



H

hiparco pocetti



Anterior  
Aula 006 – Coronavírus e os Seus Investimentos

Próximo  
Aula 008 – 5 Stocks Aprovadas no Vestibular da Sociedade Mi...



## Aula 007 – Subscrição de Fundos Imobiliários (Estudo de caso: IRDM11)

Fala, sócio! Beleza?

Tive um problema durante a gravação desta aula e o vídeo foi perdido.

Ainda assim, tenho certeza que você vai entender de uma vez por todas o que é e como funciona a subscrição de fundos imobiliários.

### Introdução

Como você deve ter aprendido no módulo 3, onde falo sobre fundos imobiliários, todos os FIIs têm o costume a distribuir – *pelo menos* – 95% do seu lucro para os cotistas. Além disso, fundos imobiliários (diferentemente dos REITs americanos) não podem contrair empréstimos para adquirir ativos.

*“Ora, se ele não pode acumular dinheiro nem pegar um empréstimo para adquirir novos imóveis para o fundo, então como funciona o levantamento de recursos para compra de novos ativos para o FII?”*

É aqui que entra a emissão de novas cotas.

Para um fundo imobiliários levantar recursos financeiros, ele necessita fazer uma nova emissão de cotas do fundo e, via de regra, os cotistas têm “preferência” para adquirir essas cotas (muitas vezes com um baita desconto no preço).

Essa preferência se chama “direito de subscrição”.

Como funciona a subscrição?

Sempre que os administradores do fundo decidem por uma nova emissão de cotas, é necessário fazer uma assembleia geral com os cotistas do fundo para deliberar sobre esta nova emissão.

Em caso de aprovação, todos os critérios da subscrição são divulgados para o mercado, através de um fato relevante (documento mais completo) e um aviso aos cotistas do fundo (documento mais resumido).

A quantidade de direitos de subscrição que você vai receber é proporcional à quantidade de cotas que você possui no momento da divulgação da subscrição ao mercado.

Por exemplo: se você possui 100 cotas do fundo KNRI11 e a proporção da subscrição é de 60%, isso significa que você poderia adquirir 60 novas cotas nessa emissão.

Para aderir à subscrição, basta entrar em contato com a sua corretora e solicitar a subscrição das cotas do fundo em questão.

Muito complicado? Então vamos ver um caso real usando a nova emissão de cotas do IRDM11.

### Estudo de caso: IRDM11

No dia 04/02/2020, foram divulgados um fato relevante e um aviso aos cotistas (ambos estão nos materiais complementares dessa aula) sobre a nova subscrição do IRDM11.

O início do prazo de subscrição será em 10/02/2020, terminando em 21/02/2020. Se o cotista optar por exercer o direito de subscrição, precisa disponibilizar o dinheiro na conta da corretora até o dia 21, em valor referente aos direitos subscritos.

As principais informações estão nos documento em anexo, que vou resumir aqui:

- Percentual de subscrição: 0,60385270100
- Preço: R\$ 101,35
- É possível subscrever parcialmente? Sim
- É possível vender os direitos de subscrição? Não

Para você ter uma ideia dessa oportunidade, o IRDM11 estava cotado em R\$ 118,11 na última sexta-feira (07/02), depois de uma forte queda (*daqui a pouco explico a queda*) e ainda assim você poderá comprar novas cotas dele por apenas R\$ 101,35.

Para saber a quantidade de cotas que você terá direito, basta multiplicar quantas cotas do IRDM11 você tinha em 04/02/2020 pelo percentual de subscrição (0,60385270100), *com arredondamento para baixo*.



H

hiparco pocetti



Anterior  
Aula 006 – Coronavírus e os Seus Investimentos

Próximo  
Aula 008 – 5 Stocks Aprovadas no Vestibular da Sociedade Mi...



## FUNDOINVEST2E/Ut BRL

### IRDM12

Percentual: **60,39%**

Preço: **R\$ 101,35**

Quantidade total: **219**

Quantidade disponível: **219**

Data limite subscrição: **20/02/2020**

Data pagamento: **21/02/2020**

[Subscrever](#)

Como a subscrição pode ser parcial, eu posso subscrever de 1 até 219 cotas. Eu também posso optar por não subscrever, mas nesse caso não é possível vender meus direitos de subscrição (em algumas emissões, isso até é possível).

Uma coisa muito comum, durante esse período de subscrição, é que os cotistas vendam parte de suas cotas a valor de mercado e aproveitem para recomprá-las mais barato durante as subscrições.

Esse movimento é válido e muitos fazem isso, o que termina derrubando a cotação do fundo durante o período de subscrição.

Dá uma olhada neste outro gráfico abaixo:

## FUNDOINVED2E/Ut BRL

BVMF: IRDM11

[+ Seguir](#)

**118,11** BRL 0,00 (0,00%)

7 de fev. 18:06 BRT · Exoneração de responsabilidade

[Um dia](#)[5 dias](#)[1 mês](#)[6 meses](#)[YTD](#)[Um ano](#)[5 anos](#)[Máx](#)

Abertura	123,50
Alta	124,48
Baixa	118,00
Cap. merc.	-
Índice P/L	-

Rend. div.	-
Fech. ant.	118,11
Alt 52 sem	132,82
Bai 52 sem	80,62

Esse é o histórico do preço do IRDM11 nos últimos 12 meses.

compra pelo gestor vão manter a mesma quantidade de dividendos, terão a mesma qualidade, a mesma vacância...

Em alguns casos, parte do dinheiro é usado para comprar um terreno para construir um imóvel nos meses seguintes e esse valor não gerará renda por alguns meses. Então os dividendos tendem a cair e, só depois de algum tempo, retomar ou aumentar.

No caso de fundos de papel (ou de recebíveis imobiliários), como é o caso do IRDM11, esta alocação é bem mais simples. Basta o gestor usar o dinheiro imediatamente para adquirir novos CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) no mercado, de modo que, na maioria das vezes, vale a pena exercer o direito de subscrição.

Conclusão

Fique sempre ligado(a) nos fatos relevantes e avisos aos cotistas dos fundos que você decide se tornar cotista. Isso pode ser feito pelo site de cada gestor ou pela ferramenta gratuita Funds Explorer (<https://www.fundsexplorer.com.br/>). Falei bastante sobre ela no módulo 3.

Em muitos casos, é uma excelente oportunidade de comprar novas cotas dos seus fundos imobiliários com desconto, em vez de comprar a valor de mercado.

Também vale a pena ficar ligado nos outros fundos que você ainda não é cotista, pois o preço costuma cair bastante nesses períodos de subscrição, o que cria boas oportunidades de investimento com desconto, mesmo a valor de mercado.

Antes de finalizar, assim que a aula um vídeo for liberada, eu vou avisar por email para todos os sócios. Se tiver qualquer dúvida, é só deixar um comentário abaixo.

Forte abraço!



 Marcar como concluída

Avalie esta aula:




Arquivos para baixar


[aviso-cotistas-irdm11.pdf](#)

 pdf 210 KB

[fato-relevante-irdm11.pdf](#)

 pdf 354 KB

24 Comentários

 H

Escreva seu comentário

[Mais recentes](#)

[Mais antigos](#)

[Mais votados](#)

[Meus comentários](#)

 R


 H

Escreva seu comentário

L

Boa noite, sócio, uma dúvida sobre as transações. Se é vantajoso vender algumas cotas no período da subscrição. Isso não afeta minha quantidade de direto direto a subscrição. Por exemplo, considerando o caso do KNRI11 usado acima. Se tenho 100 cotas e 60 % de direto, que seria 60 cotas, quando eu vender algumas no período, tipo 20, minhas cotas de direto caem para 48? Tenho que poderar a quantidade para vender, em relação à quantidade que quero subscrever?

Gostei (1) · Responder · 09/11/2020



Ricardo S.  
Você tem que olhar a "Data com" no fato relevante. Se naquele data X você tinha as 100 Cotas, você terá o direito. Independente se vender todas no dia seguinte.

Gostei · Responder · 03/12/2020

H

Escreva seu comentário

W

H

Escreva seu comentário

L

H

Escreva seu comentário



D

Danielle V.  
Bom dia,os arquivos não abrem.

Gostei (1) · Responder · 11/07/2020

L

Lucio s.  
Continuam sem abrir!

Gostei · Responder · 15/07/2020

H

Escreva seu comentário

R

H

Escreva seu comentário

R

C

cristiano G.  
Boa noite Rafael

Estou com uma grande dúvida

H

Escreva seu comentário



Ricardo S.

Basta olhar a "Data com" no Fato Relevante. Se naquela data você tinha os ativos, não importa se você os vendeu depois, vai continuar com o direito à subscrição.

Gostei · Responder · 03/12/2020

H

Escreva seu comentário

P

H

Escreva seu comentário

È



Quero Ficar Rico · Produtor @Everton O.

A decisão é sua, mas nada impede que você venda parte das cotas agora a preço de mercado e subscreva a mesma quantidade de cotas por um preço menor nesta nova emissão 😊

Gostei (1) · Responder · 10/02/2020

E

Everton O.

Dica melhor não há! Vlwww

Gostei (1) · Responder · 10/02/2020

H

Escreva seu comentário

F



Quero Ficar Rico · Produtor

Filipy, acesse o menu Ações, depois clique em Subscrições e vai encontrar a quantidade de cotas disponíveis para você.

Gostei · Responder · 09/02/2020

M

Marcus G.

Bom dia, onde vejo se tenho subscrições pela corretora clear

Gostei · Responder · 21/02/2020

C

Claudia F.

meus 2 arquivos também não abriram.

Gostei · Responder · 15/10/2020

J

José S.

Arquivos não abrem

Gostei · Responder · 01/01/2021

Renato G.



Anterior  
Aula 006 – Coronavírus e os Seus Investimentos

Aula 008 – 5 Stocks Aprovadas no Vestibular da Sociedade Mi...

Próximo



H

Escreva seu comentário