



Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha – FII PM

Relatório de Acompanhamento 1º Semestre | 2025

Data-base: 30/06/2025

CAIXA PORTO MARAVILHA – FII PM

Classificação AMBIMA FII Híbrido Gestão Ativa	R\$ 7.331.779.312,58 Patrimônio Líquido	FGTS Cotista Exclusivo
CNPJ: 12.989.974/0001-29	R\$ 1,54820568 Posição em 30/06/2025 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

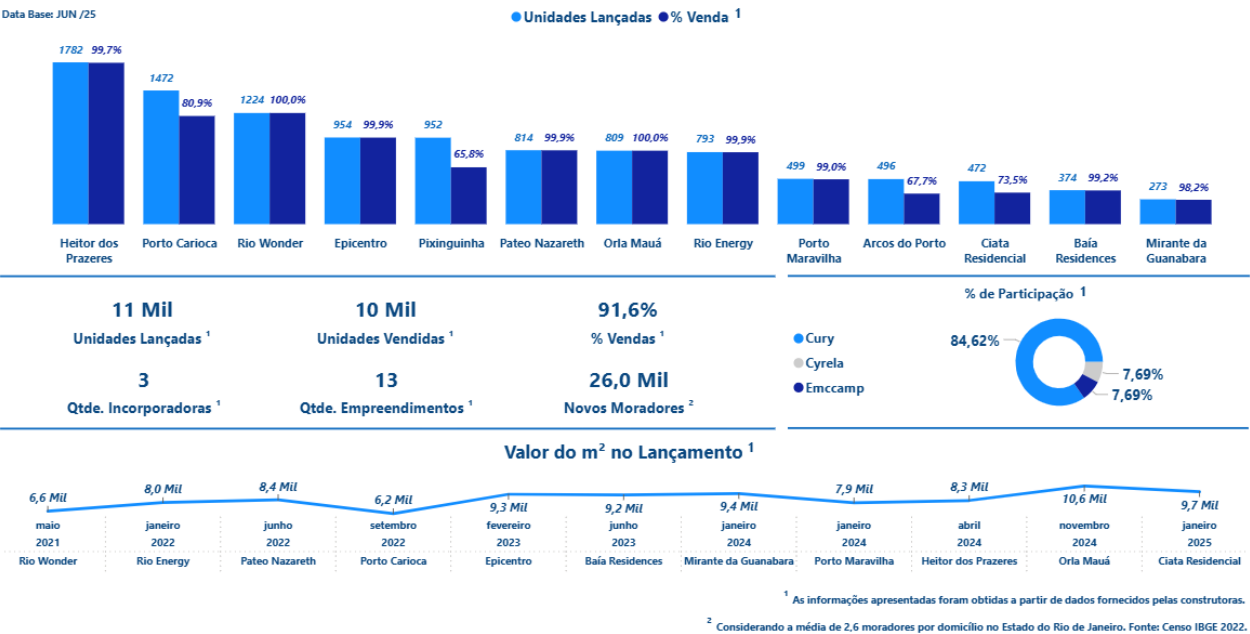
O FII PM adquiriu, em 13/06/2011, mediante investimento de R\$ 3,5 bilhões, 6.436.722 Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") por meio de Oferta Pública de Distribuição Secundária ("Leilão") promovida pelo Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto ("FII RP"), que tem como 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.

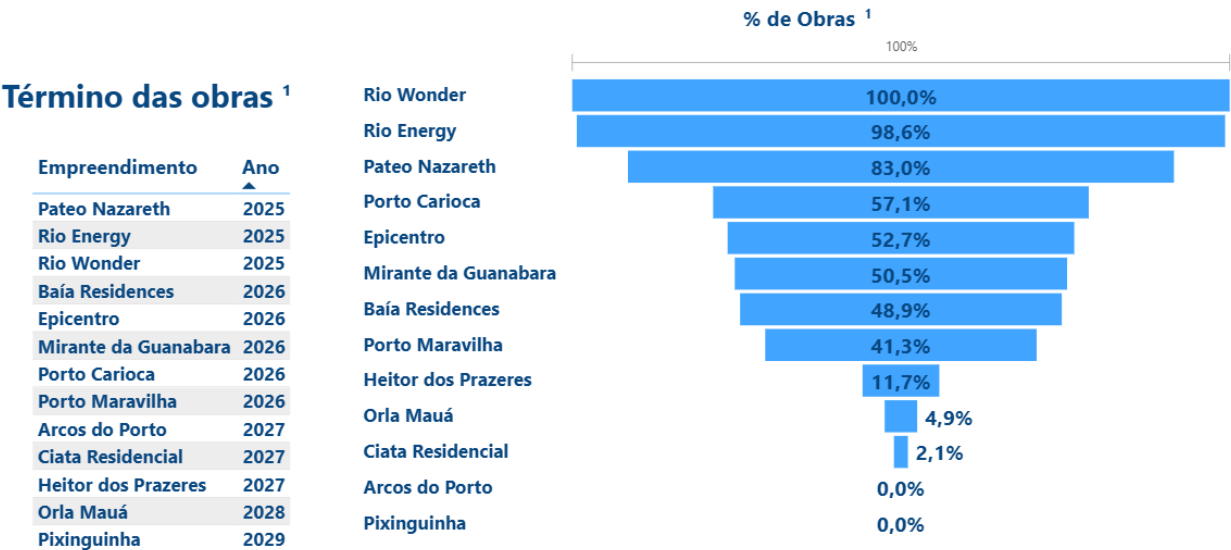
Destaques Atuais

Conforme detalhamento abaixo, os empreendimentos imobiliários residenciais do bairro Porto Maravilha apresentaram números positivos com média de vendas superior a 90%.



Fonte: Elaboração CAIXA com base nos dados divulgados pelas incorporadoras parceiras. Base: JUN/25

Destacamos o avanço das obras por empreendimento acompanhadas das respectivas previsões de conclusão, a partir dos dados fornecidos pelas Construtoras.



Fonte: Elaboração CAIXA com base nos dados divulgados pelas incorporadoras parceiras. Base: JUN/25

FII PORTO MARAVILHA

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 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.

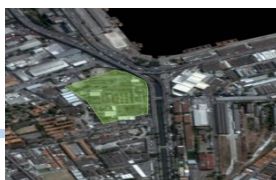
**CEPAC**

Certificados de Potencial Adicional de Construção

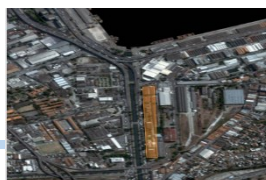
Quantidade: 5.292.224

Valor unitário: R\$ 1.204,76

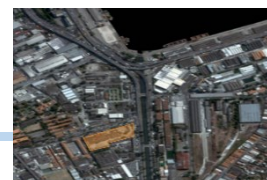
Total: R\$ 6.375.885.617,78

**TERRENO - GASÔMETRO¹**

STATUS: Em fase de desapropriação pelo MRJ. Posse parcial pela CCPAR/Flamengo.

**TERRENO – CLUBE DOS PORTUÁRIOS**

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

**TERRENO - CEDAE**

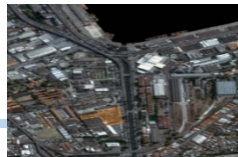
STATUS: Disponível para venda. Desocupado.

¹ 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.

FII PORTO MARAVILHA

**TERRENO - APLAUSO**

STATUS: Disponível para venda.
Ocupado pelo Grupo Aplauso.

**TERRENO - USINA DE ASFALTO**

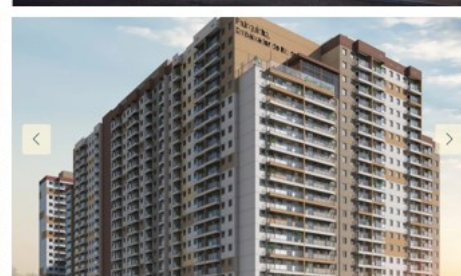
STATUS: Disponível para venda.
Desocupado.

**TERRENO - PRAIA FORMOSA**

STATUS: Área remanescente de 2.200m² do L1Q4 vendido. Processo de diligências contratuais em andamento.

Atuação do Gestor

- Foi aprovada a venda do imóvel “Lote 1 Quadra 4” e 6.400 CEPAC. Trata-se da quadra remanescente do conjunto denominado “Praia Formosa”.
- Aprovada a venda de 39.000 CEPAC em terreno de terceiros, para o primeiro projeto na região expandida da OUC (São Cristóvão), que vai permitir a construção de mais 1.787 unidades.
- Com a aprovação em abril/25 pela Prefeitura/RJ do projeto do empreendimento “Pixinguinha” (Lote 1 Quadra 3), iniciou-se o recebimento dos valores negociados.

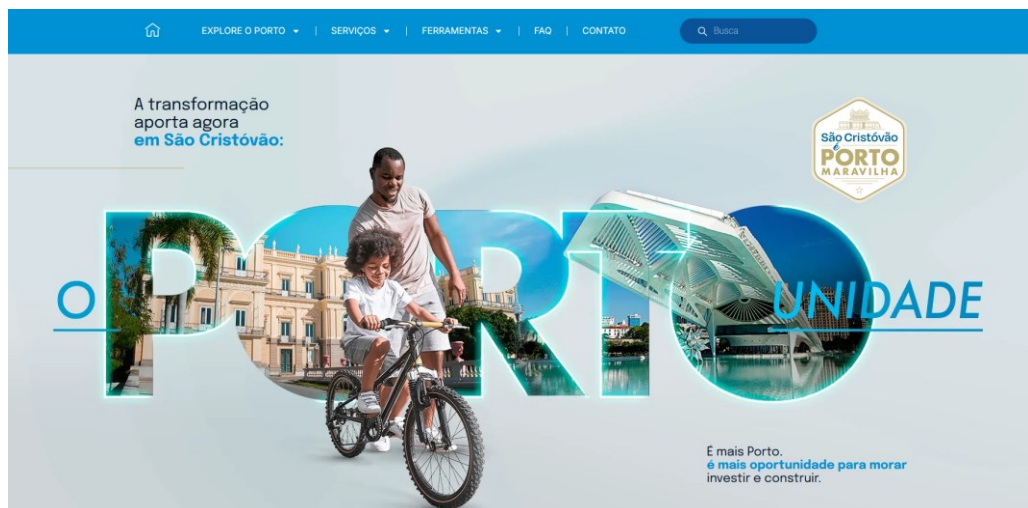


FII PORTO MARAVILHA

- Em maio/25 iniciou-se a operação do Novo Plano de Segurança para os terrenos com implementação de melhores condições de trabalho aos vigilantes, instalação de câmeras e troca da empresa de segurança.



- Lançamento do novo Portal vemparaoportocom.br com mais funcionalidades e informações, contendo Calculadora de CEPAC para simulação da quantidade necessária de certificados para desenvolvimento de empreendimentos na área.



Ações em andamento

- Em junho/25 foi apresentado o Novo Masterplan pelo Assessor Vinci Partners, contendo plano de execução e comunicação para a região de São Cristóvão.
- 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. Em maio/25, foi solicitada uma nova prorrogação, com a informação de que o andamento dos estudos e obtenção das licenças precisa de mais tempo, com prazo final em agosto/25.

CAIXA