

Características do ETF

Código de Negociação	ALUG11
Índice de Referência	MSCI US Investable Market Real Estate 25/50
ETF alvo	VNQ
Número de Ativos	159
Patrimônio Líquido (28/03/24)	R\$ 32.194.847,60
Cota Patrimonial (intraday)	R\$ 35,35
Rebalanceamento	Trimestral
Exposição Cambial	USD
Imposto de renda	15% sobre o ganho de capital
Data de Início	28/10/2021
CNPJ/ME	42.280.328/0001-59

Aspectos Regulatórios

Código ISIN	BRALUGCTF000
Administrador e Custodiante	Banco BNP. Paribas Brasil S.A
Administrador do Índice	MSCI
Formador de Mercado	BTG Pactual

Taxa de Administração

Taxa de Adm. Brasil	0,30% a.a.
Taxa de Adm. Exterior	0,12% a.a.
Taxa de Adm. Total	0,42% a.a.

Fundamentos

Market Cap (mediana)	US\$ 28,0 bi
Crescimento dos Lucros	7,26%
P/L	34,0x
P/Valor Contábil	2,4x
Retorno sobre capital	6,99%
Dividend Yield	3,68%
Distribuição de dividendos	Trimestral

Consulta em 05/04/2024.

Perfil

O ALUG11 é um ETF disponível na B3 que investe nos principais ativos de *Real Estate Investment Trusts* (REITs) dos Estados Unidos, propriedades imobiliárias com foco na geração de renda em forma de dividendos.

Desempenho

Ativo	1 mês	3 meses	6 meses	1 ano	YTD
ALUG11	2,17%	0,00%	13,75%	5,57%	0,00%
VNQ (USD)	1,95%	-1,29%	16,70%	8,57%	-1,29%
Dólar	0,26%	3,20%	-0,23%	-1,66%	3,20%
Ibovespa	-0,71%	-4,53%	9,90%	25,74%	-4,53%
S&P 500	3,10%	10,16%	22,53%	27,86%	10,16%

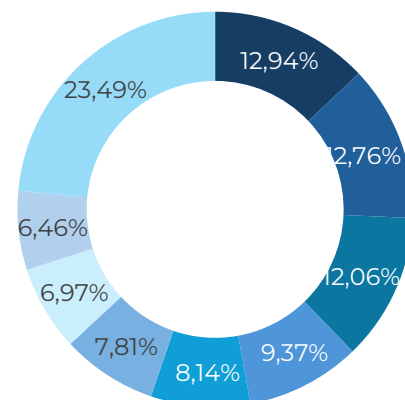
Principais Posições

Ativo	Participação	Desempenho
Prologis Inc	7,87%	-1,59%
American Tower Corp	5,92%	-8,47%
Equinix Inc	5,33%	2,98%
Welltower Inc	3,15%	4,30%
Simon Property Group Inc	3,09%	11,13%
Crown Castle Inc	3,05%	-6,80%
Public Storage	2,87%	-3,91%
Realty Income Corp	2,77%	-4,42%
Digital Realty Trust Inc	2,75%	7,94%
CoStar Group Inc	2,27%	10,54%

Dados referentes ao dia 28/03/2024. A participação indica o peso de cada empresa na carteira do ETF no trimestre; o desempenho, por sua vez, indica a rentabilidade da empresa no trimestre.

Composição Setorial

- Indústria
- Varejo
- Torres de Telecomunicações
- Data Centers
- Residência Familiar
- Saúde
- Serviços
- Imobiliários
- Self-storage
- Outros



O Fundo

O ALUG11 é um ETF disponível na B3 que investe no ETF VNQ (*Vanguard Real Estate Index Fund*), listado na NYSEArca. O VNQ segue o índice *MSCI U.S. Investable Market Real Estate 25/50* e abarca os principais *Real Estate Investment Trusts* (REITs) dos Estados Unidos. Essa classe de ativos investe em propriedades imobiliárias com foco na geração de renda em forma de dividendos, que podem ser distribuídos ou reinvestidos.

Como no Brasil os dividendos distribuídos por fundos e por ETFs são tributados, o ALUG11 opta por reinvesti-los nas próprias cotas do fundo. Dessa maneira, os proventos são integrados de forma proporcional ao patrimônio de cada cotista e essa economia tributária permite ganhos de capital mais altos. Para garantir diversificação, como regra, não mais do que 25% do portfólio pode ser investido em um único ativo e a soma dos ativos com participação superior a 5% não pode exceder 50% do total de ativos do fundo. Essa avaliação é feita trimestralmente, quando o fundo é rebalanceado.

Investir em imóveis nos Estados Unidos oferece uma série de benefícios e um dos principais é a capacidade histórica dessa classe de ativos de reduzir a correlação da carteira de investimentos com o restante do mercado financeiro. Isso ocorre porque os retornos dos *Real Estate Investment Trusts* (REITs) não estão completamente alinhados com os fatores que influenciam o mercado de ações.

Os REITs que fazem parte da carteira do VNQ proporcionam exposição a empresas de média e pequena capitalização (*mid e small-caps*) com características sólidas de valor, o que diminui a correlação dessas empresas com índices amplos, como o S&P 500. Ao mesmo tempo, estudos demonstram que os REITs oferecem retornos que estão relacionados com títulos de alto rendimento (*high yield*), que têm um nível de risco mais elevado.

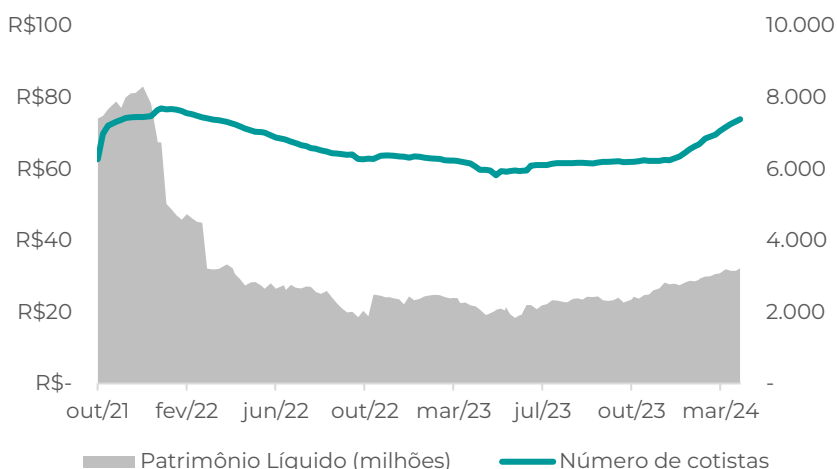
Ao incorporar essa composição distinta e aplicar critérios de liquidez para minimizar potenciais perdas, o ALUG11 se revela como um excelente complemento para carteiras de investimento que buscam ativos classificados como "reais" ou "alternativos". No contexto desse ETF, isso inclui uma ampla gama de propriedades, como edifícios comerciais, data centers, instalações de saúde, hotéis e diversos outros empreendimentos imobiliários que têm como foco a geração de renda.

Alocação por Capitalização de Mercado

Large	22,2%
Medium/Large	14,1%
Medium	29,7%
Medium/Small	17,1%
Small	17,0%

Consulta em 05/04/2024.

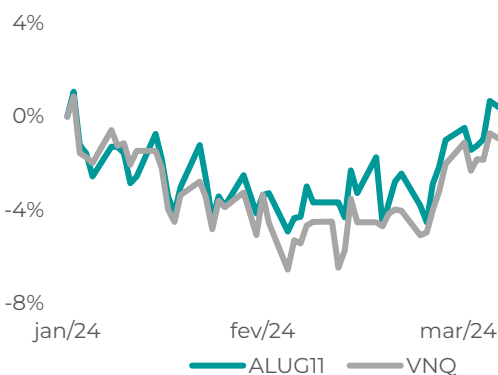
Patrimônio Líquido e Número de Cotistas



Vale ressaltar que investidores costumam utilizar ETFs para alocação tática, o que justificaria o aumento expressivo do ativo sob gestão de um fundo de um dia para o outro.

Desempenho Trimestral

Oscilação ALUG11 (BRL) e VNQ (USD) - Trimestre



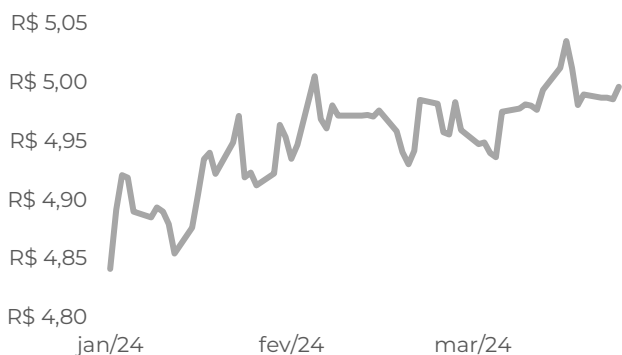
O VNQ ficou negativo em 1,29% no 1T24, o que foi compensado pelo efeito do dólar sobre o ALUG11, que ficou em 0,00% no mesmo período. Já no acumulado 12 meses, o VNQ teve alta de 16,70%, enquanto o ALUG11 avançou 13,75%.

O resultado reflete um cenário macroeconômico ainda desafiador, especialmente para o mercado imobiliário, em função da sua alta sensibilidade à taxa de juros.

Dentre as companhias que compõem o índice, destacamos o desempenho da Simon Property Group, que conta com 3,09% de participação no fundo (no fechamento de 29 de fevereiro de 2024). A companhia é voltada ao segmento de imóveis comerciais, sendo a maior proprietária de shopping centers nos Estados Unidos. No trimestre, alcançou um crescimento de 11,13% e no acumulado 12 meses, valorizou 48,48%.

Outra companhia que se destacou no 1T24 foi a CoStar Group, com 2,27% de participação no fundo (no fechamento de 29 de fevereiro), que atua com pesquisa do mercado imobiliário e avançou 10,54% no período e 40,31% no acumulado 12 meses.

Câmbio (PTAX: USD/BRL)



Desempenho 12 meses



Cenário Macroeconômico

- **Brasil.** Na última reunião do Copom, em 20 de março, o comitê anunciou uma redução de 0,5 p.p. na taxa básica de juros, alcançando 10,75% ao ano. O corte, que veio em linha com o esperado pelo mercado, foi justificado pela manutenção de um cenário-base desinflacionário.

No mercado doméstico, os preços praticados vêm seguindo uma trajetória de queda, conforme divulgado pelo IPCA-15, prévia da inflação; em março, o indicador recuou para 0,36% (ante alta de 0,78% em fevereiro), menor patamar para o mês desde 2020. No entanto, a inflação de serviços subjacentes segue mais resiliente, pressionada pelo mercado de trabalho aquecido e com melhor dinâmica salarial, segundo dados da PNAD.

Com isso, o colegiado sinalizou um novo corte de 0,5 p.p. para a próxima reunião que acontece em maio, mas mostrou cautela quanto ao ritmo de arrefecimento da política monetária.

- **Estados Unidos.** Em 20 de março, o Fed anunciou a manutenção da taxa de juros americana no patamar entre 5,25% e 5,50% ao ano, com previsão de três cortes de juros este ano. A divulgação veio em linha com o esperado por parte do mercado, tendo em vista um cenário de atividade econômica ainda forte e que reflete numa desinflação mais lenta, especialmente no setor de serviços.

Segundo o Sumário das Projeções Econômicas (SEP, na sigla em inglês), divulgado pelo banco central americano, a expectativa de redução de 0,75 p.p. na taxa de juros americana em 2024 se mantém, enquanto, nos anos seguintes, o ritmo de cortes pode ser mais lento. Do lado da atividade econômica, a projeção de crescimento do PIB de 2024 apresentou relevante avanço, saindo de 1,4% no SEP de dezembro, para 2,1% na última divulgação.

- **Global.** Com o cenário global desinflacionário, alguns outros bancos centrais também seguiram o caminho do corte de juros; foi o caso do México, Suíça e Colômbia. Na contramão, o Japão elevou sua taxa básica de juros, até então negativa, para 0,10%, enquanto o Banco Central Europeu manteve a taxa de juros da Zona do Euro em 4%.

De forma geral, o cenário macroeconômico global é de queda da inflação, mas com a manutenção do crescimento econômico, o que indica uma conjuntura com baixas chances de deflação. Como ponto de atenção estão alguns fatores que podem trazer maior volatilidade aos mercados globais, tais como eventos climáticos externos, conflitos geopolíticos e eleições nos Estados Unidos.

Perspectivas para os Próximos Trimestres

Nos Estados Unidos, a combinação de uma inflação ainda elevada com a permanência de uma política econômica restritiva segue impactando negativamente o mercado imobiliário. Do lado do setor residencial, um dos pontos de atenção é a taxa média de hipoteca, utilizada tanto para o refinanciamento como para a compra de novos imóveis, que se encontra num patamar de 7% ao ano (conforme Bankrate), quase duas vezes superior ao registrado em 2020. Somando a isso, os preços de imóveis seguem pressionados: de acordo dados da Federal Housing Finance Agency (FHFA), houve um avanço de 6,3% em janeiro deste ano se comparado ao mesmo período de 2023. Como resultado, as vendas de imóveis seguem num ritmo desacelerado, o que tende a afetar o desempenho de parte das empresas voltadas ao segmento residencial.

Já no segmento comercial, o cenário é mais amplo, com alguns setores apresentando maior resiliência e outros sendo mais afetados pelo ambiente macroeconômico. No setor de escritórios, por exemplo, a taxa de vacância alcançou 13,8% em fevereiro, nível mais alto da década, segundo dados da National Association of Realtors (NAR). O setor industrial, por sua vez, ainda que também tenha mostrado um avanço na taxa de vacância – o indicador ficou em 6,1% em fevereiro, maior em 1,8 p.p. frente ao mesmo período do ano anterior – apresenta uma recuperação mais rápida do preço de aluguel, se comparado aos outros REITs comerciais.

Nesse sentido, o setor imobiliário americano ainda tende a apresentar dificuldades nos próximos trimestres, mas com expectativa de uma recuperação mais acentuada quando o Fed iniciar o ciclo de corte de juros. Conta a favor dessa expectativa a forte correlação do segmento com o PIB do país; segundo projeção do banco central americano o crescimento da economia dos Estados Unidos será de 2,1% em 2024.

ATENÇÃO: Esse material foi produzido pela Investo Gestão de Recursos Ltda., possui caráter informativo e não deve ser utilizado com o propósito de recomendação de investimento. As informações aqui contidas não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de cotas de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário, e não representam garantia de rentabilidade sobre qualquer investimento. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. Leia o material informativo e o regulamento do fundo antes de investir. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. A Investo Gestão de Recursos Ltda. não se responsabiliza sobre eventuais danos oriundos da utilização direta ou indiretas das informações disponíveis neste site. Este material não pode ser reproduzido, distribuído, copiado a terceiros sem o aval da Investo Gestão de Recursos Ltda. Investimentos em renda variável estão sujeitos a significativas perdas patrimoniais do capital alocado. Recomendamos que as decisões de investimentos sejam analisadas junto a um assessor de investimentos ou profissional especializado, levando-se em conta as necessidades e objetivos individuais do investidor.

