



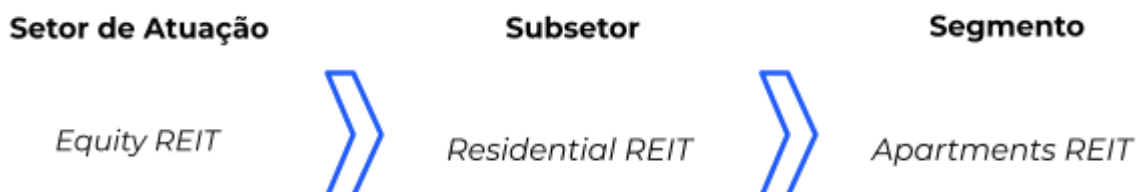
# Análise

## Equity Residential E1QR34 | EQR

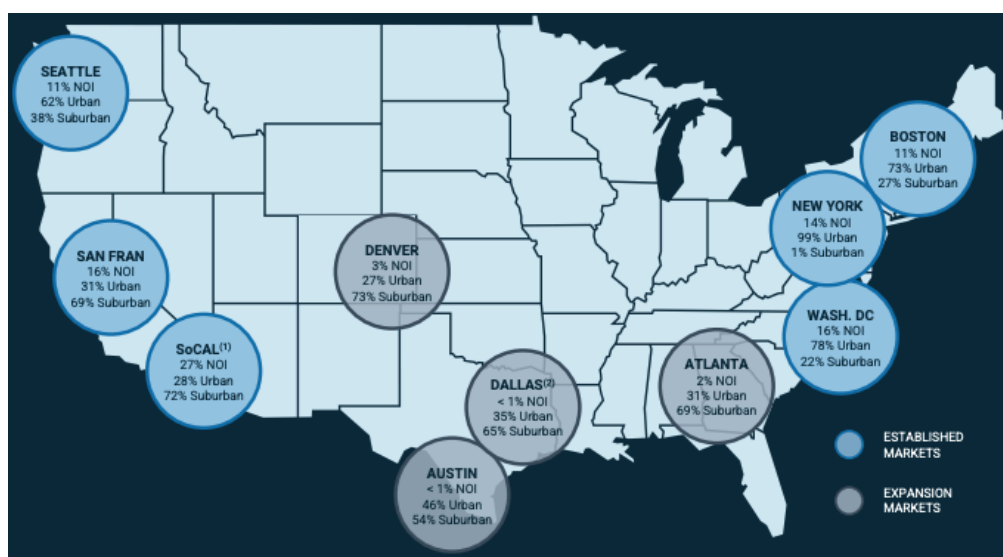
**Produzido por SIMPLA CLUB**

Thiago Affonso Armentano

## Área de Atuação



O Equity Residential é um equity REIT incluído no S&P 500 e focado na aquisição, administração e desenvolvimento de condomínios de apartamentos multifamiliares nos Estados Unidos. O REIT tem uma forte presença em áreas estratégicas como Boston, Nova York, Washington, D.C., sul da Califórnia (incluindo Los Angeles, Orange County e San Diego), São Francisco e Seattle.



Localização dos condomínios e mercados em expansão.

Fonte: IR Equity Residential.

Na Figura acima, observamos a diversificação do portfólio da Equity Residential (EQR), com uma concentração nas regiões costeiras tanto do leste quanto do oeste dos Estados Unidos. As áreas prioritárias para expansão estratégica da empresa incluem Denver, Atlanta, Dallas/Ft. Worth e Austin. A estratégia da EQR envolve investimentos em condomínios localizados em grandes cidades dos EUA, geralmente atraindo uma

variedade de indústrias e negócios prósperos, o que permite à empresa cobrar aluguéis e serviços mais elevados.

A principal atividade da Equity Residential é a aquisição e venda de propriedades residenciais, complementada pelo desenvolvimento de condomínios. Isso envolve desde a aquisição de terrenos até a execução de projetos e construção de imóveis. Além disso, os contratos dos clientes com a EQR incluem a operação e o gerenciamento de todos os condomínios residenciais, abrangendo responsabilidades corporativas e operacionais, incluindo manutenção, serviços prestados dentro dos condomínios e gestão de custos e despesas.



*Exemplo de propriedade.  
Fonte: IR Equity Residential.*

O ERP Operating Limited Partnership (ERPOP) encarregado das operações, é uma sociedade limitada dedicada à gestão de todas as atividades, desenvolvimento e negócios relacionados aos condomínios da Equity Residential. A EQR detém aproximadamente 96,7% de participação no ERPOP.

Por fim, os REITs residenciais oferecem uma variedade de tipos de residências, cada um com propostas distintas, alugando espaços para

inquilinos. Esses tipos incluem condomínios de apartamentos (como a EQR), moradias estudantis, casas pré-fabricadas e casas unifamiliares.

## **História da Empresa**

A empresa teve suas origens com a Equity Finance and Management Company, fundada em 1969 pelo investidor imobiliário Sam Zell.

Zell e Lurie aproveitaram o colapso do mercado imobiliário em 1974, comprando várias propriedades a baixo custo. Com a alta inflação durante a década, essas propriedades experimentaram um grande aumento de valor. Eles se concentraram na compra de prédios de apartamentos em cidades de rápido crescimento.

No início da década de 1980, os sócios ganharam atenção nacional, quando adquiriram uma participação controladora de 68% na Great American Management & Investment Inc., um REIT com sede em Atlanta com cerca de US\$500 milhões em ativos. Desde o início, o REIT foi agressivo na aquisição de novas propriedades.

O Tax Reform Act de 1986 permitiu que os REITs administrassem, operassem e prestassem serviços nas propriedades que possuíam.

Em 1987, os fundos co-gerenciados com a Merrill Lynch formaram a base do Equity Residential.

O Equity Residential foi formado como REIT em 1993, tornando-se uma empresa de capital aberto na Bolsa de Valores dos Estados Unidos.

Com o passar dos anos, a empresa adquire diversos ativos importantes, como o Wellsford Residential, Merry Land e Lexford Residential.

Atualmente, o Equity Residential é um dos maiores REITs de condomínios multifamiliares dos Estados Unidos e seu maior foco tem sido na gestão de portfólio com aquisição de propriedades.

## **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 do EQR que podem ser relacionados, principalmente, a riscos e pressões regulatórias, condições econômicas e políticas adversas, riscos de crédito e alta competição do setor imobiliário.

O primeiro risco a ser considerado é o referente ao 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, os ciclos não podem ser ignorados.

Além disso, também temos o risco geográfico do mercado norte-americano e da concentração em locais específicos que o Equity Residential 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 EQR 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.

O risco da alocação de capital de maneira equivocada pode trazer certos prejuízos aos resultados do EQR. Como o foco do REIT tem sido em vender condomínios que estão fora da sua estratégia, principalmente os mais antigos em regiões mais desafiadoras, e adquirir condomínios mais novos em regiões diferentes, existe o risco de tomada de decisão.

As condições do mercado de crédito podem afetar adversamente o acesso a várias fontes de capital e/ou o custo de capital do EQR. 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 Equity Residential 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 EQR vem buscando seguir.

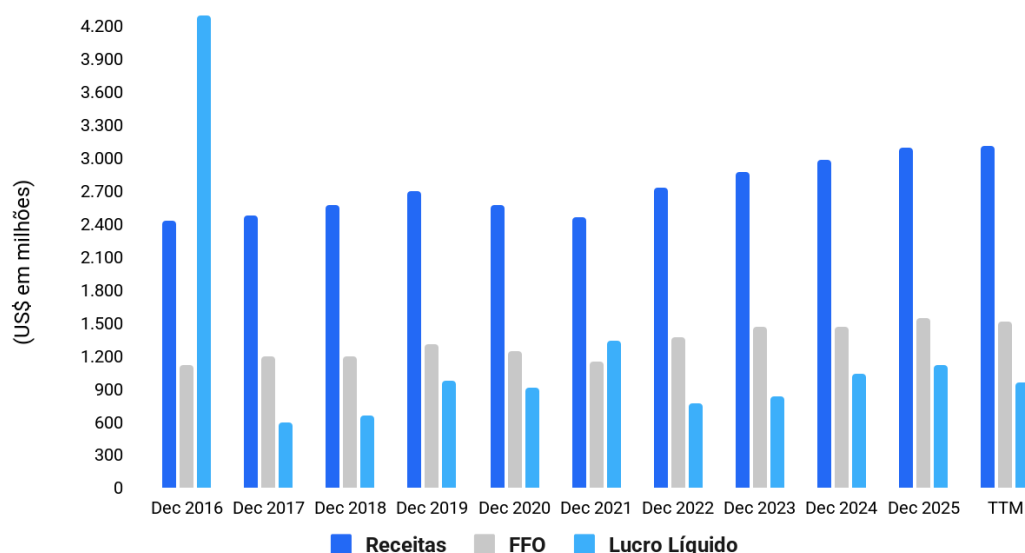
## **Resultados Anteriores**

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 necessário 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.

Durante o período de 2016 a 2025, o Equity Residential experimentou certas oscilações em seu Funds from Operations, com um crescimento modesto de 2,46% ao ano. Mas, demonstrou estabilidade mesmo diante das dificuldades trazidas pela pandemia, como podemos notar no gráfico abaixo.



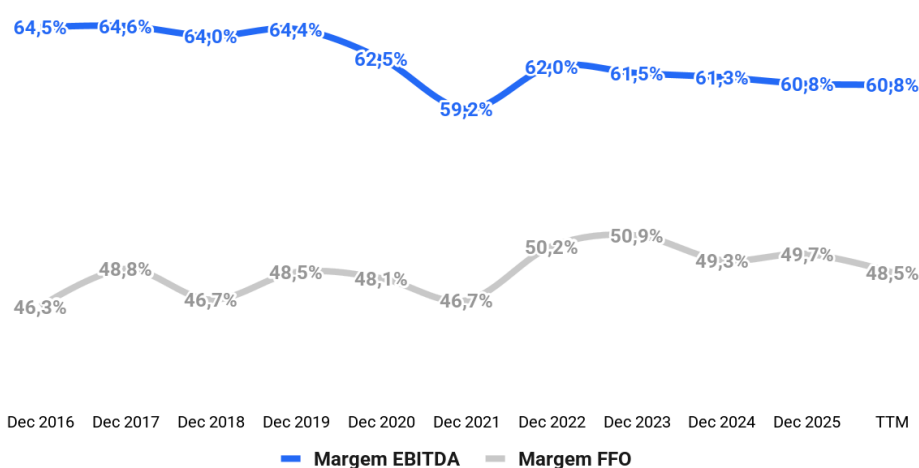
*Resultado operacional.  
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

As receitas aumentaram de US\$2,42 bilhões em 2016 para US\$3,09 bilhões em 2025. É importante destacar que, devido às características contratuais, o EQR é responsável pela gestão operacional dos imóveis, o que inclui custos e despesas. Por fornecer esse tipo de serviço aos inquilinos, as receitas dos REITs de apartamento tendem a ser mais elevadas, mas acompanhadas por despesas operacionais proporcionais.

Em 2016, os ganhos com vendas de propriedades totalizaram aproximadamente US\$4,04 bilhões, os quais são contabilizados como

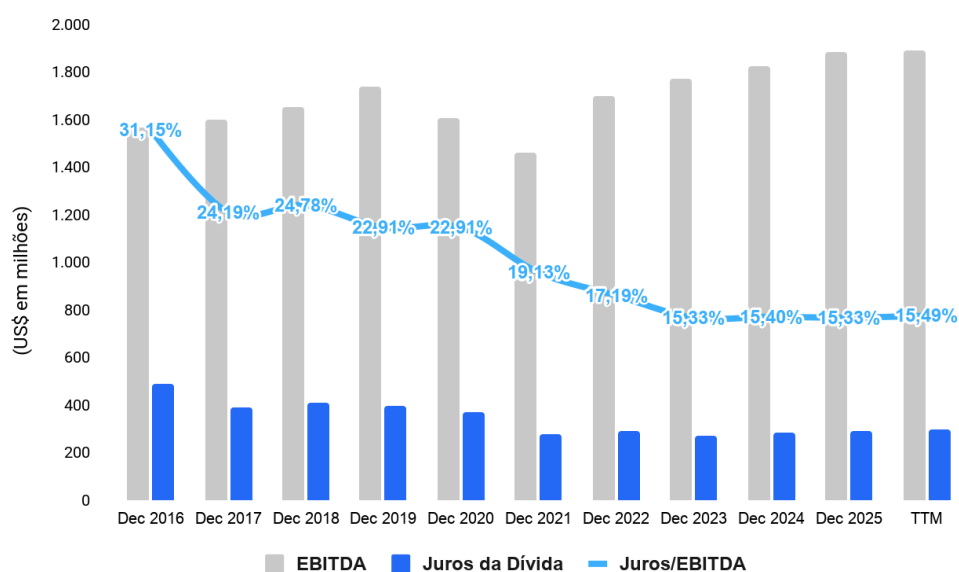
operacionais (integram o EBITDA) e não como receitas. Isso explica os lucros mais altos em relação às receitas no gráfico do Resultado Operacional.

Já no gráfico de lucratividade abaixo podemos ver o histórico de eficiência do fundo, que foi capaz de ter ganhos modestos em sua margem EBITDA e manter sua margem FFO gradualmente crescente entre 2016 e 2025. A variação na margem EBITDA acaba sendo maior porque na 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 em termos de recorrência dos aluguéis.



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

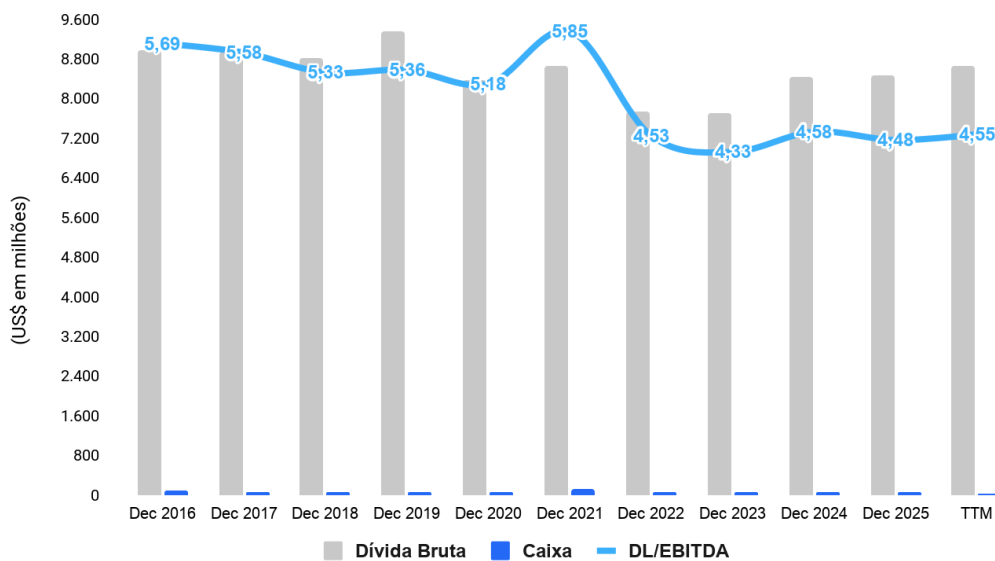
Agora vamos falar a respeito dos juros da dívida do EQR, que fechou o ano de 2025 em US\$288,50, quando comparados com a dívida total de US\$8,47 bilhões, temos um custo médio de 3,4% no ano. Por conta das propriedades que possuem, a dívida dos REITs costuma ser mais barata quando comparada com empresas comuns.



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

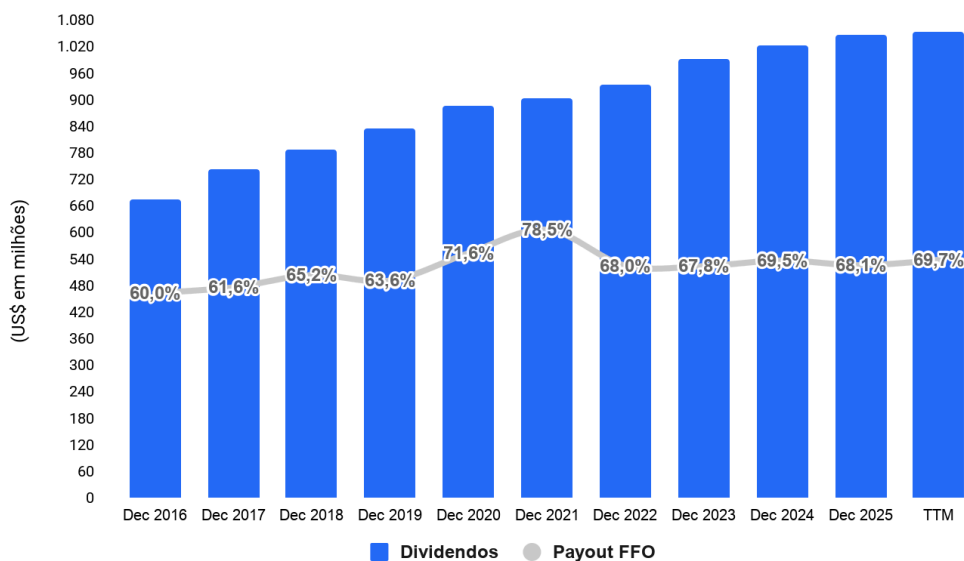
Outra comparação importante dos juros é em relação ao EBITDA, podemos perceber que o peso dos juros da dívida é baixo em relação ao resultado operacional do EQR, tendo diminuído nos últimos anos e ficado próximo dos 15,33% no ano completo de 2025, como mostra o gráfico acima. Importante frisar que, nos REITs, este indicador costuma ser saudável abaixo de 40%.

No gráfico de endividamento e caixa, podemos olhar historicamente a evolução da dívida do EQR, que tem sido reduzida de forma gradual ao longo dos anos, mesmo com o período da pandemia. A DL/EBITDA está em patamares equilibrados, por volta de 4,55 vezes no últimos doze meses. A relação DL/EBITDA nos REITs costuma ser mais alta do que estamos acostumados com as ações comuns, podendo chegar a uma relação DL/EBITDA de 6 vezes e, ainda assim, ser moderada.



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

Como a maioria dos REITs americanos, o EQR distribui proventos trimestralmente. O gráfico a seguir mostra o crescimento dos dividendos nos últimos dez anos. Em 2016, houve uma distribuição atípica e significativamente acima da média, impulsionada pela venda de diversos condomínios. Em 2025, foram distribuídos US\$1,04 bilhão em proventos, correspondendo a um *payout* sobre o FFO de 69,7%.



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

## Opinião do Analista

O Equity Residential é um dos principais REITs do segmento de apartamentos da Bolsa americana em tamanho de mercado ao lado do AvalonBay. A empresa tem como grande prioridade em suas atividades a venda e aquisição de condomínios de apartamentos em locais estratégicos, perto de grandes mercados de trabalho, e que os clientes tenham um poder aquisitivo maior que a média americana.

Quando olhamos para a sua composição de receitas e percentual proporcional do NOI, vemos uma boa diversificação entre a costa leste e oeste dos Estados Unidos, junto aos projetos de expansão. Esse tipo de diversificação é positiva para o EQR, pois caso alguma dessas regiões venha a sofrer algum tipo de adversidade, as receitas totais não serão afetadas de maneira drástica.

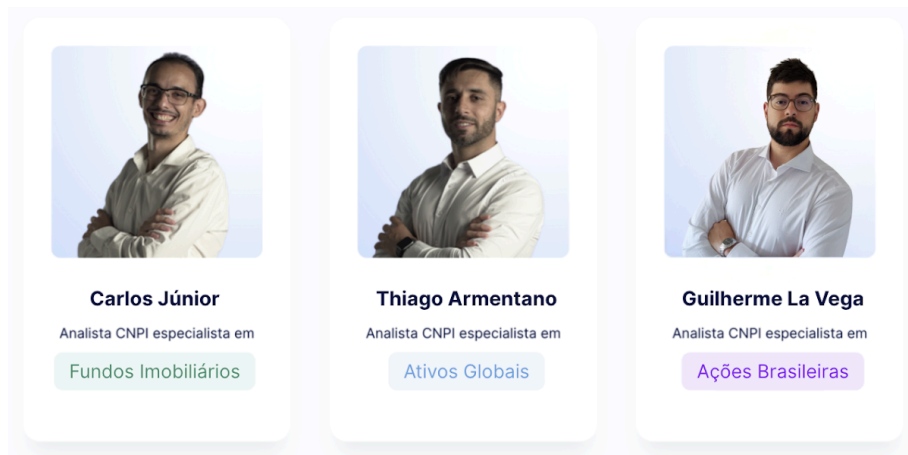
Além disso, a gestão ativa do portfólio do EQR está em constante mudança, com propriedades sendo compradas e vendidas todos os anos. Contudo, essa estratégia tem entregado um crescimento moderado do REIT ao longo dos anos, além de trazer determinados riscos e oscilações nas receitas, como vimos nos resultados históricos.

Em relação ao nível de alavancagem, o Equity Residential possui equilíbrio, com uma dívida controlada e relativamente barata, próxima dos 3,4% ao ano, em média. 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 Equity Residential tem sido equilibrado, como sua dívida é barata, tem se financiado prioritariamente desta forma.

Em termos de qualidade, é um REIT relativamente razoável, inserido em um setor previsível, com a maioria das receitas oriundas de aluguéis relativamente mais elevados do que a média americana e ganhos com vendas estratégicas de propriedades, além de ter uma baixa taxa de vacância em seus condomínios residenciais. Diante dos pontos positivos e dos riscos trazidos até aqui no relatório, o Equity Residential (EQR) poderia fazer sentido para o investidor que busca dividendos previsíveis, contudo, o preço atual não traz margem de segurança adequada, desta forma mantemos o REIT como recomendação neutra.

## Equipe



## Acompanhamento

relatório atualizado em 18.06.2026

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.*

