



Análise

Equity Lifestyle E2LS34 | ELS

Produzido por SIMPLA CLUB

Thiago Affonso Armentano

Área de Atuação

Setor de Atuação

Equity REIT



Subsetor

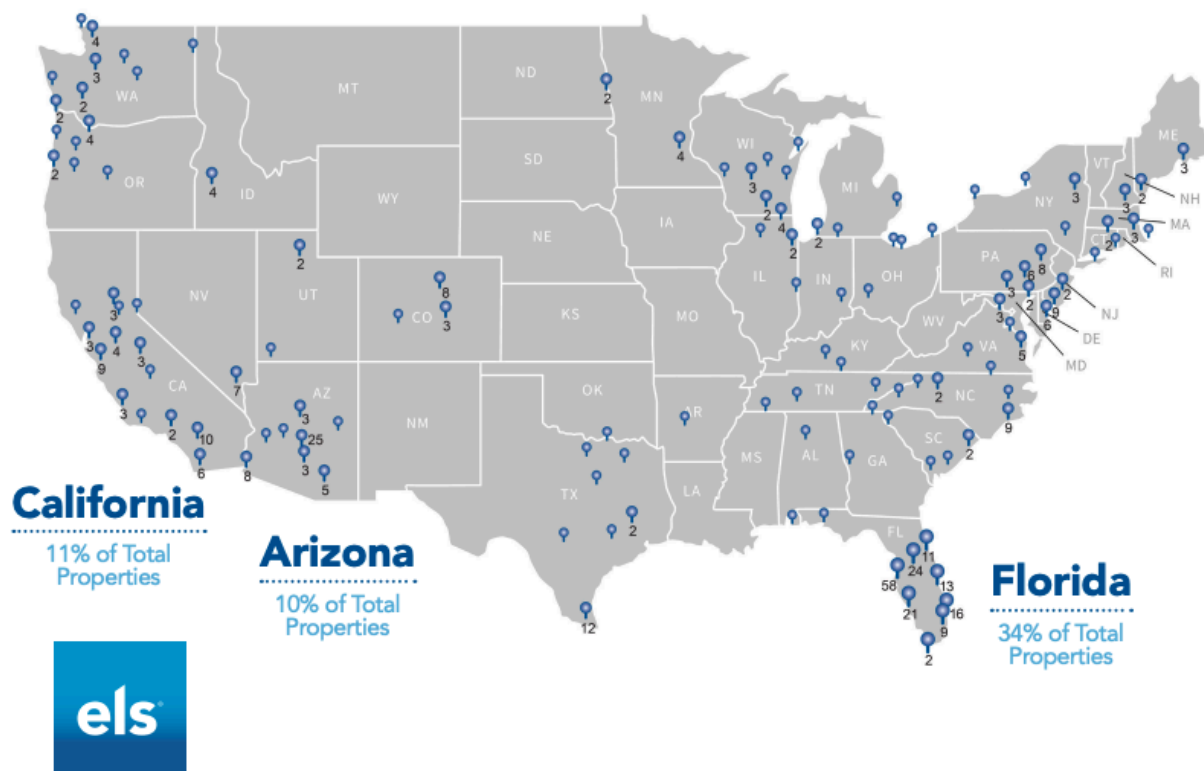
Residential REIT



Segmento

Manufactured Houses

O **Equity LifeStyle Properties, Inc.** é uma empresa imobiliária que possui propriedades e terrenos com foco em casas Pré-Fabricadas (MH) e Veículos Recreativos (RV), bem como Marinas. O REIT se destaca como uma das maiores redes imobiliárias dos Estados Unidos, com um portfólio que inclui centenas de propriedades localizadas em 35 estados e na Colúmbia Britânica, no Canadá, como podemos ver a seguir.



*Distribuição de propriedades nos Estados Unidos.
Fonte: IR Equity Lifestyle.*

O modelo de negócios da Equity LifeStyle é único, pois eles possuem o terreno que alugam aos clientes que possuem casas Pré-Fabricadas,

Chalés, RVs e Barcos, seja em contratos voltados para o longo prazo ou curto prazo. Os clientes têm a opção de alugar áreas individualmente ou celebrar contratos de direito de uso, conhecidos como assinaturas de membros, que proporcionam acesso a propriedades específicas para estadias limitadas. O modelo do ELS resulta em baixos custos de manutenção e rotatividade de clientes em comparação com outros tipos de empresas imobiliárias.

As casas Pré-Fabricadas - ou *Manufactured Housing*, abreviadas como MH - são habitações construídas em fábricas e depois transportadas para o local onde serão instaladas. Existem dois principais tipos de casas Pré-Fabricadas:

- ❖ **Casas Móveis** - Podem ser movidas facilmente de um local para o outro. Elas são montadas em uma estrutura de rodas e geralmente não são fixadas permanentemente ao solo. Geralmente são uma forma de habitação mais acessível e flexível.

- ❖ **Casas Modulares** - São construídas em módulos individuais em uma fábrica e, em seguida, montadas no local. Cada módulo é geralmente uma seção separada da casa; como a sala de estar, a cozinha ou um quarto. Após a montagem no local, as casas modulares parecem casas tradicionais e são permanentes.

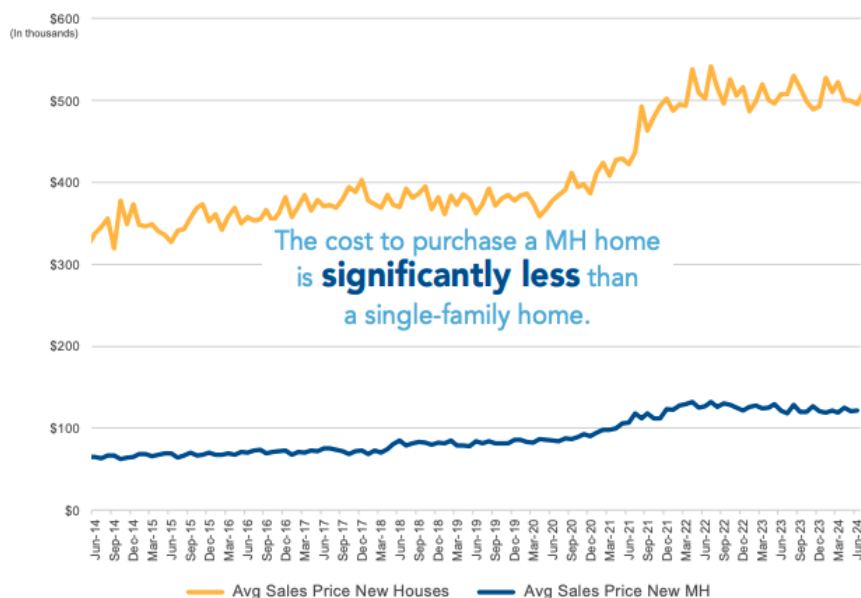
As casas Pré-Fabricadas podem ser uma opção mais econômica e eficiente em termos de tempo de construção em comparação com casas tradicionais construídas no local. Elas vêm em uma variedade de estilos e tamanhos, e podem ser personalizadas de acordo com as preferências do proprietário.

O portfólio do ELS é focado nesses tipos de casas e é geograficamente diversificado, abrangendo locais altamente desejáveis próximos a destinos de aposentadoria e férias, bem como áreas urbanas em todo os Estados

Unidos. Com mais de 110 propriedades com frente para lagos, rios ou oceano e mais de 120 propriedades a menos de 10 milhas da costa dos Estados Unidos, suas propriedades atraem aposentados e famílias, oferecendo uma alternativa de moradias de baixo custo.

As propriedades são projetadas para oferecerem opções de moradia de diversos tamanhos e *layouts* produzidos por fabricantes terceirizados, instalados e configurados em lotes designados dentro das propriedades. Além disso, as propriedades frequentemente incluem clubes para atividades sociais e recreação, bem como outras comodidades, como piscinas, quadras esportivas e restaurantes.

Em relação aos custos, podemos ver no gráfico a seguir que as casas móveis (MH) oferecem uma alternativa atrativa quando comparadas com as casas unifamiliares convencionais (SFH), apresentando inúmeras vantagens, principalmente para o público mais velho. Com custos iniciais mais baixos, construção em escala e economia mensal substancial, elas proporcionam uma opção acessível e eficiente.

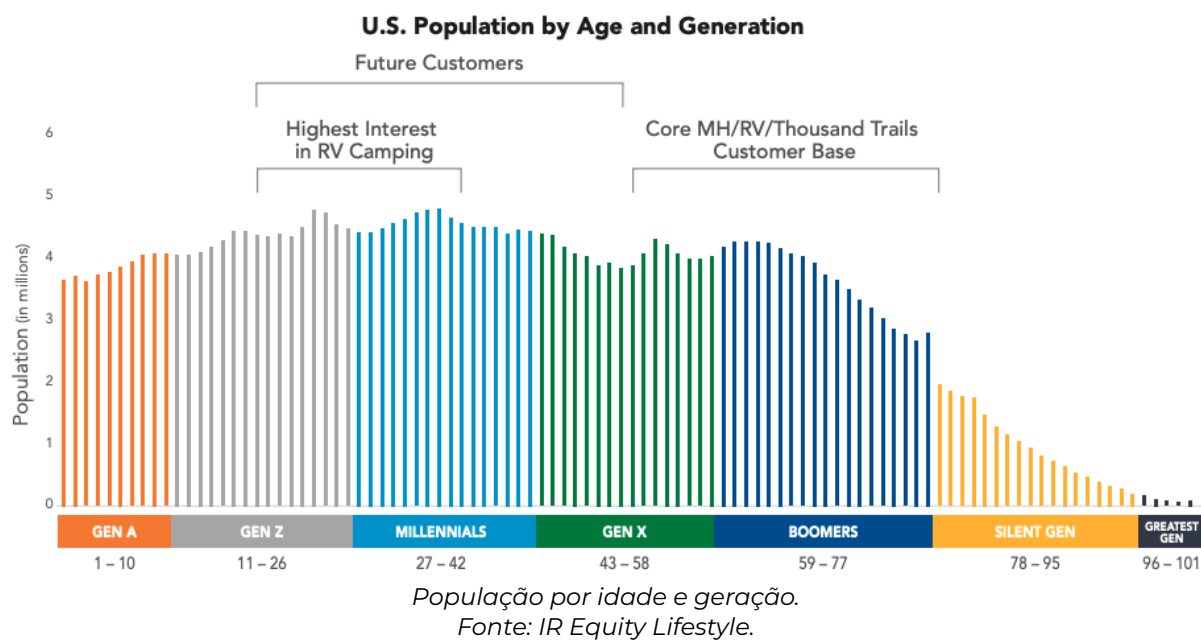


Média de preços - SFH vs MH .

Fonte: IR Equity Lifestyle / Federal Reserve Economic Data (FRED).

Além disso, a variedade de modelos, a sustentabilidade e a flexibilidade de localização tornam as casas móveis uma escolha versátil e vantajosa, além do custo de compra de uma casa móvel ser significativamente menor do que o de uma casa SFH.

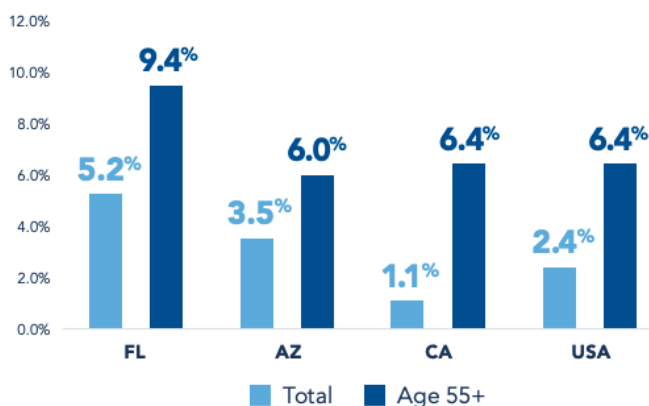
Público Alvo do Equity Lifestyle



Em relação aos principais clientes, eles possuem características demográficas impulsionadas pela geração mais velha, chamada de *baby boomer*, e por uma forte tendência das futuras gerações, como ilustrado no gráfico anterior.

Segundo as estimativas da S&P Global, a população de pessoas com 55 anos ou mais nos Estados Unidos deverá crescer 16% entre 2023 a 2038, o que deve favorecer o Equity Lifestyle nos próximos anos. Aproximadamente 10 mil *baby boomers* completam 65 anos todos os dias até 2030.

Projected Population Growth % (2024-2029)



Source: S&P Global

*Projeção de crescimento populacional.
Fonte: IR Equity Lifestyle / S&P Global.*

No gráfico anterior, podemos ver a projeção de crescimento populacional feita pela S&P Global nos principais estados de atuação do ELS. O crescimento da população acima de 55 anos será mais acelerado do que o crescimento total dos Estados Unidos.

História da Empresa

Em 1968, a empresa foi fundada nos Estados Unidos por James M. Johnson na cidade de Phoenix, Arizona, como uma empresa de aluguel de casas móveis.

Na década de 1970, foram abertos os primeiros parques de casas móveis e RVs na cidade de Mesa, no Arizona.

Em 1985, a empresa adquiriu sua primeira comunidade de férias na cidade de Branson, Missouri.

Em 1990, foi adquirida a primeira comunidade de casas móveis na Flórida. O estado viria a se tornar, nos anos posteriores, um dos principais mercados do Equity Lifestyle nos Estados Unidos.

Em 1995, a empresa adquiriu sua primeira comunidade de RVs no Canadá.

Em 2000, o Equity Lifestyle fez seu IPO, abrindo capital na Bolsa de Valores de Nova York, utilizando o código de negociação ELS.

Em 2010, a empresa adquiriu a Sun Communities, empresa de propriedade de casas móveis com sede na Flórida, aumentando consideravelmente seu portfólio de propriedades no estado.

Em 2015, foi adquirida a Holiday RV Resorts, empresa de propriedade de RVs com sede no Arizona.

Aumentando ainda mais seu portfólio no estado da Flórida, o ELS adquiriu a Leisure Systems em 2020, empresa de propriedade de casas móveis.

Em 2023, o Equity Lifestyle se consolidou como um dos maiores REITs de casas móveis e RVs do mundo, com mais de 400 propriedades em todo os EUA.

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 residencial.

As taxas de aluguéis do ELS e níveis de ocupação de suas propriedades podem ser afetados por fatores macroeconômicos, fatores locais e imobiliários. Incluindo, ainda, condições de mercado, sazonalidade e inadimplência dos inquilinos.

O tempo e os custos envolvidos até a locação podem afetar o desempenho financeiro do REIT e variam de acordo com o tipo de localização das

propriedades. Os resultados operacionais também são impactados pelo tempo que se leva para comercializar e alugar um imóvel, que 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 realugar uma propriedade após a desocupação.

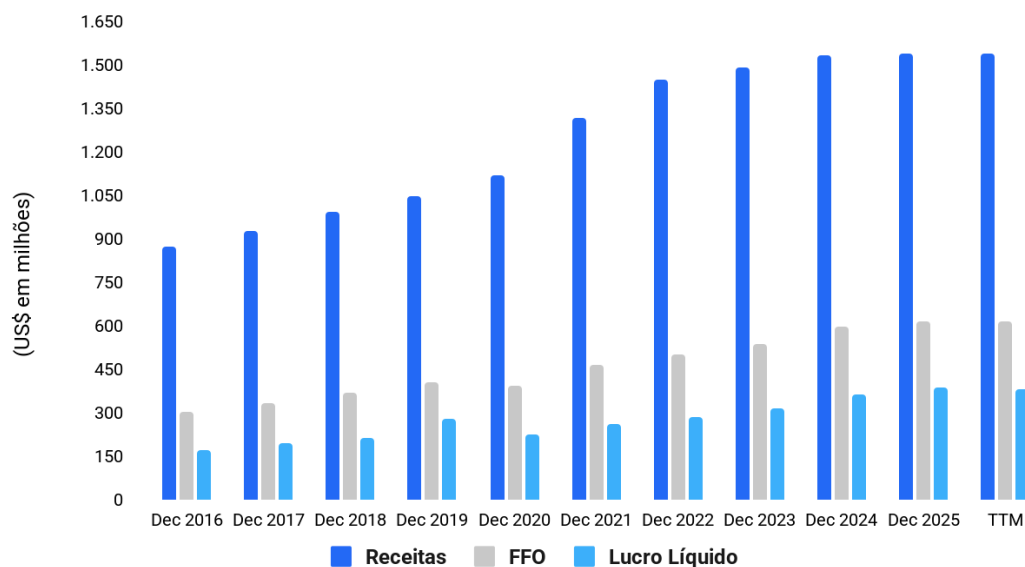
Temos junto a isso, o risco do mercado imobiliário americano, que tende a se mover em ciclos, com períodos de alta e períodos de queda de preços dos imóveis e seus aluguéis. Apesar do setor residencial ter maior previsibilidade de recebimentos por conta das suas características, os ciclos não podem ser 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.

Por fim, temos que pontuar também que as condições do mercado de crédito podem afetar adversamente o acesso às várias fontes de capital e/ou o custo de capital do ELS. Além disso, o aumento das taxas de juros pode elevar os custos de juros e afetar o preço de mercado das 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.

Resultados Anteriores

No gráfico a seguir, podemos observar a evolução do resultado operacional do ELS. O REIT viu suas receitas aumentarem de US\$873,00 milhões em 2016 para US\$1,53 bilhão em 2025, representando um crescimento composto de aproximadamente 5,83% ao ano. Já o seu FFO teve um crescimento relativamente maior, com um CAGR na ordem de 7,35%,

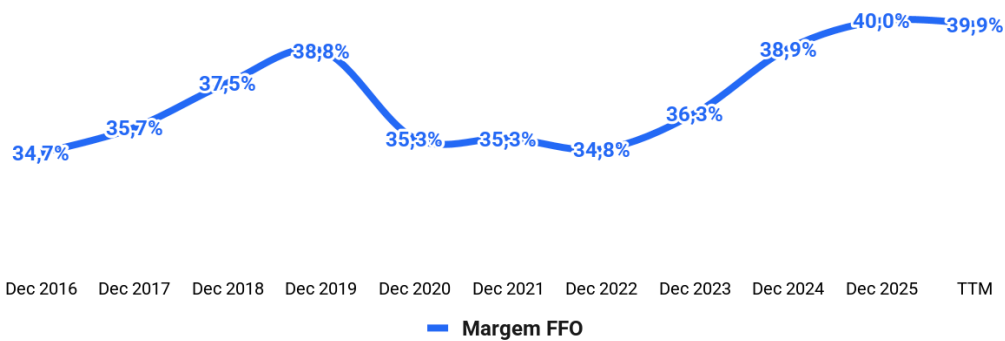
partindo de US\$302,80 milhões em 2016 e chegando a US\$615,70 milhões em 2025.



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

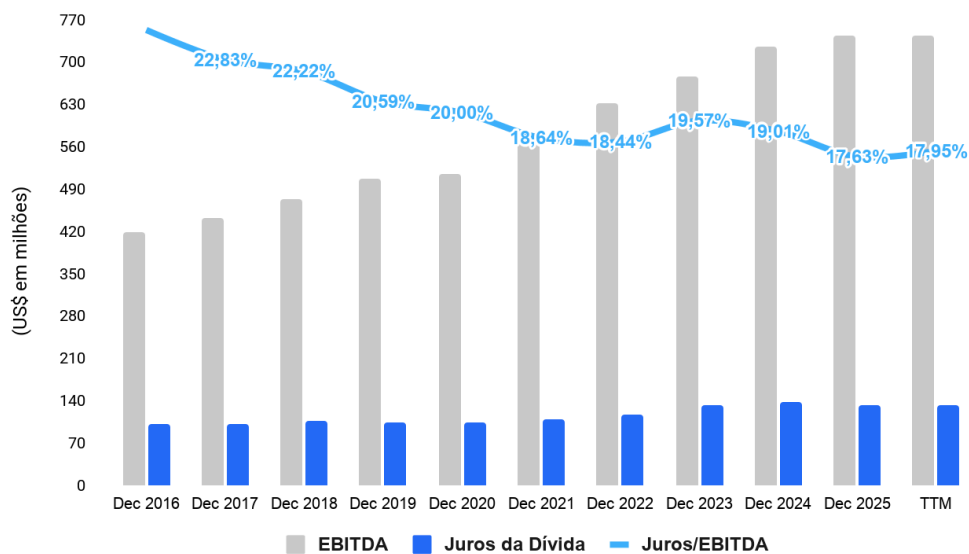
Como destacado em relatórios anteriores, é de extrema importância compreender o *Funds From Operations* ao analisarmos os REITs. O FFO oferece uma visão mais precisa da geração de resultados do que o lucro líquido, que possui algumas distorções. Para calculá-lo é necessário fazer alguns ajustes a partir 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.

Agora, ao olharmos o gráfico a seguir, podemos fazer uma análise da eficiência operacional do ELS ao longo da última década. A margem FFO do REIT tem apresentado números robustos e uma tendência crescente, mas com algumas oscilações ao longo do período analisado, variando entre 34,7% e 40,0% nos últimos dez anos.



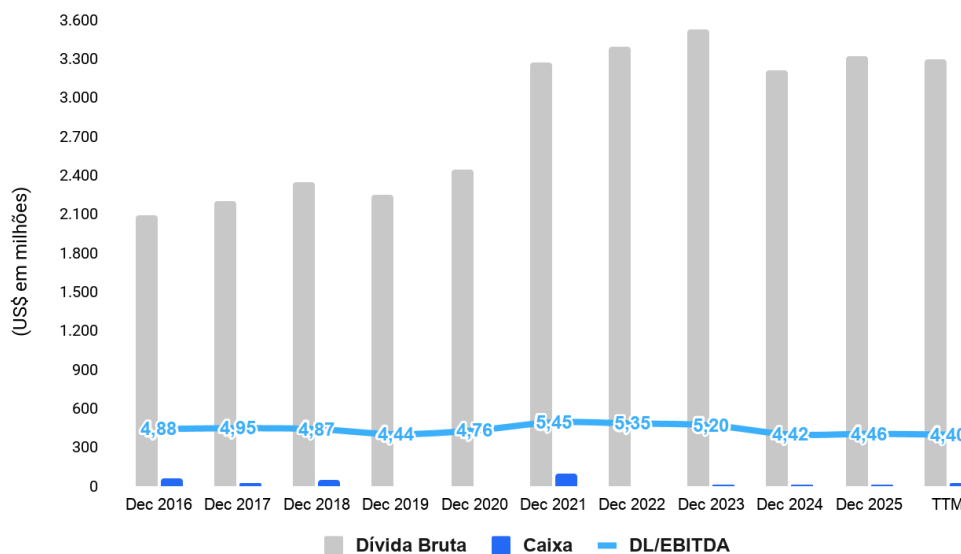
Margens de lucratividade.
 Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.

Agora, abordaremos os encargos de juros da dívida do REIT, que atingiram aproximadamente US\$133,50 milhões no último trimestre, com uma relação de juros da dívida e EBITDA decrescente e relativamente baixa, em atingindo 17,95%, como ilustrado no gráfico a seguir. 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.



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

Já no gráfico abaixo, é possível acompanhar a trajetória da dívida do ELS entre 2016 e o momento atual. Podemos notar que a empresa possui um nível de alavancagem controlado no período. A relação atual entre dívida líquida e EBITDA está em níveis aceitáveis para os REITs, que geralmente operam com alavancagem, atingindo cerca de 4,4 vezes.

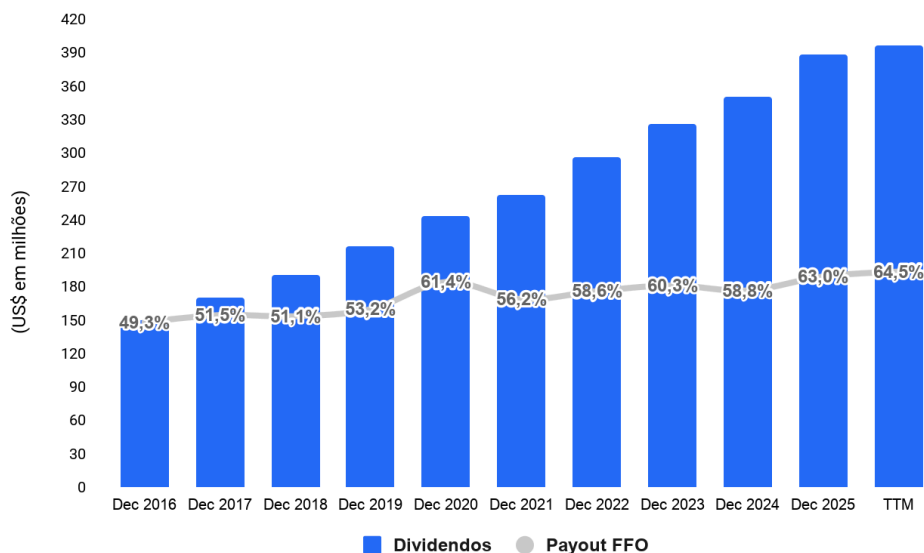


*Nível de endividamento e caixa.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

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.

Por fim, no gráfico acima podemos analisar o histórico de distribuição de dividendos da ELS. Entre 2016 e o 2025, o REIT apresentou um crescimento significativo na distribuição de dividendos, com uma taxa composta anual de aproximadamente 10,02%. No entanto, mesmo com esse forte crescimento, a empresa conseguiu estrategicamente reter parte do fluxo de caixa gerado, mantendo um índice de distribuição *payout* 64,5% nos

últimos 12 meses, direcionando o resto dos recursos para expandir suas operações.



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

Opinião do Analista

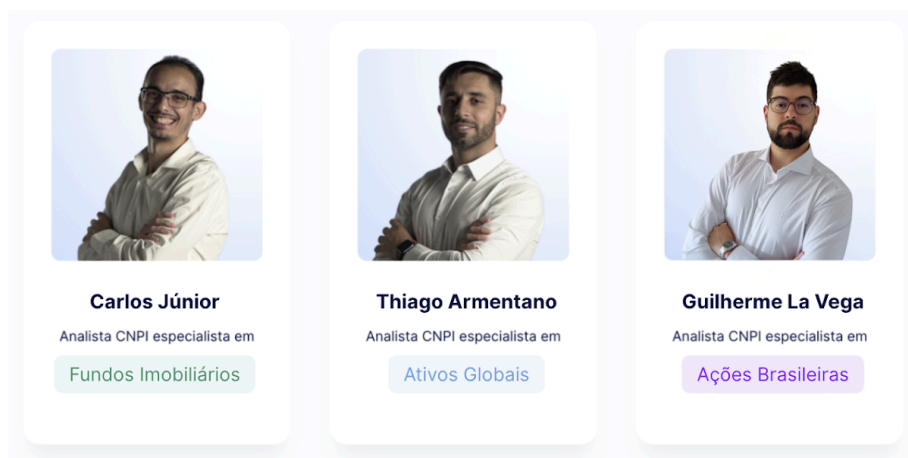
O Equity Lifestyle possui um portfólio diversificado em casas Pré-Fabricadas, Veículos Recreativos e Marinas, distribuídos em diversos estados dos Estados Unidos. As propriedades, em sua maioria, atraem uma população com idade acima de cinquenta anos, principalmente por conta da flexibilidade e dos preços mais acessíveis.

No que se refere aos fundamentos, o ELS atualmente possui um balanço sólido, com alavancagem controlada e uma tendência decrescente na relação entre juros da dívida e EBITDA. Além disso, o REIT apresenta uma margem de FFO positiva que está em linha com a média do setor. Ao longo dos anos, a distribuição de dividendos tem demonstrado um crescimento interessante e sustentável.

Levando em consideração os pontos apresentados no relatório e os riscos associados, acreditamos que o ELS seria uma opção de investimento viável

em relação aos seus fundamentos, entretanto, suas ações estão sendo negociadas a patamares acima dos seus pares e sem uma margem de segurança adequada. Portanto, nossa recomendação é ficar de fora das ações do Equity Lifestyle (ELS) por enquanto, mas manteremos o REIT em nosso radar.

Equipe



Acompanhamento

relatório atualizado em 15.06.2026

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.

