



Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha – FII PM

# Relatório de Acompanhamento 2º Semestre | 2023

## CAIXA PORTO MARAVILHA – FII PM

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Classificação ANBIMA</b><br>FII Híbrido Gestão Ativa | <b>R\$ 8.401.456.265,72</b><br>Patrimônio Líquido                                  | <b>FGTS</b><br>Cotista Exclusivo                |
| <b>CNPJ:</b> 12.989.974/0001-29                         | <b>R\$ 1,77408262</b><br><b>Posição em 29/12/2023</b><br>Valor Patrimonial da cota | <b>Taxa de administração</b><br>1,0% sobre o PL |
|   | <b>Taxa de Performance</b><br>20% sobre excedente benchmark                        |   |
| <b>Nº de cotas emitidas</b><br>4.735.662.339            | <b>Benchmark</b><br>IPCA + 6,5% a.a  | <b>Início do fundo</b><br>27/05/2011            |
| <b>Capital integralizado</b><br>R\$ 5 Bilhões           | <b>Gestor</b><br>CAIXA   | <b>Prazo</b><br>25/11/2064                      |
| <b>Administrador</b><br>CAIXA                           | <b>Auditor</b><br>PwC  | <b>Custodiante</b><br>CAIXA                     |
| <b>Assessor Imobiliário</b><br>Vinci Partners           |  |   |

## 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" ou "Fundo"), 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.

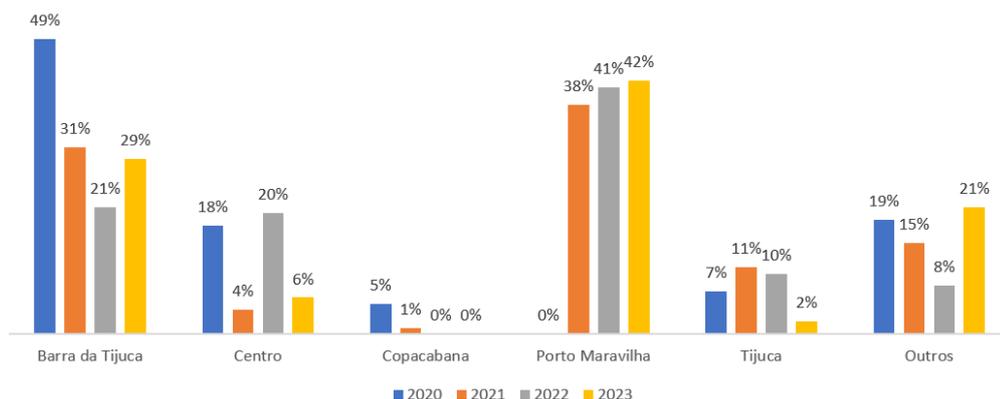
Em 2015, para concluir obras que se encontravam em andamento, foi realizado investimento adicional de R\$ 1,5 bilhão, sendo R\$ 800.000.000,00 em 16/04/2015 e R\$ 700.000.000,00 em 29/06/2015, totalizando investimento de R\$ 5.000.000.000,00 no projeto Porto Maravilha.

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 Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro ("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.

## Destaques Atuais

Conforme quadro abaixo, a partir das informações divulgadas pelo SINDUSCON/RJ, o bairro Porto Maravilha é a região da cidade que apresenta o maior número de unidades lançadas no mercado imobiliário do Rio de Janeiro desde 2021. Ao somar-se os lançamentos do Centro/Porto Maravilha, de 2021 a 2023 a representatividade foi de 42%, 61% e 48% respectivamente.

### Unidades Lançadas RJ (2020 - 2023)



Fonte: Elaboração CAIXA com base nos dados divulgados pelo Sinduscon/RJ

Especificamente no Porto Maravilha, entre junho de 2021 e abril de 2024, foram lançados 10 empreendimentos na região, totalizando 7.536 unidades. Dessas, 5.357 estão em obras, sendo que 2.020 unidades serão entregues aos compradores em 2024, entre junho e dezembro. Há previsão de lançamento de outras 3.879 unidades ainda este ano. Em termos de comercialização, os números são igualmente positivos, com média de vendas superior a 75% do que já foi lançado.

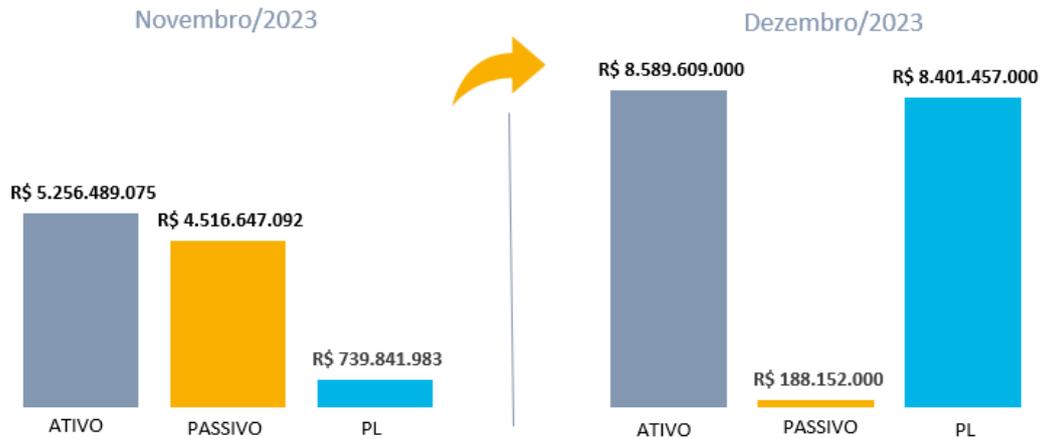
Todos esses empreendimentos estão sendo desenvolvidos no perímetro da Operação Urbana Porto Maravilha e necessitaram adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) junto ao FII PM, além de alguns deles estarem sendo construídos em terrenos que eram de propriedade do Fundo. Isso proporcionou uma melhora importante da liquidez do FII PM, que encerrou 2023 com R\$ 97 milhões em caixa, além de uma carteira de recebíveis de R\$ 358 milhões, a serem monetizados ao longo dos próximos anos.

Além disso, em 06/12/2023 foi publicada a Lei Complementar (“LC”) nº 267, que alterou a Lei Complementar nº 101/2009, expandindo a região de abrangência da área cepacável para o bairro de São Cristóvão e prorrogando a Operação Urbana da Região do Porto até 2064, permitindo a significativa redução do passivo e ampliando a capacidade de absorção de CEPAC.

A partir da efetividade do acordo, houve ajuste contábil onde o Patrimônio Líquido do FII PM passou de R\$ 739 milhões (Nov/23) para R\$ 8,4 bilhões (Dez/23). O aumento relevante no valor patrimonial da cota do Fundo foi proveniente da baixa do POC<sup>1</sup> e emissão de novo laudo de avaliação de ativos.

<sup>1</sup> Prêmio da Opção de Compra ou POC significa o prêmio a ser pago pelo Proponente Vencedor, adicional ao Preço de Exercício da Opção, a partir da disponibilização acumulada de Imóveis cuja Quantidade Estimada de CEPAC exceda o equivalente a 60% do Quantidade Total de CEPAC.

## Evolução Patrimonial - Pós Acordo e Laudo de avaliação de Ativos



Assim, a atual situação de liquidez e patrimonial do fundo, considerando sua posição de caixa, carteira de recebíveis, assim como a extinção da discussão de um eventual passivo do fundo, explicados e demonstrados acima, na visão do gestor, garantem uma situação de liquidez e de solvência ao fundo que permitirá fazer frente aos seus compromissos futuros para os próximos anos, sem a necessidade de desfazer de seus ativos através de vendas forçadas ou em momentos de mercado não oportuno. Além disso, tal situação permite ao gestor dar continuidade a sua estratégia de longo prazo para o fundo dando continuidade ao desenvolvimento do seu Masterplan<sup>2</sup> vigente.

### Carteira Imobiliária

A política de investimento do Fundo consiste na realização de operações imobiliárias, por meio da aquisição e alienação dos bens e direitos que compõem seu patrimônio no âmbito apenas da OUCPRJ, incluindo, imóveis, direitos reais sobre bens imóveis e CEPAC. O Fundo pode investir em ativos imobiliários cujo propósito de investimento seja o desenvolvimento de empreendimentos exclusivamente na Área de Especial Interesse Urbanístico, delimitada pela legislação.

A carteira imobiliária possui 10 propriedades sendo 01 (um) edifício comercial destinado a renda, 03 (três) empreendimentos imobiliários, além de 06 (seis) terrenos destinados a venda.

<sup>2</sup> Masterplan é uma ferramenta que possui a função de realizar o planejamento urbano de uma cidade ou bairro específico. É uma proposta do projeto global, em todos os aspectos significativos, implantação, programa, arquitetura, urbanização e paisagem

## FII PORTO MARAVILHA

## Portfólio de Imóveis e Ativo Financeiro Imobiliário

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades e estoque de CEPAC conforme descrito abaixo:

**AQWA Corporate**

**STATUS:** Gerador de Renda  
**PARCEIRO:** Tishman Speyer  
**PARTICIPAÇÃO:** 22%

**Porto Atlântico Leste**

**STATUS:** Disponível para venda  
**PARCEIRO:** OR  
**PARTICIPAÇÃO:** 11,82%

**Porto Vida**

**STATUS:** Vendido em Março/2024  
**PARCEIRO:** OR, OAS e Carioca  
**PARTICIPAÇÃO:** 26,16%

**Holiday Inn**

**STATUS:** Disponível para venda  
**PARCEIRO:** OR  
**PARTICIPAÇÃO:** 23%

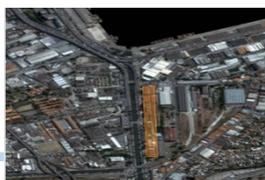
**CEPAC**

Certificados de Potencial Adicional de Construção

**Quantidade:** 5.292.352  
**Valor unitário:** R\$ 1.400,83  
**Total:** R\$ 7.413.671.000,22<sup>3</sup>

**TERRENO - GASÔMETRO**

**STATUS:** Disponível para venda  
Ocupado parcialmente

**TERRENO - CLUBE DOS PORTUÁRIOS**

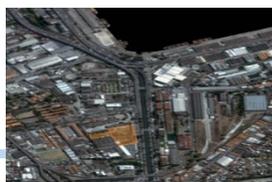
**STATUS:** Disponível para venda  
Ocupado parcialmente

**TERRENO - CEDAE**

**STATUS:** Disponível para venda  
Desocupado

**TERRENO - APLAUSO**

**STATUS:** Disponível para venda  
Ocupado pelo Grupo Aplauso

**TERRENO - USINA DE ASFALTO**

**STATUS:** Disponível para venda  
Desocupado

**TERRENO - PRAIA FORMOSA**

**STATUS:** Desocupado – em andamento processo público para venda do imóvel remanescente

<sup>3</sup> Valores referentes ao Laudo de 2023.

## Atuação do Gestor

### Porto Vista

Efetivação da venda do ativo em Jul/2023.

### Porto Vida

Aprovação da venda do ativo em Dez/2023.

### Ações em andamento

- Atualização do MasterPlan, contemplando o bairro de São Cristóvão.
- Negociação junto à Prefeitura do Rio de Janeiro para demolição das edificações desocupadas nos terrenos pertencentes ao FII PM.
- Processo Público para venda do imóvel remanescente Praia Formosa Lote 1 Quadra 3.
- A equipe de gestão segue engajada no desenvolvimento faseado e ordenado da região, alinhada ao Masterplan vigente, focada na continuidade do desenvolvimento imobiliário residencial e na atração de novos parceiros no segmento comercial, para servir a população que está por vir morar na região.

**CAIXA**