



simpla.club

# Análise

Simon Property  
S1MN34 | SPG

**Produzido por SIMPLA CLUB**

Thiago Affonso Armentano

## Área de Atuação

**Setor de Atuação**

Equity REIT



**Subsetor**

Retail



**Segmento**

Malls and Shoppings

O **Simon Property Group, Inc.** é um dos maiores REITs de varejo do mundo, marcando presença no índice S&P 500. O REIT atua no desenvolvimento, aquisição e gerenciamento de centros de compras de luxo, incluindo shopping centers, malls e outlets, em diversas regiões, incluindo América do Norte, Europa e Ásia.



Principais inquilinos por atividade.  
Fonte: Simon Property.

As atividades principais do Simon consistem em proporcionar destinos de compras, restaurantes e entretenimento aos clientes. Seus empreendimentos abrangem desde tradicionais shopping centers e malls

até os renomados Premium Outlets® e The Mills®, locais onde o consumidor não apenas realiza compras, mas também desfruta de uma experiência de lazer e estilo de vida.



*West Midlands Designer Outlet, Cannock, UK.  
Fonte: IR Simon Property.*



*Chicago Premium Outlet, em Aurora, IL.  
Fonte: Simon Property.*

O Simon Property tem investido em projetos de redesenvolvimento e expansão para adicionar restaurantes, hotéis e residências às suas

propriedades, visando enriquecer ainda mais a experiência dos visitantes. A estratégia inclui aproveitar a localização privilegiada e a qualidade superior dos seus empreendimentos para oferecer não só compras, mas também opções de lazer e estadias prolongadas aos seus clientes.



*Smith Haven Mall, em Lake Grove, NY.  
Fonte: IR Simon Property.*

Operando em mercados internacionais chave como Japão, México, Coreia do Sul, Malásia, Tailândia, países europeus (Áustria, Itália, Holanda, Reino Unido, Canadá, Alemanha, França, Espanha) e China, o Simon Property possui inquilinos renomados como podemos verificar na Figura acima, incluindo marcas globais como Apple, Prada, Sephora e Tiffany. Esses inquilinos de alto padrão, muitas vezes servem como lojas âncoras e são fundamentais para atrair um fluxo significativo de consumidores aos centros comerciais.

## **História da Empresa**

Com sede em Indianápolis, Indiana, o Simon Property Group foi formado em 1993, quando a divisão de *shopping centers* da Melvin Simon & Associates se tornou uma empresa de capital aberto.

Em 1996, o Simon Property fundiu-se com a DeBartolo Realty Corporation para formar o Simon DeBartolo Group.

Em 1999, a empresa adquiriu 14 *shopping centers* da New England Development por US\$725 milhões.

O Simon e vários outros grandes desenvolvedores de *shopping centers* uniram-se no ano de 2000 para criar a Merchant Wired Inc., o intuito principal foi lidar com as atualizações de novas tecnologias em centenas de *shoppings* pelos EUA. No mesmo ano, segundo a Forbes, a empresa já é considerada uma das 2000 maiores empresas públicas do mundo.

Em 2002, em parceria com o Westfield Group e o The Rouse Company, a empresa adquiriu 13 propriedades da Rodamco North America, incluindo Copley Place, Houston Galleria e SouthPark Mall. No ano seguinte, a empresa juntou-se com o Westfield Group e adquiriu o Taubman Centers.

Em 2004, a empresa entrou no negócio de *outlets* com a aquisição do Chelsea Property Group por US\$3,5 bilhões. Junto com o Farallon Capital, o Mills Corporation foi adquirido em 2007.

Foi inaugurado em 2013, o Toronto Premium Outlet, no Canadá.

Em parceria com o Authentic Brands Group, a empresa adquiriu em 2021 a Brooks Brothers e a Lucky Brand Jeans.

Em 2020, o SPG passou a deter o controle da Taubman Realty Group, com 80% de participação inicial, posteriormente elevada para 88% até o final de 2024.

Em 2022, a companhia anunciou investimentos estratégicos na Jamestown, uma gestora de ativos imobiliários globais, e passou a expandir sua atuação para segmentos *mixed-use* em diversos ativos.

Em 2023, o Simon Property expandiu sua atuação digital com a reformulação da plataforma ShopSimon.com, integrando *e-commerce* e inventário físico com inteligência artificial através da ferramenta Simon Search®.

Em 2024, a empresa concluiu a aquisição do The Mall Luxury Outlets, na Itália, composto por dois centros de luxo em Leccio (próximo a Florença) e Sanremo.

No mesmo ano, foi inaugurado o Jakarta Premium Outlets®, primeiro centro da bandeira na Indonésia, ampliando a atuação do grupo para 14 países sob a marca Premium Outlets.

## **Riscos do Negócio**

Os investidores devem considerar cuidadosamente os fatores de riscos envolvidos nas atividades dos REITs, além disso, devem estar cientes de que não é possível prever ou identificar todos esses fatores. Dentro dos cenários possíveis, trouxemos os principais riscos envolvidos nas atividades imobiliárias que podem ser relacionados, principalmente, a riscos e pressões regulatórias, condições econômicas e políticas adversas, riscos de crédito e alta competição do setor imobiliário.

A pandemia do coronavírus (COVID-19) e as restrições governamentais destinadas a impedir sua propagação tiveram um impacto significativo nas atividades do Simon Property, principalmente por conta do fechamento obrigatório das lojas pertencentes aos seus centros de vendas. Outras futuras epidemias ou crises de saúde pública podem, novamente, ter um impacto negativo significativo nas operações do REIT.

Na verdade, quaisquer condições que afetem o ambiente geral de varejo podem trazer resultados adversos para o Simon Property. Além dos potenciais efeitos adversos de falências de seus inquilinos, principalmente

aqueles que atraem o público de forma mais acentuada em locais estratégicos nos shopping centers e malls.

O REIT enfrenta uma ampla gama de concorrentes que podem afetar a sua capacidade de operar de forma lucrativa, incluindo o comércio eletrônico e o crescimento das compras nos ambientes online. Por esse motivo, é importante que o SPG continue a investir em estrutura para aumentar o nível de experiência dos consumidores em suas propriedades, trazendo maior entretenimento e nível de satisfação.

O Simon possui uma dívida substancialmente alta e que pode afetar as suas operações futuras se não forem bem administradas. Os acordos que regem o seu endividamento contêm várias cláusulas que impõem restrições que podem afetar a sua capacidade operacional. A interrupção no acesso ao crédito barato pode afetar adversamente a capacidade do SPG de acessar financiamentos para o crescimento de suas atividades, além de mudanças adversas em suas classificações de crédito, que também podem afetar as suas condições de empréstimo.

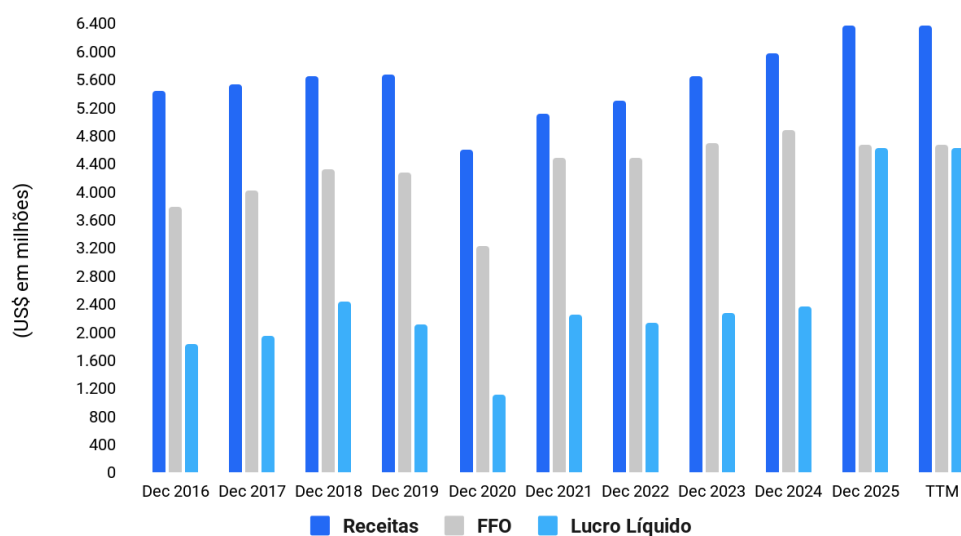
Por fim, a não qualificação como um REIT faria com que o Simon Property e suas subsidiárias fossem tributados como empresas comuns, o que reduziria significativamente os fundos disponíveis para distribuição aos acionistas e a capacidade de expandir os negócios levantando capital a custos baixos. A qualificação como um REIT envolve a aplicação de disposições altamente técnicas e complexas que o SPG vem buscando seguir.

## **Resultados Anteriores**

Um dos indicadores mais importantes para análise dos REITs é o Funds From Operation (FFO), que corresponde basicamente ao resultado gerado através das operações, representando de forma mais fidedigna a geração de resultados do que o lucro líquido ou o lucro operacional, por exemplo.

Para se chegar no FFO, basicamente, é necessário a realização de alguns ajustes partindo do lucro líquido, como a soma da depreciação e amortização - que é uma despesa não caixa - a subtração das vendas de propriedades e alguns determinados 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.

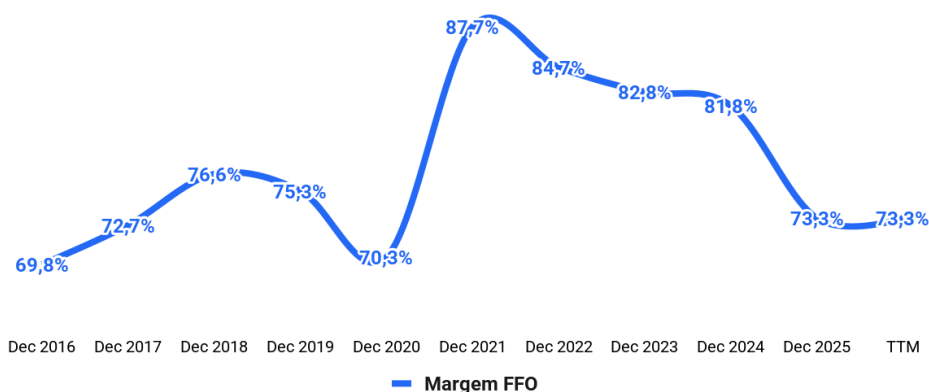
Como podemos notar no gráfico abaixo, de 2016 a 2025, o SPG entregou um CAGR de seu FFO de 2,09% ao ano, com uma queda acentuada no período de pandemia. Contudo, após a pandemia, o REIT foi aos poucos retomando o crescimento dos seus resultados. Neste mesmo período, as receitas saíram de US\$5,4 bilhões, chegando a US\$6,3 bilhões, um CAGR modesto de 1,59%.



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

Podemos observar no gráfico de margens de lucratividade a evolução da margem FFO do Simon Property nos últimos dez anos. Entre 2016 e 2019, o REIT apresentou uma tendência de expansão gradual dessa margem, refletindo ganhos operacionais, disciplina na alocação de capital e um portfólio resiliente.

Durante o ano de 2020, em meio aos impactos da pandemia de COVID-19, houve uma retração na margem FFO, influenciada principalmente pelas restrições operacionais, fechamento temporário de propriedades e inadimplência ou renegociação de aluguéis com locatários.

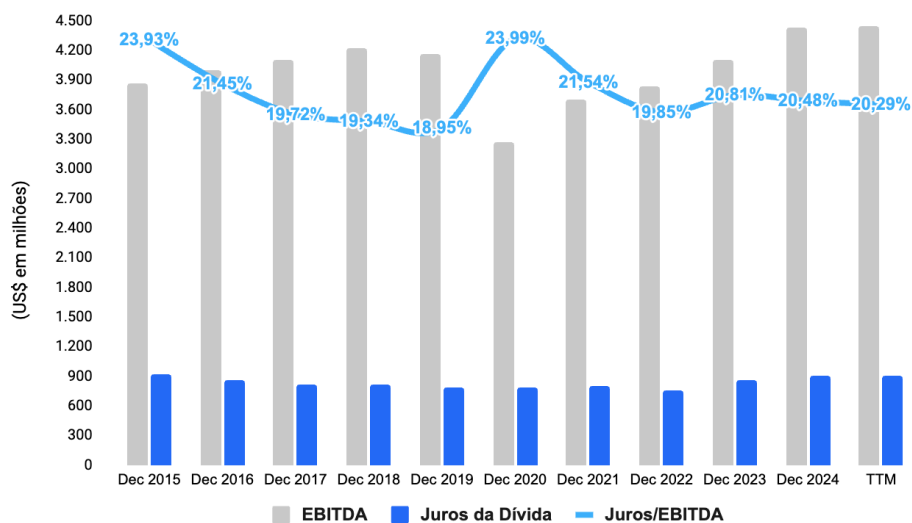


*Margens de lucratividade.*  
 Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

Em 2021, a margem FFO atingiu um pico atípico, refletindo efeitos pontuais relacionados à consolidação de ativos — como a aquisição da participação majoritária na Taubman Realty Group — e à normalização de operações após a reabertura das lojas.

A redução da margem FFO, que recuou do pico atípico de 2021 para os níveis atuais, reflete uma transição estratégica aliada ao aperto monetário global. O fator determinante reside na transformação do Simon em uma operadora híbrida: ao adquirir participações diretas em grandes varejistas através do SPARC Group, a companhia passou a consolidar receitas de operações comerciais que possuem margens intrinsecamente inferiores às do aluguel puro de imóveis Classe A. Essa mudança de mix dilui a eficiência percentual consolidada, embora busque aumentar a resiliência do ecossistema de seus shoppings ao controlar o destino de inquilinos âncoras.

Além disso, o cenário de juros elevados nos Estados Unidos elevou as despesas financeiras em refinanciamentos, comprimindo o FFO que, por definição técnica, é uma métrica líquida do serviço da dívida. Portanto, a compressão observada sinaliza menos uma deterioração operacional e mais uma normalização de mercado, onde custos de manutenção mais altos e investimentos em modernização de ativos (CAPEX) tornaram-se necessários para sustentar a dominância do portfólio em um ambiente de capital mais caro.

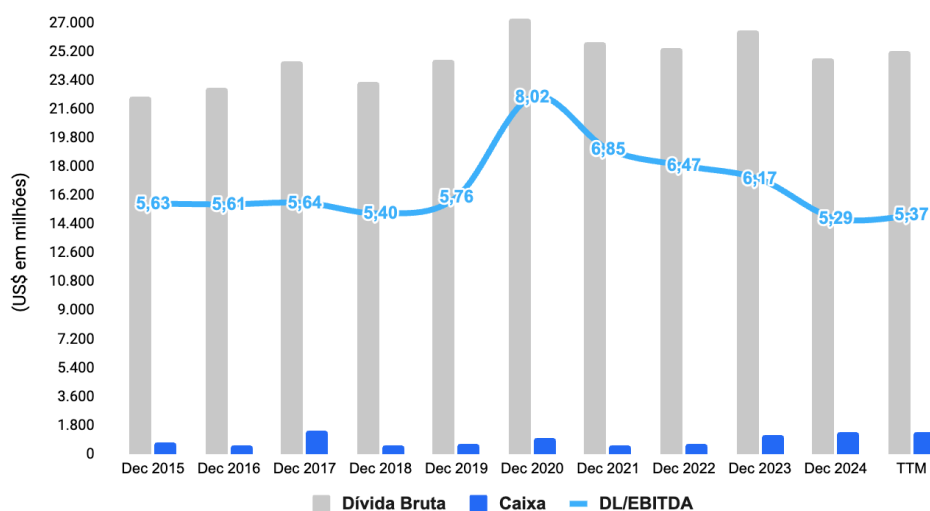


*Impacto dos juros no resultado operacional.  
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

A seguir, analisamos a dinâmica dos juros pagos sobre a dívida do Simon Property, que totalizaram aproximadamente US\$974,8 milhões em 2025. Uma métrica relevante para avaliar a sustentabilidade do endividamento é a relação entre despesas financeiras e EBITDA. Nesse aspecto, observa-se que o peso dos juros em relação ao resultado operacional tem diminuído de forma consistente desde 2016, atingindo cerca de 20,29% nos últimos doze meses, conforme demonstrado no gráfico sobre o impacto dos juros no resultado operacional.

Na sequência, o gráfico abaixo apresenta a evolução histórica da dívida líquida do SPG. Nota-se que, mesmo diante dos impactos adversos da

pandemia de COVID-19, o endividamento permaneceu controlado. A alavancagem medida por Dívida Líquida/EBITDA (DL/EBITDA) encerrou os últimos 12 meses em aproximadamente 5,3 vezes. Vale destacar que, no setor de REITs, é comum observar níveis de alavancagem estruturalmente mais elevados do que em outros segmentos, com valores entre 5 e 6 vezes ainda sendo considerados moderados, desde que acompanhados de geração de caixa estável.

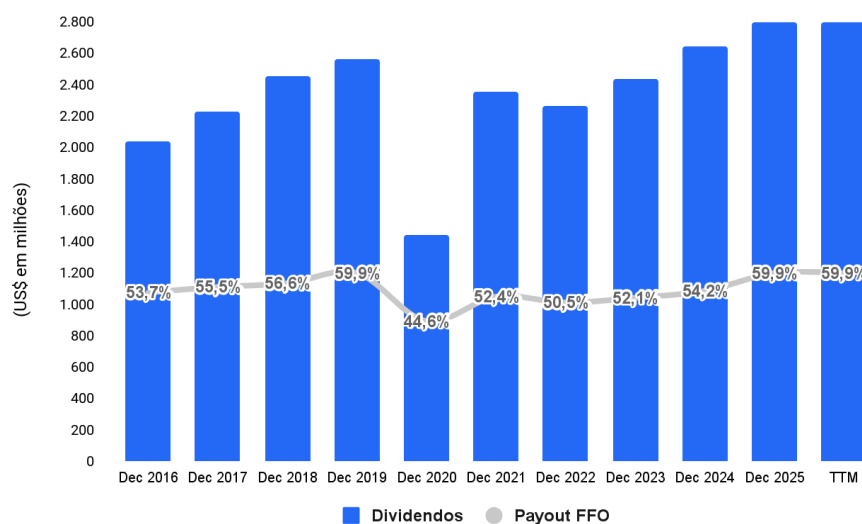


*Nível de endividamento e caixa.  
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

Assim como a maioria dos REITs americanos, o Simon Property realiza a distribuição de dividendos em base trimestral, seguindo as exigências fiscais para manutenção do status de REIT. No gráfico a seguir, observa-se um crescimento consistente na distribuição de dividendos entre 2016 e 2019, período no qual os pagamentos anuais passaram de US\$2,03 bilhões para US\$2,56 bilhões.

Em 2020, como resultado direto das restrições operacionais impostas pela pandemia de COVID-19 — com o fechamento temporário de centros comerciais em várias regiões —, houve uma queda acentuada nos dividendos, que recuaram para US\$1,44 bilhão.

A partir de 2021, com a reabertura gradual das operações e a normalização das atividades, o SPG retomou o crescimento nas distribuições. Em 2023, foram pagos US\$2,44 bilhões em dividendos, valor que subiu para US\$2,65 bilhões em 2024, e atingiu US\$2,79 bilhões no acumulado dos últimos doze meses (TTM).



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

Apesar do impacto da pandemia, o índice de distribuição (*payout*) sobre o FFO permaneceu controlado. Após atingir 44,6% em 2020, o *payout* voltou a níveis historicamente mais elevados, encerrando 2025 em 59,9%, dentro de uma faixa considerada prudente para REITs de grande porte com portfólio consolidado e fluxo de caixa previsível.

## Opinião do Analista

O Simon Property é um dos principais REITs de varejo focados em *shoppings* e *outlets* dos Estados Unidos, além de possuir operações em regiões como Ásia e Europa, trazendo diversificação ao seu portfólio e suas fontes de receitas.

O REIT tem o objetivo de ampliar a experiência de seus consumidores em suas propriedades que vai além das compras, proporcionando e

disponibilizando diversas formas de entretenimento, moradias e hospedagens. Desta forma, maximizando e extraíndo o maior valor possível das ótimas localizações de seus empreendimentos.

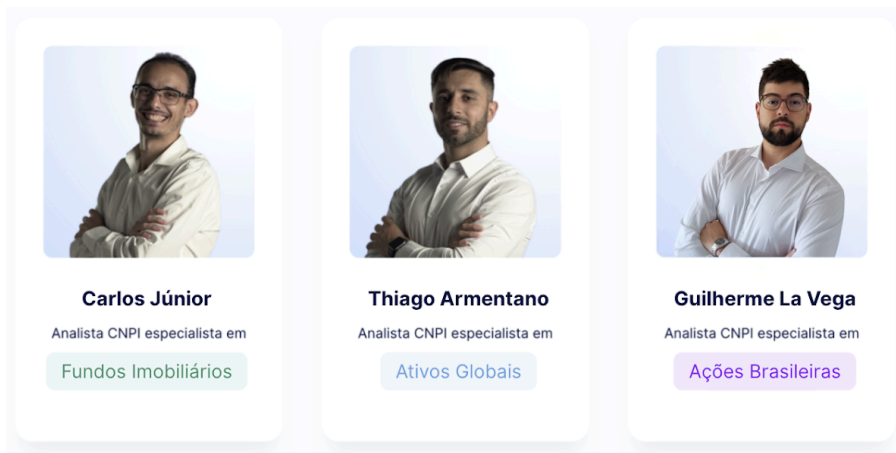
Um ponto importante de atenção que temos que ter é na dívida do REIT, principalmente nos compromissos para os próximos anos. Entretanto, até então, a gestão da dívida e até em relação aos seus resultados têm sido bem equilibrada historicamente, inclusive no período de pandemia, em que muitas lojas do SPG tiveram que ser fechadas.

Em termos de qualidade, é um REIT com bons fundamentos, ótimas propriedades com inquilinos que possuem marcas muito bem posicionadas no mercado, como por exemplo Apple, Tiffany e Prada. Além disso, paga bons dividendos aos seus acionistas.

Considerando os fundamentos analisados neste relatório — incluindo a recuperação operacional pós-pandemia, a consistência na geração de caixa, o histórico de pagamento de dividendos e os níveis atuais de alavancagem — o Simon Property Group (SPG) se apresenta como uma alternativa para investidores que buscam exposição ao setor de propriedades comerciais nos Estados Unidos.

Ainda que ofereça um *dividend yield* historicamente atrativo, é importante destacar que o ativo pode apresentar volatilidade em função de fatores macroeconômicos, mudanças no comportamento do consumidor e sensibilidade a ciclos de juros. Diante de todo contexto, temos a recomendação de compra para o Simon Property (SPG), pois o REIT pode ser considerado uma opção para compor uma carteira diversificada, desde que compatível com o perfil de risco do investidor.

## Equipe



## Acompanhamento

relatório atualizado em 13.03.2026

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.*

