

SONDAGEM DE MERCADO

Fundo de Investimento Imobiliário
Centro de Convenções de Foz do Iguaçu





Parte 1 – Informações do Ativo

Um dos maiores equipamentos de eventos do Sul do país

100 mil m²

de terreno

31,9 mil m²

de área construída

17,2 mil m²

de área bruta locável

68,4 mil m²

de área verde

1.000

vagas de estacionamento

2004

ano de inauguração

Rota do turismo internacional

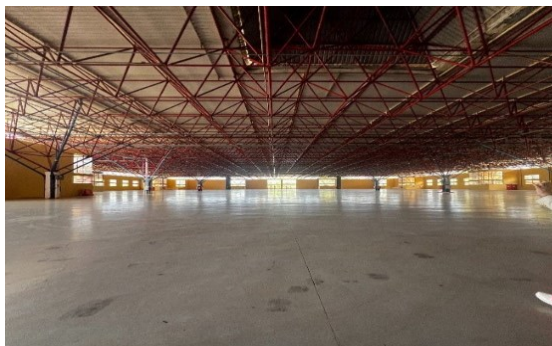
- **1 km**
do Aeroporto Internacional de Foz do Iguaçu
- **13 km**
do centro da cidade, na Rodovia das Cataratas
- **Fronteira tripla**
divisa com Paraguai e Argentina
- **5,0 milhões**
de visitantes nos atrativos da cidade em 2025
- **Centre Pompidou**
Museu Internacional de Arte previsto em frente ao ativo



Centro de Convenções de Foz do Iguaçu



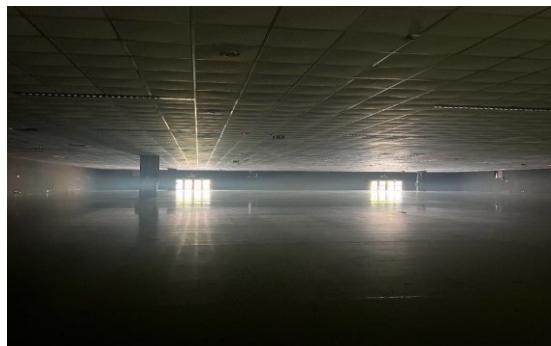
Quatro espaços para eventos



Pavilhão Cataratas

10.270 m²

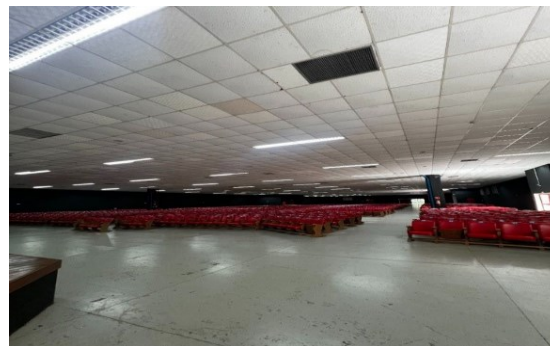
Extensa área livre, pé-direito alto em treliça metálica; piso em concreto; dois blocos de sanitários



Salão Iguaçu

3.356 m²

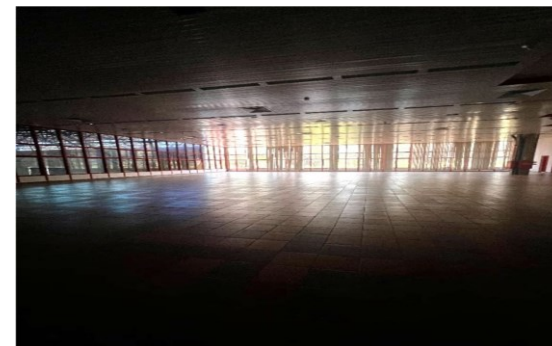
Salão contíguo ao Auditório Naipi, com sanitários próprios e copa de apoio



Salão Itaipu

2.956 m²

Palco fixo, três camarins e sanitários; conectado ao Salão Iguaçu



Auditório Naipi

654 m²

Único ambiente com climatização central; 236 lugares

Somados aos apoios — cozinha industrial, copa, vestiários e sede administrativa — os quatro espaços totalizam 17.236 m² de área bruta locável.

Um terço do terreno disponível para novas edificações

33.136 m²

de área remanescente edificável — suficiente para hotel executivo, arena multiuso, centro comercial ou praça de alimentação

65% de taxa de ocupação

limite do terreno conforme a Guia Amarela; hoje a ocupação é de aproximadamente 31%

Atrativos no entorno

No terreno em frente ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu será instalado o Museu Pompidou do Paraná.

45 metros de altura

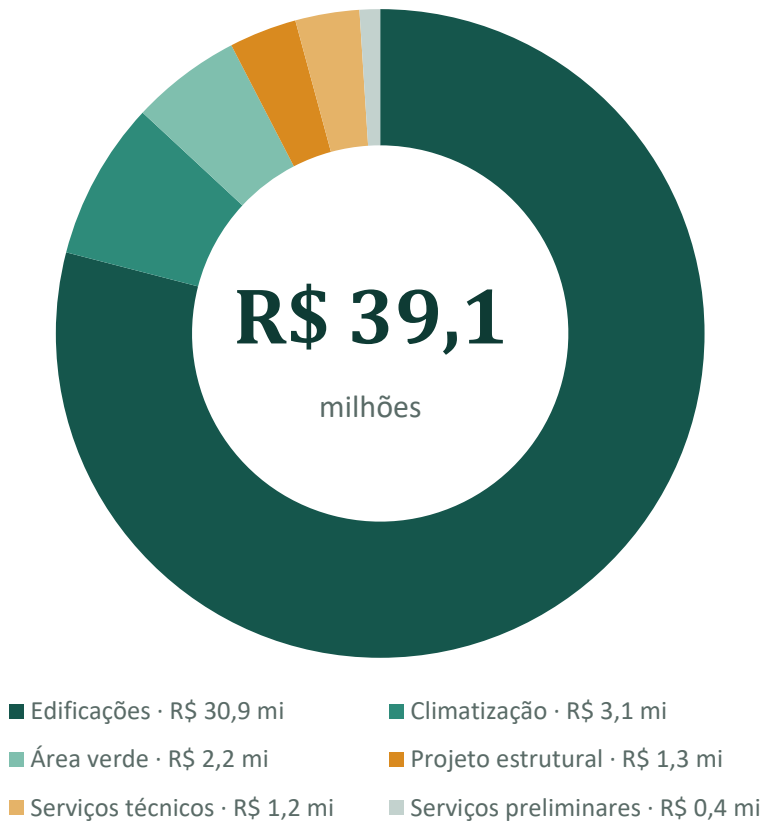
limite construtivo por estar no raio de proteção do Aeroporto Cataratas (Portaria Comaer nº 957/2015)



Museu Pompidou Paraná



Capex preliminar de R\$ 39,1 milhões para a requalificação



79%

do Capex está em edificações — reforma de pavilhões, sanitários, cozinha e fachadas

18 a 24 meses

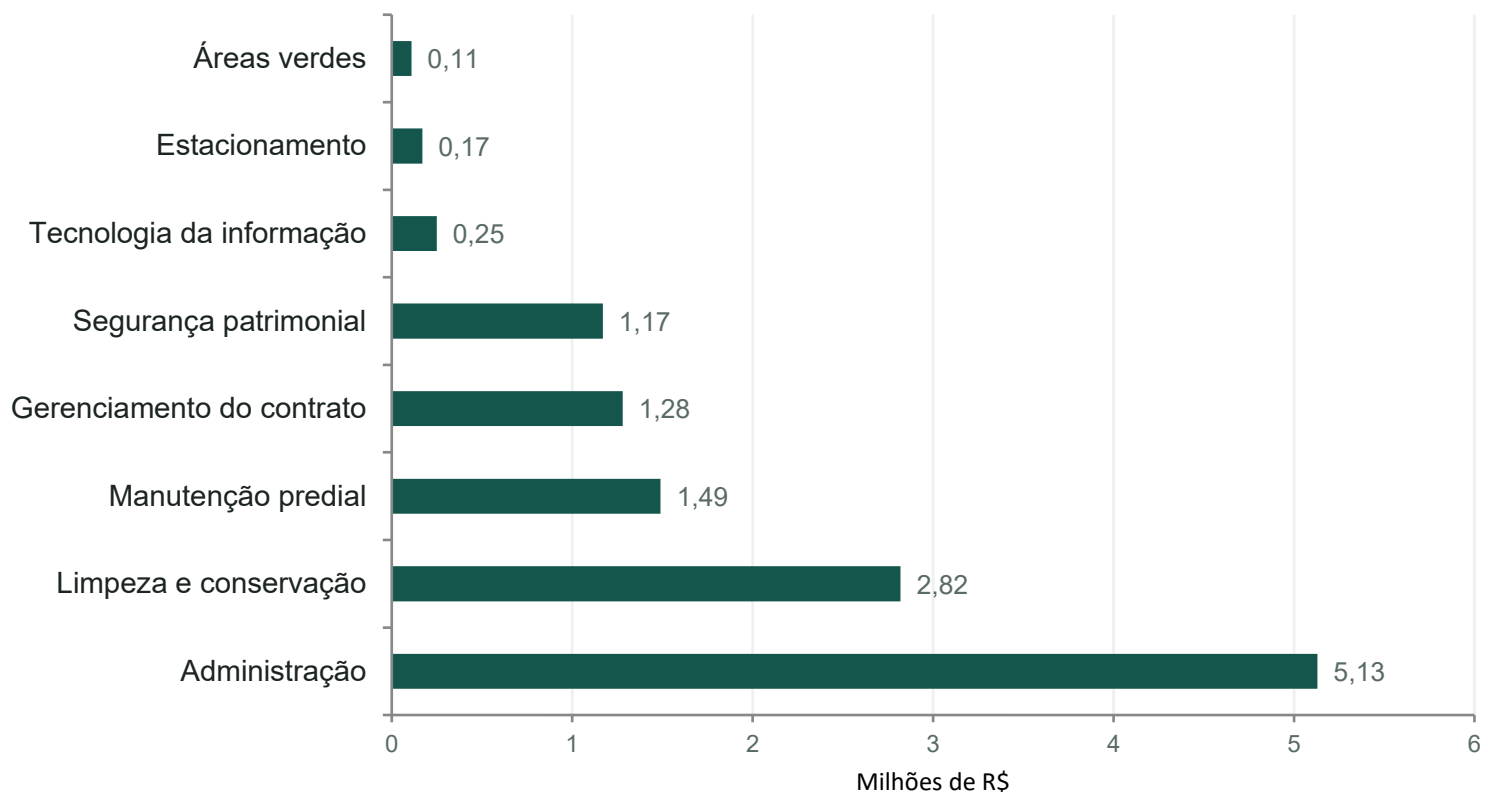
de prazo estimado para a conclusão das obras de requalificação

3º ano

do projeto: operação em capacidade plena, concluídos os investimentos iniciais

Valores de referência CUB, TCPO/Pini e Sinapi, base setembro de 2024. Estimativa preliminar, sem reinvestimentos; não vincula o futuro operador.

Opex anual estimado de R\$ 12,4 milhões



R\$ 1,04 mi

custo operacional mensal

O que está incluso na estimativa

- Equipe própria de administração e comercialização
- Limpeza, manutenção predial e conservação do bosque
- Segurança patrimonial e gestão do estacionamento
- Encargos sociais

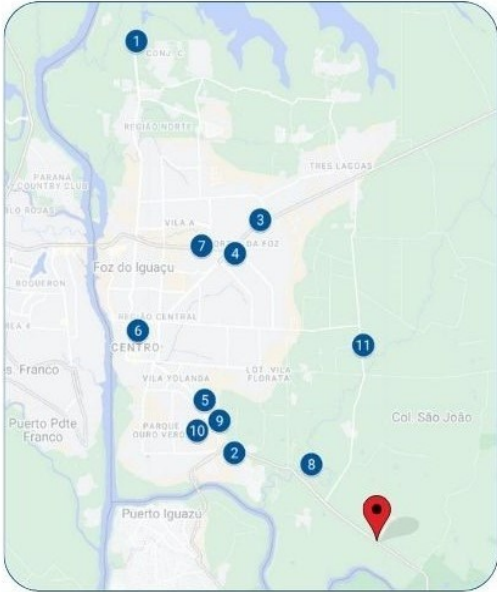
Análise dos concorrentes

Equipamento	Área	Salas	Climatização	Área externa
Centro de Convenções (ativo)	31.863 m²	5	Parcial	Sim
Rafain Palace Hotel & Convention	19.000 m²	43	Sim	Não
Recanto Cataratas Thermas Resort	12.600 m²	20	Sim	Não
Mabu Thermas Grand Resort	10.000 m²	11	Sim	Não
Grand Carimã Resort & Convention	7.000 m²	13	Sim	n/d
Bourbon Cataratas Convention & Resort	5.100 m²	15	Sim	Sim

Fonte: elaboração Fipe a partir de dados públicos dos empreendimentos.

Centro de Convenções de Foz do Iguaçu

- 1 Itaipu Binacional
- 2 Grand Carimã Resort & Convention Center
- 3 Rafain Palace Hotel & Convention
- 4 Recanto Cataratas Thermas Resort & Convention
- 5 Hotel Bourbon Cataratas do Iguaçu Resort & Convention
- 6 Golden Park Internacional Foz
- 7 CTG Charrua
- 8 Hotel Wish Resort Foz do Iguaçu
- 9 Mabu Thermas Grand Resort
- 10 Shopping Catuaí Palladium
- 11 Sonora Music Park



Lacuna competitiva: os concorrentes são hotéis e resorts com estacionamento compartilhado e sem área externa própria. O ativo tem escala, área externa e estacionamento exclusivo — e precisa de climatização integral e modulação em mais salas para converter esses atributos em receita.

Possibilidade de receitas

1

Modulação e climatização

Maior flexibilidade para eventos de diferentes portes

2

Estacionamento

1.000 vagas a 1 km do aeroporto, com demanda adicional esperada do Centre Pompidou

3

Alimentação

Praça de alimentação própria ou sublocada, em região com oferta escassa

4

Naming rights

Do próprio centro e de patrocínios dos grandes eventos

5

Exposições itinerantes

Loações de média duração, com ciclo mais longo que o de convenções

12

Novos ativos no terreno

Hotel executivo, arena multiuso ou centro comercial na área remanescente



Parte 2 – Modelo de Negócio

FII PARANÁ CCFI: estrutura de capital e classes de cotas

COTAS SÊNIOR

Estado do Paraná

Integraliza o imóvel como ativo semente e detém 100% das cotas na constituição, com participação diluível em emissões futuras.

COTAS MEZZANINE E SUBORDINADAS

Investidores privados

Destinadas preferencialmente a investidores qualificados de perfil institucional, conforme a proposta selecionada. O grau de subordinação é elemento de julgamento.

ATIVO SEMENTE

R\$ 74,3 mi

Avaliação original do imóvel do Centro de Convenções, a ser atualizada monetariamente na data da transferência.

- **Modalidade** Condomínio fechado, sem resgate de cotas durante a vigência, regido pela Resolução CVM nº 175/2022
- **Objeto exclusivo** Operação, gestão e ampliação do Centro de Convenções, suas expansões, benfeitorias e áreas adjacentes — o fundo não carrega outros ativos imobiliários
- **Direito de preferência** Assegurado ao cotista sênior para opção de compra do imóvel ao término do fundo ou em liquidação antecipada; não há gatilhos obrigatórios de saída do Estado
- **Prazo** O prazo de vigência é de 50 anos.

Diretrizes para governança do projeto

Comitê Consultivo

5 membros

3 indicados pelo Estado do Paraná · 2 indicados pelo Gestor do Fundo

Poder de veto restrito a três matérias estruturais:

- Alienação do imóvel
- Alteração do regulamento que modifique a finalidade ou o uso do imóvel
- Alteração da composição do próprio Comitê Consultivo

Requisitos mandatórios. A minuta preliminar do regulamento deve incorporar todas as diretrizes e salvaguardas do Termo de Referência. Propostas podem acrescentar mecanismos adicionais.

Assembleia de cotistas

Matérias ordinárias e quóruns seguem a Resolução CVM nº 175/2022, resguardadas as prerrogativas do Estado

Autonomia da gestão

Vedada a interferência do cotista público na gestão ordinária — condição para caracterizar o fundo como entidade de investimento

Auditoria independente

Contratação anual de auditoria e relatórios gerenciais mensais ao Estado, ao mercado e à CVM

Indicadores de desempenho

Rentabilidade real frente ao benchmark, taxa de ocupação, cumprimento de prazos regulatórios e qualidade da governança

Critérios de avaliação das propostas

100 pontos

pontuação máxima

70 pontos

nota mínima para classificação

Três blocos de avaliação: experiência profissional, recursos financeiros e rentabilidade, e arquitetura e engenharia.

A habilitação é exigida apenas do primeiro colocado (art. 54 da Lei nº 14.133/2021).

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

25 pontos

Experiência em gestão de FII
- AuM em FII - 1 ponto adicional a cada R\$500 milhões administrados **4**

Equipe com certificação de gestão CFA/CGA **4**

Arquiteto sênior coordenador – 1 ponto a cada 14.000m² **4**

Arquiteto especialista em BIM - 1 ponto a cada 14.000m² **4**

Arquiteto com obras concluídas **1**

Engenheiro coordenador de obras – 1 ponto a cada R\$ 200 milhões **4**

Gestão de centros de eventos - 1 ponto para cada gestão de centro de convenções, com área superior a 30.000 m² **4**

RECURSOS FINANCEIROS

25 pontos

Captação de capital de terceiros - máximo de R\$ 200 milhões **10**

Aporte público – máximo de R\$ 30 milhões **5**

Rentabilidade prevista – CDI + 15% **5**

Taxa total de administração e gestão
0,60% do PL - Pontuação máxima **5**
1,49% do PL - Pontuação mínima

ARQUITETURA E ENGENHARIA

50 pontos

Metade da nota técnica

Demonstração de conhecimento 15 pts

5 quesitos avaliados em grau I / II / III, sobre o entendimento do escopo e das condicionantes do empreendimento

Metodologia e programa de trabalho 15 pts

5 quesitos — metodologia, fluxograma, cronograma e instrumentos de controle da execução

Estudo preliminar de ocupação (anteprojeto) 20 pts

Reforma de 30.000 m², estacionamento para 2.000 vagas, centro de convenções para 30.000 pessoas, ocupação total mínima de 65.000 m² e integração viária com o entorno

Fases do projeto

Fase 1

90 dias

Estruturação e constituição do FII PARANÁ CCFI: Structure Paper, regulamento final, documentação e registro definitivo na CVM

Fase 2

+90 dias

Início da gestão operacional, contados da constituição do fundo

Fase 3

+180 dias

Captação de recursos de terceiros, contados do início da gestão operacional

Pontos consolidados nas duas atas de esclarecimentos

Arranjo entre administradora e gestora

Admitido que instituições distintas exerçam cada função, mediante proposta conjunta ou consórcio, desde que ambas autorizadas pela CVM

Experiência de cinco anos em FII listado

Deve ser comprovada pela instituição que assumirá a gestão ativa da carteira

Equipamentos complementares admitidos

Estrutura hoteleira, alimentação, varejo, edifício-garagem e outras atividades mapeadas, respeitados o zoneamento e a legislação

Comprovação de qualificação técnica

Pode ser agregada no grupo econômico ou consórcio, desde que a Administradora detenha no mínimo 50% dos quantitativos exigidos

Vínculo da equipe técnica mínima

Pode ser demonstrado com qualquer instituição integrante da estrutura proposta ou com empresa especializada formalmente vinculada

Dados históricos do ativo

Demonstrações contábeis de 2019 a 2025 e contratos de locação de 2022 a 2024 disponíveis no portal do Ceconfi

Fonte: 1ª e 2ª Atas de Esclarecimentos referentes ao Edital de Chamamento Público nº 001/2026/SEPL, de 20 e 26 de maio de 2026.

