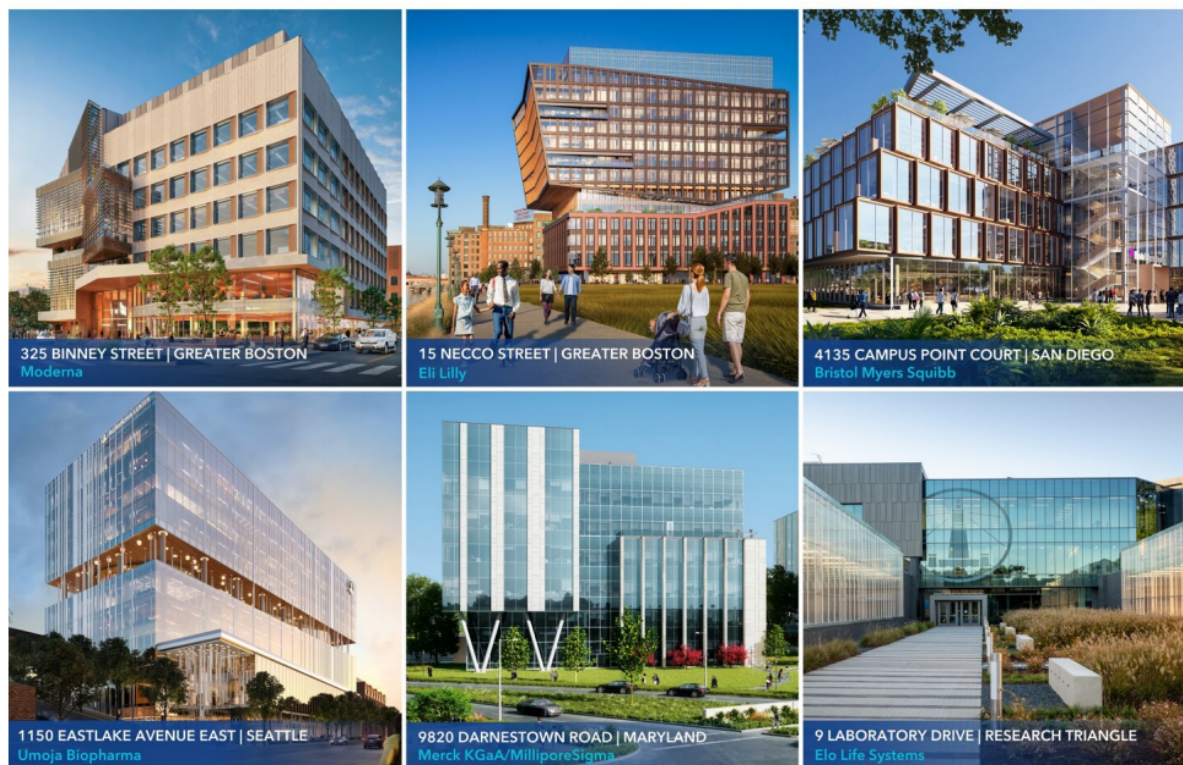


*Imóveis do cluster Research Triangle.
Fonte: IR Alexandria.*

O Alexandria está estrategicamente **localizado no Research Triangle, cluster de biomanufatura e agtech** mais importante dos Estados Unidos. É importante destacar que o segmento *agtech* é uma abreviação de "*agriculture technology*" que engloba uma ampla gama de tecnologias e ferramentas que são desenvolvidas para melhorar a eficiência, a produtividade e a sustentabilidade na produção agrícola.

Essa região do Research Triangle possui uma sólida tradição em inovação, sendo sede do maior conjunto de empresas líderes em proteção de cultivos e sementes. Além de renomadas instituições acadêmicas como a Duke University, University of North Carolina e North Carolina State University.

Já a indústria de ciências da vida, um dos focos de atuação do REIT, abrange empresas que operam no campo da medicina, saúde, bioquímica, biotecnologia, farmacologia, genética, e outras áreas biológicas. Essa indústria é dedicada ao desenvolvimento de tecnologias, produtos e serviços destinados a melhorar a saúde e a qualidade de vida das pessoas.



(1) Represents the increase in RSF leased to the tenants below upon completion of the respective value-creation project.

*Propriedades laboratoriais.
Fonte: IR Alexandria.*

História da Empresa

Em 1994, Joel Marcus e Jerry Sudarsky fundaram Alexandria, o primeiro REIT com foco em *life science industry*, indústria voltada para pesquisa, desenvolvimento, fabricação e comercialização de produtos e serviços relacionados à saúde humana e animal. O Alexandria adquiriu a primeira propriedade em Torrey Pines, San Diego.

Em 1996, a empresa fez a sua expansão para os mercados de Seattle e Suburban Washington, D.C.

Em 1997, foi realizada a Oferta Pública Inicial, IPO, na Bolsa de Valores de Nova York, com o ticker ARE. Neste mesmo ano, a empresa entrou nos mercados da Grande Boston e Research Triangle Park.

Em 1999, foi iniciada a expansão para o mercado da região de São Francisco.

Em 2002, o Alexandria lançou a propriedade Science Hotel®, projetada para empresas líderes de ciências da vida em estágios iniciais. Foi fundada a Accelerator Corporation em Seattle.

Em 2006, foi anunciada a compra do principal campus de ciências da vida e tecnologia no coração de Cambridge, Massachusetts, chamado Alexandria's Technology Square.

Em 2010, o REIT adquiriu instalações estratégicas da Veralliance Properties em San Diego, e inaugurou o primeiro parque comercial de ciências da vida de Nova York, o Alexandria Center® for Life Science.

Em 2011, foi lançado o primeiro Alexandria Summit®, um fórum inovador para as comunidades médica, acadêmica, industrial, financeira, de defesa e governamental, sobre os desafios críticos da saúde global que moldam o futuro da pesquisa e desenvolvimento da ciência da vida. O REIT recebeu classificação de investimento Baa2/BBB-, perspectiva estável, de duas grandes agências de classificação.

Em 2013, o Alexandria concluiu o desenvolvimento do cluster de ciências da vida de Mission Bay. No mesmo ano, foi entregue o 225 Binney Street, o primeiro desenvolvimento do Alexandria Center® em Kendall Square. Foi entregue também o West Tower no Alexandria Center® for Life Science em Nova York.

Em 2017, o Alexandria passou a fazer parte do índice S&P 500.

Em 2021, o REIT alcançou vários marcos históricos, incluindo a execução do maior volume anual de locação em sua história, totalizando 9,5 milhões de RSF.

Em 2022, o Alexandria expandiu seus investimentos em Austin, Texas, visando ampliar sua presença em pólos emergentes de *life sciences*.

Em 2023, registrou receita anual recorde, impulsionada pela demanda consistente de locação nos *clusters* de San Francisco, Cambridge e Seattle. A empresa também iniciou a modernização de seus empreendimentos, incorporando tecnologias voltadas à eficiência energética, segurança biológica e infraestrutura para laboratórios avançados.

Em 2024, o REIT passou a atuar globalmente por meio de parcerias com instituições acadêmicas e farmacêuticas na Europa e Ásia, além de lançar programas de incubação para *startups* de biotecnologia.

Riscos do Negócio

Investir no mercado imobiliário, especialmente no segmento de escritórios, envolve uma série de riscos específicos que não podem ser ignorados. O desempenho do Alexandria está ligado à capacidade de seus inquilinos em honrar os pagamentos de aluguel e cumprir seus compromissos contratuais. É importante reconhecer que, mesmo diante dos riscos principais que serão destacados, uma série de outros fatores imprevistos também podem influenciar as operações do REIT.

O primeiro fator de risco a ser considerado refere-se à exposição das receitas de aluguel a um único mercado. Eventos adversos que afetem o país, ou os segmentos nos quais o Alexandria atua, podem ter um impacto negativo nas receitas de aluguel do REIT.

Outro risco significativo a ser avaliado diz respeito ao segmento de centros de pesquisa, *agtech* e ciências da vida, nos quais o Alexandria possui *expertise*. Devido à natureza altamente específica desses segmentos, qualquer estratégia de alocação mal concebida ou uma possível desvalorização do setor pode afetar negativamente os aluguéis da ARE.

Além disso, o mercado frequentemente associa o Alexandria aos demais REITs de escritórios, empresas nas quais, apesar da taxa de ocupação estar

sob controle, a movimentação de pessoas dentro dos edifícios ainda permanece baixa depois do período da pandemia. Isso pode sugerir um aumento na taxa de vacância após o término dos contratos de aluguel.

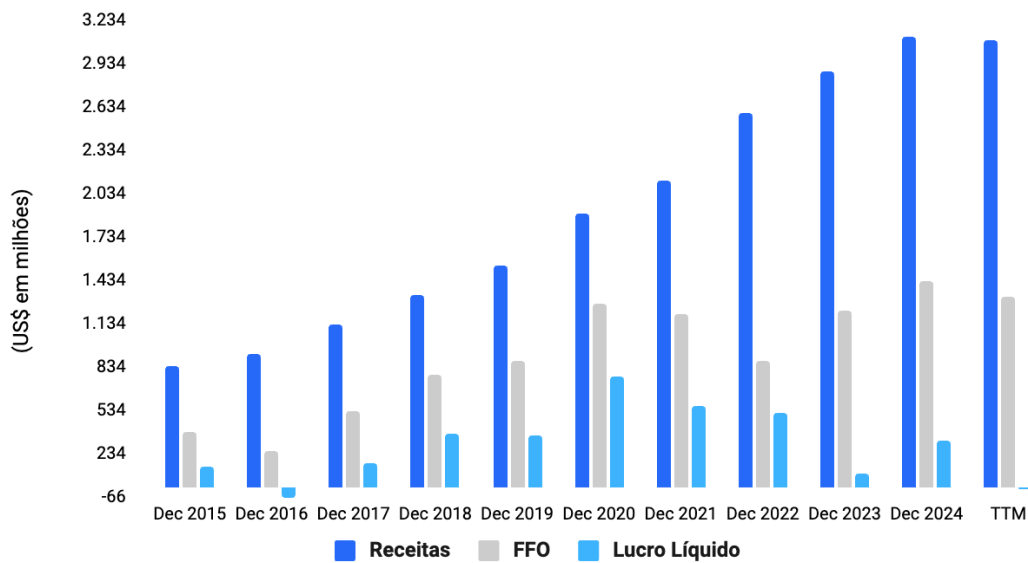
A peculiaridade dos inquilinos da Alexandria, que são predominantemente centros de pesquisa, resulta em uma menor taxa de circulação em comparação com os demais REITs de escritórios, devido à presença predominante de equipamentos em laboratórios em vez de uma grande presença de pessoal.

Por fim, o risco de taxa de juros pode afetar a capacidade dos REITs 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. Também é importante que os investidores do REIT fiquem atentos ao nível de endividamento do Alexandria, além de monitorar a quantidade de emissão de novas ações.

Resultados Anteriores

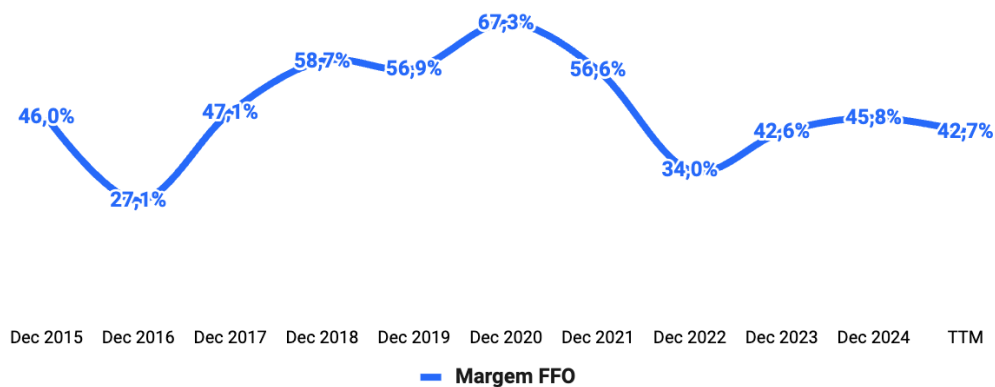
Ao estabelecer e executar uma estratégia sólida de aquisição e desenvolvimento de propriedades laboratoriais em locais estratégicos, o Alexandria tem alcançado um crescimento forte nas receitas de aluguéis ao longo da última década. Esse sucesso é evidenciado pelo expressivo CAGR de aproximadamente 13,97% no período, conforme ilustrado no gráfico da figura abaixo.

Além disso, os resultados do período de 2015 a 2024 revelam um crescimento também expressivo no Funds From Operation (FFO). Durante esse intervalo de tempo, os números saltaram de US\$388 milhões para expressivos US\$1,4 bilhão, refletindo um crescimento composto de aproximadamente 13,93% no período.



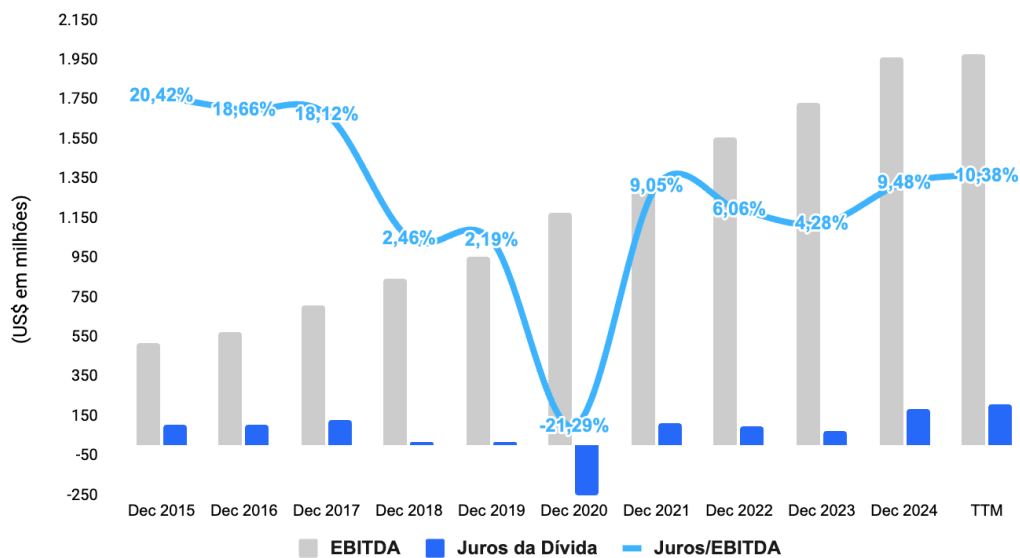
Resultado operacional.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

Como destacado em relatórios anteriores, é de extrema importância compreender o Funds From Operations ao analisarmos os REITs. O FFO oferece uma visão mais precisa da geração de resultados do que o lucro líquido. Para calculá-lo é necessário basicamente ajustar o lucro líquido, incluindo a depreciação e amortização, e subtrair as vendas de propriedades, além de outros ajustes de consolidação. É importante destacar que o FFO é um indicador não padronizado (Non-GAAP) e pode apresentar variações de acordo com cada REIT.



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

Agora, ao analisarmos a figura abaixo, podemos notar uma entrega de eficiência operacional consistente do Alexandria nos últimos anos, impulsionado principalmente pelo tipo de contrato e uma gestão equilibrada. A margem FFO apresentou variação entre 27,1% e 67,3% no período, com uma média de 48,2%. No entanto, o indicador tem se mostrado mais estável nos últimos exercícios, refletindo maior consistência operacional.

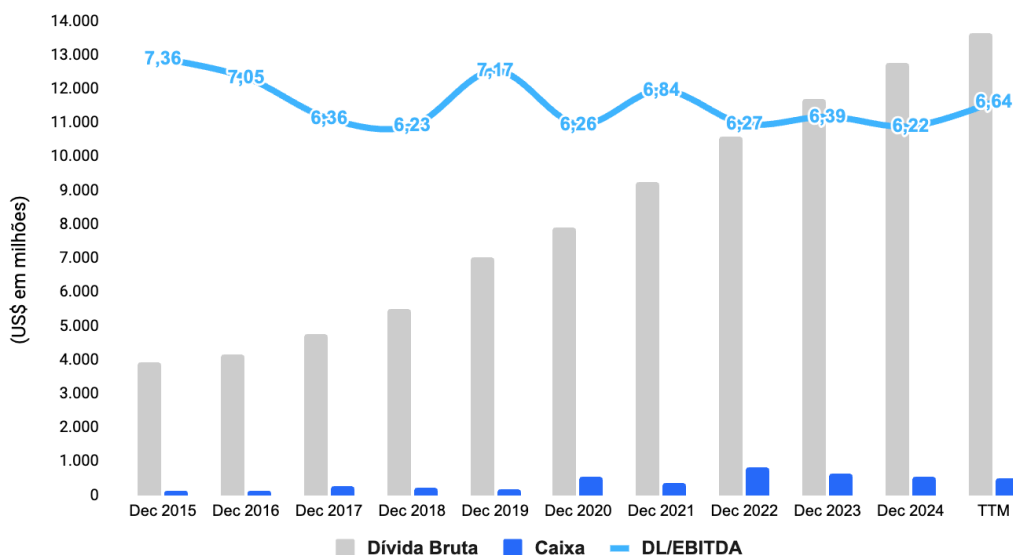


*Impacto dos juros no resultado operacional.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

Agora, abordaremos a ótima redução nos encargos de juros da dívida do Alexandria, que atingiram aproximadamente US\$185 milhões em 2024, com uma relação baixa de juros da dívida e EBITDA em torno de 10,38% nos últimos doze meses. Os credores avaliam a capacidade operacional do REIT para lidar com esses encargos de juros. Portanto, quanto menor for essa relação entre esses juros da dívida e o EBITDA, maior será a confiança do mercado e, conseqüentemente, mais vantajosa será a obtenção de financiamentos a custos reduzidos.

No gráfico abaixo é possível acompanharmos a trajetória da dívida do REIT de 2015 a 2024. Nota-se um aumento progressivo na alavancagem e uma

relação atual entre dívida líquida e EBITDA relativamente alta, em 6,64 vezes, com um montante total de dívida bruta de US\$13,6 bilhões.

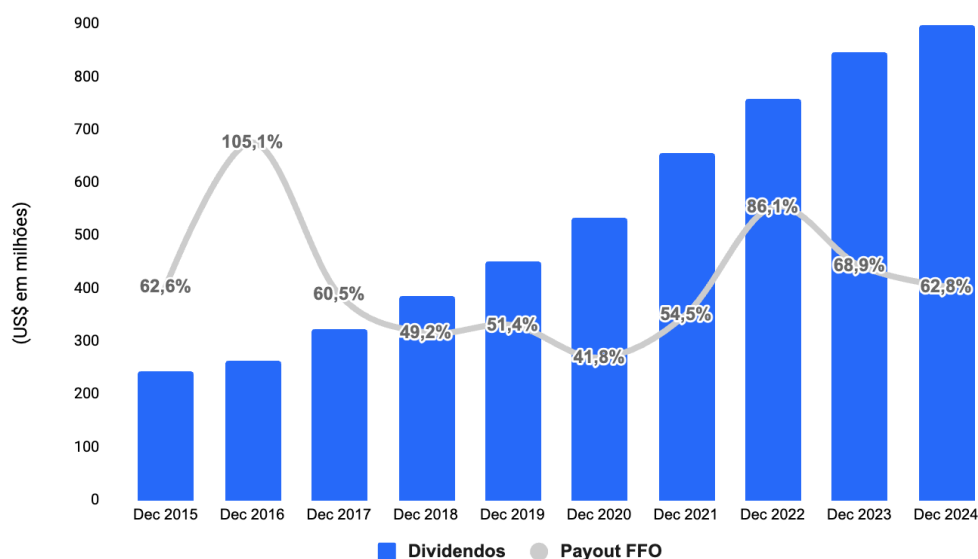


Nível de endividamento e caixa.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

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, e que não impliquem em riscos relevantes ao investidor.

Por último, no gráfico da figura acima, é possível visualizarmos o histórico de distribuição de dividendos do Alexandria. No período apresentado, o REIT entregou um notável crescimento composto de 13,97% nos dividendos desde 2015.



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

Importante ressaltar que os REITs são legalmente obrigados a distribuir pelo menos 90% de seus lucros aos acionistas. No entanto, devido ao impacto significativo de despesas com depreciação e amortização nos lucros, sem uma correspondente saída efetiva de caixa, o REIT tem a capacidade de reter uma parcela substancial 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 Alexandria, 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 comparativa do desempenho do Alexandria (ARE), escolhemos dois REITs que estão posicionados em segmentos de escritórios e são listados na Bolsa de Valores dos Estados Unidos: o Boston Properties (BXP) e o Vornado Realty Trust (VNO).

O **Boston Properties** detém mais de 190 propriedades, totalizando cerca de 54 milhões de pés quadrados de espaço locável diversificado. O portfólio do REIT é focado em edifícios de escritórios, inclusive no segmento de *life sciences*, e está distribuído por grandes cidades como Nova York, Boston, São Francisco, Los Angeles, Seattle e a região de Washington, D.C. Além disso, o BXP também possui propriedades de varejo, hotéis e residenciais.

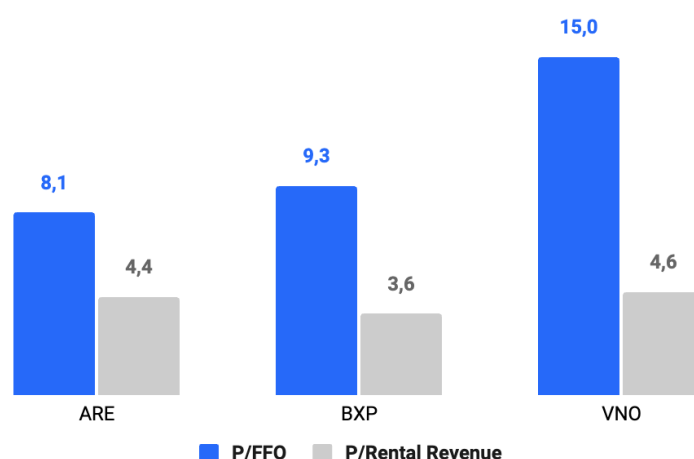
O **Vornado Realty Trust** possui por volta de 249 propriedades de escritório e varejo com mais de 20 milhões de pés quadrados de alta qualidade em lugares estratégicos, mas altamente concentradas em Manhattan, Nova York. O REIT possui propriedades adicionais em outros grandes mercados, como Chicago, Los Angeles e Washington, D.C.

Ao compararmos os múltiplos desses REITs, podemos avaliar como eles estão sendo percebidos pelo mercado em relação aos seus fundamentos e desempenho operacional, e quais são suas perspectivas futuras.

No momento, o Alexandria está com múltiplos relativamente mais baixos do que seus pares, como ilustrado no gráfico da figura abaixo. O que indica

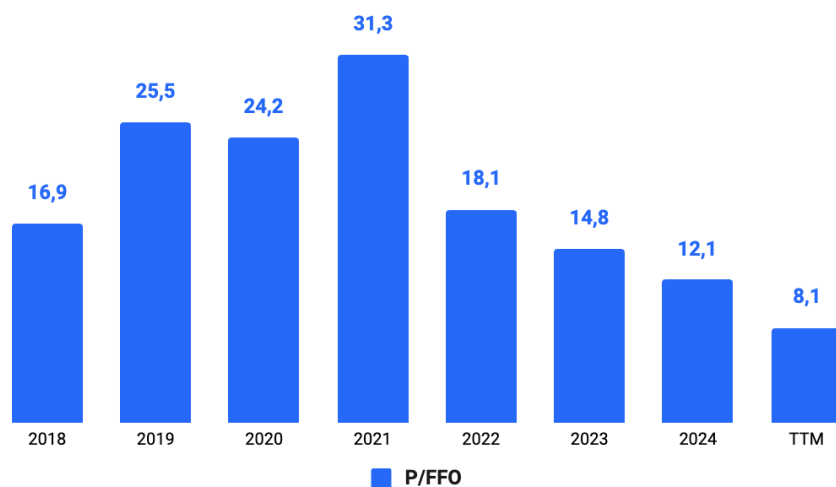
que o mercado atribui preços mais baixos às suas ações em relação aos seus respectivos fundamentos. Isso significa que quando comparado aos seus pares, o ARE tem uma operação mais arriscada no momento, principalmente diante dos desafios atuais provenientes das taxas de juros elevadas.

No entanto, é importante ressaltar que os múltiplos de preço não devem ser analisados isoladamente. O mercado considera a capacidade da empresa de proporcionar o crescimento e a segurança do ativo. Portanto, quanto maiores forem esses fatores, maior tende a ser o múltiplo atribuído às ações da empresa.



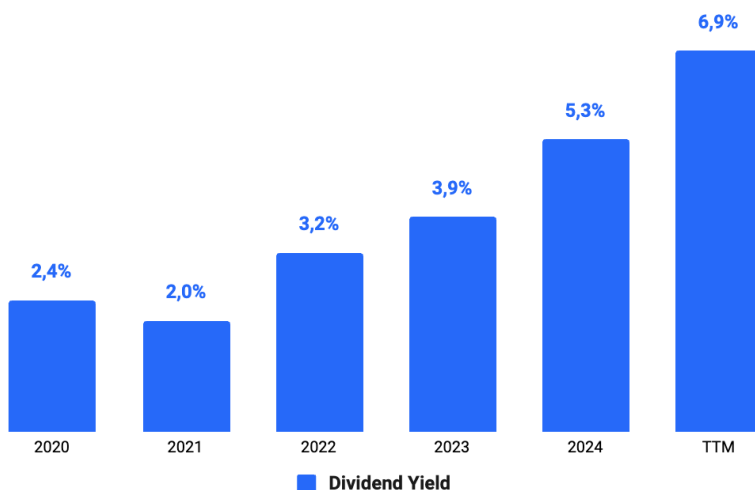
*Comparação de múltiplos.
Fonte: FactSet / Elaboração Simpla Club.*

No gráfico abaixo, podemos analisar o histórico dos múltiplos do Alexandria. A análise do P/FFO histórico revela variações ao longo dos anos, com uma queda gradativa do múltiplo entre 2021 e os últimos doze meses (TTM). O patamar atual, mais baixo que a média histórica, pode ser atribuído à elevada incerteza no mercado e à possível desaceleração econômica resultante das taxas de juros elevadas, especialmente nos Estados Unidos.



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

Ao analisarmos os dados históricos do *dividend yield* (dy) do ARE no gráfico abaixo, podemos observar uma elevação gradativa do seu valor de 2021 ao momento atual, atingindo um patamar expressivo de 6,9%.



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

O preço das ações do Alexandria ARE caiu durante esse período, enquanto o dividendo por ação cresceu de maneira gradativa, levando a um aumento no *dividend yield*, que é calculado como o dividendo por ação dividido pelo preço das ações.

Método Do Fluxo De Caixa Descontado (DCF)

O método de Fluxo de Caixa Descontado permite estimar o valor intrínseco de um ativo com base na projeção dos fluxos de caixa futuros trazidos a valor presente, utilizando como taxa de desconto o custo médio ponderado de capital (WACC). No caso de REITs, como o Alexandria, algumas adaptações metodológicas são necessárias para refletir com precisão sua estrutura operacional e fiscal.

A primeira adaptação fundamental diz respeito à métrica utilizada como *proxy* de geração de caixa. Por se tratar de um REIT com isenção fiscal corporativa — desde que distribua a maior parte de seu lucro tributável — o lucro líquido tradicional não é a melhor referência para mensurar o fluxo de caixa disponível aos acionistas.

Nessa classe de ativos, é usual utilizar o Funds From Operations como fluxo-base, ajustando o modelo DCF para refletir a natureza recorrente e operacional do negócio, desconsiderando itens não caixa como depreciação e amortização de ativos imobiliários.

O crescimento futuro projetado no nosso modelo incorporou novas entregas de projetos e reajustes contratuais, levando em consideração um CAPEX relativamente elevado, característico da estratégia de expansão por desenvolvimento de propriedades próprias — uma característica estrutural de REITs com atuação *development-driven*, como é o caso do Alexandria.

O valor de mercado atual do Alexandria apresenta um desconto relevante em relação ao seu valor intrínseco estimado nos modelos. Mesmo com um ambiente de juros elevados, o modelo aponta que o mercado está precificando uma taxa de crescimento futura muito abaixo da média histórica da companhia. Essa distorção entre valor e preço indica a presença de margem de segurança, o que torna o ativo potencialmente atrativo para investidores com horizonte de médio e longo prazo.

Por fim, o DCF também pode ser utilizado de forma reversa (*implied growth analysis*), estimando o crescimento implícito no FFO que justifica o preço atual da ação, dado um WACC razoável e terminal *value* apropriado. Nesse modelo, um crescimento conservador das receitas, mantendo os níveis de eficiência, já é capaz de justificar o patamar atual dos preços.

Método Dos Dividendos Descontados (DDM)

Por conta da sua dinâmica, além da abordagem de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), também empregamos o modelo de *valuation* dos Dividendos Descontados no Alexandria, ajustado com uma taxa de desconto que reflete o nível de risco envolvido. A partir da análise da taxa média de crescimento dos dividendos nos últimos cinco anos e considerando uma média de *payout* de 59%, efetuamos projeções futuras dos proventos a serem distribuídos pelo Alexandria. Isso, por sua vez, nos permite estimar o valor do dividendo por ação da empresa.

Dentro das estimativas, o cálculo dos Dividendos Descontados indicou uma margem de segurança para o investidor. Desde que o REIT tenha capacidade para entregar o devido crescimento em seus dividendos e, no mínimo, o nível de *payout* citado acima.

Opinião do Analista

O Alexandria é um REIT que possui propriedades voltadas para o segmento de escritórios, porém com especialidade bem diferente em relação à média do setor. Sua atuação está centrada na criação de infraestrutura essencial para inquilinos ou universidades que operam nas áreas de ciências da vida (*life sciences*), biotecnologia, farmacêutica, *agtech* e tecnologia avançada.

Embora sua operação esteja direcionada a esse mercado laboratorial específico, o REIT possui uma importante diversificação de aluguéis em subsegmentos, como foi mostrado na Área de Atuação da Empresa neste

relatório. Essa diversificação se aplica tanto dentro dos subsegmentos mencionados quanto em relação às receitas recebidas de diversos inquilinos, evitando, assim, concentração excessiva.

Quanto aos seus fundamentos, o Alexandria tem se destacado ao proporcionar uma alocação de capital inteligente, contudo, o nível de endividamento merece atenção. Apesar das vantagens competitivas citadas acima, é crucial acompanhar de perto a dinâmica do mercado, as movimentações dos principais *players* do setor e a gestão do nível de endividamento e investimentos em CAPEX do Alexandria.

Considerando os pontos apresentados e os riscos associados, acreditamos que o Alexandria é uma opção de investimento viável e que traz uma relação risco e retorno apropriada, desde que seja colocado dentro de uma carteira diversificada. Portanto, nossa recomendação é de compra para as ações do Alexandria (ARE).

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 06.08.2025

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.

