



Módulo 05

Aula 4

MINHA CARTEIRA
NÚMERO ÚM

Mé Poupe !

MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

Módulo 5 - aula 4 - tópico 1

Mesmo que você não seja originalmente do mercado financeiro ou da área de economia, certamente já se deparou com a necessidade de elaborar e interpretar relatórios em algum momento da sua vida profissional. Pois bem, trata-se de uma arte! Para quem elabora relatórios, é preciso saber o que informar, como informar, garantir precisão dos números e clareza nos enunciados.

E pra quem vai usar essa ferramenta para algum tipo de negociação no mercado de ações, é importante saber interpretar tudo o que está reunido ali e em tempo hábil. Senão o relatório de pouco serve, não é mesmo?

De qualquer forma, pra te ajudar na sua caminhada de investidor, os fundos são obrigados a emitir relatórios periódicos e é sobre eles que vamos falar nessa aula.

É através de relatórios gerados pelos fundos de investimento que sabemos como anda a gestão do fundo, a geração de receitas, as despesas, etc. É um instrumento que existe para o seu benefício.

Mas só será de serventia se você souber como localizar todas essas informações sobre os fundos no documento que tiver acesso.

Pois então: a regularidade e a forma de apresentação dos relatórios é algo muito importante de se avaliar, eles revelam, antes de mais nada, o respeito e a preocupação do gestor com o cotista.

Me Poupe !

UM

Normalmente a obrigatoriedade dos fundos é fornecer relatórios trimestrais com os resultados alcançados. Mas é comum também que os fundos distribuam um relatório mensal, com fotos e gráficos de desempenho. De todo jeito, dá pra concluir o seguinte: quanto melhor o relatório, mais preocupado com o cotista estará o fundo.

Mas pra onde olhar logo que você abre o relatório do fundo? Bem, o que devemos identificar inicialmente são as receitas e despesas do fundo.

As receitas, como você já sabe, são os valores recebidos de aluguel, juros, venda de ativos (Cotas ou imóveis).

As despesas, por outro lado, são os custos de administração, advogados, impostos, despesas de avaliação dos imóveis, despesas cartorárias, etc.

Um bom relatório traz todas essas informações organizadas e de fácil identificação para o investidor.

Os relatórios de fundos imobiliários apresentam retornos esperados e até mesmo benchmark. o mais comum deles é o Cap Rate. Trata-se do retorno que se tem sobre o valor investido inicialmente.

Aqui um exemplo, pra ficar mais fácil: um fundo compra um imóvel de 10 milhões e vai receber de aluguel o valor de 1 milhão por ano. Assim, o Cap Rate é de 10%, porque nesse caso o aluguel anual é de 10% do valor investido.

Nesse cenário, o Cap Rate pode ser calculado com a fórmula abaixo:

Cap Rate = aluguel / valor de compra

O Cap Rate é, portanto, uma média importante e serve de comparação para fundos que apresentam as mesmas características.

Políticas de Investimento para Novas Aquisições

Classe do Imóvel	Não residencial (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas)
Status do Imóvel	Performado, sem risco de obra
Contrato de Locação	Atípico ⁽¹⁾
Locatário	Rating de longo prazo igual ou superior a A- (Fitch e S&P) ou A3 (Moody's); ou Faturamento anual \geq R\$ 500 milhões e Patrimônio Líquido \geq R\$ 100 milhões
Prazo de Locação Mínimo	5 anos
Cap Rate Mínimo ⁽²⁾	NTN-B ⁽³⁾ + 3% a.a.

Módulo 5 - aula 4 - tópico 2

O curso está cada vez mais te levando para aprofundamentos importantes quanto ao mercado financeiro. Veja: você já sabe fazer análise técnica, está conhecendo cada vez mais os fundos imobiliários, conhece a análise fundamentalista, os tipos de negociação, montagem de carteira... Mas a pergunta que não quer calar é: qual fundo vale mais a pena investir, no final das contas??

Aposto que já te perguntaram isso e você mesmo já deve ter se questionado. Nessa aula, vamos retomar informações importantes que caracterizam os fundos e te ajudam a tomar **as melhores decisões para alcançar mais rapidamente suas metas e objetivos de investimento. Vamos lá!**

Para saber escolher, logo de cara temos de pensar nos ativos dentro de um fundo e o que os faz valorizar.

Os fundos de tijolo, por exemplo, valorizam seus ativos e aluguéis quando a economia está evoluindo.

Já os fundos de papel aumentam seus pagamentos justamente quando a inflação e seus correlatos também crescem.

A escolha parece simples. Realmente é. Mas sempre existe uma pegadinha nessa escolha, uma letrinha escondida entre um conceito e outro que pode acabar te levando a escolhas duvidosas. vejamos.

Os ativos de um fundos de papel não tendem a evoluir com o tempo. Isso porque distribuem todo o juro que recebem.

Veja esse exemplo: você compra uma LCI que paga juros mensalmente.

- valor da LCI : R\$10 mil
- vencimento: 10 anos
- juros mensais de r\$100,00

No vencimento você receberá R\$10 mil de volta e os R\$100,00 referentes ao mês de vencimento.

Mas é bom que você tenha em mente que no final do período você receberá o valor original, sem correção, pois recebeu mês a mês os juros da LCI, por isso, o reinvestimento de parte dos dividendos é importante num fundo de papel.





Até a próxima aula!

MINHA CARTEIRA
NÚMERO UM

Mé Poupe !