



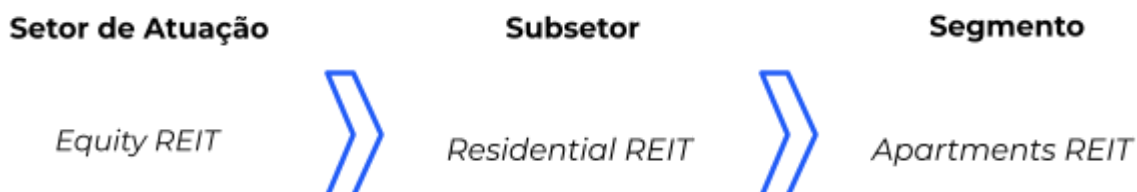
Análise

AvalonBay
A1VB34 | AVB

Produzido por SIMPLA CLUB

Thiago Affonso Armentano

Área de Atuação

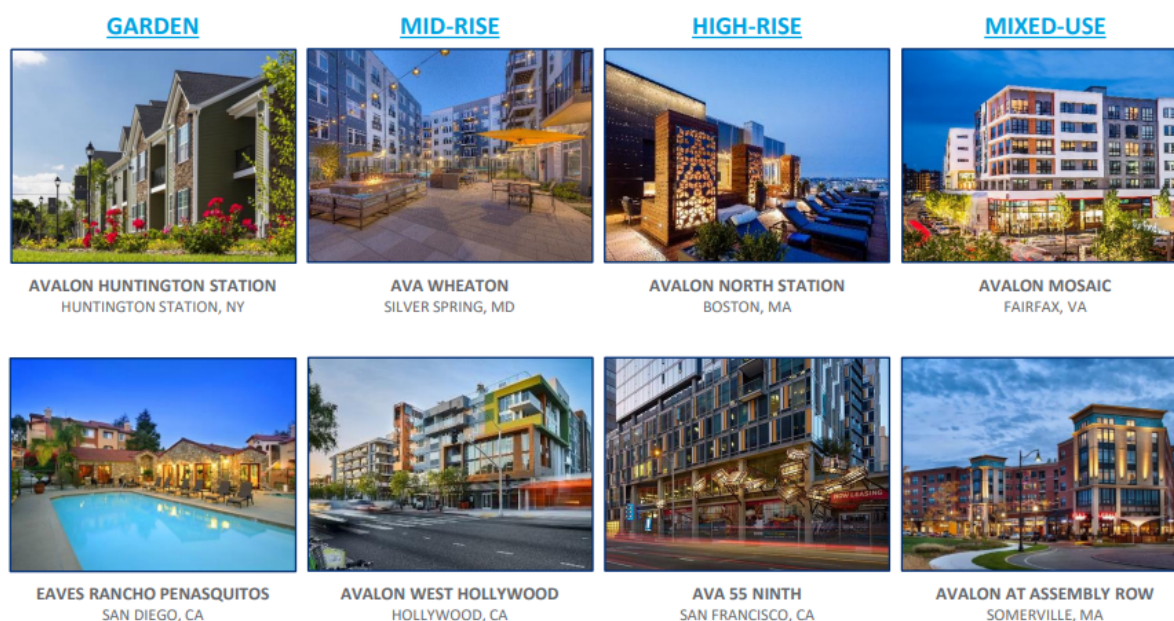


O **AvalonBay Communities, Inc.** é um equity REIT, contido no S&P 500, que faz a gestão, adquire, desenvolve e reforma condomínios de apartamentos multifamiliares nos Estados Unidos. O REIT atua principalmente nas costas leste e oeste dos Estados Unidos, incluindo a região da Nova Inglaterra, a área metropolitana de Nova Jersey e Nova York, região do Atlântico Central, região Noroeste do Pacífico e no Norte e Sul da Califórnia.

O AvalonBay tem como foco atuar nas regiões costeiras, tanto na parte leste, como na oeste dos Estados Unidos, e sua expansão em outras localidades. O intuito da companhia é expandir suas atividades residenciais nos mercados de Raleigh/Durham e Charlotte, na Carolina do Norte, no Sudeste da Flórida, em Dallas e Austin, no Texas, e em Denver, no Colorado.

O AvalonBay trabalha principalmente na parte de desenvolvimento, ou seja, comprando os terrenos, executando os projetos necessários e construindo imóveis. Além disso, o AVB opera e gerencia todos os seus condomínios residenciais atuais, sendo responsável a nível corporativo e por toda parte operacional dos imóveis e seus custos e despesas.

O objetivo principal do REIT é desenvolver e alugar propriedades nas principais áreas metropolitanas dos EUA, que estejam rodeadas de sistema de transportes, mercados, restaurantes e que são caracterizadas pelo crescimento do emprego em setores de altos salários da economia.

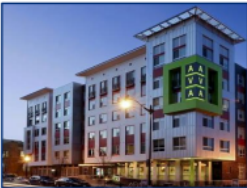


*Tipos de propriedades.
Fonte: IR AvalonBay.*

Os condomínios desenvolvidos pelo AVB são de estilos diferentes, como podemos ver na Figura acima. O estilo Garden são condomínios menores, que possuem jardins e ambientes paisagísticos e os estilos Mid-rise e High-rise são condomínios de médio e grande porte, geralmente localizados em regiões metropolitanas.

Como mostrado na Figura abaixo, o AVB opera esses condomínios com quatro marcas principais: a Avalon, a AVA, a Eaves by Avalon e, por fim, a marca Kanso - lançada recentemente em 2020. O REIT acredita que essa diferenciação de marca permite penetração em alguns mercados e diversificação de portfólio, que pode direcionar seus produtos para vários grupos de clientes e mercados distintos.

A marca principal, Avalon, se concentra em apartamentos de luxo, serviços de alta qualidade e é responsável por pouco mais de 73% do portfólio do AVB. A marca AVA tem como alvo aqueles clientes que buscam morar em bairros de qualidade, servidos por transporte público e que geralmente apresentam apartamentos menores.

	 AVALON			
				
KEY MESSAGE:	Live Up	Where we want, we live	Value Living	Live Easy
TARGET DEMOGRAPHIC:	Sophisticates	Stylish Urbanites	Frugal Households	Focused Careerist
AVERAGE MONTHLY RENT:	≈ \$2,760	≈ \$2,550	≈ \$2,170	TBD
PORTFOLIO ALLOCATION⁽¹⁾:	73%	13%	14%	<1%

*Principais marcas para tipos diferentes de famílias.
Fonte: IR AvalonBay.*

A marca Eaves by Avalon é direcionada para um segmento mais consciente a respeito de custos, localizados principalmente em áreas suburbanas - lá nos EUA esse tipo de área não tem a mesma conotação negativa que temos no Brasil, são apenas regiões mais afastadas e com residências menores. Por fim, em 2020, a marca Kanso foi projetada para criar uma experiência de moradia que oferece simplicidade a um preço mais moderado, mas com apartamentos de alta qualidade.

Para fechar, é importante salientar que existem diversos tipos de REITs residenciais diferentes, com tipos construtivos com propostas distintas. Dentre os REITs residenciais incluem REITs especializados em condomínios de apartamentos (como o AVB), moradias estudantis, casas pré-fabricadas e casas unifamiliares.

História da Empresa

Em 1993, o Avalon Properties fez seu IPO na Bolsa, são 22 condomínios, 7 mil apartamentos e 470 associados. No ano seguinte, em 1994, o Bay Communities fez seu IPO na Bolsa, incluindo 10 condomínios, 2.400 apartamentos e 180 associados.

Em 1997, o Avalon Properties concluiu o desenvolvimento do Avalon Cove em Jersey City, New Jersey, seu primeiro empreendimento de médio porte.

Em 1998, o AvalonBay (AVB) foi formado estabelecendo o primeiro REIT multifamiliar integrado capaz de adquirir, desenvolver e gerenciar condomínios de apartamentos multifamiliares.

Em 1999, foi concluído o desenvolvimento do Avalon Towers by the Bay em San Francisco, Califórnia, o primeiro empreendimento de arranha-céus do REIT, na Costa Oeste dos Estados Unidos.

Em 2005, foi concluído o desenvolvimento do Avalon Chrystie Place em New York, o primeiro empreendimento de uso misto em Manhattan, com custos totais de US\$150 milhões. Em 2007, o AvalonBay se tornou o 12º REIT a fazer parte do S&P 500.

Em 2011, foram apresentadas as novas marcas de apartamentos AVA e Eaves by Avalon.

Em 2013, o AvalonBay fechou a aquisição da Archstone, adicionando 60 condomínios e 20 mil apartamentos ao seu portfólio.

Em 2017, o REIT anunciou a sua entrada nos mercados de Denver e sudeste da Flórida. Em 2020, a Kanso foi lançada, sua 4ª marca.

Em 2021, o AVB anunciou a entrada nos mercados de Dallas-Ft. Worth e Austin, no Texas, Raleigh-Durham e Charlotte, na Carolina do Norte.

Em 2022, o REIT expandiu sua presença estratégica no Sunbelt, anunciando a entrada no mercado de Phoenix, Arizona. Além disso, a companhia estabeleceu o seu primeiro fundo de investimento em conjunto (Developer Funding Program), voltado para financiar desenvolvedores locais em mercados de alto crescimento, ampliando sua exposição sem a necessidade de deter 100% do risco de construção inicial.

Em 2024, o AVB focou na reciclagem de capital, vendendo ativos maduros em mercados estabelecidos da Costa Leste para financiar o pipeline de desenvolvimento em regiões com dinâmicas demográficas mais favoráveis, como Austin e Charlotte.

Em 2025, AvalonBay fortaleceu a estratégia de expansão nos mercados novos (Expansion Markets), que passou a representar uma fatia crescente da receita operacional líquida, reduzindo a dependência histórica das regiões de New York e San Francisco.

Riscos do Negócio

Os investidores devem considerar cuidadosamente os fatores de riscos envolvidos, além disso, devem estar cientes de que não é possível prever ou identificar todos esses fatores. Caso os riscos se materializem, os resultados das operações ou as condições financeiras do REIT podem ser afetados de forma relevante. Dentro dos principais cenários possíveis para o AvalonBay, trouxemos os riscos mais importantes, relacionados a pressões regulatórias, condições econômicas e políticas adversas, riscos de crédito e alta competição do setor imobiliário.

O primeiro fator a ser monitorado é em relação ao risco do mercado imobiliário americano, que tende a se mover em ciclos, com períodos de alta e períodos de queda de preços dos imóveis e seus aluguéis. Apesar do setor de apartamentos ter maior previsibilidade de recebimentos por conta das suas características, os ciclos não podem ser ignorados.

Além disso, temos o risco da concentração em locais específicos que o AvalonBay tem propriedades, que são prioritariamente na costa leste e oeste americana. Eventos imprevisíveis nessas regiões - como turbulência política a nível regional e nacional, econômica, problemas financeiros ou desastres naturais - podem afetar negativamente o valor de mercado dos REITs.

O AVB tem como foco iniciar atividades de desenvolvimento e aquisições de novos condomínios fora das áreas em que já atua, como forma de diversificação de portfólio. A experiência histórica do REIT não garante a sua capacidade de operar com sucesso em novos mercados, incluindo a incapacidade de avaliar com precisão as condições do mercado local e a incapacidade de obter terrenos para desenvolvimento de forma apropriada. Apesar da dívida captada pelo REIT ser barata, cada novo projeto necessita de grande quantidade de capital.

Temos que monitorar também as condições do mercado de crédito que podem afetar adversamente o acesso a fontes de financiamento e/ou o custo de capital do AVB. Além disso, o aumento das taxas de juros pode elevar os custos de juros e afetar o preço de mercado de ações do REIT, isso implica, principalmente, na emissão de novas ações, que é comumente utilizada como fonte de financiamento.

Por fim, a não qualificação como um REIT faria com que o AvalonBay fosse tributado como uma empresa comum, o que reduziria significativamente os fundos disponíveis para distribuição aos acionistas e a capacidade de expandir os negócios levantando capital a custos baixos. A qualificação como um REIT envolve a aplicação de disposições altamente técnicas e complexas que o AVB vem buscando seguir.

Resultados Anteriores

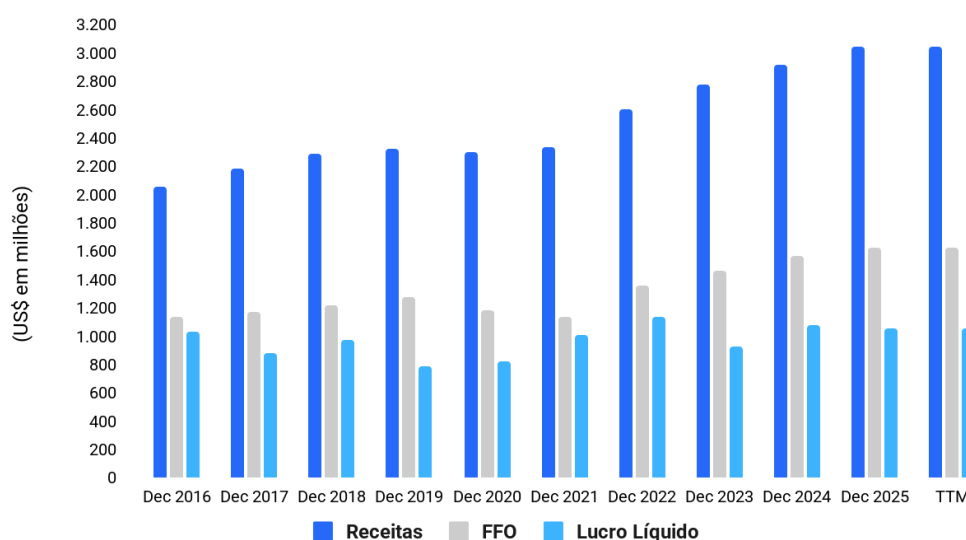
Um dos indicadores mais importantes para análise de REITs é o Funds From Operation (FFO), que corresponde basicamente ao resultado gerado através das operações. Esse indicador representa de forma mais fidedigna a geração de resultados do REIT quando comparado com o lucro líquido ou o lucro operacional.

Para se chegar ao FFO, basicamente, é necessária a realização de alguns ajustes partindo do lucro líquido, incluindo a soma da depreciação e

amortização - que é uma despesa não caixa - a subtração das vendas de propriedades e alguns outros ajustes de consolidação. Importante frisar que, como o FFO é um indicador não padronizado (Non-GAAP), determinados REITs podem fazer os ajustes de forma diferente.

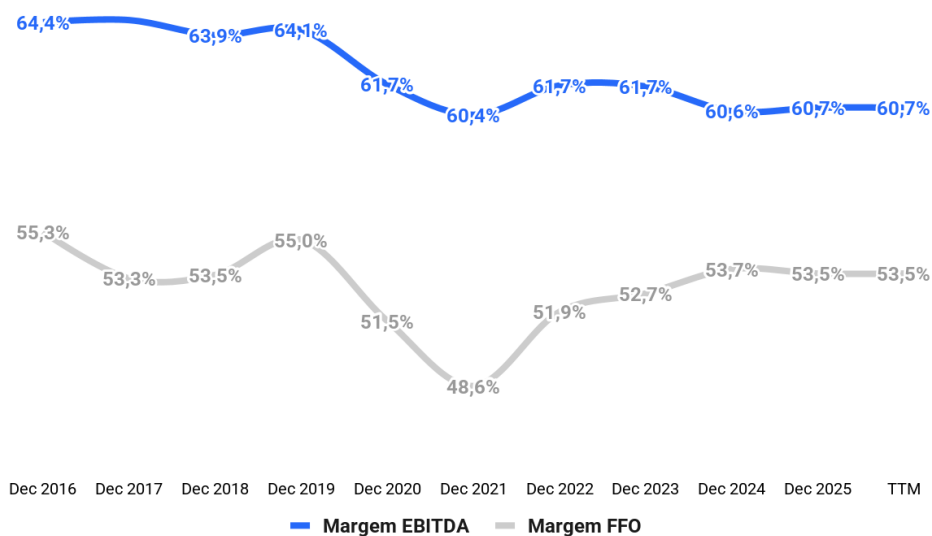
Ao analisarmos o gráfico do resultado operacional, podemos notar que o AVB entregou um crescimento composto de 3,67% ao ano em seu FFO entre 2016 e 2025. Mesmo com a grande dificuldade que o mundo enfrentou, o REIT manteve-se relativamente estável no período de pandemia.

Neste período analisado, as receitas saíram de US\$2,05 bilhão em 2016, chegando a US\$3,04 bilhões em 2025. Importante frisar que, por conta das características contratuais, o AVB é responsável também pela parte operacional dos imóveis e, junto com isso, as responsabilidades de custos e despesas. Por prestar esse tipo de serviço aos inquilinos, as receitas dos REITs de apartamento tendem a ser relativamente mais elevadas, mas com despesas operacionais na mesma proporção.



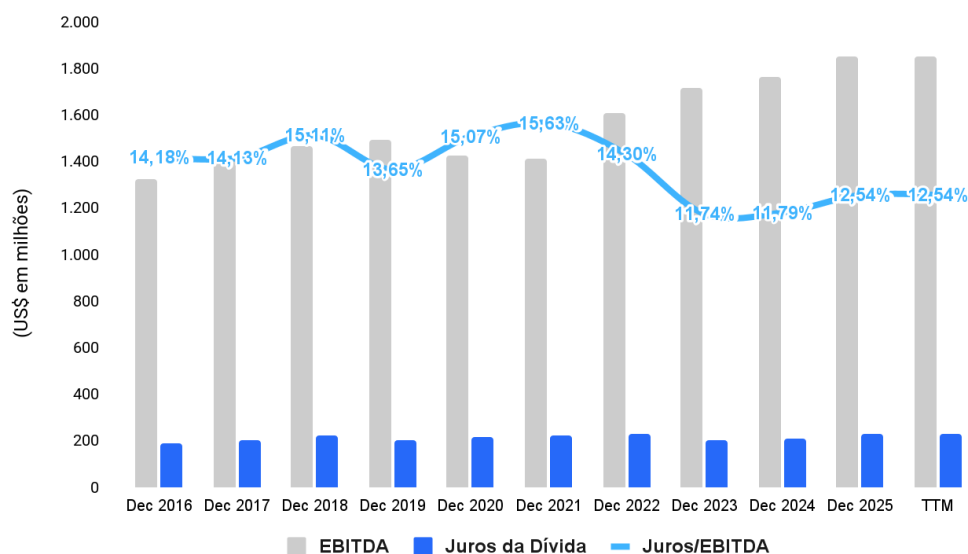
Resultado operacional.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

Já no gráfico de lucratividade podemos ver o histórico de eficiência do fundo, que foi capaz de manter sua margem FFO estável nos últimos quatros anos, mesmo com o aumento do volume de propriedades no portfólio ao longo do tempo. Podemos notar também que a variação na margem EBITDA acaba sendo maior, principalmente porque sua base de cálculo leva em consideração a venda de imóveis, que não é recorrente. Também por esse motivo, o FFO é uma métrica mais assertiva de utilização.



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

Agora vamos falar sobre os juros da dívida do AVB em 2025, que totalizaram US\$231,70 milhões. Ao compararmos esse valor com a dívida total atual de US\$9,4 bilhões, observamos um custo médio baixo de 2,7% ao longo do ano. Devido às propriedades que possuem, os REITs geralmente têm uma dívida mais barata em comparação com empresas comuns.

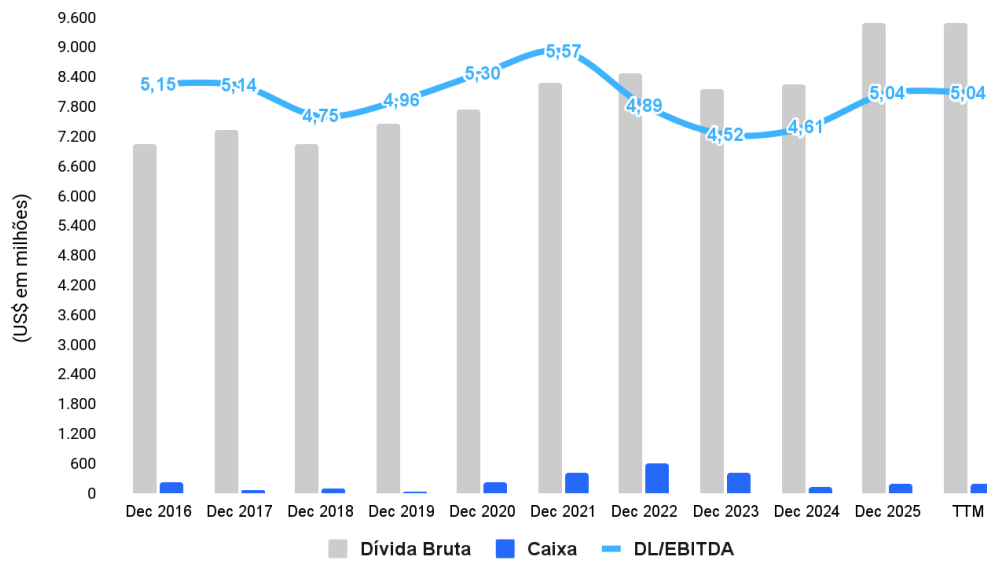


*Impacto dos juros no resultado operacional.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

Outra comparação importante é com relação ao EBITDA. Podemos observar no gráfico que o peso dos juros da dívida do AVB é baixo em relação ao seu lucro operacional, situando-se em cerca de 12,5%. É comum que esse número possa chegar próximo a 40% para os REITs, portanto, o patamar atual é bastante aceitável e saudável.

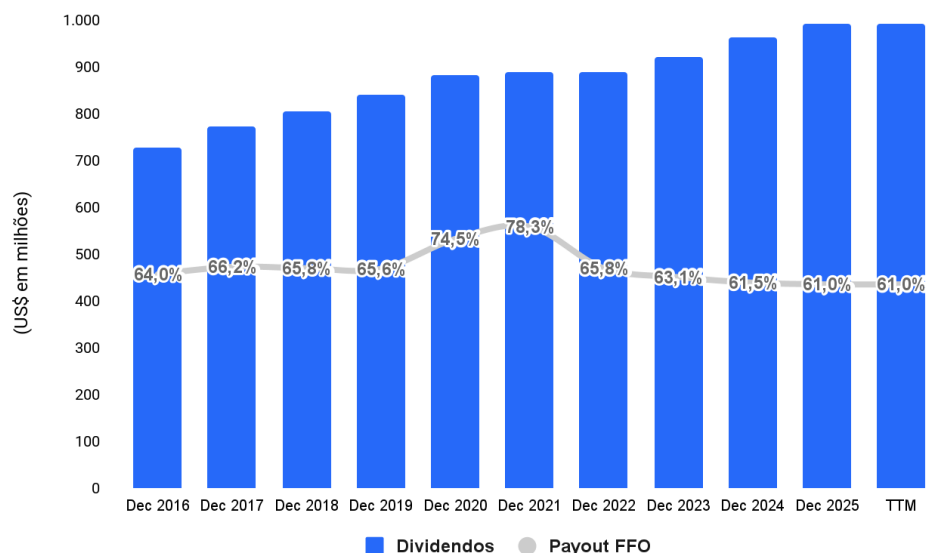
No gráfico a seguir, podemos observar historicamente a evolução da dívida do AVB, que tem crescido de forma gradual, sem ultrapassar sua capacidade de gerar receitas, mesmo durante o período da pandemia. O índice DL/EBITDA do AvalonBay encerrou 2025 em patamares bem equilibrados, em torno de 5,04 vezes.

A relação DL/EBITDA nos REITs geralmente é mais alta do que o observado em ações comuns, podendo chegar a uma relação DL/EBITDA de até 6 vezes e ainda ser considerada aceitável.



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

Como grande parte dos REITs americanos, o AVB distribui seus proventos de forma trimestral. Podemos ver o crescimento dos seus dividendos desde 2016 no gráfico abaixo. No acumulado de 2025, foram distribuídos US\$992,6 milhões em forma de proventos aos acionistas, equivalente a um *payout* FFO de 61,0%.



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

Opinião do Analista

O AvalonBay é o principal REIT do segmento de apartamentos da Bolsa americana em tamanho de mercado ao lado do EQR. O fundo tem como grande prioridade em suas atividades o desenvolvimento de condomínios de apartamentos de diversos tamanhos em regiões estratégicas do subúrbio - com moradias de menor porte - e áreas metropolitanas, ambos de qualidade.

Quando olhamos para a sua composição de receitas, temos uma boa diversificação entre a costa leste e oeste dos Estados Unidos, junto aos projetos de expansão em regiões como Carolina do Norte, no Sudeste da Flórida, no Texas e no Colorado. Esse tipo de diversificação é positiva para o REIT, pois caso alguma dessas regiões venha a sofrer algum tipo de adversidade, as receitas totais não serão afetadas de maneira drástica.

Um ponto muito importante é olharmos a dívida do REIT para entendermos o seu nível de alavancagem e o AvalonBay possui muito equilíbrio nesse quesito, com um grau de alavancagem bem controlado e dívida relativamente barata. A maior parte da sua dívida é corporativa e sem necessidade de garantias, o que traz uma segurança ainda maior para o REIT.

O que devemos ficar sempre de olho é na parte de emissões de ações, pois muitas vezes o REIT pode estar crescendo seu FFO em um determinado período e, mesmo assim, o acionista ter sua parte diluída por conta das novas emissões. Nesse ponto o AvalonBay tem sido equilibrado, como sua dívida é barata, tem se financiado prioritariamente dessa forma.

Em termos de qualidade, é um bom REIT, inserido em um setor bem previsível, com a maioria das receitas oriundas de aluguéis relativamente mais elevados, além de ter uma baixa taxa de vacância em seus condomínios residenciais. O REIT está com múltiplos levemente esticados,

mas é natural por sua qualidade e previsibilidade. Diante dos pontos positivos e dos riscos trazidos até aqui no relatório, para aqueles investidores que buscam constância nos dividendos dentro de uma carteira diversificada, temos a recomendação de compra para o AvalonBay (AVB).

Equipe



Carlos Júnior

Analista CNPI especialista em

Fundos Imobiliários



Thiago Armentano

Analista CNPI especialista em

Ativos Globais



Guilherme La Vega

Analista CNPI especialista em

Ações Brasileiras

Acompanhamento

relatório atualizado em 06.03.2026

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.

