Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha – FII PM

Relatório de Acompanhamento 2° Semestre|2025

#PÚBLICO

CAIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PORTO MARAVILHA RESPONSABILIDADE LIMITADA – FII PM

Classificação AMBIMA FII Híbrido Gestão Ativa **CNPJ:** 12.989.974/0001-29	Patrimônio Líquido **R$ 7.337.370.144,74** Valor Patrimonial da cota **R$ 1,44294150** Posição em 31/12/2025 20% sobre excedente benchmark **Taxa de Performance**	**FGTS** Cotista Exclusivo 0,2% sobre o PL **Taxa de administração**

4.735.662.339 **N° 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 n°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

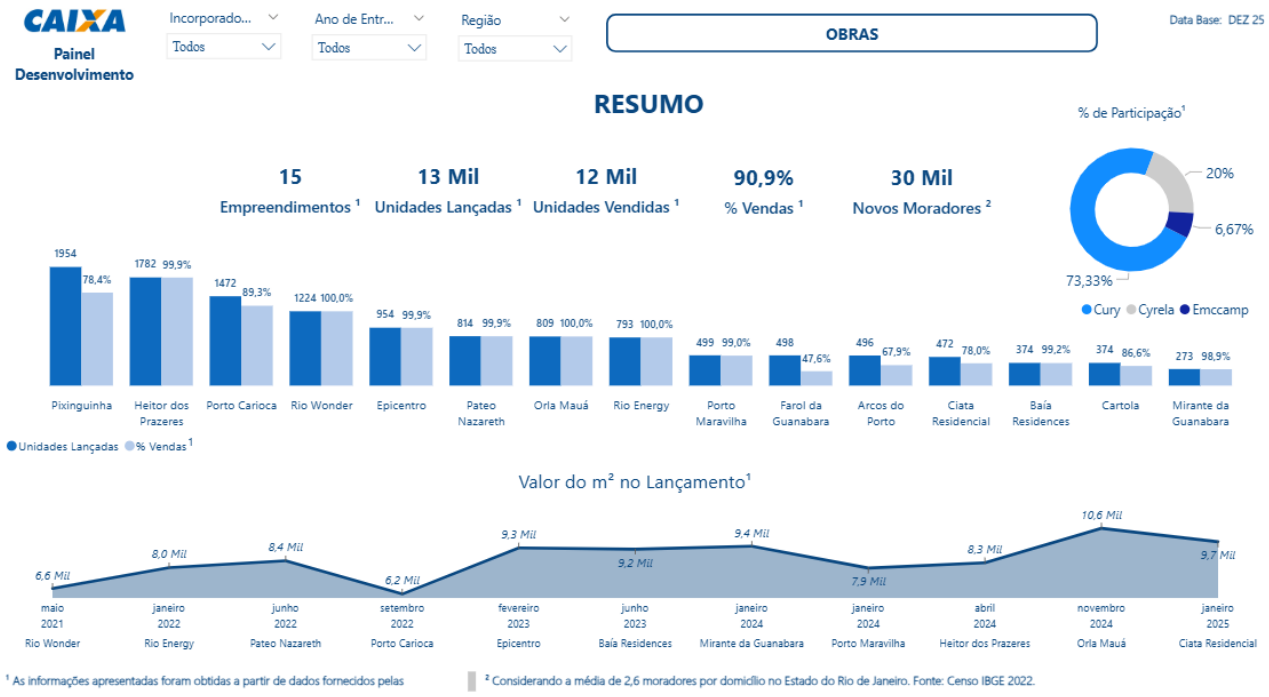
O FII PM adquiriu, em 13/06/2011, mediante investimento de R$ 3,5 bilhões, 6.436.722 Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") por meio de Oferta Pública de Distribuição Secundária ("Leilão") promovida pelo Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto ("FII RP"), que tem como cotista a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro ("CDURP"), criada pela Lei Complementar n° 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 da Região do Porto Maravilha apresentaram números positivos com média de vendas superior a 90%.



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

Por fim, 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: DEZ/25

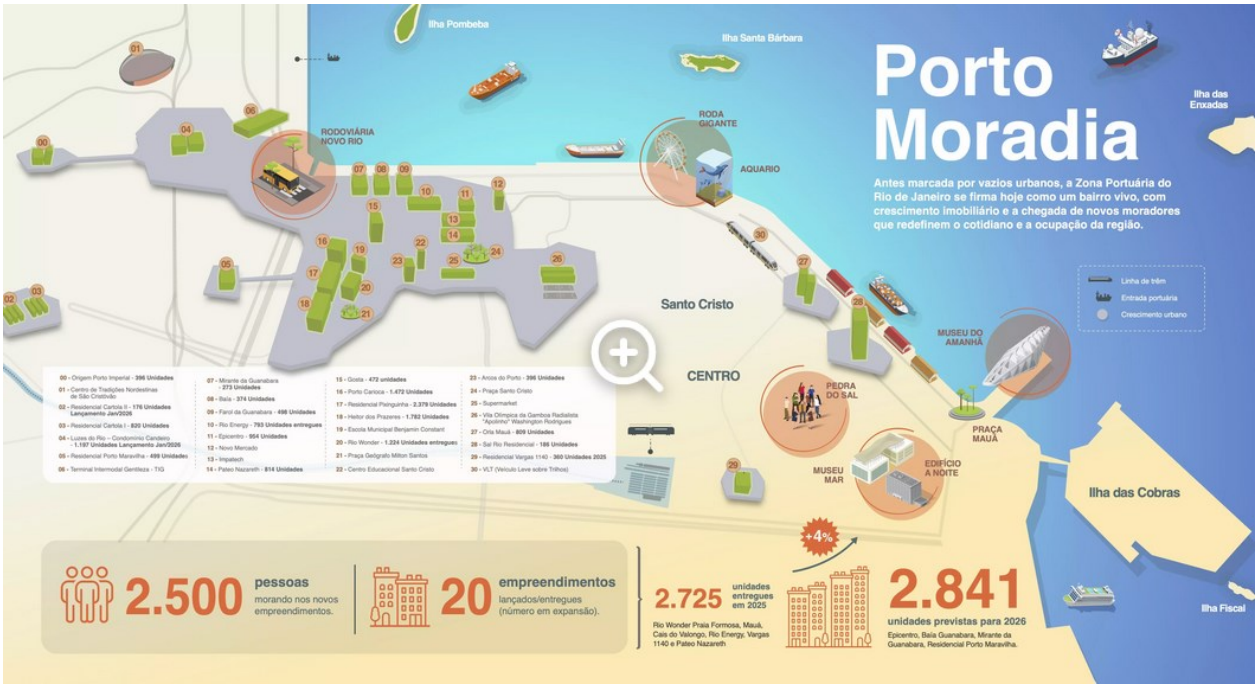
Destaques na mídia

Conforme publicado no website da ADEMI[1] (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário) a Região Portuária do Rio de Janeiro consolidou-se em 2025 como o principal polo de expansão do mercado imobiliário residencial da cidade, concentrando 33% de todos os lançamentos, com destaque para os bairros de Santo Cristo e São Cristóvão. Pelo quarto ano consecutivo, a área lidera o volume de novos empreendimentos, impulsionada por incentivos urbanísticos e fiscais, pela revitalização do Porto Maravilha e pela ampliação da infraestrutura local.

Região Portuária chega a 33% dos lançamentos residenciais no Rio

A chegada de novos moradores foi destaque no site "Tempo Real"[2], informando que após as primeiras entregas, agora inicia-se o ciclo de abertura de lojas comerciais, para atender a nova população que passa a habitar o Porto. A matéria relembra que a região teve o maior volume de vendas na cidade nos últimos 3 anos, ultrapassando Barra, Recreio e Jacarepaguá.

Porto Moradia: finalmente a Zona Portuária do Rio ganha ares de bairro residencial em 2026



Fonte: https://temporealrj.com/porto-moradia-finalmente-a-zona-portuaria-do-rio-ganha-ares-de-bairro-residencial-em-2026/

[1] https://ademi.org.br/regiao-portuaria-chega-a-33-dos-lancamentos-residenciais-no-rio

[2] https://temporealrj.com/porto-moradia-finalmente-a-zona-portuaria-do-rio-ganha-ares-de-bairro-residencial-em-2026/

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.

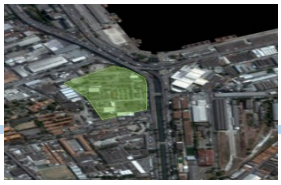


Holiday Inn
STATUS: Disponível para venda
PARCEIRO: OR
PARTICIPAÇÃO: 23%
Situação Atual: Ativo em negociação para venda.



CEPAC
Certificados de Potencial Adicional de Construção

Quantidade: 5.221.280
Valor unitário: R$ 1.146,00
Total: R$ 5.983.586.880,00
(OBS: Avaliação 2025 em andamento, valores podem sofrer alterações).



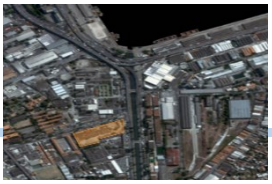
TERRENO – GASÔMETRO[3]

STATUS: Desapropriado pelo MRJ. Posse parcial pela CCPAR/Flamengo. Aguarda assinatura de Acordo Definitivo.



TERRENO – CLUBE DOS PORTUÁRIOS

STATUS: Disponível para venda. Ocupado parcialmente pela Unidos da Tijuca. Aguardando desocupação voluntária. Reintegração de posse suspensa.



TERRENO - CEDAE

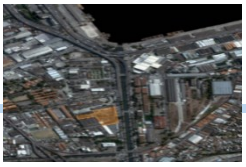
STATUS: Disponível para venda. Desocupado.

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



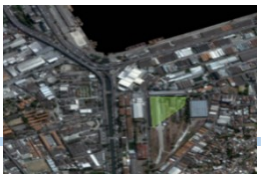
TERRENO - APLAUSO

STATUS: Disponível para venda. Ocupado pelo Instituto Stimulu Brasil. Aguardando andamento judicial.



TERRENO - USINA DE ASFALTO

STATUS: Disponível para venda. Desocupado.



TERRENO – PRAIA FORMOSA

STATUS: Área remanescente de 2.200m² do L1Q4 vendido. Processo de transferência de propriedade em andamento.

Atuação do Gestor

- No segundo semestre foi apresentada a versão final do Novo *Masterplan* pelo Assessor Vinci Partners, contendo plano de execução e comunicação para a região de São Cristóvão.

- Foi realizada reunião da Gestão com a CCPAR para apresentar a proposta técnica das intervenções urbanas prioritárias a serem executadas pelas incorporadoras na região, em linha com o Novo Masterplan.

- Foi concluída a venda da participação de 78% detida pela Tishman no Edifício Aqwa Corporate para a Brookfield. O FII PM não exerceu seu direito de preferência nem vendeu sua participação nas mesmas condições, mantendo, portanto, 22% de participação no empreendimento.

- Em SET/25 o FII PM teve participação de destaque no Rio Construção Summit, realizado no Rio de Janeiro, apresentando o Novo Masterplan para a região expandida do Porto (incluindo o bairro de São Cristóvão), destacando a revitalização da região e as novas perspectivas para o Porto Maravilha decorrentes da Operação Consorciada e das ações do Fundo.

- Em SET/25 foi realizada a primeira distribuição de resultados ao cotista do Fundo, referente ao 1ºS25.

- Após concluído o processo de transferência dos terrenos (i) Clube dos Portuários, (ii) Aplauso, (iii) Cedae e (iv) Usina de asfalto do FII RP ao FII PM em JUN/25 foi realizada AGE deliberando pela liquidação do FII RP. Demonstrações Financeiras auditadas de encerramento do Fundo publicadas em OUT/25.

- Em NOV/25 foi concluído o serviço de manutenção de alambrados em todos os terrenos localizados na Avenida Francisco Bicalho (Usina, Cedae, Clube e Aplauso).



Fonte: CAIXA - Fotos antes e depois da manutenção

- No Portal www.vemparaoporto.com.br a calculadora de CEPAC passou por diversos ajustes e encontra-se em pleno funcionamento.



Fonte: https://vemparaoporto.com.br/calculadora-de-cepac/

Ações em andamento

- Em relação a desapropriação do Gasômetro, em JAN/25 foi solicitada uma prorrogação para assinatura do Acordo Definitivo pelo Clube de Regatas do Flamengo, em virtude da alteração da diretoria. Em MAI/25, foi solicitada uma nova prorrogação, até AGO/25, com a informação de que o andamento dos estudos e obtenção das licenças junto aos órgãos competentes demandaria mais prazo. Em SET/25 foram retomadas as negociações entre as partes. Em DEZ/25 o Conselho Curador do FGTS aprovou o prosseguimento para assinatura do Acordo. Atualmente, restando-se pendente a anuência do TCU e deliberação na Prefeitura.

- Sobre a reintegração de posse da Unidos da Tijuca, a Prefeitura anunciou que iniciará as obras da nova quadra da Escola de Samba próximo a Cidade do Samba e previsão de conclusão das obras ao fim de 2026. Atualmente a reintegração está suspensa em juízo.


CAIXA