



Análise

Equinix

EQIX34 | EQIX

Produzido por SIMPLA CLUB

Thiago Affonso Armentano

Área de Atuação

Setor de Atuação

Equity REIT



Subsetor

Specialized REIT

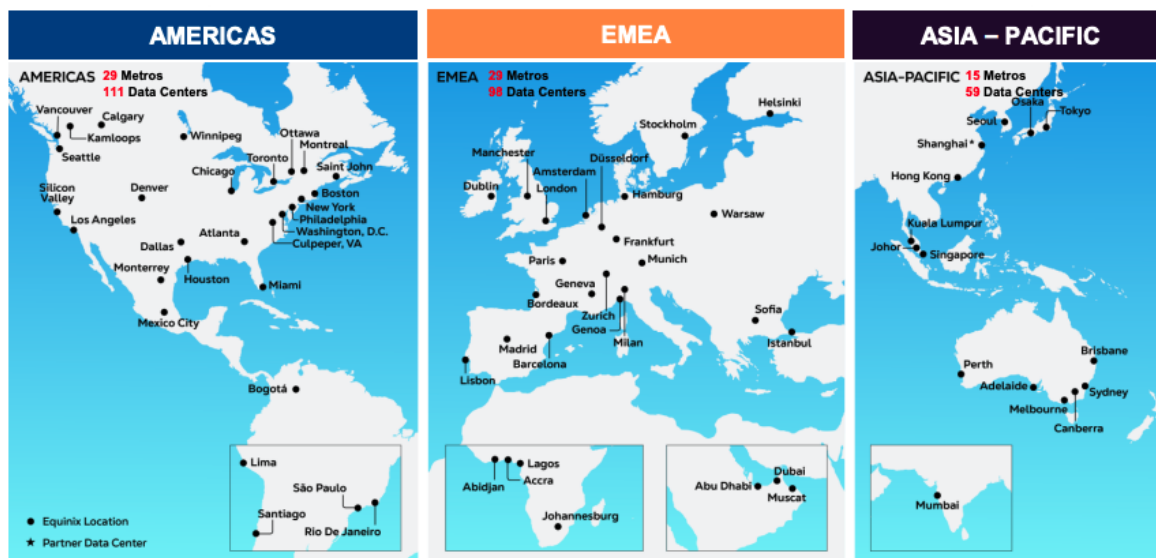


Segmento

Data Center

O **Equinix, Inc.** é uma das maiores empresas de infraestrutura digital do mundo. A empresa possui infraestrutura de *data centers*, soluções de interconexão e negócios relacionados ao ecossistema digital; com presença global nas Américas (AMER), Ásia-Pacífico (APAC) e Europa, Oriente Médio e África (EMEA).

A Equinix mantém a maior plataforma global de *data centers* interconectados, operando mais de 240 instalações em 71 áreas metropolitanas de 27 países ao redor do mundo, como podemos ver a seguir. Esses *data centers* abrigam um total de 478 mil interconexões, facilitando a conectividade entre mais de 10 mil clientes em todo o mundo.



Distribuição da infraestrutura de ativos.
Fonte: IR Equinix.

Os clientes da Equinix abrangem uma ampla variedade de setores, incluindo operadoras de telecomunicações, provedores de serviços móveis e de rede, empresas de computação em nuvem e TI, fornecedores de conteúdo e mídia digital, instituições financeiras, além de ecossistemas empresariais globais em diversas indústrias. A empresa atende às necessidades desses clientes por meio de soluções abrangentes que incluem *colocation*, interconexão, serviços de TI e infraestrutura de *data centers*.

Como podemos ver na figura a seguir, entre os clientes da Equinix estão grandes corporações listadas em bolsas de valores, o que reforça a confiabilidade e a relevância do REIT no mercado global. Um ponto positivo destacado é a diversificação de sua base de receitas: nenhum cliente individual contribui com mais de 10% do total, mitigando riscos de concentração.



Principais parceiros comerciais.

Fonte: IR Equinix.

Em um mundo cada vez mais conectado, a Equinix facilita que empresas armazenem, processem e troquem dados e informações de maneira segura e eficiente. Suas operações estão divididas em quatro áreas principais, cada uma com um papel essencial para o funcionamento do ecossistema digital:

Soluções de *Data Centers*

Os *data centers* são grandes instalações que armazenam a infraestrutura necessária para o funcionamento de sistemas digitais, como servidores e redes. O Equinix é um provedor de infraestrutura digital integrado que oferece espaço físico, infraestrutura elétrica e segurança para que empresas operem em um ambiente otimizado. Essa área inclui:

- ❖ ***International Business Exchange (IBX)***: uma rede global de mais de 230 *data centers*. Nesses locais, empresas, provedores de nuvem e outros parceiros podem interagir diretamente e trocar informações de forma segura.
- ❖ ***Data Centers xScale***: projetados para atender as gigantes da tecnologia, como provedores de serviços em nuvem, que precisam processar volumes imensos de dados em grandes *data centers*.
- ❖ ***IBX SmartView***: uma ferramenta que permite aos clientes monitorar seus equipamentos em tempo real, como se estivessem no próprio local.

Soluções de Interconexão

Esse segmento tem o objetivo de conectar diretamente diferentes empresas ou sistemas, permitindo a troca rápida e segura de dados. A Equinix oferece soluções que permitem que seus clientes interajam com parceiros, fornecedores e até mesmo concorrentes dentro de seus *data centers*. Isso é crucial para melhorar a eficiência e reduzir a latência. Os principais produtos dessa área são:

- ❖ ***Equinix Fabric™***: uma solução que permite que empresas se conectem a milhares de parceiros em todo o mundo, incluindo provedores de nuvem, por meio de conexões rápidas e seguras.

- ❖ **Cross Connects:** cabos que conectam dois clientes dentro do mesmo *data center*, permitindo troca de informações com máxima velocidade e confiabilidade.
- ❖ **Equinix Internet Exchange™:** um sistema para facilitar a troca de tráfego de internet entre diferentes provedores, garantindo acesso mais rápido e eficiente a conteúdo online.
- ❖ **Fiber Connect:** conexões de fibra óptica que ligam diferentes *data centers*, facilitando a comunicação global de maneira integrada.

Serviços Gerenciados

Essa área é voltada para empresas que não querem ou não podem investir em infraestrutura própria, mas ainda precisam de soluções digitais robustas. Esses serviços eliminam a necessidade de investir em *hardware* físico próprio, permitindo que as empresas se concentrem em suas operações principais enquanto a Equinix fornece a infraestrutura e suporte necessários. Entre os principais serviços:

- ❖ **Network Edge:** solução que permite às empresas implementar redes virtuais de alta performance sem precisar comprar *hardware* físico.
- ❖ **Equinix Metal™:** um serviço que fornece servidores prontos para uso em questão de minutos, permitindo às empresas operarem de forma rápida e flexível.
- ❖ **Equinix Precision Time™:** um serviço que oferece sincronização de tempo precisa para aplicações críticas, essencial em setores como o financeiro.

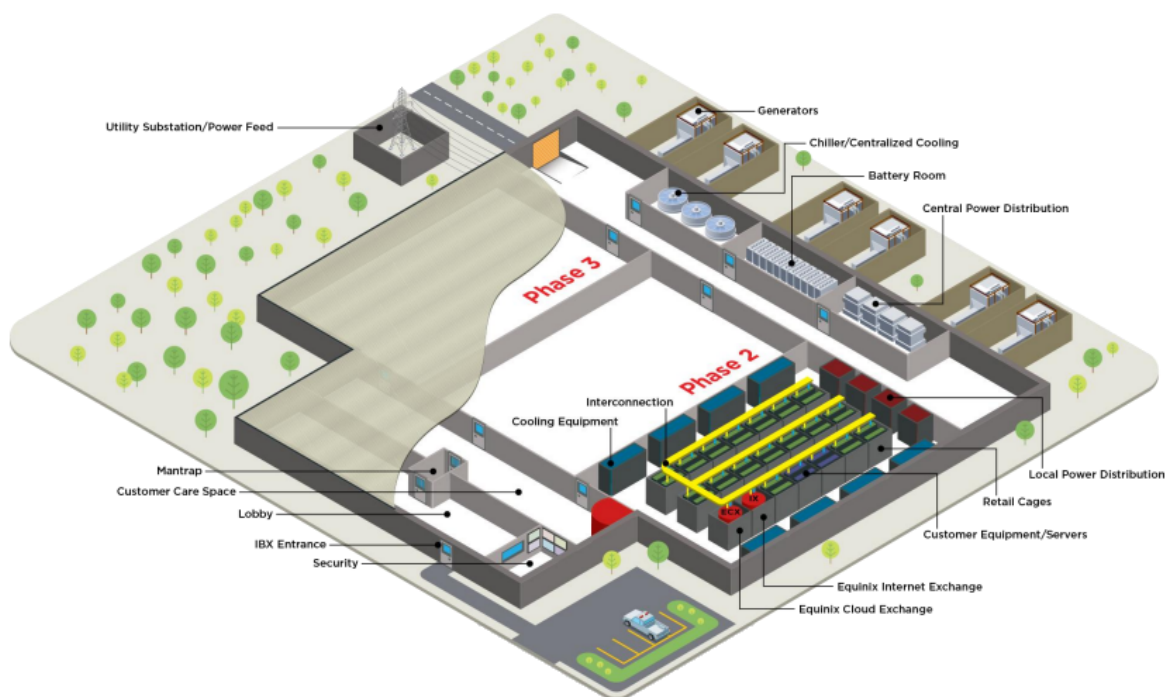
Soluções de Colocation

Colocation é o serviço que permite às empresas "alugarem" espaço nos *data centers* da Equinix para instalar seus próprios equipamentos, em vez

de construir suas próprias instalações. Isso garante maior segurança, confiabilidade e suporte técnico especializado. Os serviços dessa área incluem:

- ❖ **Equinix Smart Hands:** suporte técnico remoto e no local 24 horas por dia para gerenciar e solucionar problemas em equipamentos.
- ❖ **Equinix Infrastructure Services (EIS):** suporte especializado para instalação, migração e manutenção de equipamentos, permitindo que empresas lidem com projetos complexos de maneira eficiente.

Como ilustrado na figura a seguir, a plataforma de infraestrutura da Equinix é estruturada de maneira escalonada, com a expansão ocorrendo em fases alinhadas à demanda contratada pelos clientes. Esse modelo permite que os recursos sejam disponibilizados de forma gradual, de acordo com as necessidades específicas, o que contribui para a eficiência na utilização da infraestrutura e controle dos custos operacionais.



Planta de distribuição da infraestrutura e fases de execução.
Fonte: IR Equinix.

História da Empresa

O Equinix foi fundado em 1998 por Al Avery e Jay Adelson, dois gerentes de instalações da companhia Digital Equipment Corporation.

Em 2002, através de uma nova fusão com a empresa i-STT, foi iniciada a expansão internacional em países como China, Cingapura, Austrália e Japão.

Em 2007, foi anunciado um plano de expansão de US\$2 bilhões no mercado europeu. Esse plano foi iniciado com a aquisição da operadora de data centers IXXEurope.

Em 2010, o Equinix inaugurou seu 50º *data center* em Londres, no Reino Unido. No mesmo ano, a empresa Switch and Data Facilities Company foi adquirida.

Em 2012, foram ampliadas as operações no Oriente Médio e Sudeste da Ásia.

Em 2014, a empresa aumentou a sua presença na América Latina com a aquisição da ALOG Datacenters do Brasil S.A.

Em 2015, o Equinix se converteu em um Real Estate Investment Trust para obter vantagens fiscais e, conseqüentemente, poder agregar maior valor aos seus acionistas.

Em 2016, foram abertos novos *data centers* em diversos locais pelo mundo, incluindo Sydney, Tóquio e São Paulo. Com a aquisição da Itconic, a empresa expandiu as atividades na Europa, incluindo Espanha e Portugal.

Em 2020, a empresa se expandiu para o gigante mercado da Índia, com a aquisição da GPX India. Em dezembro de 2020, o REIT teve suas ações listadas na Bolsa de Valores NASDAQ.

Em 2021, foi anunciada a aquisição da Main One, uma provedora de soluções de conectividade e *data centers* da África Ocidental, por US\$320 milhões.

Riscos do Negócio

Os investidores devem considerar cuidadosamente os fatores de risco envolvidos nas atividades dos REITs e estar cientes de que nem todos esses fatores podem ser previstos ou identificados. Caso esses riscos se materializem, podem impactar significativamente os resultados operacionais, as condições financeiras e a capacidade de crescimento do Equinix.

A Equinix já enfrentou violações de segurança cibernética no passado. Apesar dos investimentos contínuos em cibersegurança e aprimoramento de suas operações, a empresa permanece vulnerável a ataques futuros e falhas nos sistemas, que podem prejudicar a confiança dos clientes, causar interrupções nas operações e impactar negativamente seus resultados.

A desaceleração econômica global, combinada com altas taxas de juros e inflação persistente, representa outro risco importante. Clientes podem reduzir gastos com tecnologia e infraestrutura, afetando diretamente a demanda pelos serviços da Equinix. Além disso, como muitos REITs, o Equinix recorre frequentemente à emissão de ações ou dívida para financiar sua expansão. Taxas de juros elevadas aumentam o custo de capital, enquanto emissões de novas ações podem levar à diluição dos acionistas existentes.

O mercado de *data centers* é altamente competitivo, com a presença de grandes *players* globais e regionais. O Equinix enfrenta pressão para inovar continuamente, oferecer serviços de alta qualidade e manter preços competitivos. A entrada de novos concorrentes ou avanços tecnológicos

disruptivos podem comprometer sua participação de mercado e margens operacionais.

A empresa também está sujeita a riscos regulatórios e jurídicos, dado que opera em múltiplas jurisdições com diferentes exigências legais, incluindo privacidade de dados, tributação e infraestrutura. Mudanças nas legislações podem aumentar custos operacionais ou restringir a flexibilidade em mercados específicos. Além disso, a não qualificação como REIT faria com que o Equinix fosse tributado como uma empresa comum, reduzindo substancialmente o caixa para distribuição de dividendos aos acionistas e limitando sua capacidade de levantar capital a custos mais baixos.

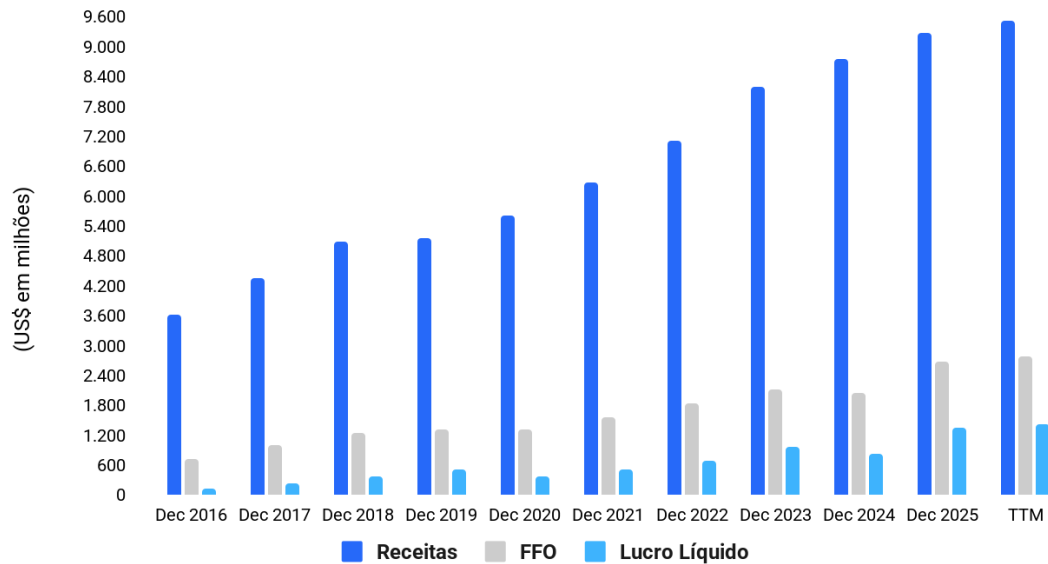
Por fim, o Equinix depende fortemente do fornecimento de energia para operar seus *data centers*. Interrupções no abastecimento, aumento nos custos energéticos ou falhas em sistemas de *backup* podem comprometer o desempenho das instalações e causar interrupções nos serviços prestados. Além disso, muitos de seus *data centers* estão localizados em regiões sujeitas a desastres naturais, como terremotos, inundações ou tempestades, que podem gerar danos físicos e afetar significativamente as operações.

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, representando de forma muito mais fidedigna a geração de resultados do que o lucro líquido ou mesmo o lucro operacional.

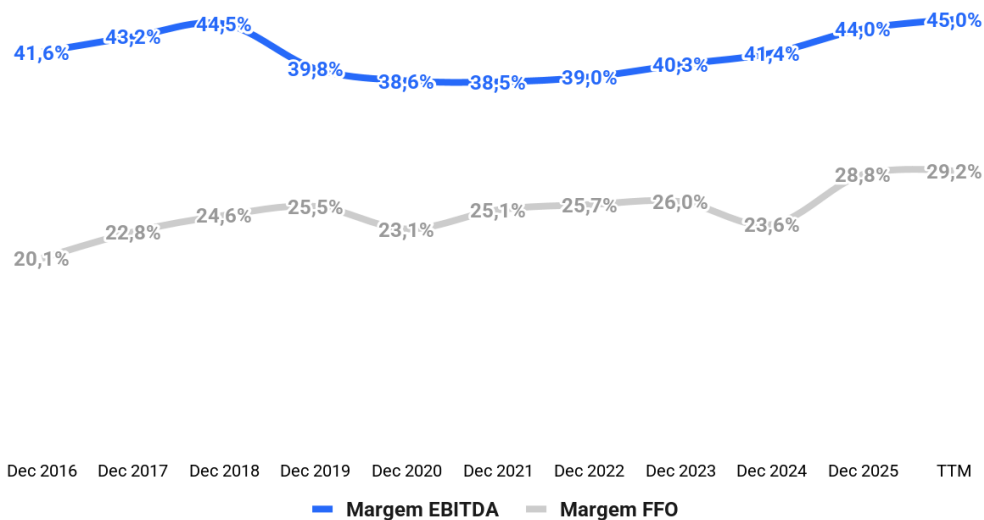
Para se chegar nele, basicamente, é preciso realizar alguns ajustes partindo do lucro líquido, como a soma da depreciação e amortização - que corresponde a uma despesa não caixa - a subtração das vendas de propriedades e determinados ajustes de consolidação. É importante frisar

que, como o FFO é um indicador não padronizado (Non-GAAP), determinados REITs podem fazer ajustes de forma distintas.



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

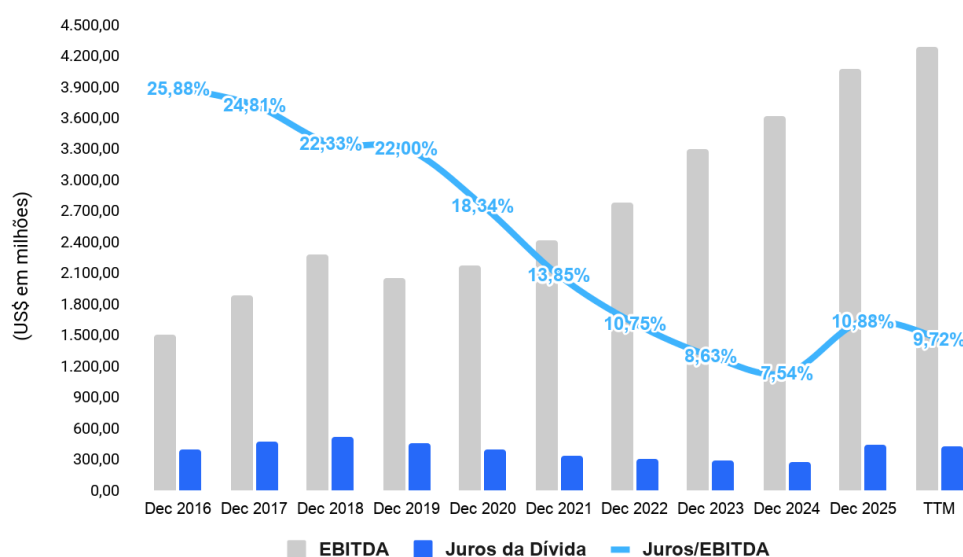
De 2016 a 2025, o EQIX entregou um CAGR de seu FFO expressivo de 13,91% ao ano. Neste mesmo período, as receitas totais saíram de US\$3,61 bilhões em 2016, chegando a US\$9,26 bilhões no ano completo de 2025, como mostra o gráfico acima.



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

Podemos ver o nível de eficiência do Equinix no gráfico acima, com histórico crescente da margem FFO desde 2016, chegando a 29,2% nos últimos doze meses. O REIT, que já teve histórico de prejuízos no passado, conquistou um ponto de equilíbrio operacional com margens de lucratividade positivas, e isso, aliado à capacidade de tomar dívida barata, foi o que impulsionou o crescimento dos seus resultados.

Agora analisaremos os juros associados à dívida do Equinix, que chegou a aproximadamente US\$416,00 milhões no último relatório divulgado. É relevante destacar que, devido à natureza operacional dos REITs, o custo da dívida dessas empresas tende a ser significativamente mais baixo quando comparado ao de empresas tradicionais.

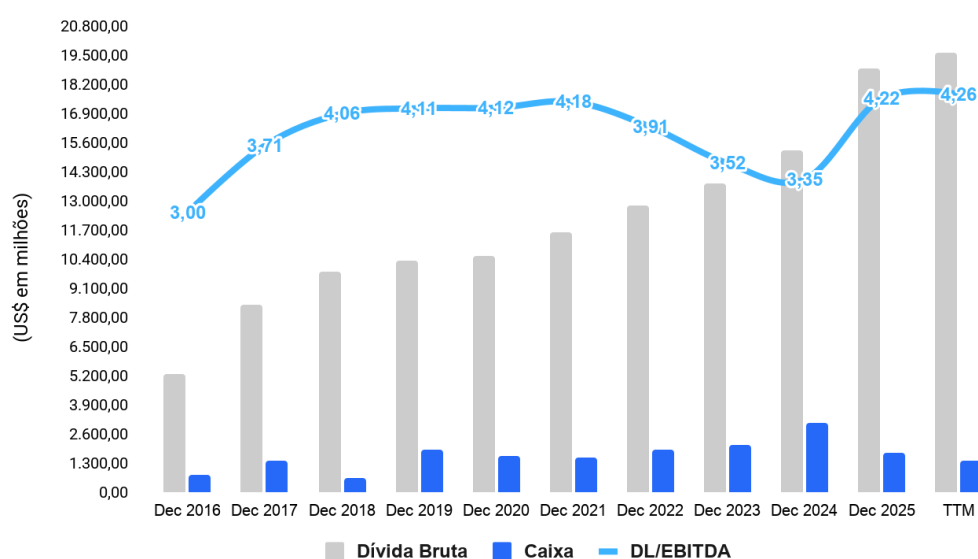


*Impacto dos juros da dívida no resultado operacional.
Fonte: Seeking Alpha / Elaboração Simpla Club.*

Uma métrica essencial para avaliar a sustentabilidade dessa dívida é a comparação entre os juros pagos e o EBITDA gerado pela companhia, que reflete a sua capacidade operacional de honrar compromissos financeiros. Conforme ilustrado no gráfico anterior, o EBITDA do Equinix apresentou crescimento consistente ao longo do período analisado, resultando em uma redução relativa do impacto dos juros da dívida entre 2016 e o

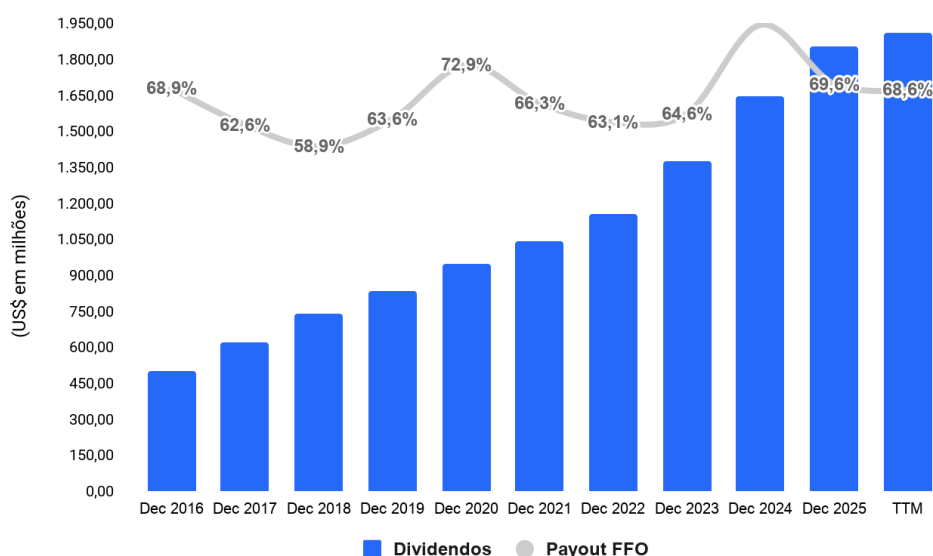
momento atual. Por conta disso, a relação juros da dívida sobre EBITDA chegou a 9,72%, patamar relativamente baixo.

Já no gráfico abaixo, podemos olhar historicamente a evolução da dívida e a relação DL/EBITDA, que chegou em patamares próximos a 4,26 vezes nos últimos doze meses, patamar considerado saudável. É importante lembrar que a relação DL/EBITDA nos REITs costuma ser mais alta do que estamos acostumados a ver em empresas comuns.



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

Agora em relação aos dividendos, como grande parte dos REITs americanos, o EQIX distribui seus proventos de forma trimestral. No gráfico abaixo, podemos ver o crescimento consistente dos seus dividendos desde 2016. Nos últimos doze meses foram distribuídos US\$1,9 bilhão em forma de proventos aos acionistas, equivalente a um *payout* FFO de 68,6%.



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

Opinião do Analista

O Equinix é líder global em infraestrutura tecnológica de *data centers*, atendendo as maiores empresas do mundo, incluindo Amazon, Alphabet, Oracle e Microsoft Azure. Aproximadamente 40% dos serviços de nuvem das grandes corporações listadas estão alojados em *data centers* do Equinix, destacando a importância estratégica da empresa no ecossistema digital global.

Com o aumento exponencial no consumo e armazenamento de dados, bem como na adoção de serviços de nuvem, a demanda por infraestrutura de *data centers* continua em expansão. Além disso, o Equinix oferece interconexões físicas exclusivas entre seus *data centers* estrategicamente posicionados ao redor do mundo, criando um diferencial competitivo significativo para o REIT ao facilitar conexões entre os principais *hubs* digitais.

Do ponto de vista fundamentalista, o Equinix apresenta bons indicadores, incluindo uma estrutura de dívida relativamente controlada e perspectivas interessantes de crescimento a médio e longo prazo. No entanto, é

importante considerar os riscos operacionais associados ao ambiente atual de taxas de juros elevadas e à desaceleração econômica global, que podem impactar a capacidade de crescimento e o custo do capital do REIT.

Apesar dos fundamentos sólidos, as ações do Equinix negociam atualmente a múltiplos elevados, indicando um *valuation* com baixa margem de segurança para o investidor. Além disso, o seu *dividend yield* está pouco atrativo devido à estratégia de reinvestimento focada na expansão das operações. Dado esse cenário, decidimos não recomendar as ações do Equinix (EQIX) neste momento, no entanto, a empresa permanece em nossa lista de observação.

Equipe



Carlos Júnior

Analista CNPI especialista em

Fundos Imobiliários



Thiago Armentano

Analista CNPI especialista em

Ativos Globais



Guilherme La Vega

Analista CNPI especialista em

Ações Brasileiras

Acompanhamento

relatório atualizado em 31.05.2026

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.

