



# Módulo 05

## Aula 5

MINHA CARTEIRA  
**NÚMERO ÚM**

Mé Poupe !

# MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

## Módulo 5 - aula 5 - tópico 1

Os fundos imobiliários, como você já percebeu, trazem características bem específicas que podem torná-los excelentes opções de investimento, por um lado, ou mesmo apresentar riscos, por outro lado.

Porém, muitas vezes, esses fundos se comportam como ações convencionais. Vamos entender um pouco como isso funciona e aprender sobre como tirar vantagens, seja qual for o cenário ou a ação/fundo disponível!

Olha só: assim como as ações, os fundos imobiliários fazem captação de recursos via IPO e com o valor arrecadado é que os ativos são adquiridos.

O administrador e o gestor são remunerados sobre o valor total do fundo, por isso ter um fundo valorizado faz todo o sentido.

Porém, o fundo cresce de forma lenta, uma vez que distribui 95% dos seus rendimentos.

Resta ao gestor/administrador fazer novas emissões. Dessa maneira, o gestor consegue arrecadar novos valores, comprar novos ativos, fazer o fundo ficar maior e, consequentemente, ganhar mais taxas de administração.

Veja esse exemplo: um fundo de patrimônio de 100 milhões, com taxa de administração de 1% ao ano, gera 1 milhão de receita anual.

Porém, aumentando os valores, um fundo de patrimônio de 250 milhões, com a mesma taxa de 1% gera 2,5 milhões de receita.

Por isso, faz todo sentido para o fundo fazer emissões e captar mais recursos, fazendo com que cresça e ganhe mais dinheiro.

Pode parecer que é uma certa “malandragem” do fundo. Mas o mercado não vai dar esse mole. Por isso o IPO ou uma nova emissão só são feitos quando as condições de mercado estão favoráveis, mesmo porque essa emissão tem custos que são repassados ao valor da cota. Nessa operação, para que se pague mais do que o valor patrimonial, o mercado tem de ver sentido nisso.

Muito bem, até agora vimos que é vantajoso ao administrador/Gestor fazerem uma nova emissão, mas será que é vantajoso pra você?

Vamos a algumas considerações, antes de chegarmos à conclusão final. O fundo tem um valor patrimonial. Ou melhor, um patrimônio líquido. Essa é e sempre será sua referência.

Tanto um IPO, quanto uma emissão são feitos com base no valor da cota + custos da emissão.

### **Veja o exemplo:**

- Cota R\$97,50
- Custos R\$2,50

### **Total da cota na oferta: R\$100,00**

Considerando todos esses aspectos, você já deve ter notado que sempre vai pagar algum ágio na compra em uma emissão.

E não é só isso: nas emissões ainda existe uma ponderação com o preço de mercado da cota e você pode acabar pagando mais ágio ainda.

**Mas fica a dúvida:** se você está pagando ágio, além de ser um valor mais caro do que realmente vale, então quando você deve comprar?

Nessas condições, aqui, olha só:

- Você analisou o fundo e ele faz sentido pra você;
- O valor pago pela cota na emissão é menor que o valor de mercado;
- O risco do fundo cabe no seu portfólio;
- O retorno atual e o retorno futuro fazem sentido pra você.

Observando tudo isso direitinho, você já sabe que pode ir em frente!

## Módulo 5 - aula 5 - tópico 2

Nesse tópico vamos falar um pouco sobre mercado e cotas. Mas como funciona essa dinâmica toda? existem pegadinhas? atalhos? Que fatores estão em jogo? Vamos a eles!

A primeira coisa que temos de entender é o interesse do mercado pelas cotas.

Esse interesse está baseado na percepção de valor. Considere o seguinte: a maioria só vê valor nos dividendos. Por isso, a distribuição de dividendos acaba chamando mais ou menos atenção dos investidores. De qualquer forma, existe um gap entre a oferta e a compra dos ativos e, consequente, de geração de receita.





Nas emissões o mesmo efeito é percebido, porém com alguns ingredientes a mais.

Como a emissão é feita depois do fundo já ter algum tempo de vida, suas cotas já estão sendo negociadas na bolsa. Nesse cenário, podemos ter um valor diferente entre o valor da emissão e o valor da cotação na bolsa.

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.



Agora vamos falar da diferença de valor da aquisição de uma cota. quando existe uma diferença entre o valor de aquisição da cota na emissão e o valor de mercado, abre-se espaço para a chamada flipagem.

A flipagem é, dessa forma, a compra de uma cota na emissão, pelo valor fixo da emissão. E sua venda é feita no primeiro minuto do dia em que as negociações relativas às novas cotas são liberadas na Bolsa.

Essa estratégia é voltada só para trades porque busca ganhar algum percentual entre o preço pago pela cota e o preço de venda nesse primeiro dia de negociações.

E agora fique ligado nesse detalhe a respeito do melhor momento de usar essa técnica: como não faz sentido comprar a cota por um valor e vender abaixo do que se pagou por ela, essa técnica muitas vezes funciona e permite o ganho de algum dinheiro.

O resumo da ópera é o seguinte: esse movimento de venda pela especulação da emissão se reflete no preço. É comum notar que o preço nesse primeiro dia de negociação tem sempre uma bela queda, mas tende a estabilizar e voltar a subir com a alocação dos recursos.





E agora é o momento de relembrarmos mais um conteúdo importante: Como vimos nas aulas passadas, uma emissão pode ser feita pela instrução CVM 400 ou 476.

Saiba que A CVM 400 é aberta ao público em geral e a 476, só para atuais cotistas e para investidores qualificados.

E aqui vai mais uma informação oportuna para sua estratégia de investimento: além da emissão, você pode ter lotes adicionais de cotas, caso a procura seja grande. Esse movimento pode gerar um rateio das sobras já que nem todos os cotistas necessariamente vão querer exercer seu direito de subscrição na nova emissão.

Como sempre repetimos por aqui e não custa reforçar: essas informações devem sempre ser avaliadas por representarem uma oportunidade concreta, uma vez que um fundo de grande procura tem maior chance de se valorizar após a emissão.

## **Resumindo os aprendizados dessa aula:**

IPO de FII – Você paga pela cota com ágio, considerando os custos da emissão, sem nem ter certeza sobre como será a alocação dos recursos. Porém, considere também que muitas vezes, após o IPO você terá boas oportunidades de entrada e com preço menor.

## **Quanto à emissão de novas cotas, repare no seguinte:**

- Oportunidade de flipagem quando o preço de mercado tem uma diferença interessante.
- Compra de cotas com desconto.
- No primeiro dia de negociação das novas cotas, é possível que o preço caia bastante. Por isso, não se assuste.
- E, concluindo, tenha sempre em mente que se o fundo for bom, a tendência é a valorização das suas cotas.





Até a próxima aula!

MINHA CARTEIRA  
**NÚMERO U**M

Mé Poupe !