



Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha – FII PM

Relatório de Acompanhamento 2º Semestre | 2024

Data-base: 31/12/2024

CAIXA PORTO MARAVILHA – FII PM

Classificação AMBIMA FII Híbrido Gestão Ativa	R\$ 8.375.548.003,30¹ Patrimônio Líquido	FGTS Cotista Exclusivo
CNPJ: 12.989.974/0001-29	R\$ 1,76861174¹ Posição em 31/12/2024 Valor Patrimonial da cota	0,2% sobre o PL Taxa de administração
	20% sobre excedente benchmark Taxa de Performance	

4.735.662.339 Nº de cotas emitidas	IPCA + 6,5% a.a Benchmark	27/05/2011 Início do fundo
R\$ 5 Bilhões Capital integralizado	CAIXA Gestor	25/11/2064 Prazo
CAIXA Administrador	PwC Auditor	CAIXA Custodiante
Vinci Real Estate Assessor Imobiliário		

¹O Patrimônio Líquido, o valor da cota e a rentabilidade finais de 2024 serão apurados quando do fechamento das Demonstrações Financeiras do exercício.

Projeto

Viabilização da Operação Urbana Consorciada, criada pela Lei Complementar nº 101 do Município do Rio de Janeiro, de 23 de novembro de 2009, (alterada pela Lei Complementar nº 267 de 05 Dezembro 2023) a qual tem por finalidade promover a reestruturação urbana da Área de Especial Interesse Urbanístico, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto do Município do Rio de Janeiro, visando a melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região, através da aplicação de seu patrimônio.

Breve Histórico

O FII PM adquiriu, em 13/06/2011, mediante investimento de R\$ 3,5 bilhões, 6.436.722 Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") por meio de Oferta Pública de Distribuição Secundária ("Leilão") promovida pelo Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto ("FII RP"), que tem como cotista a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro ("CDURP"), criada pela Lei Complementar nº 102/2009.

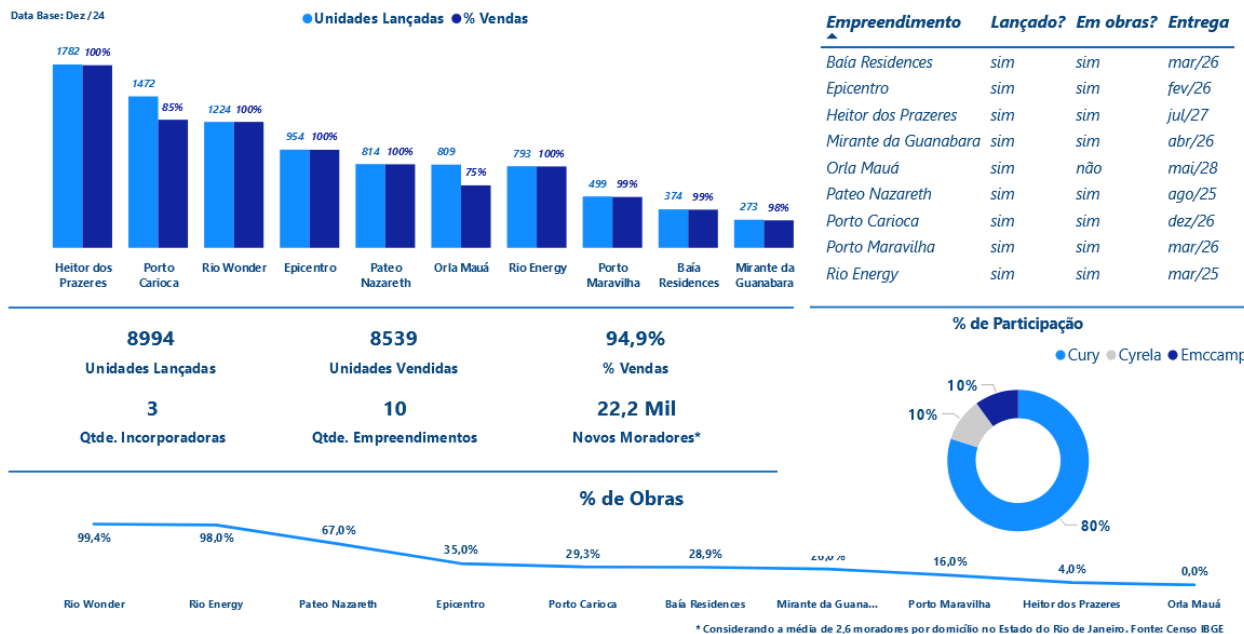
Em 2015, para concluir obras que se encontravam em andamento, foi realizado investimento adicional de R\$ 1,5 bilhão, sendo R\$ 800.000.000,00 em 16/04/2015 e R\$ 700.000.000,00 em 29/06/2015, totalizando investimento de R\$ 5.000.000.000,00 no projeto Porto Maravilha.

Nos termos do Acordo assinado em 09/08/2023 entre o FII PM e o Município do Rio de Janeiro, houve aumento do prazo da OUCPRJ até 2064 e extensão da área para o bairro de São Cristóvão, com vigência a partir da publicação da Lei Complementar nº 267/2023 publicada em 06 de dezembro de 2023.

FII PORTO MARAVILHA

Destaques Atuais

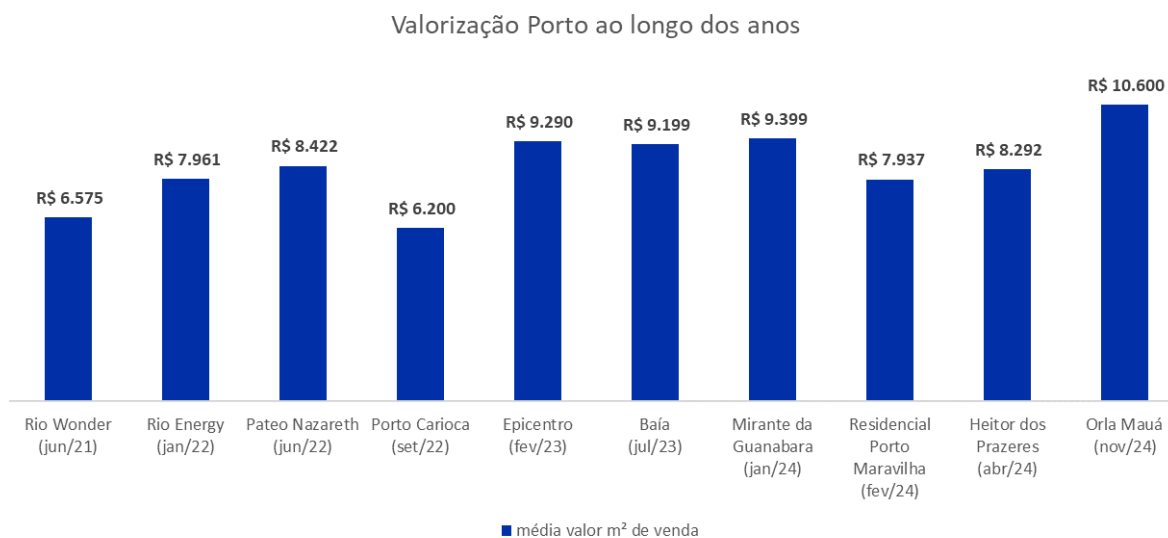
Conforme quadro abaixo, os empreendimentos imobiliários residenciais do bairro Porto Maravilha apresentam números positivos, com média de vendas superior a 92%.



Fonte: Elaboração CAIXA com base nos dados divulgados pelas incorporadoras parceiras.

No perímetro da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro (“OUCPRJ”), entre junho de 2021 e dezembro de 2024, foram lançados 10 empreendimentos, totalizando 8.994 unidades. Dessas, cerca de 470 unidades foram entregues aos compradores em 2024, entre junho e dezembro, da 1ª fase do empreendimento Rio Wonder, da Cury. A expectativa é de que a Zona Portuária receba mais de 22 mil novos moradores nos próximos anos. O próximo empreendimento habitacional a ser concluído, o Rio Energy, com 793 Unidades, tem entrega prevista para o primeiro semestre de 2025.

No gráfico abaixo é possível verificar a evolução do valor do m² ao longo do período, com valorização de 61% entre 2021 e 2024.



Fonte: Elaboração CAIXA com base nos dados divulgados pelas incorporadoras com empreendimentos lançados na região.

Todos os empreendimentos que estão sendo desenvolvidos na área abrangida pela OUCPRJ necessitaram adquirir CEPAC, além de alguns deles estarem sendo construídos em terrenos que eram de propriedade do Fundo. Isso proporcionou uma melhora importante da liquidez do FII PM, que encerrou o segundo semestre de 2024 com disponibilidade de R\$ 61,6 milhões em caixa, além de uma carteira de recebíveis de R\$ 159 milhões, a serem monetizados ao longo dos próximos anos.

Carteira Imobiliária

O Portfólio de ativos investidos pelo FII PM é composto por um estoque de CEPAC, terrenos, empreendimentos imobiliários e cotas de Sociedade de Propósito Específico (SPE) cujo objeto é investimento em ativos imobiliários na Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro.

A carteira imobiliária possui 09 propriedades sendo 01 (um) edifício comercial destinado a renda, 02 (dois) empreendimentos imobiliários, além de 06 (seis) terrenos destinados a venda.

Portfólio de Imóveis e Ativo Financeiro Imobiliário

A carteira imobiliária do FII PM/FII RP é composta atualmente por imóveis (empreendimentos e terrenos) e estoque de CEPAC conforme descrito abaixo:



AQWA Corporate

STATUS: Gerador de Renda

PARCEIRO: Tishman Speyer

PARTICIPAÇÃO: 22%

Situação Atual: Torre 1 pronta e em funcionamento, Torre 2 não iniciada.



Porto Atlântico Leste

STATUS: Disponível para venda

PARCEIRO: OR

PARTICIPAÇÃO: 11,82%

Situação Atual: Empreendimento pronto.



Holiday Inn

STATUS: Disponível para venda

PARCEIRO: OR

PARTICIPAÇÃO: 23%

Situação Atual: Ativo em negociação para venda.



CEPAC

Certificados de Potencial Adicional de Construção

Quantidade: 5.292.224

Valor unitário: R\$ 1.400,83

Total: R\$ 7.413.491.694,33 ¹

¹ Valores referentes ao Laudo de 2023. Laudo de Avaliação de Ativos data-base DEZ/2024 em fase de elaboração.

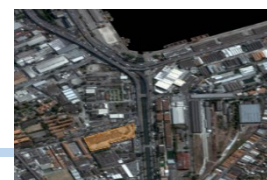
FII PORTO MARAVILHA

**TERRENO - GASÔMETRO²**

STATUS: Em fase de desapropriação pelo MRJ e indenização ao Fundo. Posse parcial pela CCPAR/Flamengo.

**TERRENO – CLUBE DOS PORTUÁRIOS**

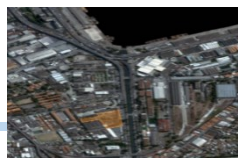
STATUS: Disponível para venda. Ocupado parcialmente pela Unidos da Tijuca. Em processo de emissão de posse.

**TERRENO - CEDAE**

STATUS: Disponível para venda. Desocupado.

**TERRENO - APLAUSO**

STATUS: Disponível para venda. Ocupado pelo Grupo Aplauso, com ação de emissão de posse em curso.

**TERRENO - USINA DE ASFALTO**

STATUS: Disponível para venda. Desocupado.

**TERRENO – PRAIA FORMOSA**

STATUS: Área remanescente de 2.200m² do L1Q4 disponível para venda. Processo iniciado em JAN/25. Em DEZ/24 foi concluído o processo para alienação do L1Q3 – Praia Formosa.

Atuação do Gestor

- Foi assinado novo instrumento com a Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. para prestação de serviços de assessoria financeira e imobiliária, pelo período de 24 meses. Dentro do escopo de trabalho será desenvolvido novo *Masterplan* contemplando a área original da operação e a região do Bairro de São Cristóvão.
- Foi concluída a quitação de todos os impostos atrasados referentes aos terrenos do FII PM e FII RP. Ao longo do exercício de 2024 foram quitados aproximadamente R\$ 18 milhões referentes à IPTU, taxa de incêndio e Foro.
- Foi realizada a assinatura dos instrumentos de venda do terreno Praia Formosa, Lote 1, Quadra 3 e 70.944 CEPAC, para a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Cury Construtora.

Ações em andamento

- Processo de Transferência dos terrenos (i) Clube dos Portuários, (ii) Aplauso, (iii) Cedae e (iv) Usina de asfalto do FII Região do Porto ao FII PM em andamento.
- Em outubro ocorreu a assinatura do Termo de Pré-Acordo com o Município do Rio de Janeiro e Clube de Regatas do Flamengo, em relação à desapropriação do imóvel Gasômetro. O acordo definitivo prevê medidas compensatórias para o consumo de CEPAC, além do recebimento pelo Fundo do valor de mercado do imóvel, após a eficácia do Acordo, quando será passada a posse definitiva para o arrematante. Em janeiro/2025, o Flamengo solicitou prorrogação do prazo para assinatura do acordo definitivo por 90 dias para que os novos gestores do clube possam se inteirar adequadamente do assunto.
- Por meio do site www.caixa.gov.br/portomaravilha a Gestão do Fundo iniciou o processo de manifestação de interesse para venda do terreno Lote 1 Quadra 4 – Praia Formosa. A proposta pode englobar projetos residenciais ou comerciais para venda; projetos não residenciais de ativos, com foco em renda, hotéis, residenciais para renda e demais projetos imobiliários. Processo está previsto para encerramento em abril/2025.

² Houve a Publicação do Decreto Municipal nº 54.691/2024 declarando o imóvel de interesse público com finalidade de desapropriação por Hasta Pública SMCG nº 001/2024.

CAIXA