



simpla.club

Análise

Extra Space Storage
E1XR34 | EXR

Produzido por SIMPLA CLUB

Thiago Affonso Armentano

Área de Atuação

Setor de Atuação

Equity REIT



Subsetor

Office REIT



Segmento

Office REIT

O **Extra Space Storage** faz parte do índice S&P 500 e é um dos principais operadores de propriedades de *self-storage* nos Estados Unidos. O REIT possui mais de 3700 propriedades que oferecem uma ampla variedade de opções, incluindo opções para armazenamento comercial, de barcos e RVs.

283 MILLION

Rentable Square Feet

3700+

Locations

42 STATES

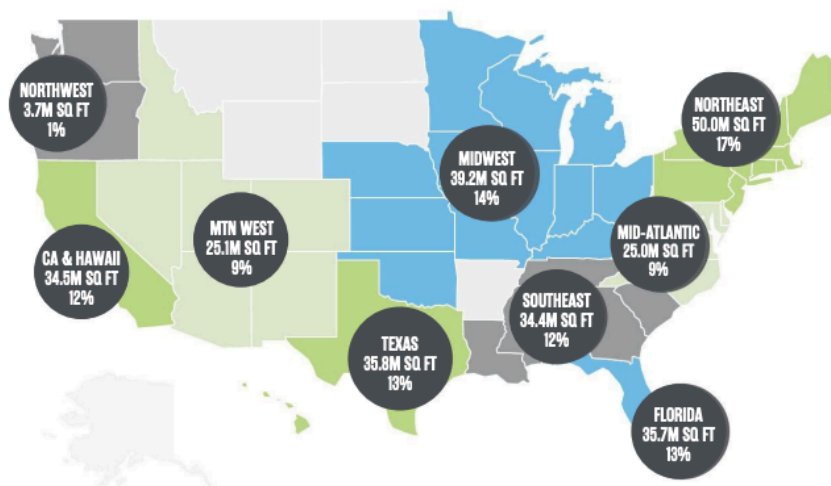
With Extra Space & Life Storage

+\$5 BILLION

In Revenue Under Management

7,600+

Employees Nationwide



Distribuição de propriedades nos Estados Unidos.
Fonte: IR Extra Space Storage.

Conforme demonstrado na figura acima, o REIT opera com mais de 7 mil colaboradores em 42 estados dos Estados Unidos. Ou seja, totalizando uma área locável de mais de 283 milhões de pés quadrados.

Até junho de 2023, o Extra Space Storage possuía 2.438 instalações distribuídas por 41 estados dos Estados Unidos, incluindo Washington, D.C. Após uma fusão com a empresa de armazenamento Life Storage em julho de 2023, o EXR expandiu seu portfólio para cerca de 3.666 instalações e,

atualmente, conta com mais de 3700 propriedades, tornando-se o REIT com o maior número de propriedades do segmento dos EUA.

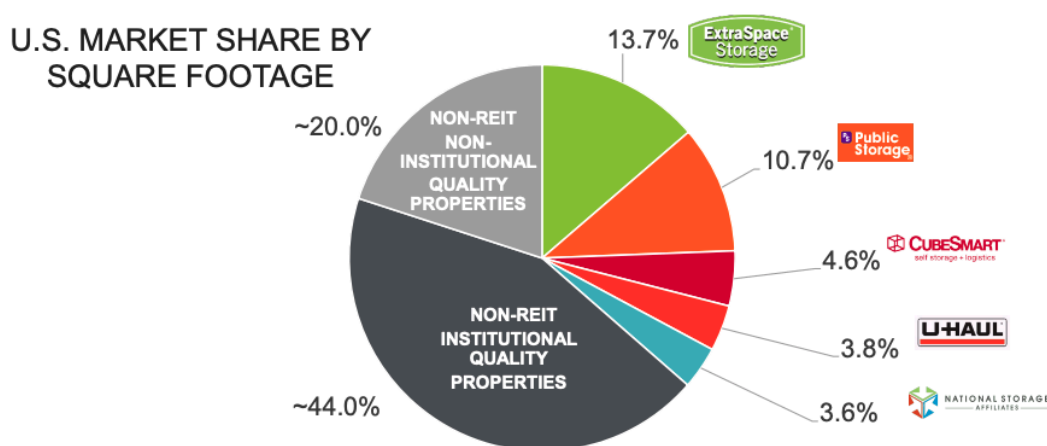


*Propriedade de self-storage do Extra Space Storage.
Fonte: IR Extra Space Storage.*

O Extra Space Storage opera em dois segmentos distintos: operações de armazenamento e seguro para os inquilinos. No primeiro segmento, a empresa disponibiliza espaços para locação em suas propriedades de armazenamento. No segundo segmento, a empresa disponibiliza seguros contra riscos associados à perda de pertences armazenados por inquilinos em suas unidades de armazenamento.

Além do crescimento através de aquisições e investimentos em novas propriedades, o EXR utiliza *joint ventures*. As *joint ventures* permitem que a empresa expanda sua presença em mercados estratégicos sem precisar investir todo o capital necessário. A empresa pode se associar a investidores locais ou regionais que estão familiarizados com o mercado e têm acesso a capital. As *joint ventures* também podem ajudar o Extra Space Storage a acessar novas tecnologias e inovações.

Agora em relação ao segmento de *self-storage*, podemos notar na figura abaixo como ele é altamente fragmentado. Sendo um dos maiores *players* do mercado, o EXR possui aproximadamente 13,7% dos espaços de armazenamento nos Estados Unidos. Os cinco maiores proprietários de instalações, incluindo eles, possuem cerca de 20% do mercado, enquanto os outros 80% pertencem a operadores regionais.



Divisão do mercado americano de *self-storage* por pés quadrados.
 Fonte: IR Extra Space Storage.

A alta fragmentação nas propriedades da indústria se deve, em parte, à relativa simplicidade de gerenciar uma instalação local de armazenamento. O que permite que os proprietários, mesmo em pequena escala, operem essas instalações sem a necessidade de uma infraestrutura gerencial ou operacional significativa.

História da Empresa

Em 1977, o Extra Space Storage, empresa de *self-storage*, foi fundada pelo atual Chairman, Ken Woolley.

Em 1998, a empresa recapitalizou suas operações através de uma *joint venture* com a companhia Prudential Real Estate Investors (PREI).

Em 2004, o Extra Space deu um passo importante para expansão das atividades ao fazer seu IPO na Bolsa de Valores dos EUA.

Em 2005, foram adquiridas 458 propriedades da empresa Storage USA por US\$2,3 bilhões.

Em 2015, foram adquiridas mais de 120 propriedades da empresa SmartStop Self Storage pela quantia de US\$1,4 bilhão.

Em 2016, a empresa foi adicionada ao índice S&P 500.

Em 2020, o Extra Space ficou entre as 90 melhores empresas para trabalhar no prêmio Glassdoor, que conta com mais de um milhão de empresas.

Em 2023, o Extra Space Storage realizou um M&A histórico com a empresa de armazenamento Life Storage. A transação transformou a empresa no maior REIT em quantidade de propriedades de *self-storage* do mundo, e os valores chegaram a US\$15 bilhões.

Riscos do Negócio

Investir no mercado imobiliário envolve uma série de riscos específicos que não podem ser ignorados, especialmente no segmento competitivo de *self-storage*. É fundamental reconhecer que, além dos principais riscos que serão destacados, diversos outros fatores imprevisíveis também podem impactar as operações do Extra Space Storage.

O primeiro fator de risco a ser considerado está relacionado ao crescimento da concorrência no segmento de armazenamento. Em geral, os serviços prestados pelos *players* do setor não apresentam um diferencial competitivo relevante, uma vez que sua principal vantagem reside na localização de suas instalações.

O crescimento da competição com outros operadores de *self-storage* ou opções alternativas de armazenamento podem impactar a capacidade do REIT de atrair e manter clientes. Além disso, a concorrência local influencia

diretamente os índices de ocupação, as taxas de aluguel e as despesas operacionais da empresa.

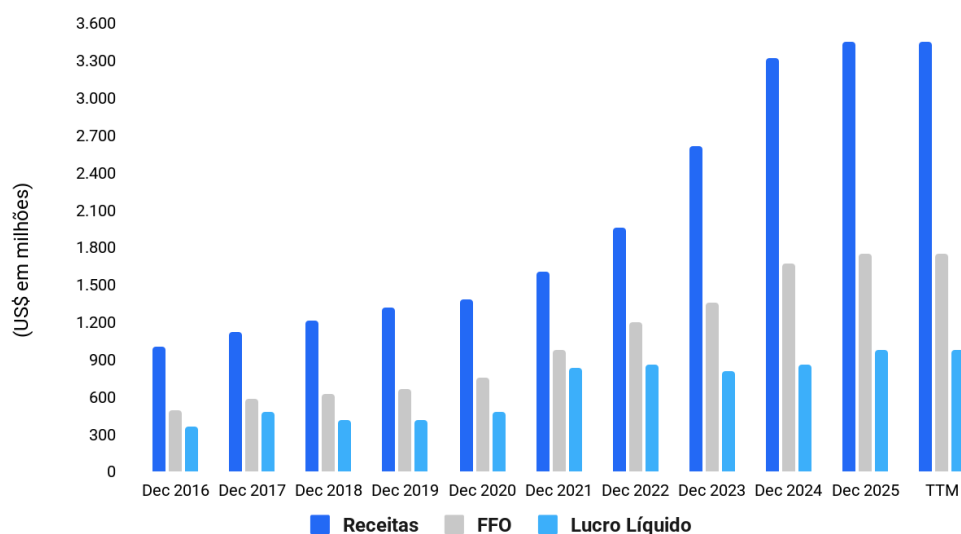
Além disso, é importante considerar que uma eventual desaceleração econômica poderia ter um impacto negativo na situação financeira dos clientes da empresa. A persistência dos níveis altos de inflação nos Estados Unidos ainda é motivo de preocupação não só para o segmento, mas para o mercado inteiro, levando o Federal Reserve (FED) a manter as taxas de juros elevadas por um período mais longo de tempo. Em virtude disso, é possível que o Extra Space enfrente desafios em suas operações no curto prazo.

Por último, também precisamos considerar os riscos associados à demanda por espaço de armazenamento. Caso a empresa se encontre em uma situação em que sua capacidade de aumentar as taxas de aluguel para os clientes seja limitada e as atividades de movimentação de itens em seus espaços diminuam, isso poderá impactar negativamente as suas margens.

Resultados Anteriores

Ao analisarmos a trajetória do Extra Space Storage (EXR) entre 2016 e 2025, observamos uma das histórias de crescimento mais consistentes do setor de REITs. A companhia conseguiu escalar sua operação de forma agressiva, mantendo métricas de rentabilidade que a posicionam como uma liderança no segmento de *self-storage*.

Na última década, o EXR apresentou uma expansão robusta de seu faturamento. As receitas da companhia saltaram de US\$1,00 bilhão em 2016 para US\$3,44 bilhões em 2025, resultando em um crescimento composto (CAGR) de 13,12% ao ano. Este desempenho é reflexo não apenas da ocupação orgânica de suas unidades, mas de uma estratégia de aquisições disciplinada que permitiu ao REIT capturar mercado em regiões metropolitanas de alta densidade.



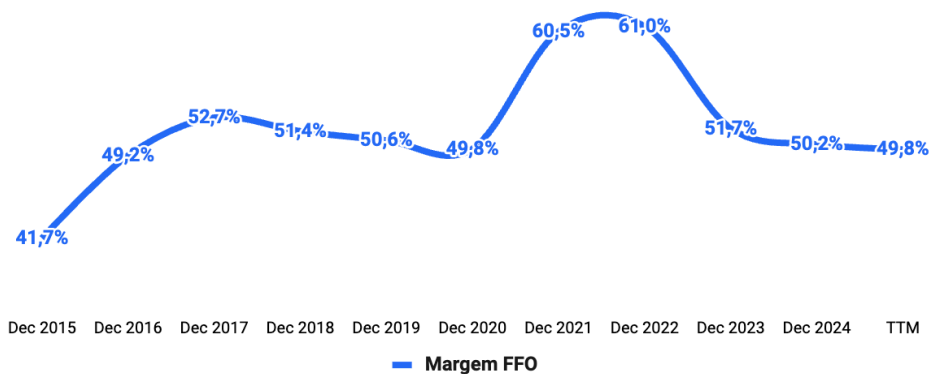
*Resultado operacional.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

Ao analisar REITs, o FFO (Funds From Operations) é a métrica mestre, pois ajusta o lucro líquido excluindo a depreciação de imóveis e ganhos na venda de ativos, oferecendo a real dimensão da geração de caixa operacional. O FFO do EXR acompanhou o ritmo da receita, com um CAGR de 13,49%, saindo de US\$494,7 milhões em 2016 para US\$1,75 bilhão em 2025. O lucro líquido, embora crescente (CAGR de 10,28%), apresenta maior volatilidade devido a normas contábeis de reavaliação de ativos, reforçando a importância do FFO para o investidor focado em fundamentos.

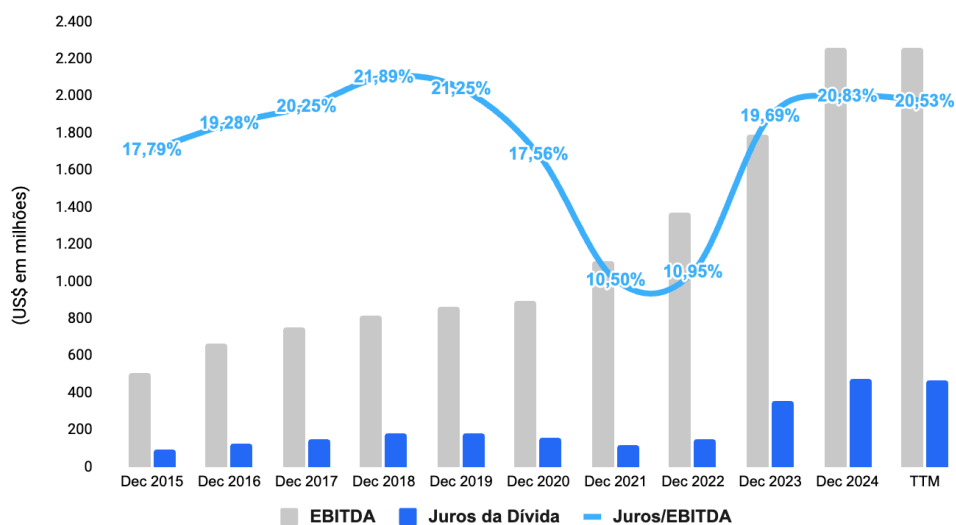
O EXR demonstra uma eficiência operacional consistente. A Margem FFO tem se mantido em patamares elevados, variando de um mínimo de 49,2% em 2016 até o pico de 61,0% em 2022. No encerramento de 2025, a margem estabilizou em 50,9%. Essa consistência, mesmo diante de ciclos econômicos distintos, evidencia a capacidade da gestão em repassar preços de aluguéis e otimizar custos de manutenção e tecnologia nas unidades.

Um ponto de atenção é o custo da dívida. Os Juros da Dívida subiram de forma acentuada a partir de 2023, chegando a US\$471,9 milhões em 2025. A relação Juros/EBITDA, que atingiu sua mínima histórica em 2021 (10,5%),

fechou 2025 em 20,80%. Esse aumento é reflexo do cenário de juros mais altos nos EUA, exigindo do REIT uma gestão de passivos mais rigorosa para que o custo financeiro não canibalize a geração de valor operacional.



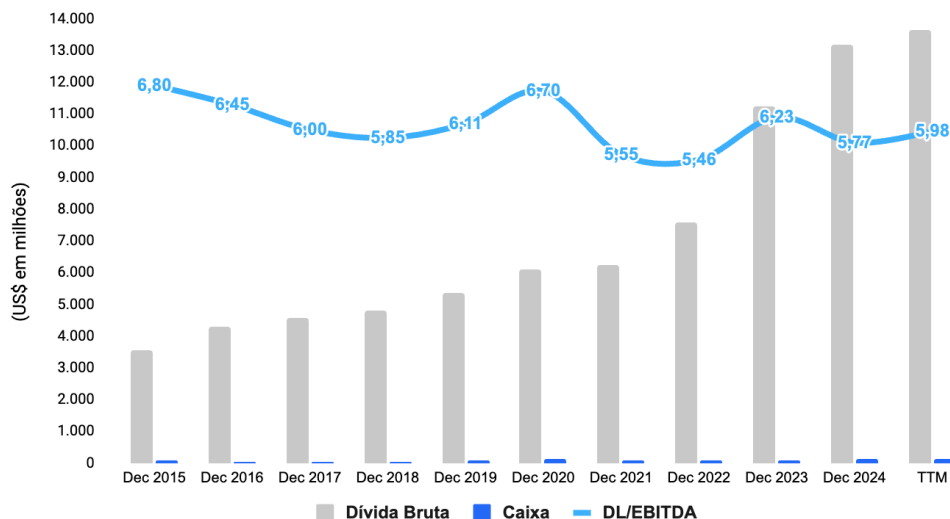
Margens de lucratividade.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.



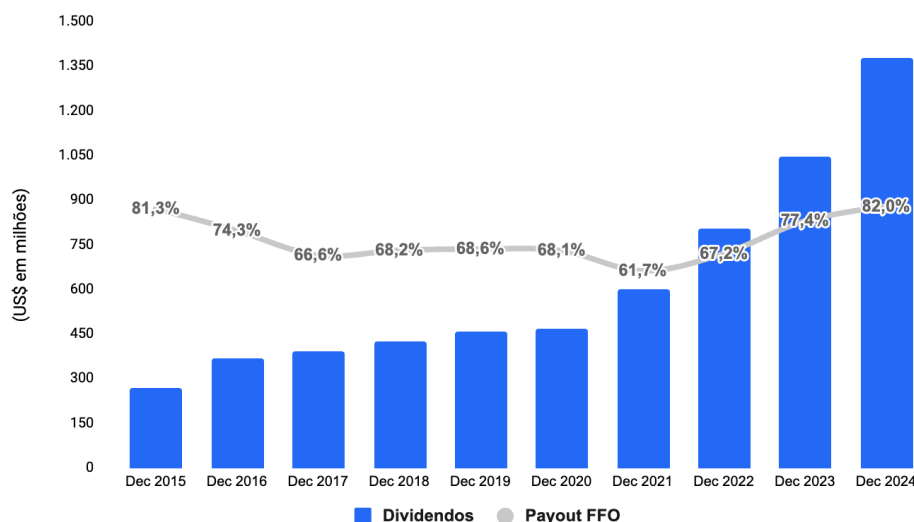
Impacto dos juros no resultado operacional.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

A trajetória de alavancagem do EXR mostra um crescimento nominal da dívida bruta, que atingiu US\$14,13 bilhões em 2025. Contudo, a métrica de saúde financeira Dívida Líquida/EBITDA encerrou o período em 6,17 vezes. Embora um múltiplo de 6 vezes pareça alto para empresas comuns, para REITs de *self-storage* — que possuem fluxos de caixa altamente previsíveis e ativos imobiliários como garantia — esse nível é considerado aceitável

pele mercado, desde que o crescimento do EBITDA continue acompanhando o serviço da dívida.



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



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

O EXR é um exemplo de crescimento de proventos. O montante pago em dividendos saiu de US\$367,8 milhões em 2016 para US\$1,37 bilhão em 2025, um crescimento anual composto de 14,09%. O Payout FFO médio da década situou-se na casa dos 70%, fechando 2025 em 78,4%. Esse patamar permite ao REIT remunerar bem o acionista enquanto retém cerca de 20%

do resultado para manutenção de CAPEX e novas aquisições, equilibrando rentabilidade e expansão.

Opinião do Analista

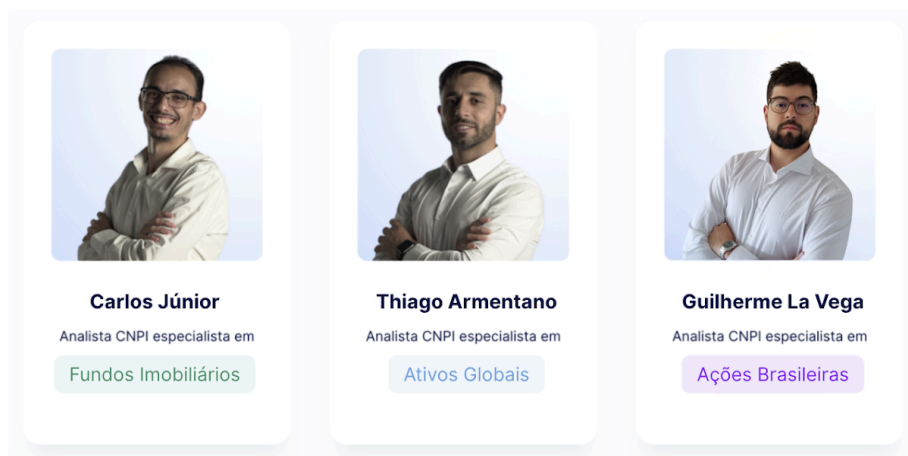
O Extra Space tem demonstrado forte crescimento operacional ao longo da sua história, tanto de forma orgânica como inorgânica. Após a aquisição do Life Storage, o EXR se tornou o maior REIT no segmento de *self-storage* dos Estados Unidos, em relação à quantidade de propriedades.

Devido à facilidade relativa de entrada no mercado de armazenamento e à falta de diferenciação competitiva intrínseca no setor de *self-storage*, este segmento apresenta uma significativa fragmentação. Conseqüentemente, para expandir seu portfólio e estabelecer uma posição estratégica, o REIT prioriza a aquisição de outras empresas como parte de sua visão estratégica de expansão de negócios.

No que diz respeito ao seu balanço, atualmente, o EXR mantém um nível de alavancagem controlado. No entanto, é essencial monitorar de perto os próximos passos. Quanto ao FFO e à distribuição de dividendos, eles apresentaram números expressivos de crescimento nos últimos dez anos, mas devem enfrentar desafios significativos nos próximos anos para se manterem em patamares tão elevados de crescimento.

Levando em consideração os pontos apresentados no relatório e os riscos associados, acreditamos que o EXR é uma opção de investimento viável e que traz uma relação risco e retorno apropriada, desde que seja colocado em uma carteira diversificada. Portanto, nossa recomendação é de compra para as ações do Extra Space Storage (EXR).

Equipe



Acompanhamento

relatório atualizado em 15.04.2026

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.

