

**Toro ONE** | Março 2024

# FIIS



# Índice

Conheça a alocação	03
Alocação	04
Mudanças na carteira	05
Proventos	06
Desempenho	07
• Brasil Plural Absoluto	10
• Riza Terrax	11
• Malls Brasil Plural	12
• TG Ativo Real	13
• Kinea Securities	14
Recomendações alternativas	15

# Conheça a alocação

## Filosofia e objetivos

A carteira Toro ONE Imobiliário busca consolidar as melhores oportunidades de investimento em ativos reais ligados ao setor imobiliário. Com base na análise fundamentalista e estudos dos Fundos Imobiliários (FIIs), procuramos encontrar uma composição ideal de portfólio para investidores.

Buscamos também uma alocação eficiente para superar os principais índices do mercado, em especial o IFIX. Além disso, procuramos construir uma carteira com pagamento recorrente de rendimentos aos investidores.

## Perfil de investidor

Conservador

Moderado

**Balancedo**

**Arrojado**

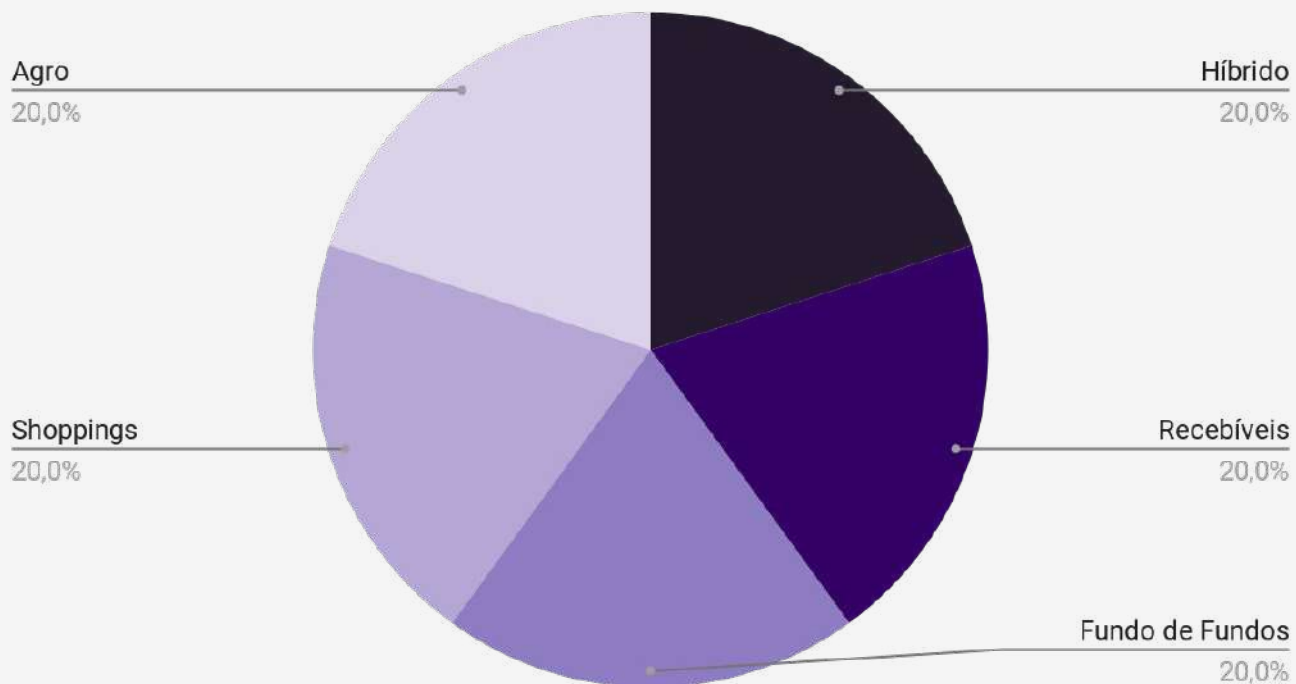
Haja vista a composição da carteira com ativos de risco, recomendamos os ativos apenas para investidores com perfil balancedo e arrojado com horizonte de investimentos de longo prazo.

# Alocação

Ticker	Nome	Classificação	Peso	Div. Yield 12 meses
BPF11	Brasil Plural Absoluto	FoF	20%	10,31%
RZTR11	Riza Terrax	Agro	20%	12,11%
MALL11	Malls Brasil Plural	Shoppings	20%	8,22%
TGAR11	TG Ativo Real	Híbrido	20%	13,21%
KNSC11	Kinea Securities	Recebíveis	20%	10,88%

Fechamento 29/02/2024

## Alocação por setor



# Mudanças na carteira

## **KNRI11 → RZTR11**

Para março, vamos passar o KNRI11 para as recomendações alternativas, abrindo espaço para a entrada do Riza Terrax (RZTR11) na seleção mensal de 5 ativos. Continuamos com uma visão positiva para o KNRI11 no longo prazo, mas entendemos que o upside para o curto prazo está mais comprimido. Entendemos que o Riza Terrax é uma boa substituição, que acrescenta mais diversificação na carteira, passando a ter exposição ao setor agro. O RZTR11, na nossa visão, possui uma boa perspectiva de desempenho para os próximos meses em função de sua carteira com parte dos retornos prefixados com boas taxas e aumento gradual da exposição em Land Equity, que possui um bom retorno esperado para prazos mais longos. O Fundo passou por uma correção ao longo dos últimos meses, parcialmente em função de uma queda na distribuição de dividendos que já era esperada, abrindo assim a oportunidade de entrar no ativo por um bom preço.

# Proventos

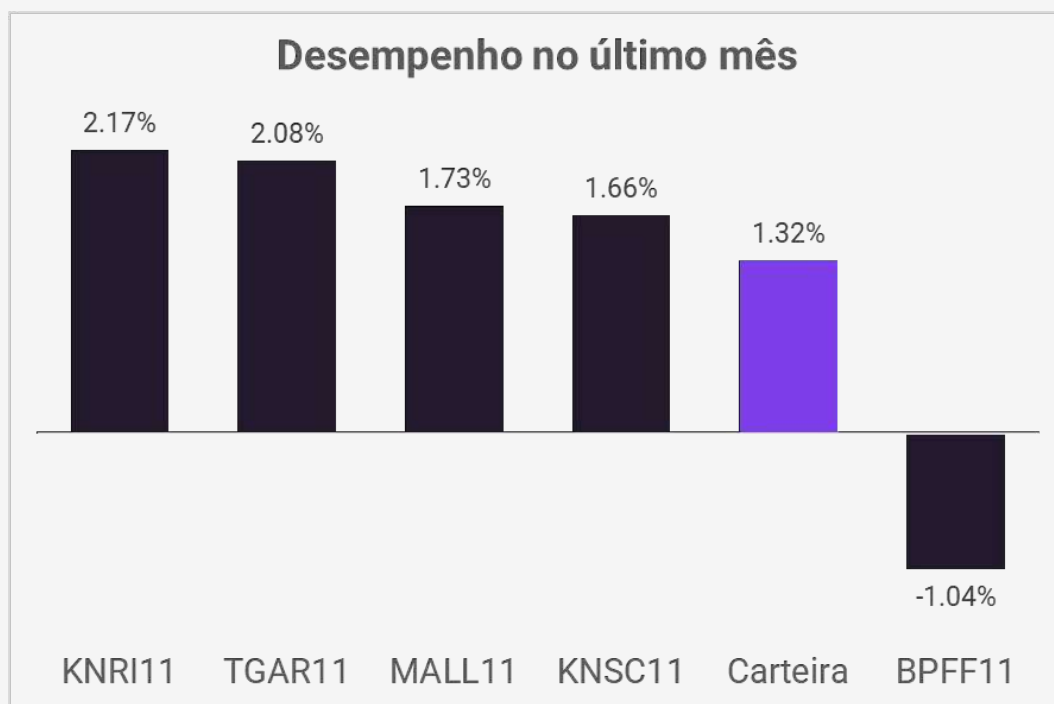
Ativo	Fevereiro	Março	Mudança	DY% Mês	Renda Mensal*	DY % Anualizado	DY % Ult. 12m
BFFF11	R\$0,62	R\$0,62	=	0,86%	R\$257,87	10,82%	10,31%
RZTR11	R\$0,85	R\$0,85	=	0,87%	R\$261,70	10,99%	12,11%
MALL11	R\$0,92	R\$0,92	=	0,77%	R\$231,72	9,67%	8,22%
TGAR11	R\$1,32	R\$1,33	↑	1,06%	R\$319,25	13,54%	13,21%
KNSC11	R\$0,08	R\$0,08	=	0,87%	R\$262,01	11,00%	10,88%
<b>Carteira</b>				<b>0,89%</b>	<b>R\$1.332,55</b>	<b>11,20%</b>	<b>10,95%</b>

Fechamento 29/02/2024

Patrimônio	R\$100 mil	R\$250 mil	R\$500 mil	R\$1 milhão	R\$1,5 milhão	R\$5 milhões
Renda Mensal	R\$888,36	R\$2.220,91	R\$4.441,82	R\$8.883,64	R\$13.325,46	R\$44.418,19

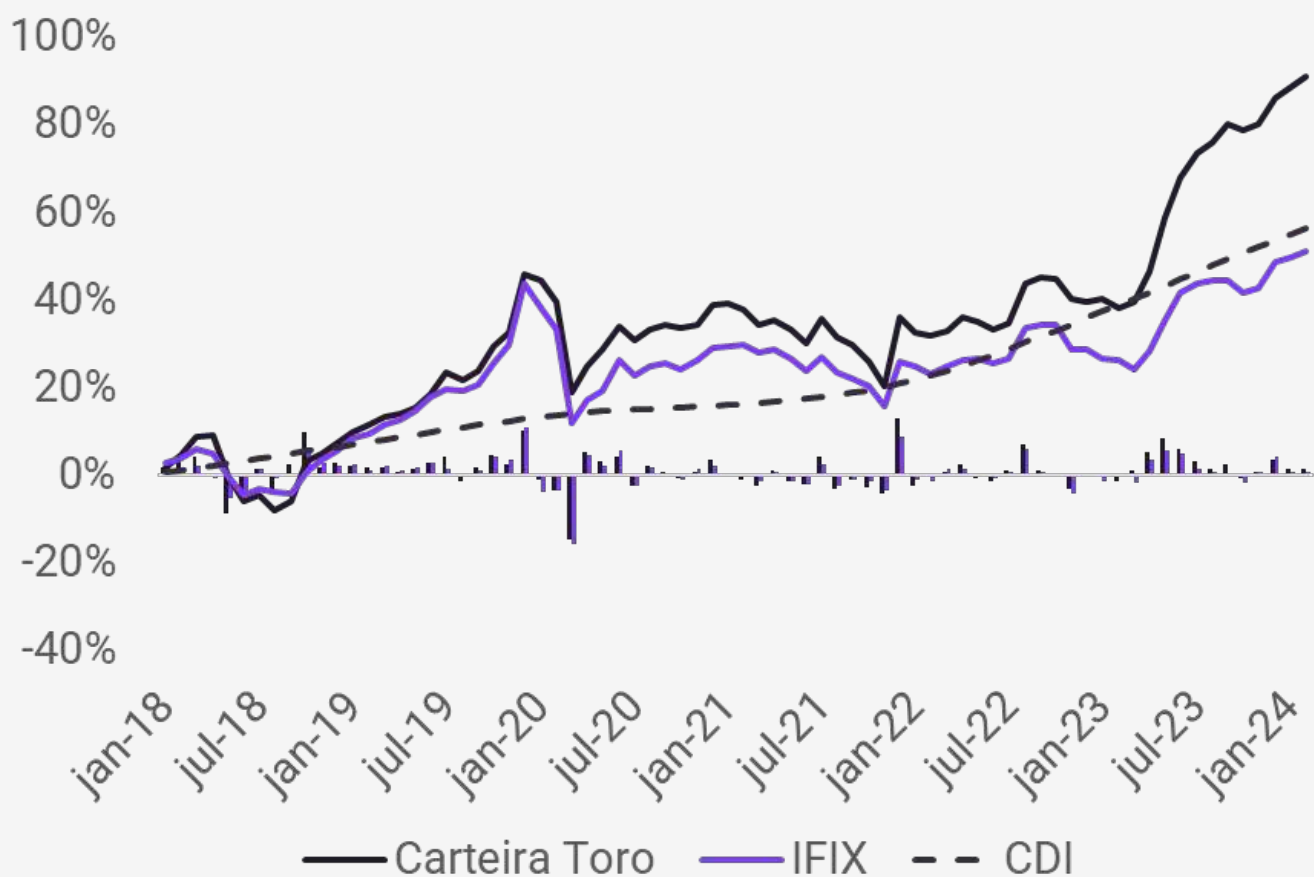
# Desempenho

No mês de fevereiro, nossa carteira, coincidentemente, fechou os mesmos 1,32% do mês anterior, alta superior à de 0,79% do IFIX. Com isso, continuamos aumentando o retorno adicional gerado em relação ao benchmark. Para março, realizaremos uma alteração tática e seguiremos atentos aos mercados e às especificidades de cada ativo para continuar exercendo uma gestão ativa e buscando bater o IFIX no longo prazo. Lembrando que vamos sempre buscar rotacionar ativos de qualidade em busca de aproveitar melhor o *market timing*. Tivemos desempenhos equilibrados entre os ativos da carteira, em mês mais positivo para o mercado de FIs em geral. O Fundo que mais contribuiu positivamente para a performance no mês foi o KNRI11, que subiu 2,17%, seguido pelo TGAR11, que registrou uma alta de 2,08%. O único FII que fechou no negativo foi o BPF11, que caiu 1,04% em fevereiro, devolvendo parte da alta de 4,0% auferida em janeiro.



Fechamento 29/02/2024

# Desempenho



Fechamento 29/02/2024

## Desempenho histórico

	Fev/24	No ano	Últimos 12 meses	Desde o Início
<b>Carteira Toro</b>	1,32%	2,65%	38,22%	90,86%
<b>IFIX</b>	0,79%	1,47%	19,64%	50,91%
<b>CDI</b>	0,80%	1,77%	12,73%	56,30%

Fechamento 29/02/2024



# Desempenho

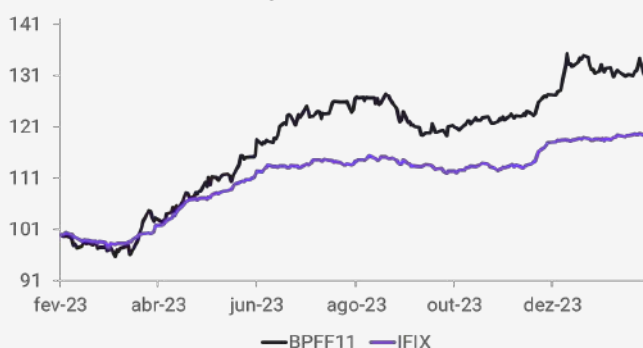
2018	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	Desde Início
Carteira Toro	1,55%	2,95%	4,05%	0,34%	-8,82%	-5,47%	1,30%	-3,66%	2,26%	9,66%	1,67%	2,60%	7,40%	7,40%
IFIX	2,64%	1,15%	2,00%	-0,86%	-5,27%	-4,01%	1,38%	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	5,62%	5,62%
CDI	0,58%	0,46%	0,53%	0,52%	0,52%	0,52%	0,54%	0,57%	0,47%	0,54%	0,49%	0,49%	6,42%	6,42%
2019	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	Desde Início
Carteira Toro	2,09%	1,65%	1,66%	0,57%	1,20%	2,79%	4,08%	-1,46%	1,83%	4,57%	2,49%	9,97%	35,86%	45,91%
IFIX	2,47%	1,03%	1,99%	1,03%	1,76%	2,88%	1,27%	-0,11%	1,04%	4,01%	3,52%	10,63%	35,98%	43,62%
CDI	0,54%	0,49%	0,47%	0,52%	0,54%	0,47%	0,57%	0,50%	0,46%	0,48%	0,38%	0,37%	5,96%	12,77%
2020	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	Desde Início
Carteira Toro	-1,01%	-3,49%	-14,72%	5,14%	3,08%	4,06%	-2,56%	2,02%	0,80%	-0,60%	0,64%	3,34%	-4,83%	38,87%
IFIX	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	-10,24%	28,91%
CDI	0,38%	0,29%	0,34%	0,28%	0,24%	0,21%	0,19%	0,16%	0,16%	0,16%	0,15%	0,16%	2,76%	15,88%
2021	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	Desde Início
Carteira Toro	0,33%	-1,18%	-2,47%	0,86%	-1,59%	-2,30%	4,05%	-3,03%	-1,23%	-2,96%	-4,37%	12,88%	-2,12%	35,92%
IFIX	0,32%	0,25%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-2,28%	25,98%
CDI	0,15%	0,13%	0,20%	0,21%	0,27%	0,31%	0,36%	0,36%	0,44%	0,49%	0,59%	0,73%	4,32%	20,88%
2022	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	Desde Início
Carteira Toro	-2,48%	-0,51%	0,80%	2,26%	-0,69%	-1,28%	0,91%	6,86%	0,92%	-0,06%	-3,27%	-0,42%	2,71%	39,60%
IFIX	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	2,22%	28,78%
CDI	0,73%	0,76%	0,93%	0,83%	1,03%	1,02%	1,03%	1,17%	1,07%	1,02%	1,02%	1,12%	12,39%	35,86%
2023	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	Desde Início
Carteira Toro	0,42%	-1,50%	1,01%	5,17%	8,24%	5,84%	3,19%	1,43%	2,43%	-0,72%	0,61%	3,31%	33,18%	82,92%
IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	15,50%	48,73%
CDI	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,10%	1,00%	0,97%	1,00%	0,92%	0,85%	12,99%	53,50%
2024	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	Desde Início
Carteira Toro	1,32%	1,32%											2,65%	90,86%
IFIX	0,67%	0,79%											1,47%	50,91%
CDI	0,97%	0,80%											1,77%	56,30%

Fundo de Fundos da Brasil Plural, opera sob uma estratégia diversificada e gestão ativa, visando a geração de rendimentos consistentes e valorização de capital. A estratégia de investimento busca capitalizar tanto na distribuição regular de rendimentos quanto em oportunidades de valorização de capital no mercado secundário.

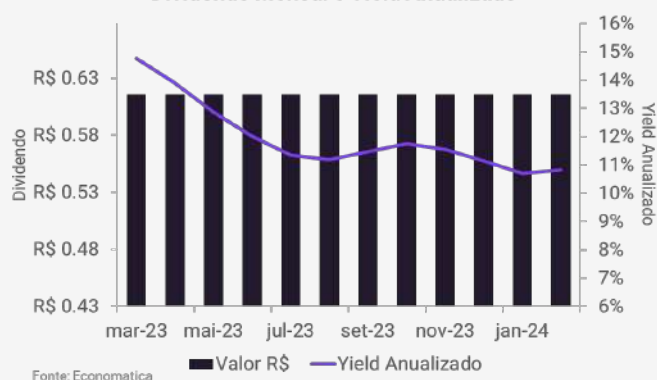
Destaques da tese:

- Carteira bem diversificada.
- Gestão profissional de uma grande instituição financeira.
- Oportunidade de comprar uma carteira de qualidade com desconto.
- Um dos primeiros FoFs do mercado.
- Preço máximo de entrada: R\$77,00

Desempenho Ult. 12m vs IFIX



Dividendo Mensal e Yield Anualizado



Fonte: Economatica

Fechamento 29/02/2024

[Site da gestora](#)

[Último relatório gerencial](#)

É o primeiro FII listado com foco no agronegócio. O Fundo atua no segmento através das modalidades de Sale & Leaseback, Buy to Lease e Land Equity. Parte da sua carteira possui um perfil de retorno prefixado e o objetivo alvo do Fundo é de um retorno acima de CDI +4% a.a.

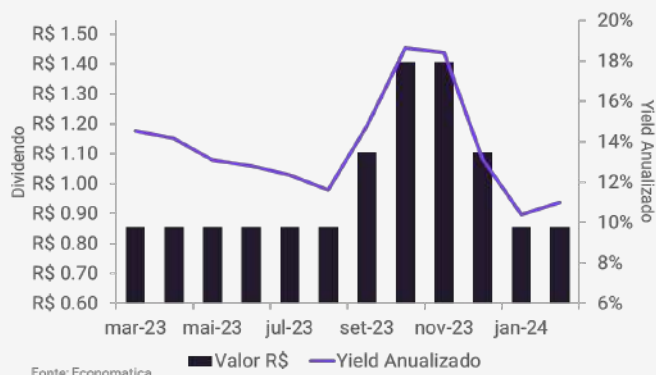
Destaques da tese:

- Fundo pioneiro no agronegócio.
- Gestão com expertise no setor.
- Diferentes estratégias em seu portfólio.
- Gestão ativa e a estratégia de Land Equity tem potencial para substancial geração de valor no longo prazo.
- Perfil prefixado de retorno de parte do portfólio tende a se beneficiar de uma taxa Selic mais baixa.
- Preço máximo de entrada: R\$105,00.

Desempenho Ult. 12m vs IFIX



Dividendo Mensal e Yield Anualizado



Fonte: Economatica

Fechamento 29/02/2024

[Site da gestora](#)

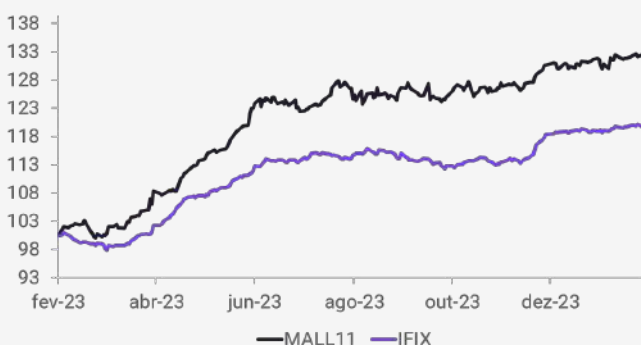
[Último relatório gerencial](#)

O Fundo de Shoppings da Brasil Plural conta com a consultoria especializada da Onebridge Capital. Com participação em 9 ativos, o objetivo do Fundo é obter rendimentos mensais em shoppings centers performados, resilientes e com dominância regional.

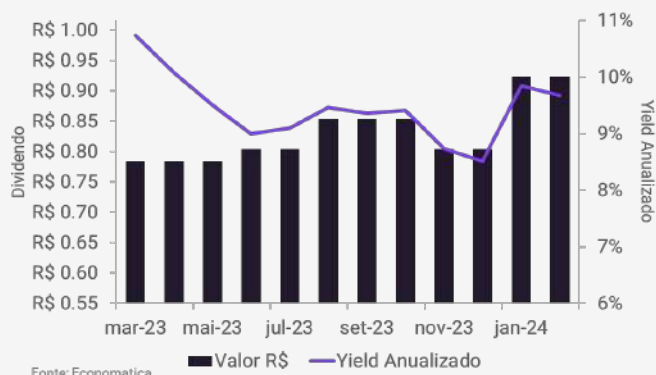
Destaques da tese:

- Portfólio composto por ativos de qualidade.
- Diversificação geográfica.
- Bons resultados operacionais dos ativos investidos.
- Os shoppings têm apresentado movimento consistente nos últimos meses.
- Preço máximo de entrada: R\$125,00

Desempenho Ult. 12m vs IFIX



Dividendo Mensal e Yield Anualizado



Fonte: Economatica

Fechamento 29/02/2024

[Site da gestora](#)

[Último relatório gerencial](#)

O TG Ativo Real é um Fundo Híbrido gerido pela TG, que hoje possui um foco maior no seu portfólio de equity em desenvolvimento imobiliário, que ganhou maturidade e possibilita taxas interessantes de retorno.

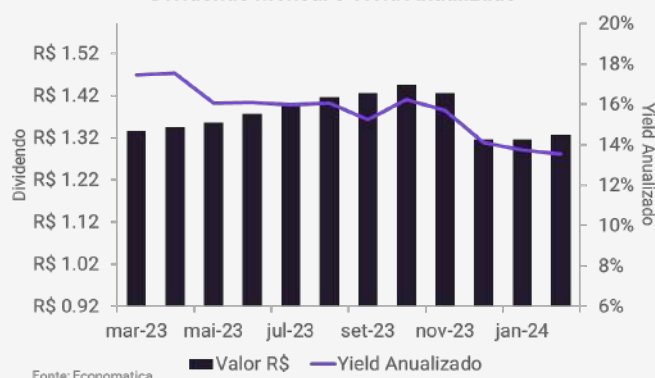
Destaques da tese:

- Gestão ativa e experiente da TG, com grande expertise nas regiões de atuação.
- Carteira com ampla pulverização, que dilui os riscos inerentes à atividade de desenvolvimento imobiliário.
- Alocação ativa e projetos com bons retornos esperados.
- O foco no desenvolvimento possibilita distribuições atrativas de dividendos.
- Retorno ultimamente vem sendo potencializado pela maturação da tese de equity da carteira do FIL.
- Preço máximo de entrada: R\$127,00

Desempenho Ult. 12m vs IFIX



Dividendo Mensal e Yield Anualizado



Fonte: Economática

Fechamento 29/02/2024

[Site da gestora](#)

[Último relatório gerencial](#)

O KNSC11 é um Fundo de Recebíveis da Kinea, uma das mais renomadas gestoras de FIIs. O Kinea Securities utiliza de toda expertise e qualidade da gestão da Kinea, que faz a gestão do KNCR (focado em CDI) e do KNIP (focado em IPCA), em um veículo que monta uma carteira diversificada entre CRIs atrelados ao CDI e à inflação.

Destaques da tese:

- Gestão de qualidade da Kinea.
- Carteira pulverizada, mitigando o risco de crédito.
- Gestão ativa gera valor negociando títulos no secundário, impulsionando o yield.
- Exposição bem diversificada em inflação e CDI.
- Preço máximo de entrada: R\$9,30

Desempenho Ult. 12m vs IFIX



Dividendo Mensal e Yield Anualizado



Fonte: Economatica

Fechamento 29/02/2024

[Site da gestora](#)

[Último relatório gerencial](#)

# Recomendações alternativas

Recomendações				
FII	Segmento	P/VP	DY % 12m	Observação
JSRE11	Lajes Corporativas	0,69x	7,32%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preço máximo de entrada: R\$80,00.</li> <li>• Desconto relevante em relação ao VP.</li> <li>• Foco em ativos de excelente qualidade técnica.</li> <li>• Perspectivas favoráveis de melhora no mercado de escritórios de alto padrão.</li> <li>• Diversificação de inquilinos.</li> <li>• Imóveis em regiões com potencial de crescimento no longo prazo.</li> </ul>
BRCO11	Logística	1,02x	8,50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preço máximo de entrada: R\$126,50.</li> <li>• Ativos de alto padrão, rating A ou superior.</li> <li>• Exposição ao e-commerce através de galpões "last-mile".</li> <li>• Capacidade de expansão dos imóveis atuais, com projetos de <i>cap rates</i> superiores à média do portfólio.</li> <li>• Inquilinos de baixo risco de crédito.</li> <li>• Estabilização de dividendos.</li> </ul>
JSAF11	FoF	1,04x	11,25%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preço máximo de entrada: R\$104,00</li> <li>• Carteira bem diversificada e dividida entre ativos voltadas para renda e/ou ganho de capital.</li> <li>• Gestão profissional de uma grande instituição financeira.</li> <li>• Oportunidade de comprar uma carteira de qualidade com desconto.</li> <li>• Possibilidade de aproveitar a recuperação de ações do setor listadas em Bolsa.</li> </ul>
HGRE11	Lajes Corporativas	0,85x	7,97%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preço máximo de entrada: R\$140,00.</li> <li>• Gestão ativa e experiente.</li> <li>• Desconto em relação ao VP.</li> <li>• Boas perspectivas comerciais.</li> <li>• Recuperação do mercado em andamento..</li> <li>• Flexibilidade para buscar mais agressividade ou mais segurança no portfólio de acordo com o momento.</li> </ul>

# Recomendações alternativas

## Recomendações

FII	Segmento	P/VP	DY % 12m	Observação
KNRI11	Híbrido	1,04x	7,33%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestão ativa e experiente.</li> <li>• Distribuição linearizada de dividendos.</li> <li>• Diversificação geográfica.</li> <li>• Diversificação entre Lajes e Logística.</li> <li>• Exposições pontuais em projetos de desenvolvimento que podem gerar valor no longo prazo.</li> <li>• Exposição em um Fundo de Tijolo com perfil mais seguro.</li> </ul>
MCCI11	Recebíveis	0,98x	11,65%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preço máximo de entrada: R\$97,50.</li> <li>• Ativos de qualidade.</li> <li>• Carteira de recebíveis pulverizada.</li> <li>• Capacidade de originação própria.</li> <li>• Boas taxas médias nos ativos em carteira.</li> <li>• Preço e carregos em patamares atrativos, visando a normalização da inflação.</li> <li>• Maior concentração em segmentos tradicionais e de menor risco, como logístico e comercial.</li> </ul>
KNCR11	Recebíveis	1,03x	12,73%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preço máximo de entrada: R\$104,50.</li> <li>• Carteira pulverizada e com baixo risco de crédito.</li> <li>• Rendimentos superiores ao CDI isentos de IR.</li> <li>• Dividendo tende a acompanhar a taxa Selic mais alta.</li> <li>• Alavancagem em níveis baixos, agilizando a alocação de emissões e potencializando yield.</li> </ul>
VISC11	Shoppings	0,94x	8,93%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preço máximo de entrada: R\$125,50.</li> <li>• Ativos de qualidade.</li> <li>• Diversificação geográfica.</li> <li>• Estratégia flexível de novas aquisições.</li> <li>• Ativos operando em horário de funcionamento normalizado.</li> <li>• Movimento nos shoppings crescendo.</li> <li>• Dados operacionais já melhores que período pré-pandemia.</li> </ul>



# Recomendações alternativas

## Sugestão de Alocação Completa

FII	Segmento	Peso
JSAF11	FoF	5,00%
RZTR11	Agro	10,00%
MALL11	Shoppings	7,50%
TGAR11	Híbrido	5,00%
KNRI11	Híbrido	10,00%
JSRE11	Lajes Corporativas	5,00%
BRC011	Logística	7,50%
BPPF11	FoF	7,50%
HGRE11	Lajes Corporativas	5,00%
KNSC11	Recebíveis	12,50%
MCCI11	Recebíveis	10,00%
KNCR11	Recebíveis	7,50%
VISC11	Shoppings	7,50%

Segmento	Peso
FoF	20,00%
Híbrido	20,00%
Shoppings	15,00%
Recebíveis	20,00%
Lajes Corporativas	15,00%
Logística	10,00%

# Equipe

## Lucas Carvalho

Head de Análise de Investimentos  
lucas.lima@toroinvestimentos.com.br

## Gabriel Costa

Analista de Investimentos | CNPI-P, CFG  
gabriel.costa@toroinvestimentos.com.br

## João Vítor Freitas

Analista de Investimentos | CNPI-P  
joao.freitas@toroinvestimentos.com.br

## Lucas Serra

Analista de Investimentos | CNPI-P, CGA/CGE  
lucas.serra@toroinvestimentos.com.br

## Rodrigo Caetano

Analista de Investimentos | CNPI-P  
rodrigo.caetano@toroinvestimentos.com.br

## Belo Horizonte

Rua Bernardo Guimarães, 166, 8o. Andar  
- Funcionários, Belo Horizonte - MG,  
30140-080

## São Paulo

Rua João Brícola, 24, 17o. Andar -  
Centro Histórico de São Paulo, São  
Paulo - SP, 01014-900

# Disclaimer

Os instrumentos financeiros negociados em Bolsa de Valores podem não ser adequados para todos os investidores. Os relatórios disponibilizados pela Toro CTVM Ltda. ("Toro") não levam em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades específicas de um determinado investidor. A decisão final em relação aos investimentos deve ser tomada por cada investidor, levando em consideração os vários riscos, tarifas e comissões.

A rentabilidade de instrumentos financeiros pode apresentar variações, e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir, podendo, dependendo das características da operação, implicar em perdas de valor até superior ao capital investido. Os desempenhos anteriores não são indicativos de resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita em relação a desempenhos futuros. O investimento em renda variável é considerado de alto risco, podendo ocasionar perdas, inclusive, superiores ao montante de capital alocado.

O prejuízo potencial apresentado é meramente indicativo e o prejuízo efetivamente decorrente das operações realizadas pode ser substancialmente distinto da estimativa. Os preços e disponibilidades dos instrumentos financeiros são meramente indicativos e sujeitos a alterações sem aviso prévio. O investidor que realiza operações de renda variável é o único responsável pelas decisões de investimento ou de abstenção de investimento que tomar. Os relatórios de análise disponibilizados pela Toro foram elaborados pela Toro Investimentos S.A., analista de valores mobiliários devidamente credenciada na forma da legislação em vigor. O Contrato de Intermediação da Toro, indispensável à abertura de conta, prevê a disponibilização deste conteúdo na forma de sua cláusula 4.4.1.

Todo o conteúdo de análise disponibilizado pela Toro reflete única e exclusivamente as opiniões pessoais dos analistas responsáveis por sua elaboração e foi elaborado de forma independente, inclusive em relação à Toro Investimentos S.A. e à Toro, sendo certo que não houve qualquer imposição quanto às conclusões nele manifestadas. Para fins do disposto no Art. 20 da Resolução CVM nº 20/2021, o analista credenciado responsável pelos relatórios de análise disponibilizados é o Sr. Lucas Matheus Carvalho de Lima. Não há situações de conflito de interesses que possam impactar na imparcialidade deste relatório e a Toro Investimentos S.A. e a Toro adotarão todas as medidas cabíveis para coibir qualquer potencial conflito de interesses que possa impactar a imparcialidade deste relatório bem como para comunicá-lo de forma clara e expressa, nos termos de sua Política e Procedimentos para a Atividade de Análise de Valores Mobiliários disponibilizada na rede mundial de computadores e conforme previsto pela legislação vigente.

A Toro é sociedade corretora autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e, nesta condição, nos termos da Resolução CVM nº 20/2021, declara que está envolvida na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto de relatórios de análise elaborados pela Toro Investimentos S.A., Sociedade Ligada, e disponibilizados pela corretora.

A remuneração dos analistas envolvidos na elaboração dos relatórios oferecidos pela Toro não está nem esteve vinculada de qualquer forma aos pontos de vista emitidos e nem se subordina a outras áreas comerciais da Toro Investimentos S.A. ou de sociedades ligadas. Conforme disposto no Art. 9º, §2º do Código de Conduta da APIMEC, as análises que fundamentam as recomendações enviadas através das plataformas oferecidas pela Toro podem ser acessados clicando em [www.toroinvestimentos.com.br](http://www.toroinvestimentos.com.br) ou mediante solicitação direta. Caso um instrumento financeiro seja expresso em uma moeda que não a do investidor, uma alteração nas taxas de câmbio pode impactar adversamente seu preço, valor ou rentabilidade.

# Equipe

## Lucas Carvalho

Head de Análise de Investimentos  
lucas.lima@toroinvestimentos.com.br

## Gabriel Costa

Analista de Investimentos  
gabriel.costa@toroinvestimentos.com.br

## João Vítor Freitas

Analista de Investimentos  
joao.freitas@toroinvestimentos.com.br

## Lucas Serra

Analista de Investimentos  
lucas.serra@toroinvestimentos.com.br

## Rodrigo Caetano



Analista de Investimentos  
rodrigo.caetano@toroinvestimentos.com.br

## Belo Horizonte

Rua Bernardo Guimarães, 166, 8o. Andar  
- Funcionários, Belo Horizonte - MG,  
30140-080

## São Paulo

Rua João Brícola, 24, 17o. Andar -  
Centro Histórico de São Paulo, São  
Paulo - SP, 01014-900

 **TORO** | Uma empresa  **Santander**