

[www.investoetf.com](http://www.investoetf.com)

RELATÓRIO DE PERFORMANCE – 3º TRIMESTRE DE 2023

# ALUG11

O ETF DOS REITS AMERICANOS



investo

VOCÊ, INVESTIDOR GLOBAL.

# ALUG11

MSCI US INVESTABLE MARKET  
REAL ESTATE 25/50

## Código de Negociação

ALUG

## Ativos

161\*

## Rebalanceamento

Trimestral

## Exposição Cambial

Acompanha variação  
do dólar americano (USD)

## Código ISIN

BRALUGCTF000

## Índice de Referência

MSCI US Investable Market  
Real Estate 25/50

## Administrador e Custodiante

Banco BNP. Paribas Brasil S.A

## Administrador do Índice

MSCI

## Imposto de Renda

15% sobre o ganho de capital

## Formador de Mercado

BTG Pactual

## Data de Início

28/10/2021

## CNPJ/ME

Nº 42.280.328/0001-59

\*consulta em 04/10/2023

## COTA PATRIMONIAL (INTRADAY)

# R\$ 30,73

(29/09/2023)

## TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

# 0,30% a.a.

Custo total de 0,42% ao ano considerando o ativo alvo.

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (D-1)

# R\$ 23.077.256,36

(29/09/2023)



Para receber informações relativas  
aos fundos da Investo, leia o QR Code  
acima e inscreva-se no mailing.

[www.investoetf.com/alug11](http://www.investoetf.com/alug11)

## 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 EUA. **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 podem 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.

## Principais Ativos

(Consulta em 04/10/2023)

Vanguard Real Estate II Index Fund Institutional Plus Shares	12,67%	Corwn Castle International Corp.	2,94%
Prologis Inc.	7,75%	Welltower Inc.	2,68%
American Tower Corp.	5,71%	Realty Income Corp.	2,55%
Equinix Inc.	4,94%	Digital Realty Trust Inc.	2,46%
Public Storage	2,95%	Simon Property Group Inc.	2,43%

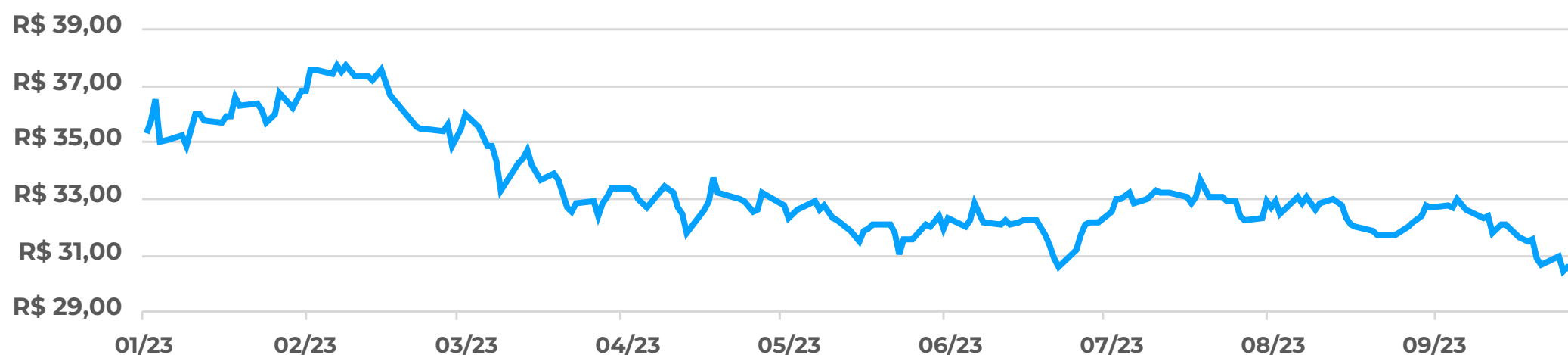
## Exposição setorial

(Consulta em 04/10/2023)

Industriais	13,09%	Outros REITs Especializados	5,94%
Varejo	12,25%	Residência Familiar	4,73%
Torres de Telecomunicação	11,91%	Escritórios	4,72%
Residência Multi-familiar	8,99%	Serviços Imobiliários	6,98%
Data Centers	8,56%	Hotéis e Resorts	2,55%
Saúde	7,91%	Extração de madeira	2,50%
Self-storage	6,50%	REITs diversificados	2,13%

## Cotação no ano · ALUG11

Valor da cota (R\$)



## VNQ (cotado em USD)



## Câmbio (PTAX: USD/BRL)



## Alocação por Capitalização de mercado

Large	21,4%
Medium/Large	10,0%
Medium	34,6%
Medium/Small	16,8%
Small	17,3%

## Fundamentos ALUG11

Número de empresas	161*
Market cap (mediana)	US\$24,3 bilhões
Crescimento dos Lucros	11,3%
P/L Ratio	30,9x
P/Valor Contábil Ratio	2,2x
Retorno sobre capital	7,6%
Dividend Yield	4,13%
Distribuição de Dividendos	Trimestral**

## Desafios para o mercado imobiliário

O terceiro trimestre foi marcado pela desvalorização dos ativos imobiliários dos EUA. O VNQ teve queda de 8,57% no trimestre, já o ALUG11 teve queda de 3,58%, favorecido pela alta de 3,91% do dólar. Em 2023, o VNQ acumula queda de 5,39% e o ALUG11 de 10,95%, uma vez que o dólar acumula queda de 4,03%.

	1 mês	3 meses	6 meses	12 meses	YTD
<b>ALUG11</b>	-5,46%	-3,58%	-7,19%	-9,25%	-10,95%
<b>VNQ</b>	-7,26%	-8,57%	-6,96%	-1,29%	-5,39%
<b>Dólar</b>	1,74%	3,91%	-1,43%	-7,38%	-4,03%

É importante notar que o mercado de imóveis está entre os que mais sofreu com o ciclo de alta de juros promovido pelo Federal Reserve (Fed), banco central dos EUA, para tentar conter a inflação, após os estímulos econômicos colocados em prática durante a pandemia de Covid-19. Em um período de um ano, aproximadamente, foram realizados onze aumentos, trazendo as taxas da faixa que vai de 0,25% a 0,50% ao ano (março de 2022) para 5,25% a 5,50% ao ano (julho de 2023).

A inflação e os juros têm relação direta com a cotação de curto prazo dos REITs. Inflação alta e taxas de juros elevadas afetam negativamente o fluxo de caixa dessas empresas. A inflação aumenta os custos de produção e de construção, pois as matérias-primas e serviços ficam mais caros. O aumento dos juros torna os financiamentos mais caros e escassos, o que gera preocupações quanto à capacidade de as empresas conseguirem pagar suas dívidas.

Além disso, uma parte relevante do driver de retorno dos REITs está associado com o mercado de dívida high yield, que em momentos de alta nos juros sofre uma marcação negativa bem mais intensa do que o crédito high grade. Contudo, esse cenário desafiador não significa que seja um momento ruim para investir nessa classe de ativos.

## Perspectivas para o 4º trimestre

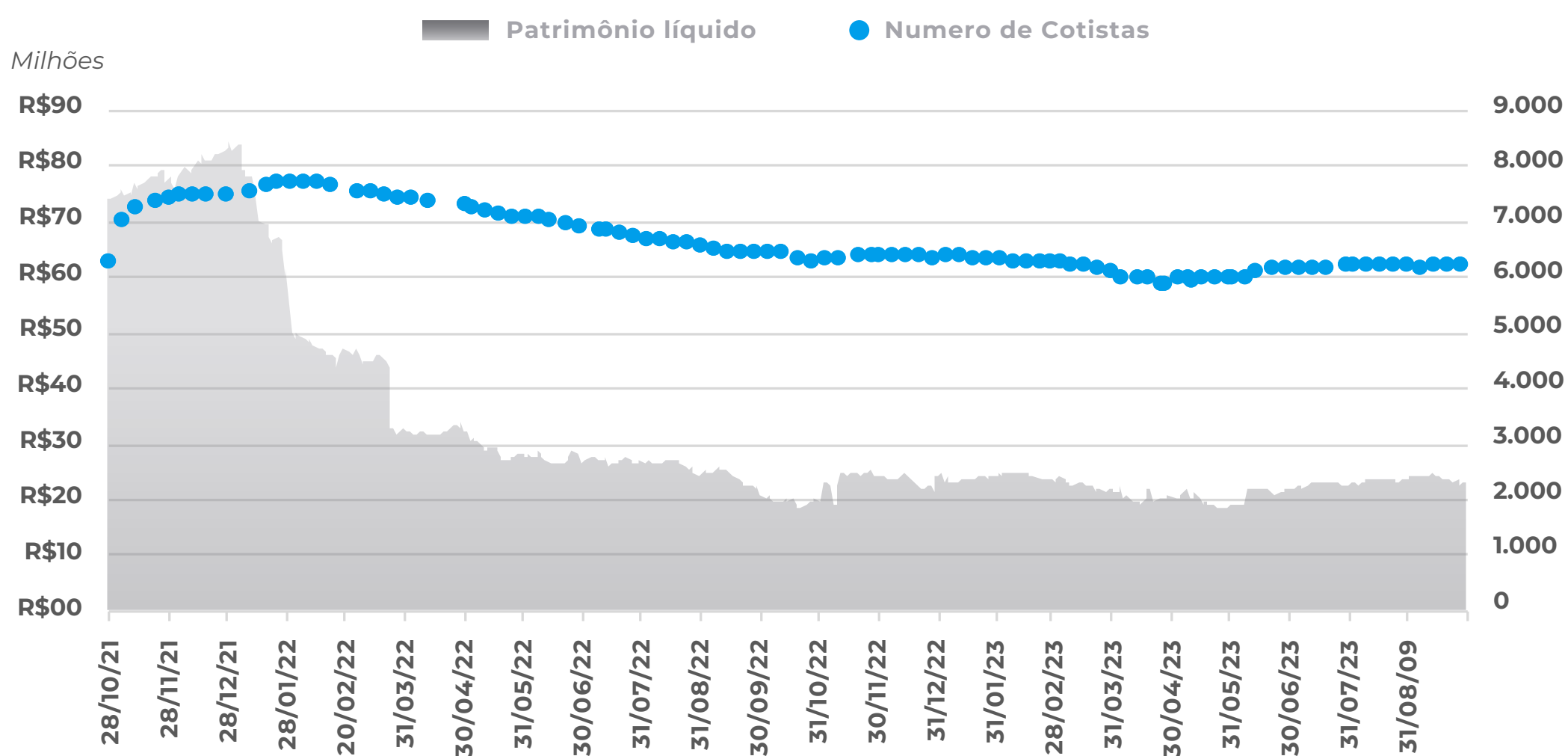
A grande questão a ser ponderada é que o futuro próximo tende a ser desafiador para os REITs, inclusive com potenciais altas adicionais nos juros dos EUA. Dessa forma, quem deseja se expor a esse risco específico deve calcular de forma atenta o quanto irá alocar, para que as eventuais dores de curto prazo não afetem a qualidade da alocação como um todo.

Conforme mencionado anteriormente, inflação e taxa de juros afetam diretamente a cotação dos REITs. Da mesma forma que um ciclo de alta de juros prejudica o desempenho dessas empresas, quando os dados de inflação forem estabilizados, um ciclo de corte de juros pode entregar retornos relevantes.

Nesse período de alta das taxas de juros, os REITs têm sofrido com a concorrência para os títulos de renda fixa americana. Com os juros chegando a 5,50%, os investidores demandam um prêmio de risco maior para investir em um ativo de risco. Porém, a desvalorização dos REITs cria um cenário favorável para investidores que procuram oportunidades, já que muitos indicadores de rentabilidade dessas empresas continuam saudáveis, enquanto seus múltiplos parecem bastante descontados. **○ ALUG11 oferece diversificação e facilidade de acesso a esse mercado, sem a necessidade de escolher ações individualmente.**

Além disso, REITs em queda significam crescimento do dividend yield para os investidores que buscam renda passiva, uma vez que os preços caem e os rendimentos dos dividendos aumentam relativamente. **Portanto, dado o cenário atual, este pode ser um momento oportuno para alocação no ALUG11.**

## Patrimônio líquido e Número de cotistas



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.





VOCÊ, **INVESTIDOR** GLOBAL.

[investoetf.com](https://investoetf.com)



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4055 • 1º andar – sala 102

Itaim Bibi • CEP:04538-133 • São Paulo - SP