

REITs, o caminho para o rendimento passivo ou um investimento agridoce?

Por Jorge Filipe Ribeiro | 29.03.2021 00:09



Jorge Filipe Ribeiro

Artigos (24)

A seguir

US500

-1,14%

O investimento no sector imobiliário, na sua vertente mais tradicional, implica todo um conjunto de necessidades, nem sempre acessível a uma grande parte dos investidores, desde logo, a compra do imóvel e todo o processo inerente à sua aquisição. Contudo, actualmente, existem veículos de investimento que permitem, de um modo mais fácil e menos dispendioso, investir e estar exposto a este sector do mercado. Falamos de, por exemplo, crowdlending imobiliário e os REITs – Real Estate Investment Trusts, estes últimos descritos neste artigo.

REIT – Real Trust Investment Trust o que são?

Um REIT é uma empresa que, possuindo propriedades imobiliárias, gera um determinado rendimento através do aluguer desses mesmos imóveis, distribuindo os dividendos pelos investidores. Os activos imobiliários podem incluir escritórios, hotéis, armazéns, centros comerciais, hospitais, entre outros e permitem que, em condições normais do mercado, o fluxo de receitas de um REIT possa ser, também, considerado estável.

No entanto, uma empresa só poderá ter o estatuto de REIT caso cumpra alguns requisitos, nomeadamente, no que à composição da administração e accionistas diz respeito. Por outro lado, os REITs estão obrigados a distribuir 90% dos seus lucros pelos investidores, através de dividendos; investir 75% dos activos em imobiliário, dinheiro ou títulos de tesouro e 75% do seu rendimento deve provir de rendas, juros e/ou venda de imóveis.

REIT vs Fundo Investimento Imobiliário

Não se deve confundir um REIT com um Fundo de Investimento Imobiliário. Como referido, um REIT possui as propriedades, um fundo, por norma, investe nos REITs e em acções do sector imobiliário. Um REIT é negociado, directamente, na bolsa, com grande volume de negociação e a sua liquidez é grande. Um investimento num Fundo Imobiliário pode ser efectuado através de uma empresa, que o criou. E tal como descrito acima, a valorização do investimento em REITs tem origem nos dividendos distribuídos; no caso do Fundo Imobiliário a valorização do investimento é proveniente sua valorização desse Fundo.

Percebe-se, portanto, que para um investidor com objectivo de obter rendimento passivo, a melhor opção de investimento será um REIT e não um fundo imobiliário. Contudo, uma correcta avaliação e análise permitirá concluir qual a melhor opção, sabendo que apesar do sector do mercado ser o mesmo, os veículos apresentam características diferentes.

Tipos de REITs

Existem três tipos de REITs e mediante as propriedades incluídas no seu portefólio podem ser classificados em deferentes áreas do sector imobiliário.

Existem os **Equity REITs (acções)**. A maior parte dos REITs disponíveis no mercado são deste tipo. Possuem as propriedades e realizam a sua administração. Estas são rentabilizadas, através do seu aluguer, gerando, assim as receitas do REIT.

Mortgage REITs (hipoteca). O seu modelo de funcionamento é diferente do anterior, na medida em que, neste caso, são emprestados fundos em troca de hipotecas, visando o lucro através da margem de juros. Este modo de funcionamento uma maior exposição a este factor.

Os **REITs híbridos** são uma mistura de ambos os tipos.

De acordo com o seu portefólio os REITs estão mais vocacionados para um determinado sector. Existem os REITs mais vocacionados para o **comercio (retalho)**, incluem-se aqueles que têm, na sua carteira, centros comerciais, lojas e armazéns; os **REITs residenciais** mais vocacionados para a administração de habitações como apartamentos, moradias, mansões de luxo; os **REITs de Saúde**, que detêm estruturas como hospitais, casas de saúde, lares de idosos e/ou centros clínicos e os **REITs de escritórios** que, investem na aquisição deste tipo espaços.

De acordo com o perfil do investidor e os riscos, a que se dispõe correr no seu investimento, é feita a selecção do tipo de REIT e o sector imobiliário a que pretende estar exposto, sabendo que, existem sectores, mais afectados com a situação pandémica actual do que outros. O encerramento dos centros comerciais, a legislação especial no que ao arrendamento diz respeito, a necessidade de recursos do sector privado da saúde e o encerramento definitivo de empresas são pontos a ter em consideração na selecção do REIT a investir.

Torna-se fundamental efectuar uma análise profunda e bastante metódica do portefólio do REIT a negociar, no sentido de, poder assim aplicar os fundos naquele que melhor se adequa ao tipo de resultado e/ou objectivo que, o investidor pretende alcançar.

Vantagens e Desvantagens

Tal como qualquer veículo de investimento, os REITs têm vantagens e desvantagens. Porém, sabe-se à partida que este investimento gera retornos a médio-longo prazo bastante satisfatórios, embora sem grande valorização do capital e, mediante o REIT terá uma garantia de liquidez mais ou menos assegurada. Reconhece-se, contudo, que, historicamente, o desempenho dos REITs é superior ao S&P500.

Uma das maiores **vantagens** de ter no portfolio de Investimento um REIT é sem dúvida, o fluxo de caixa, relativamente estável; por outro lado são atractivos, dada a boa relação risco/retorno que possuem e, transacionar uma participação num REIT, actualmente, é relativamente fácil, dada a sua disponibilidade nas várias bolsas (publicas). Deste modo, é assim possível diversificar o portfolio expondo parte do investimento ao sector imobiliário com obtenção de dividendos sem que haja necessidade de uma considerável disponibilidade de verbas.

Porém, existem pontos, que podem ser considerados **menos favoráveis** para a aplicação de fundos neste tipo de veículo de investimento, salientando-se, desde logo, o facto de em alguns casos as taxas de administração e transação serem elevadas, o que poderá implicar alguma indecisão no momento da compra/venda. Por outro lado apenas 10% do lucro dos REITs é reinvestido, o que, automaticamente, implica uma distribuição de 90% da receita, levando que, a valorização do capital investido seja reduzida.

No entanto, é de salientar que este tipo de investimento permite uma liquidez aceitável e, dadas as suas características, fornece uma apreciável transparência a quem investe, mas, por vezes, é aproveitado como apresentação de opções fraudulentas, pelo que é fundamental e imperioso aplicar fundos em REITs, devidamente, legalizados e registados nas entidades supervisoras.

Conclusão

O investidor procura, sempre, a maior rentabilização do seu investimento com o menor risco possível. O sector imobiliário tem dado sinais, ao longo do tempo, da solidez e rentabilidade confirmadas. Contudo nem sempre é possível e exequível uma exposição a este sector no modelo tradicional – aquisição e rentabilização – pelo que os REITs afiguram-se como uma excelente opção para diversificação da carteira de investimentos.

Torna-se essencial estar ciente que, apesar das inúmeras vantagens e rentabilidades, as comissões de transação/administração possam ser pouco convidativas. Para uma correcta selecção e alocação de fundos é necessária uma profunda análise e avaliação do REIT a negociar, das suas características, comportamento e, acima de tudo, sector imobiliário a que está adstrito.

Opinião

Na minha visão e percepção, avaliando os prós e os contras do investimento em REITs, considero-o uma das melhores opções no que à exposição do sector imobiliário diz respeito. No geral, este veículo de investimento gera um rendimento passivo atraente, apresenta boa liquidez e é de, relativa, facilidade de aquisição. Porém reconheço que investir num REIT, sem o analisar, é correr um risco descenecessário.

O sector imobiliário cresce, anualmente e os REITs têm, historicamente um melhor desempenho que o índice [S&P 500](#), logo, para quem não pretende uma grande valorização do seu capital ao longo do tempo, e prefere um fluxo de caixa mais regular, então esta é sem dúvida a opção, que a meu ver, mais se ajusta a esse perfil.

As ideias e as opiniões, acima descritas, reflectem a minha linha de pensamento sobre este veículo de investimento. Assim, não devem as mesmas ser consideradas ou tidas como forma de aconselhamento financeiro.



João Cruz

SP500 + Ganância = Que fórmula!

Por João Cruz - 14.11.2022 1

Bom dia! Espero que se encontrem todos bem de saúde e aos demais níveis da vossa vida! Hoje iremos falar sobre um indicador que se têm mantido fiável neste ano de 2022 e que nos...



Invest BTrader

Análise Técnica Eurostoxx 50 (Update)

Por Invest BTrader - 17.03.2022

Eurostoxx50 @ 3865 O sinal de venda no oscilador, não trouxe, conforme esperado, a inversão do MACD horário e o preço acabou por invalidar o que esperávamos. A inversão do MACD...



César Borja

Bolsa em Direto (20/OUT/2021)

Por César Borja - 21.10.2021

Mercados sobem ligeiramente a esta hora, com o índice Euronext 100 a valorizar 0,3%.

Comentários (2)



Domingos Oliveira

01.04.2021 15:41

Não sou, nem nunca fui, apologista ou defensor de investimentos de risco, todavia não estou preocupado em divulgar as razões que me movem nesse pensamento. O que pretendo é dar ênfase ao artigo de Jorge Filipe Ribeiro, não tanto pela identificação que faz ... [Mostrar mais](#)

Responder 1 0

Reportar



Jorge Filipe Ribeiro

01.04.2021 15:41

Caro Domingos Oliveira. É com imenso prazer que li as suas palavras. Muito obrigado e sim, concordo com a sua conclusão.

Responder 0 0

Reportar



Ricardo Azevedo

31.03.2021 12:06

Apesar de o REit apenas ter 10 por cento de capital para investir porque é obrigado a distribuir 90 por cento para manter o estatuto, por vezes a diluição de capital é necessária para alavancar o negocio tal como fez recentemente a Realty Income, porque co... [Mostrar mais](#)

Responder 1 0

Reportar



Jorge Filipe Ribeiro

31.03.2021 12:06

Exactamente. Uma excelente nota sobre um activo digno de registo - O.

Responder 0 0

Reportar