



# Análise

## American Homes AMH

**Produzido por SIMPLA CLUB**

Thiago Affonso Armentano



(*build-to-rent*), até a gestão das propriedades e atendimento aos inquilinos. Essa abordagem permite oferecer unidades de alta qualidade, com manutenção padronizada, atendimento centralizado e políticas de aluguel consistentes, promovendo uma experiência mais estável e previsível para os residentes.

Com foco em mercados de alto crescimento e centros urbanos com forte demanda habitacional, a AMH prioriza regiões como Sudeste, Sudoeste, Meio-Oeste e Mountain West dos EUA. Seu portfólio é composto majoritariamente por casas recém-construídas ou reformadas, localizadas em bairros planejados e com características voltadas à moradia familiar de longo prazo.

## **História da Empresa**

Fundada em 19 de outubro de 2012 por B. Wayne Hughes, a empresa rapidamente se tornou referência no mercado imobiliário por investir em casas unifamiliares para locação.

A empresa passou por uma oferta pública inicial (IPO) em agosto de 2013 e expandiu-se ainda mais em março de 2016, com a fusão com a American Residential Properties, Inc.

Até dezembro de 2019, a AMH possuía 52.552 imóveis em 22 estados norte-americanos, com maior concentração em mercados de alto crescimento populacional, como Atlanta (Geórgia), Dallas-Fort Worth (Texas) e Charlotte (Carolina do Norte).

Em janeiro de 2023, a companhia anunciou a mudança oficial de marca de American Homes 4 Rent para AMH, com o objetivo de refletir melhor sua identidade corporativa, alinhada à inovação, à experiência do cliente e à sua evolução como operadora de longo prazo no setor residencial.

Ao final de 2023, a empresa alcançou a marca de aproximadamente 60 mil casas unifamiliares, com presença destacada nas regiões Sudeste, Sudoeste, Meio-Oeste e Mountain West dos Estados Unidos.

Em 2025, a AMH superou a marca de 61 mil propriedades residenciais, dando continuidade à sua estratégia de crescimento orgânico por meio de novos desenvolvimentos (*build-to-rent*), além de aquisições pontuais em mercados-alvo.

## 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. Dentro dos cenários possíveis, trouxemos os principais riscos envolvidos nas atividades que podem ser relacionados, principalmente, a riscos e pressões regulatórias, condições econômicas e políticas adversas, riscos de crédito e alta competição do setor imobiliário.

As taxas de aluguel do AMH e níveis de ocupação de suas propriedades são afetados por fatores macroeconômicos e fatores locais e imobiliários, incluindo condições de mercado, sazonalidade e inadimplência dos inquilinos, além da quantidade de tempo que leva para entregar as propriedades quando os inquilinos desocupam. Além disso, a capacidade de gerar receitas e resultados operacionais são afetadas pela qualidade de crédito.

O tempo e os custos envolvidos na preparação das casas para locação podem afetar o desempenho financeiro e variam entre as propriedades com base em vários fatores, incluindo a origem de aquisição, a idade e a condição da propriedade. Os resultados operacionais também são impactados pelo tempo que se leva para comercializar e alugar um imóvel, que pode variar muito entre as propriedades, e é impactado pela demanda local, pelas técnicas de *marketing* e o tamanho do estoque de casas

disponíveis. Por fim, tem o tempo de permanência dos inquilinos e a quantidade de tempo que leva para preparar e realugar uma propriedade após a desocupação.

Além disso, existe o 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 single family ter maior previsibilidade de recebimentos por conta das suas características, os ciclos não podem ser ignorados, também temos o risco geográfico do mercado norte-americano e da concentração em locais específicos que o REIT tem propriedades. Fatores como turbulência política a nível regional e nacional, econômica, problemas financeiros ou desastres naturais também podem afetar negativamente o valor de mercado dos REITs.

O AMH é relativamente novo na Bolsa de Valores dos EUA e atingiu a maturação para geração de lucros há poucos anos, com bastante espaço para crescimento de suas atividades para o futuro. Por conta desse tempo relativamente baixo de mercado, existem diversos fatores e desafios que podem influenciar nas atividades do REIT para os próximos anos e os investidores devem ficar atentos a esses fatores.

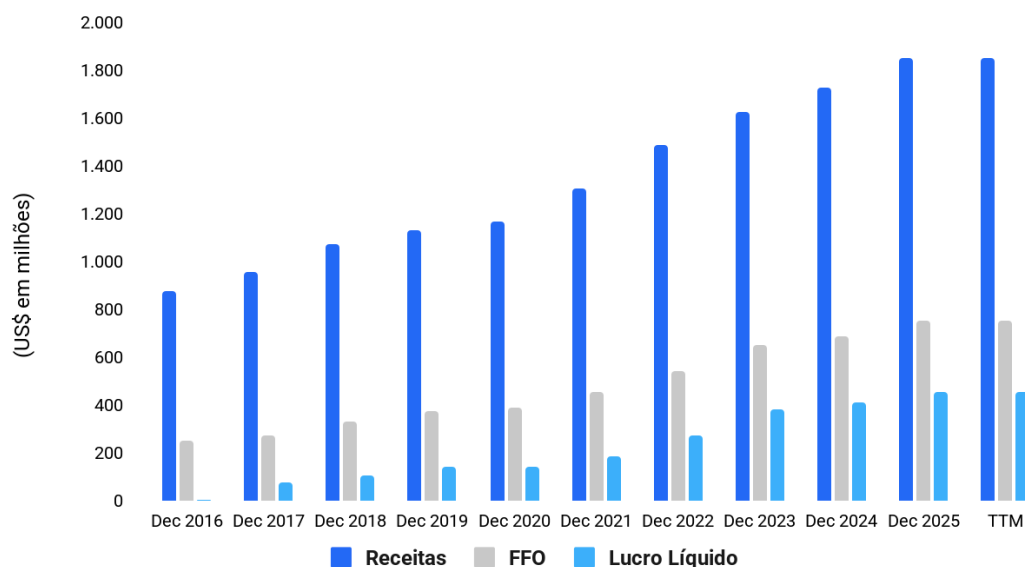
Temos que pontuar que as condições do mercado de crédito podem afetar adversamente o acesso a várias fontes de capital e/ou o custo de capital do AMH. Além disso, o aumento das taxas de juros pode elevar os custos de juros e afetar o preço de mercado de ações do REIT. Isso implica, principalmente, na emissão de novas ações, que é comumente utilizada como fonte de financiamento e pode diluir de forma acentuada a participação dos acionistas.

Por fim, a não qualificação como um REIT faria com que 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 AMH vem buscando seguir.

## Resultados Anteriores

Um dos principais indicadores para analisar REITs é o Funds From Operations (FFO), que mostra de forma mais fiel quanto de caixa a empresa gera com suas operações imobiliárias recorrentes, sendo mais representativo que o lucro líquido ou lucro operacional. O cálculo do FFO parte do lucro líquido contábil, ao qual são adicionadas despesas não caixa – como depreciação e amortização – e subtraídos os ganhos provenientes da venda de propriedades, além de outros ajustes específicos. Por se tratar de uma métrica não padronizada (non-GAAP), a metodologia de cálculo pode variar entre os diferentes REITs, o que requer atenção na análise comparativa.

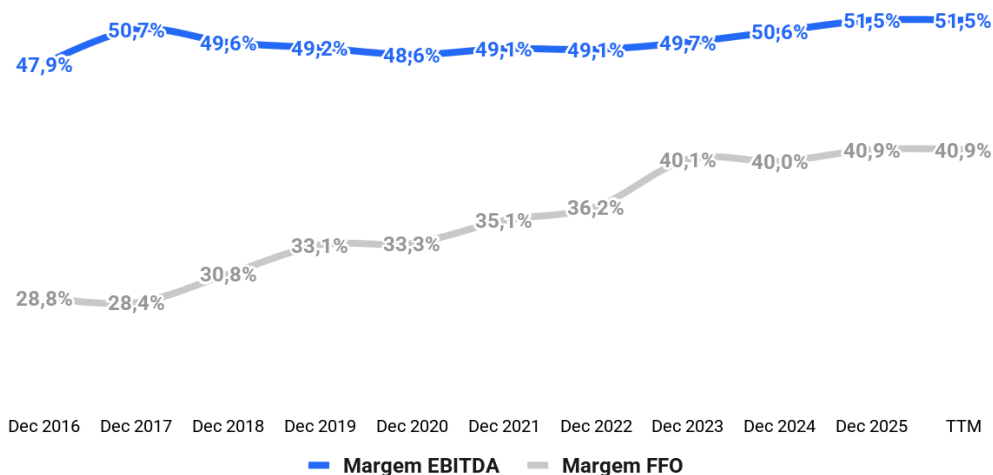


*Resultado operacional.  
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

No caso da American Homes 4 Rent, o desempenho ao longo da última década tem sido consistente e robusto. Nos últimos dez anos, a companhia

apresentou um crescimento composto anual (CAGR) do FFO na ordem de 11,57%, passando de US\$253,5 milhões em 2016 para US\$756,90 milhões em 2025. Esse avanço reflete o amadurecimento operacional do REIT, que no início do período apresentava ainda resultados líquidos negativos – como o prejuízo de US\$62,3 milhões registrado em 2015 – mas que evoluiu para um lucro líquido de US\$453 milhões em 2025, consolidando-se como uma operação lucrativa e financeiramente sólida.

As receitas acompanharam essa trajetória de expansão, saindo de US\$878,90 milhões em 2016 para US\$1,85 bilhão em 2025, o que representa um CAGR de 7,73%. Importante frisar que, por conta das características contratuais, o AMH 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 suas receitas tendem a ser mais elevadas, mas com despesas operacionais na mesma proporção.

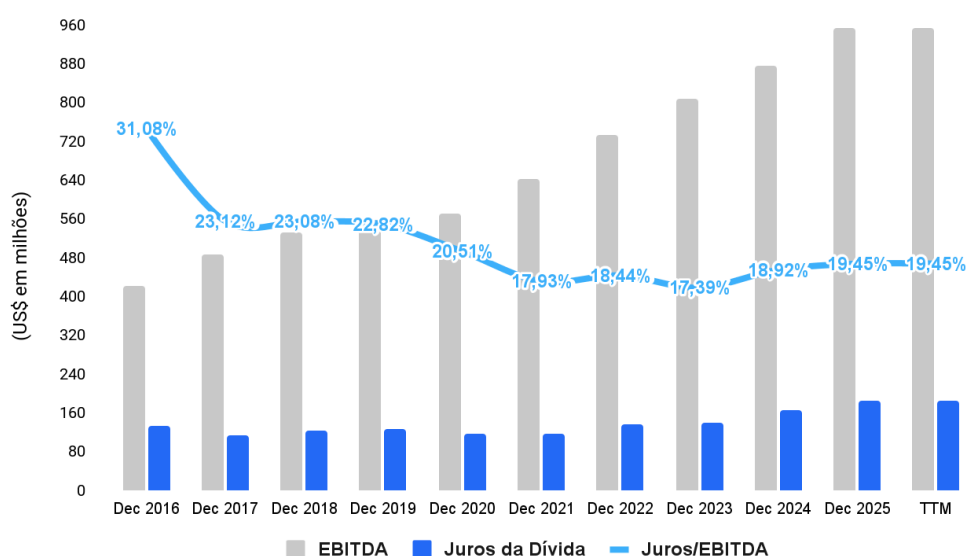


*Margens de eficiência.*  
 Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

O gráfico das margens de eficiência evidencia a evolução da performance operacional do AMH ao longo do tempo. Tanto a margem EBITDA quanto a margem FFO apresentaram crescimento consistente no período, refletindo ganhos reais de eficiência operacional. Essa melhora nas margens ajuda a

explicar por que o crescimento do FFO foi superior ao das receitas no mesmo intervalo.

Vale destacar que a margem EBITDA pode apresentar maior volatilidade, pois sua base de cálculo inclui eventos não recorrentes, como a venda de imóveis. Por isso, o FFO é considerado uma métrica mais confiável para avaliação, já que foca exclusivamente nos resultados recorrentes da atividade principal do REIT: a geração de receita com aluguéis residenciais.

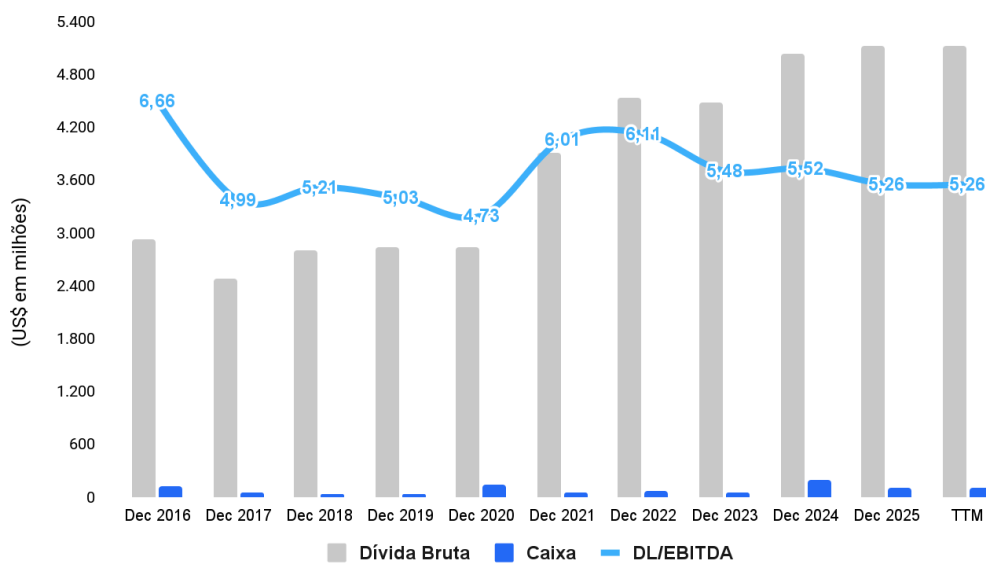


*Impacto dos juros no resultado operacional.  
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

Agora vamos falar a respeito dos juros da dívida do AMH, que fechou em US\$185,20 milhões em 2025. Quando comparados com a dívida total de US\$5,11 bilhões, temos um custo médio da dívida relativamente baixo de 3,3% ao ano. Por conta das propriedades que possuem, a dívida dos REITs costuma ser mais barata quando comparamos com empresas comuns.

Outra comparação importante dos juros é em relação ao EBITDA, podemos perceber que o peso dos juros da dívida é baixo em relação ao resultado operacional do American Homes, tendo caído nos últimos anos e ficado próximo dos 19,1% nos últimos doze meses.

O gráfico de endividamento mostra a trajetória da dívida do AMH ao longo da última década. Entre 2016 e 2020, a alavancagem se manteve estável, com crescimento mais expressivo a partir de 2021, impulsionado principalmente pelos investimentos em desenvolvimento de novas propriedades.

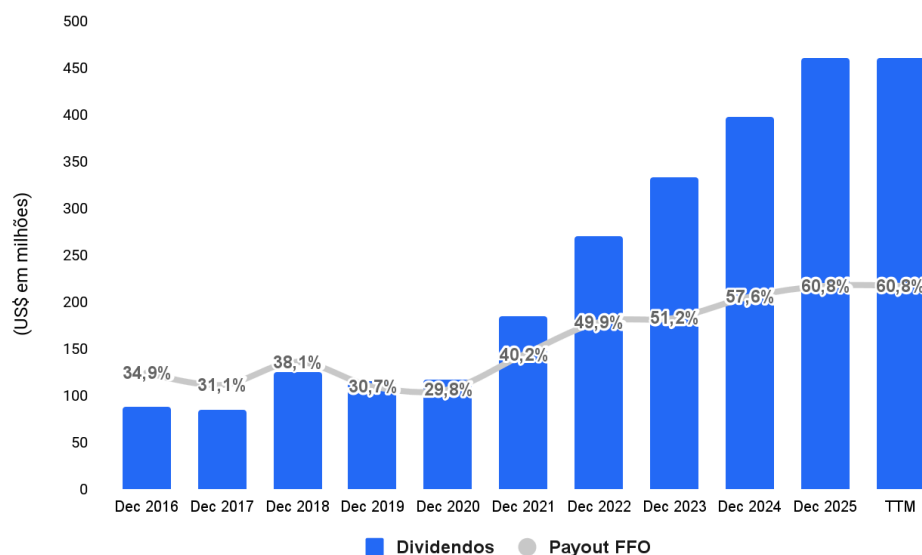


Nível de endividamento e caixa.  
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

Em 2025, a relação Dívida Líquida/EBITDA atingiu aproximadamente 5,26 vezes, permanecendo dentro de um intervalo considerado saudável para o setor. É importante destacar que, no caso dos REITs, é comum observar níveis mais elevados de alavancagem em comparação com empresas tradicionais. Relações DL/EBITDA próximas de 6 vezes ainda são vistas como moderadas, dada a previsibilidade e a estabilidade dos fluxos de caixa provenientes de aluguéis.

Como grande parte dos REITs americanos, o American Homes distribui seus proventos de forma trimestral. No gráfico dos dividendos e *payout* podemos ver o crescimento expressivo dos seus dividendos de 2026 a 2025. Em 2025 foram distribuídos US\$460,20 milhões em forma de proventos aos acionistas, equivalente a um *payout* FFO de 60,8%. O REIT está em ciclo de

expansão e, por esse motivo, há uma retenção significativa da sua geração de caixa, justificando esse *payout* FFO relativamente mais baixo.



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

## Opinião do Analista

Os REITs focados em *single family rentals* são uma classe relativamente nova dentro do setor imobiliário de aluguel, surgida com mais força após a crise financeira de 2008. Desde então, apresentaram desempenho robusto, favorecidos por um ambiente macroeconômico caracterizado por crescimento moderado, elevação das taxas de hipoteca e condições de crédito mais restritivas. Esses fatores dificultaram o acesso à casa própria para muitas famílias americanas, ampliando a demanda por moradias unifamiliares para aluguel como alternativa à compra.

O American Homes tem se consolidado como um dos principais REITs do segmento na Bolsa americana, com presença significativa em valor de mercado. Seu modelo de negócios está focado na aquisição e no desenvolvimento de casas unifamiliares localizadas em regiões suburbanas com acesso a grandes centros urbanos. Ao priorizar mercados com

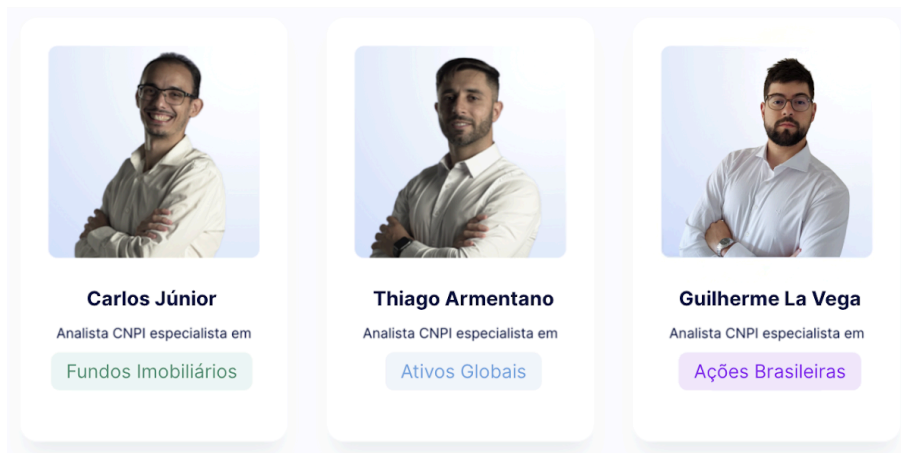
crescimento populacional e boa infraestrutura, a empresa atende um público que, diante das barreiras de entrada para financiamento imobiliário, opta pela locação como solução habitacional de longo prazo.

Quando olhamos para os imóveis dos American Holmes, vemos uma boa diversificação de regiões próximas às metrópoles dentro dos Estados Unidos, o que é muito positivo, pois caso alguma dessas regiões venha a sofrer algum tipo de adversidade, as receitas totais não serão afetadas de maneira drástica. Apesar de já possuir uma quantidade relevante de propriedades dentro do seu tempo de vida, o REIT está em processo de expansão. A partir de 2016, os lucros cresceram de maneira arrojada, já o seu FFO, multiplicou-se de forma relevante de 2014 até agora.

Em relação ao nível de alavancagem, o American Homes possui equilíbrio, com uma dívida controlada para um REIT e relativamente barata, com seus juros pagos sobre EBITDA em queda nos últimos anos. 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.

Em termos de qualidade, é um REIT com bons fundamentos e que tem alocado seu capital de maneira inteligente, conquistando o equilíbrio financeiro nos últimos anos depois de, naturalmente, dar prejuízo no início das atividades. Diante dos pontos positivos e dos riscos trazidos até aqui no relatório, para aqueles investidores que buscam um REIT que tende a pagar bons dividendos no futuro e tem boas possibilidades de crescimento, dentro de uma carteira diversificada, temos a recomendação de compra para o American Homes (AMH).

## Equipe



## Acompanhamento

relatório atualizado em 10.03.2026

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.*

