

VIVER DE RENDA



CARTEIRA DE REITs TURMA

17

CARTEIRA DE REITs



◆ Realty Income Corporation - O

- setor de varejo - retail.
- Mais de 11.000 propriedades e mais de 1.000 inquilinos com boas notas de crédito.
- imóveis distribuídos em 50 Estados dos EUA e países como Porto Rico, Reino Unido e Espanha.
- endividamento controlado, baixo..
- vacância histórica sempre foi menor que 4%. Hoje é de 1,5%.
- mesmo na pandemia manteve o recebimento dos aluguéis, sem aumento de vacância.
- histórico de 600 meses distribuindo rendimentos todos os meses.
- DY de 4% a.a.

CARTEIRA DE REITs



Public Storage - PSA

- self storage, auto armazenamento
- 2.500 instalações, com mais de 1 milhão de clientes.
- presente em 38 Estados nos EUA e mais 7 países da Europa.
- os tipos de armazenagem tem: itens de casa (móveis), empresarial (ferramentas e equipamentos pesados), até estacionamentos para guardar (carro, barco, motor home).
- tem algumas unidades climatizada também para armazenar itens sensíveis, como coleção de livros, vinhos.
- em caso de inadimplência superior a 60 dias, o conteúdo armazenado vai a leilão para honrar a dívida.
- setor resiliente, custo de troca é relativamente alto.
- DY 6,44% a.a.

Margem de lucro é bem alta, por conta do baixo custo da operação.

- paga dividendos trimestralmente

CARTEIRA DE REITs



◆ Essex Property Trust - ESS - Residencial

- REIT relativamente pequeno em valor de mercado - \$21 Bilhões.
- compra/reforma/constrói apartamentos de alto padrão construtivo e grande quantidade de serviços oferecidos, com foco em sustentabilidade, na costa Oeste dos EUA, região com crescimento econômico e populacional maior que os demais centros urbanos.
- foco nos jovens funcionários das empresas do vale do silício, com alta renda e que não pensam em comprar a casa própria.
- na região tem mais locatários do que proprietários. E historicamente o déficit habitacional é maior lá.
- risco: tabelamento/controle de preços. A maioria democrata é sempre um risco de pautas como essa voltarem à tona.
- DY 3% a.a. Este Yield baixo é compensado por um crescimento de valor das cotas.

CARTEIRA DE REITs



◆ Crown Castle International - CCI - Infraestrutura

Valor de mercado \$80 Bilhões.

- maior provedor de infraestrutura para comunicação compartilhada dos EUA.
- tem 40 mil Torres, 70 mil small cells e 80 mil milhas de fibra óptica.
- as torres geralmente ficam nos telhados de grandes cidades, as small cells ficam em postes.
- tem como driver de crescimento o 5G, que demanda mais antenas que o 4G, além claro do aumento da densidade populacional que aumenta a demanda por essa infraestrutura. O consumo de dados móveis cresce de forma exponencial.
- os contratos são longos, 15 anos nas torres e 20 anos na fibra.
- DY 3% a.a.

CARTEIRA DE REITs

Welltower - WELL - Healthcare

Valor de Mercado de \$50 Bilhões.

- o maior REIT de saúde e bem estar.
- centros de idosos, centros ambulatoriais e de tratamento pós cirúrgico.
- a maior parte das receitas vem dos centros de idosos.

A demanda por esse serviço é crescente ao longo do tempo, com o envelhecimento da população.

- os centros de idosos vão além de asilos, são espaços de convivência e de atividades de mobilidade.
- os centros de pós cirúrgico e ambulatoriais, são para pacientes que não tem necessidade de internação hospitalar, mas ainda sim precisam de cuidados que não podem ser oferecidos em casa.
- a pandemia afetou em cheio o REIT, a ocupação dos centros de idosos caíram bastante, mas após a vacinação os resultados já voltaram.
- mais de 90% da receita vem do setor privado, pouca dependência de programas governamentais.
- DY 3%.

CARTEIRA DE REITs



ETFs de REITs

CARTEIRA DE REITs



Schwab U.S. REIT ETF (SCHH)

NYSEArca - Nasdaq Real Time Price. Currency in USD

22.66 +0.25 (+1.12%)

As of 11:10AM EDT. Market open.

Top 10 Holdings (42.19% of Total Assets)

[Get Quotes for Top Holdings](#)

Name	Symbol	% Assets
American Tower Corp	AMT	8.77%
Prologis Inc	PLD	6.31%
Crown Castle International Corp	CCI	6.02%
Equinix Inc	EQIX	4.56%
Public Storage	PSA	3.29%
Simon Property Group Inc	SPG	3.08%
Digital Realty Trust Inc	DLR	3.05%
SBA Communications Corp	SBAC	2.51%
Welltower Inc	WELL	2.50%
AvalonBay Communities Inc	AVB	2.10%

CARTEIRA DE REITs



Top 10 Holdings (63.69% of Total Assets)

[Get Quotes for Top Holdings](#)

Name	Symbol	% Assets
American Tower Corp	AMT	13.10%
Prologis Inc	PLD	9.43%
Crown Castle International Corp	CCI	8.99%
Equinix Inc	EQIX	7.67%
Public Storage	PSA	4.88%
Simon Property Group Inc	SPG	4.57%
Digital Realty Trust Inc	DLR	4.52%
SBA Communications Corp	SBAC	3.72%
Welltower Inc	WELL	3.70%
AvalonBay Communities Inc	AVB	3.11%

The Real Estate Select Sector SPDR Fund (XLRE)

NYSEArca - Nasdaq Real Time Price. Currency in USD

43.90 **+0.54 (+1.25%)**

As of 01:28PM EDT. Market open.

CARTEIRA DE REITs



SCHH	VS	XLRE
Last Trade		Last Trade
\$22.65 <small>12:47:55 p.m. (E1) 08/03/22 Cboe BZX Real-Time Quote</small>		\$43.91 <small>1:29:44 p.m. (E1) 08/03/22 Cboe BZX Real-Time Quote</small>
+0.24 (1.07%)		+0.55 (1.27%)
Ticker		Ticker
SCHH <small>Schwab U.S. REIT ETF</small>		XLRE <small>Real Estate Select Sector SPDR Fund</small>
Issuer		Issuer
Charles Schwab		State Street Global Advisors
Expense Ratio		Expense Ratio
0.07%		0.10%
Assets Under Management		Assets Under Management
\$6.29B		\$5.63B
Average Daily \$ Volume		Average Daily \$ Volume
\$53.49M		\$238.41M
Underlying Index		Underlying Index
Dow Jones Equity All REIT Capped Index		Real Estate Select Sector Index
Number Of Holdings		Number Of Holdings
139		30