



14 de Janeiro de 2022

REITs (Real Estate Investment Trusts) de baixo custo

REITs – Real Estate Investment Trust. O que são?

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, atualmente 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 ativos 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 acionistas diz respeito. Por outro lado, os REITs estão obrigados a distribuir 90% dos seus lucros pelos investidores, através de dividendos; investir 75% dos ativos em imobiliário, dinheiro ou títulos de tesouro e 75% do seu rendimento deve provir de rendas, juros e/ou venda de imóveis.

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 fator.

- 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 **comércio (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 detém 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 seleção do tipo de REIT e o sector imobiliário a que pretende estar exposto, sabendo que, existem sectores, mais afetados com a situação pandémica atual 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 seleção do REIT a investir.

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.

- **Vantagens**

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

- **Desvantagens**

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.

- **Americold Realty Trust (COLD)**

Preço: \$30,33 à data de escrita do artigo (13 Janeiro de 2022)

Dividend Yield: 2,94% ao ano

Descrição: Maior REIT do mercado focado em propriedades de armazenamento com temperatura controlada.

- **Plymouth Industrial REIT, Inc. (PLYM)**

Preço: \$29,03 à data de escrita do artigo (13 Janeiro de 2022)

Dividend Yield: 3,02% ao ano

Descrição: Detentor de armazéns, plataformas de distribuição e áreas industriais.

- **UMH Properties, Inc. (UMH)**

Preço: \$25,29 à data de escrita do artigo (13 Janeiro de 2022)

Dividend Yield: 3,10% ao ano

Descrição: Focado em propriedades habitacionais.

- **STAG Industrial, Inc. (STAG)**

Preço: \$43,95 à data de escrita do artigo (13 Janeiro de 2022)

Dividend Yield: 3,29% ao ano

Descrição: Um dos REITs mais conhecidos do mercado tendo em carteira 517 propriedades industriais. A área total das propriedades é superior a 103 milhões de metros quadrados.

- **Essential Properties Realty Trust, Inc. (EPRT)**

Preço: \$27,95 à data de escrita do artigo (13 Janeiro de 2022)

Dividend Yield: 3,73% ao ano

Descrição: Focado em propriedades comerciais.

- **Medical Properties Trust, Inc. (MPW)**

Preço: \$23,74 à data de escrita do artigo (13 Janeiro de 2022)

Dividend Yield: 4,75% ao ano

Descrição: Focado em propriedades ligadas à saúde. Sendo o segundo maior proprietário de hospitais privados da indústria dos REITs.

- **Postal Realty Trust, Inc. (PSTL)**

Preço: \$18,41 à data de escrita do artigo (13 Janeiro de 2022)

Dividend Yield: 4,78% ao ano

Descrição: Detentor de 926 postos de correios que são alugados à United States Postal Service.