



Análise

Stag Industrial S2TA34 | STAG

Produzido por SIMPLA CLUB

Thiago Affonso Armentano

Área de Atuação

Setor de Atuação

Equity REIT



Subsetor

Residential REIT

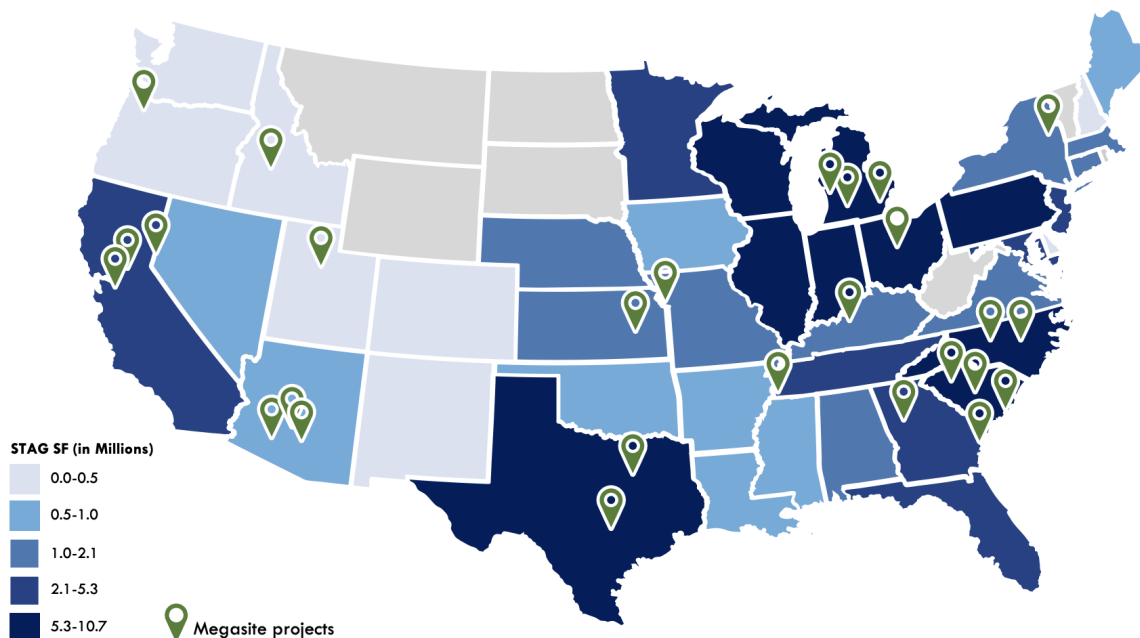


Segmento

Manufactured Houses

O **Stag Industrial, Inc.** é um real REIT especializado na aquisição e operação de imóveis industriais nos Estados Unidos. Fundado em 2010, o Stag adotou uma estratégia focada na diversificação geográfica e setorial, priorizando investimentos em mercados secundários e terciários. Seu portfólio é composto predominantemente por propriedades industriais de classe B, que oferecem um equilíbrio entre custo e demanda. Essa abordagem permite ao Stag capturar oportunidades de geração de receita em regiões menos saturadas, potencializando retornos ajustados ao risco.

Approximately one-third of STAG's portfolio is located within 60-mile radius of Megasite Projects ¹



*Distribuição de propriedades nos Estados Unidos.
Fonte: IR Stag Industrial.*

O portfólio do Stag Industrial é composto por mais de 760 propriedades, distribuídas em aproximadamente 40 estados norte-americanos,

totalizando cerca de 116 milhões de pés quadrados de espaço alugável. Essas propriedades atendem a uma ampla gama de setores econômicos, incluindo comércio eletrônico, manufatura leve e pesada, transporte, logística e armazenagem de alimentos e bebidas. A diversificação é um pilar central da estratégia do Stag, reduzindo a exposição a riscos específicos e ajudando a mitigar os impactos de crises econômicas regionais ou setoriais.



*Propriedade em Sacramento, CA..
Fonte: IR Stag Industrial.*

Mercados Primário, Secundário e Terciário

O Stag Industrial concentra seus investimentos predominantemente em mercados secundários e terciários, diferenciando-se de muitos REITs que operam em mercados primários. Para compreender essa estratégia, é essencial entender as distinções entre essas classificações de mercado e como elas impactam os retornos e riscos do portfólio.

Os **mercados primários** são grandes centros econômicos e urbanos, caracterizados por alta densidade populacional, infraestrutura avançada e liquidez elevada no mercado imobiliário. Cidades como Nova York, Los Angeles, Chicago e Miami são exemplos desses mercados, que oferecem demanda constante e previsível por propriedades industriais devido à

proximidade com grandes populações e infraestrutura logística de ponta, incluindo portos, aeroportos e rodovias interestaduais.

No entanto, esses mercados apresentam custos de aquisição elevados e taxas de capitalização (*cap rates*) mais baixas, resultando em retornos mais modestos, embora mais estáveis. Além disso, a intensa competição nesses mercados pode dificultar a aquisição de propriedades a preços atrativos.

Os **mercados secundários** englobam cidades de médio a grande porte, com economias diversificadas e mercados imobiliários em crescimento. Exemplos incluem Dallas, Charlotte, Nashville e Phoenix. Essas regiões oferecem uma combinação de infraestrutura logística eficiente e custos de aquisição mais acessíveis, tornando-se atraentes para empresas que buscam alternativas fora das áreas de maior concorrência.



*Propriedade em Garner, NC..
Fonte: IR Stag Industrial.*

A demanda por imóveis industriais nesses mercados tem crescido significativamente, impulsionada pela expansão do comércio eletrônico e pela descentralização das cadeias de suprimentos. Em comparação com os mercados primários, os mercados secundários apresentam *cap rates* mais altos, indicando um potencial de retorno superior, embora acompanhado de um risco ligeiramente maior.

Já os **mercados terciários** correspondem a cidades menores e áreas periféricas, como Chattanooga, Toledo e Bakersfield, nos EUA. Essas regiões possuem menor densidade populacional e economias menos diversificadas, mas proporcionam oportunidades de aquisição de propriedades a preços mais baixos.

Apesar de apresentarem um risco de vacância maior devido à menor liquidez do mercado imobiliário, os mercados terciários também podem oferecer retornos mais elevados, impulsionados por *cap rates* significativamente superiores.

Propriedades de Classe B

Além de sua estratégia de mercado, o Stag Industrial também se diferencia pelo foco em propriedades industriais classificadas como classe B. No setor imobiliário, os imóveis industriais são categorizados em classes A, B e C, de acordo com fatores como idade, localização, qualidade da construção e funcionalidade.

As propriedades de classe B, que representam o foco principal do Stag, são instalações funcionais e bem localizadas, porém com especificações técnicas intermediárias em comparação às de classe A. Essas propriedades tendem a ser mais antigas e frequentemente situadas em mercados secundários ou terciários, oferecendo um custo mais acessível para os inquilinos.

Embora não apresentem os atributos premium dos imóveis de classe A, como infraestrutura moderna, eficiência energética aprimorada e localização em mercados primários, os imóveis de classe B continuam sendo altamente demandados por empresas de logística, transporte e manufatura, que buscam espaços eficientes para suas operações a preços mais competitivos.

Em contrapartida, as propriedades de classe A são mais modernas, geralmente localizadas em mercados primários, e atendem a inquilinos que priorizam infraestrutura de ponta e especificações técnicas superiores. Já os imóveis de classe C são caracterizados por instalações mais antigas, muitas vezes exigindo reformas significativas para atender aos padrões operacionais contemporâneos.

O foco do Stag Industrial em propriedades de classe B está alinhado à sua estratégia de maximizar retornos ajustados ao risco, aproveitando custos de aquisição mais baixos e a demanda consistente por esses ativos em mercados secundários e terciários. Além disso, essa abordagem permite uma maior diversificação da base de inquilinos, abrangendo desde grandes operadores logísticos até empresas regionais de manufatura, ampliando a resiliência do portfólio diante de diferentes cenários econômicos.

Tendências e Demandas do Mercado

A atuação do Stag Industrial está alinhada a megatendências do mercado industrial, especialmente ao crescimento do comércio eletrônico, que tem impulsionado uma expansão significativa da infraestrutura logística, incluindo centros de distribuição e armazenagem. Além disso, a realocação de operações industriais para os Estados Unidos (*reshoring*) e a crescente automação logística aumentam a demanda por instalações adaptáveis e bem localizadas, características presentes em grande parte do portfólio da empresa.

Embora os mercados secundários e terciários apresentem desafios, como menor liquidez e maior volatilidade em comparação aos mercados primários, o Stag Industrial adota estratégias para mitigar esses riscos. A empresa mantém uma gestão ativa do portfólio, estrutura contratos de longo prazo com inquilinos e promove diversificação setorial, reduzindo sua exposição a flutuações econômicas específicas.

Outra tendência relevante é o avanço da digitalização e automação nos processos logísticos e industriais. A crescente adoção de tecnologias como robótica, inteligência artificial e Internet das Coisas (IoT) está transformando a maneira como os imóveis industriais são utilizados. Isso impulsiona a demanda por instalações adaptáveis e bem estruturadas para suportar essas inovações, favorecendo ativos que possam ser modernizados para atender às necessidades tecnológicas de empresas do setor de logística e manufatura.

A regionalização das cadeias de suprimentos também tem gerado impacto no setor industrial. Empresas estão buscando reduzir sua dependência de fornecedores internacionais, um movimento intensificado por crises globais, como a pandemia de Covid-19 e as tensões geopolíticas. Esse fenômeno estimula a realocação de operações industriais para os Estados Unidos, aumentando a procura por imóveis industriais em mercados alternativos, onde os custos de ocupação são mais competitivos.

Além disso, o Stag investe em práticas sustentáveis e critérios ESG (Environmental, Social, Governance), incluindo a implementação de tecnologias de eficiência energética. Essas iniciativas não apenas ajudam a reduzir custos operacionais, mas também tornam os imóveis mais atrativos para inquilinos que priorizam políticas ambientais e de governança corporativa.

Em resumo, o Stag Industrial adota uma abordagem estratégica baseada na diversificação geográfica e setorial, priorizando a aquisição de ativos em mercados secundários e terciários. Essa estratégia permite à empresa explorar mercados menos saturados, atender a uma base diversificada de inquilinos e se manter competitiva em um setor dinâmico, caracterizado por forte demanda e rápidas transformações estruturais.

História da Empresa

A fundação do Stag Industrial aconteceu em 21 de julho, com sede em Boston, Massachusetts. A empresa foi criada como um REIT especializado no setor industrial.

Em 2011, o Stag Industrial realizou sua oferta pública inicial (IPO) na Bolsa de Valores de Nova York, sob o ticker STAG. A operação possibilitou à empresa captar recursos para acelerar sua expansão e adquirir mais propriedades industriais.

Entre 2012 e 2015, a empresa entregou um forte crescimento, com a aquisição de dezenas de propriedades industriais. O Stag Industrial ampliou sua diversificação geográfica para mais de 30 estados dos EUA. Durante esse período, a empresa estabeleceu uma base sólida de locatários em setores como manufatura, transporte e logística.

Em 2016, o portfólio da empresa atingiu a marca de 300 propriedades industriais. O Stag se consolidou como um dos principais REITs do setor industrial nos Estados Unidos, com foco em contratos de longo prazo e alta ocupação.

Em 2018, a empresa ultrapassou o marco de 100 milhões de pés quadrados de área locável em seu portfólio. Essa expansão refletiu a crescente demanda por imóveis industriais, principalmente por conta do crescimento do comércio eletrônico e a descentralização de cadeias de suprimentos.

Em 2020, durante a pandemia de COVID-19, a companhia apresentou resiliência, mantendo alta taxa de ocupação em suas propriedades. A crescente dependência de centros de distribuição e logística impulsionou ainda mais a demanda por seus imóveis.

Em 2022, a empresa ampliou seu portfólio para mais de 550 propriedades localizadas em 40 estados norte-americanos. Com isso, a área locável total

ultrapassou 110 milhões de pés quadrados, consolidando sua posição no mercado de REITs industriais.

Em 2024, o Stag Industrial alcançou 578 propriedades industriais, distribuídas por 40 estados dos EUA, com um total de 114,5 milhões de pés quadrados de área locável.

Riscos do Negócio

Os investidores devem considerar cuidadosamente os fatores de riscos envolvidos. Caso esses riscos se materializem, os resultados das operações ou as condições financeiras do REIT podem ser afetados de forma relevante. Dentro dos principais cenários possíveis, trouxemos os riscos referentes às atividades operacionais, riscos e pressões regulatórias, condições econômicas e políticas adversas, riscos de crédito e alta competição do setor imobiliário, principalmente no segmento industrial.

O primeiro risco para o Stag Industrial está na sua sensibilidade ao ciclo econômico. Como REIT industrial, a empresa depende da demanda por galpões e centros de distribuição, que são altamente correlacionados com a atividade econômica geral. Em períodos de recessão ou desaceleração econômica, seus inquilinos — que incluem empresas do setor de manufatura, logística e *e-commerce* — podem enfrentar dificuldades financeiras, resultando em inadimplência, renegociação de aluguéis em termos desfavoráveis ou até mesmo vacância em seus imóveis.

Um risco emergente e crescente para o Stag Industrial é a ameaça cibernética e violações de segurança digital. Como qualquer grande organização que depende de sistemas de tecnologia para operações e gestão de propriedades, a empresa está exposta a ataques cibernéticos que podem comprometer dados financeiros, informações de clientes e até mesmo interromper suas atividades.

Outro fator de grande risco é a exposição às taxas de juros, um problema crítico para qualquer REIT. O Stag Industrial utiliza financiamento para expandir seu portfólio, e a elevação das taxas de juros encarece esse custo de capital, pressionando seus retornos e limitando sua capacidade de crescimento. Além disso, quando os juros sobem, os títulos de renda fixa se tornam mais atraentes para investidores, reduzindo o apelo relativo dos REITs, o que pode impactar negativamente o preço de suas ações e a sua capacidade de captar capital no mercado.

A empresa também enfrenta riscos significativos relacionados ao financiamento e refinanciamento da dívida. O Stag Industrial depende fortemente de capital externo para financiar suas operações e expandir seu portfólio. Caso o acesso ao crédito se torne mais restrito ou os termos de financiamento se tornem menos favoráveis, a empresa pode enfrentar dificuldades para refinarçar dívidas existentes ou captar recursos para novas aquisições.

Por fim, a concentração do portfólio em imóveis industriais *single-tenant* representa um risco operacional relevante. Muitos dos imóveis da Stag Industrial são alugados para um único inquilino, o que significa que, caso um locatário desocupe um imóvel, ele pode permanecer vago por um período prolongado, gerando impactos diretos na receita.

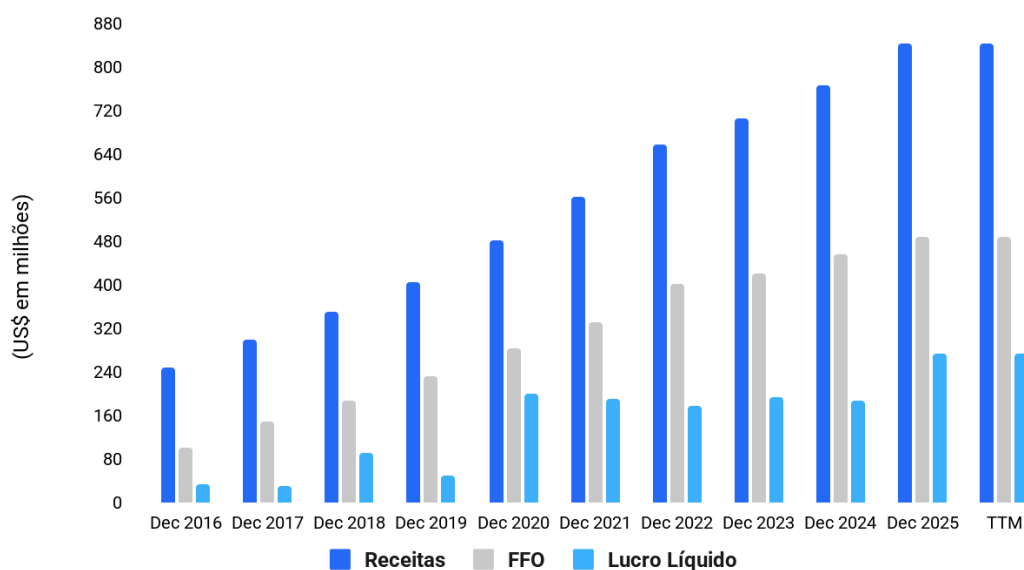
Diferente de um portfólio *multi-tenant*, onde múltiplos inquilinos podem mitigar a perda de receita de um único espaço, o modelo do Stag pode resultar em uma exposição maior ao risco de vacância e à necessidade de renegociação de aluguel abaixo do mercado para reter ou atrair novos ocupantes.

Resultados Anteriores

No gráfico a seguir, podemos observar a evolução do resultado operacional do Stag. O REIT viu suas receitas aumentarem de US\$250,0 milhões em

2016 para US\$845,2 milhões em 2025, representando um crescimento composto de aproximadamente 12,9% ao ano. Já o seu FFO teve um crescimento ainda maior, com um CAGR na ordem de 16,9%, partindo de US\$101,5 milhões em 2016 e chegando a US\$487,3 milhões em 2025.

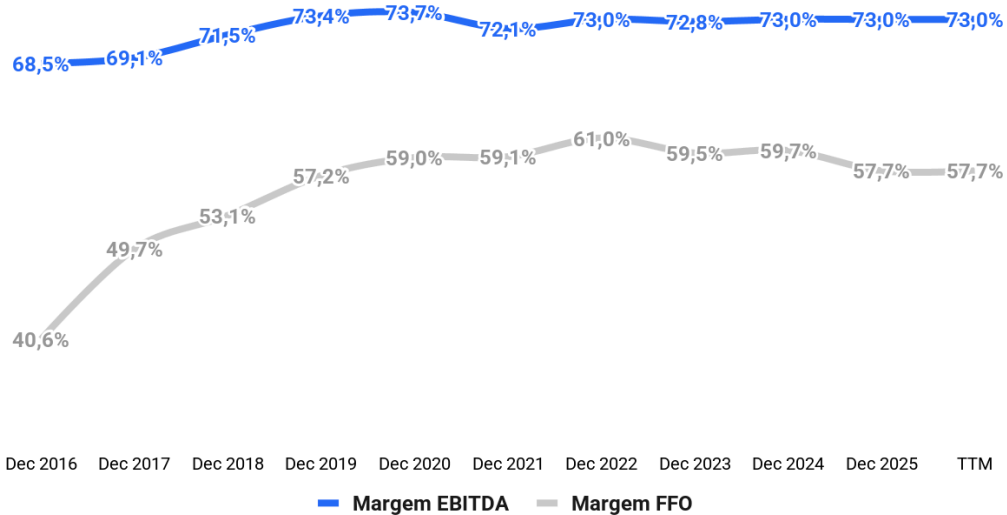
Como destacado em relatórios anteriores, é de extrema importância compreender o *Funds From Operations* ao analisarmos os REITs. O FFO oferece uma visão mais precisa da geração de resultados do que o lucro líquido, que possui algumas distorções. Para calculá-lo é necessário fazer alguns ajustes a partir do lucro líquido, principalmente, colocando de volta a depreciação e amortização e subtraindo as vendas de propriedades. É importante destacar que o FFO é um indicador não padronizado (Non-GAAP) e varia de acordo com cada REIT.



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

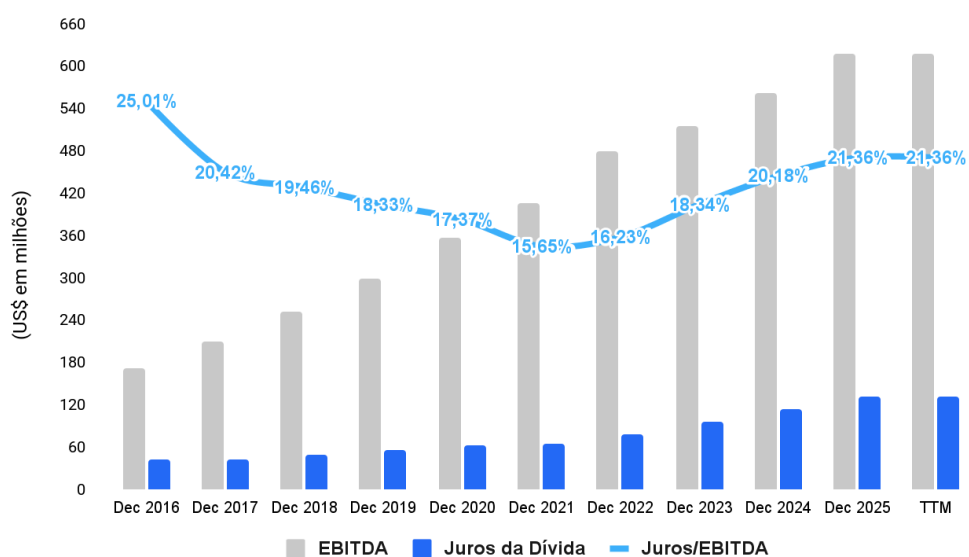
Ao analisarmos o gráfico a seguir, é possível observar a evolução da margem FFO do Stag Industrial ao longo da última década. O indicador apresenta uma tendência de crescimento, passando de 40,6% em 2016 para 57,7% atualmente. Esse movimento sugere uma maior eficiência operacional ao longo dos anos, refletindo mudanças na estrutura de custos e na alocação de capital da empresa. A margem FFO é um indicador

relevante para avaliar a capacidade do REIT de converter sua receita operacional em fluxo de caixa disponível para distribuição.



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

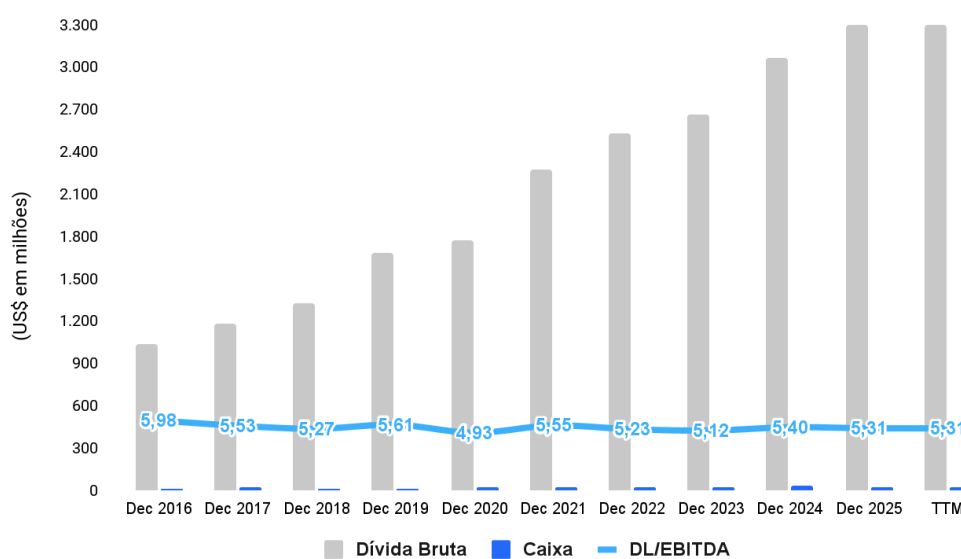
Agora, abordaremos os encargos de juros da dívida do REIT, que atingiram aproximadamente US\$131,8 milhões no último trimestre divulgado, com uma relação de juros da dívida e EBITDA relativamente baixa, em torno de 21,3%, como ilustrado no gráfico a seguir.



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

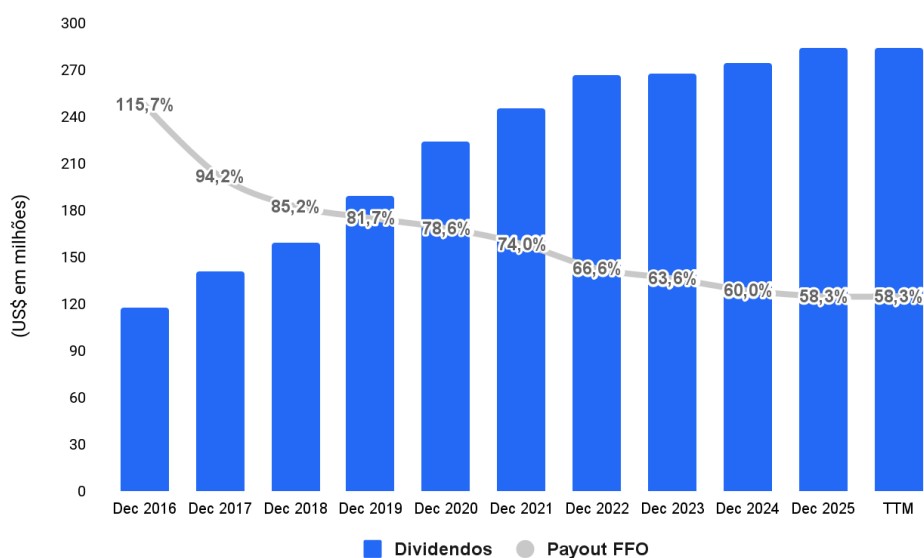
Os credores avaliam a capacidade operacional do REIT para lidar com esses encargos de juros, portanto, quanto menor for essa relação entre esses juros da dívida e o EBITDA, maior será a confiança do mercado e, conseqüentemente, mais vantajosa será a obtenção de financiamentos a custos reduzidos.

Já no gráfico abaixo, é possível acompanhar a trajetória da dívida do Stag entre 2016 e o momento atual. Podemos notar que a empresa possui um nível de alavancagem crescente, mas controlado durante o período analisado. A relação atual entre dívida líquida e EBITDA está relativamente elevada, mas em níveis aceitáveis para um REIT industrial que geralmente opera com alavancagem, atingindo cerca de 5,3 vezes.



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

É importante destacar que, embora uma alavancagem financeira mais alta possa aumentar os riscos 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.



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

Por fim, no gráfico acima podemos analisar o histórico de distribuição de dividendos do Stag. Entre 2016 e 2025, o REIT apresentou um crescimento significativo na distribuição de dividendos, com uma taxa composta anual de aproximadamente 9,2%. No entanto, mesmo com esse forte crescimento, a empresa conseguiu estrategicamente reter parte do fluxo de caixa gerado, mantendo um índice de distribuição *payout* 58,3% nos últimos 12 meses, direcionando o resto dos recursos para expandir suas operações.

Opinião do Analista

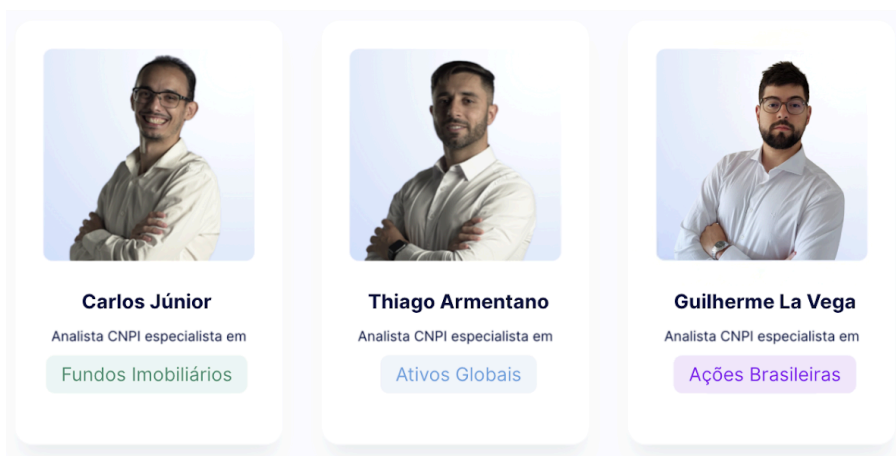
O STAG Industrial apresenta um modelo de negócios sólido, com um portfólio diversificado e uma dívida relativamente estável. A empresa mantém uma estratégia voltada para a previsibilidade de receitas, com uma ampla diversificação de seus inquilinos, o que reduz riscos relacionados à dependência de clientes específicos. O fato de nenhum locatário individual representar mais de 2,9% da receita total de aluguel anualizada reforça essa segurança operacional.

Apesar do crescimento contínuo das receitas e do aumento no Funds from Operations, a empresa enfrentou desafios decorrentes da valorização do dólar frente ao euro e do ambiente global de juros elevados, que pressionaram seus resultados quando avaliados em moeda forte.

A companhia está exposta a alguns riscos que podem impactar seu desempenho. O ambiente de juros elevados pode aumentar os custos de financiamento e tornar os REITs industriais menos atrativos em comparação a outros ativos. Além disso, a demanda por espaços logísticos pode ser influenciada por oscilações na economia global e pela evolução do comércio eletrônico, que tem sido um dos principais impulsionadores do setor.

Ainda assim, a rentabilidade do STAG permanece atrativa, com um aumento de 8,2% na receita de aluguel total e 7,8% no NOI, demonstrando a capacidade da empresa de reajustar aluguéis de forma consistente e sustentar o crescimento operacional. No geral, o Stag Industrial possui bons fundamentos e uma gestão eficiente de seu portfólio. Considerando os riscos e oportunidades apresentados, o REIT se mostra uma opção atrativa para investidores que buscam renda recorrente por meio de dividendos mensais. Dessa forma, temos a recomendação de compra para as ações do Stag (STAG).

Equipe



Acompanhamento

relatório atualizado em 18.03.2026

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.

