



Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha – FII PM

Relatório de Acompanhamento 1º Semestre | 2024

Data-base: 30/06/2024

CAIXA PORTO MARAVILHA – FII PM

Classificação AMBIMA FII Híbrido Gestão Ativa	R\$ 8.385.982.280,64 Patrimônio Líquido	FGTS Cotista Exclusivo
CNPJ: 12.989.974/0001-29	R\$ 1,77081508 Posição em 28/06/2024 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		

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.

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										
Rio de Janeiro - RJ										
Bairro	2020	Part. (%)	2021	Part. (%)	2022	Part. (%)	2023	Part. (%)	Total	Part. (%)
Barra da Tijuca	872	49%	911	31%	954	21%	939	29%	3.676	30%
Botafogo	171	10%	296	10%	93	2%	352	11%	912	7%
Centro	322	18%	121	4%	912	20%	181	6%	1.536	12%
Copacabana	96	5%	26	1%	0	0%	0	0%	122	1%
Flamengo	115	7%	0	0%	0	0%	217	7%	332	3%
Ipanema	32	2%	40	1%	261	6%	103	3%	436	4%
Leblon	25	1%	94	3%	12	0%	0	0%	131	1%
Porto Maravilha	0	0%	1.104	38%	1.842	41%	1.328	42%	4.274	34%
Tijuca	132	7%	325	11%	474	10%	78	2%	1.009	8%
Total	1.765	100%	2.917	100%	4.548	100%	3.198	100%	12.428	100%

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

No perímetro da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro (“OUCPRJ”), entre junho de 2021 e abril de 2024, foram lançados 09 empreendimentos na região, totalizando 7.690 unidades. Dessas, cerca de que 2.020 unidades serão entregues aos compradores em 2024, entre junho e dezembro. Ainda, 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 que estão sendo desenvolvidos na área que abrange a OUCPRJ, necessitaram adquirir 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 o primeiro semestre de 2024 com R\$ 110 milhões em caixa, além de uma carteira de recebíveis de R\$ 195,7 milhões, a serem monetizados ao longo dos próximos anos.

Carteira Imobiliária

O Portfólio de ativos investidos pelo FII PM é composto por Certificados de Potencial Adicional de Construção (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 10 propriedades sendo 01 (um) edifício comercial destinado a renda, 03 (três) 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%



Porto Atlântico Leste

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



Porto Vida

STATUS: Vendido em Mar/24
PARCEIRO: OR, OAS e Carioca
PARTICIPAÇÃO: 26,16%



Holiday Inn

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



CEPAC

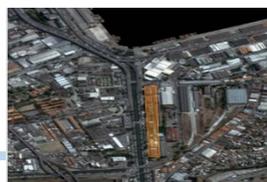
Certificados de Potencial Adicional de Construção

Quantidade: 5.292.224
Valor unitário: R\$ 1.400,83
Total: R\$ 7.413.491.694,33 ¹



TERRENO - GASÔMETRO²

STATUS: Em processo de desapropriação
Ocupado parcialmente



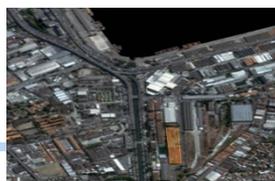
TERRENO - CLUBE DOS PORTUÁRIOS

STATUS: Disponível para venda
Ocupado parcialmente



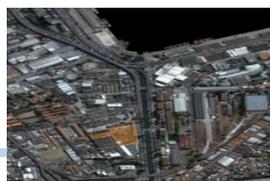
TERRENO - CEDAE

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: Contrato de Compromisso de Venda e Compra assinado.

¹ Valores referentes ao Laudo de 2023.

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.

Negócios realizados no semestre

- Concluído o Processo Competitivo de venda do imóvel remanescente Praia Formosa Lote 1 Quadra 3.

Ações em andamento:

- Contratação de novo Assessor Imobiliário para atualização do MasterPlan contemplando o bairro de São Cristóvão;
- Demolição das edificações dos terrenos pertencentes ao FII PM (“Clube dos Portuários”, “Usina de Asfalto” e “Cedae”);

ANTES



DEPOIS



Foto: Evolução da demolição no Terreno Clube dos Portuários

ANTES



DEPOIS



Foto: Evolução da demolição no Terreno Usina de Asfalto

- Instalação de alambrados nos terrenos “Clube dos Portuários” e “Usina de Asfalto”, revitalizando a imagem dos terrenos e proporcionando maior sensação de segurança para a região.

ANTESDEPOIS

Foto: Estrutura de alambrados – Terreno: Clube dos Portuários

ANTESDEPOIS

Foto: Estrutura de alambrados – Terreno: Usina de Asfalto

- Adoção de medidas judiciais contra o decreto de desapropriação do terreno Gasômetro emitido pela Prefeitura;
- 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, como shopping, hospital, universidade e comércio (mercado/hipermercado) para servir a população que está por vir morar na região.

CAIXA