



INVESTIDOR  
DE VERDADE

MÓDULO 05

# SELECIONANDO OS MELHORES REITS

---

CAMADA DO CONFORTO

## 6.4 SELECIONANDO OS MELHORES REITS

### COMO SELECIONAR AS MELHORES STOCKS

Os REITS são um tipo de stocks porque se tratam de empresas listadas na bolsa americana.

A única diferença é que para ser classificada como REIT precisa atender a duas exigências:

- Pelo menos 75% da receita deve vir de atividades com imóveis;
- 90% do dinheiro que entra deve ser distribuído aos acionistas.

#### **Critérios:**

- IPO: Maior que 10 anos
- Lucro: EBITDA ou FFO
- Dívida: Net Debt/EBITDA menor que 9
- Escala: Mid, Large & Mega caps
- Setor: É individual, de acordo com o objetivo da sua carteira

#### **Setores interessantes para diversificar:**

- Specialty
- Industrial

Ambos, escassos no Brasil



**NA PRÁTICA****• ETAPA 1 - FILTRAGEM**

(Stock Screener)

- Dívida
- Escala
- Setor

Acesse: [finance.yahoo.com](https://finance.yahoo.com)

Screeners > Equity Screener > Region is: United States > Market Cap (Intraday) is: : Mid Cap, Large Cap e Mega Cap > + Add another filter > Debt Ratios: Net Debt / EBITDA > Close

Net Debt / EBITDA: less than 9

Sector is > + Add Sector > Real State

Industry is > ex: Industrial

> Find stocks

Após realizar esse processo, analisar individualmente.

**• ETAPA 2 – ANÁLISE INDIVIDUAL**

(Stock Research)

- IPO: Pesquisar no Google "When (nome da ação) did IPO"
- Lucro:

Acesse: [Macrotrends.net](https://Macrotrends.net)

Pesquisar pelo nome da empresa > Selecionar a opção EBITDA

Analisar no gráfico se o lucro é consistente e crescente



## RESUMO - AULA 6.4

- ETAPA 1 – FILTRAGEM:
  - NET DEBT / EBITDA MENOR QUE 9
  - MID/LARGE/MEGA CAPS
  - SETOR DESEJADO PARA DIVERSIFICAR
- ETAPA 2 – ANÁLISE INDIVIDUAL:
  - IPO > 10 ANOS
  - EBITDA CONSISTENTES E CRESCENTES

