PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 20
Mov. 12

Relatório Técnico 001/2026 UGPAR/SEPL

Assunto: Contribuições da Sondagem de Mercado do Fundo de Investimento Imobiliário Centro de Convenções de Foz do Iguaçu

eProtocolo: 26.331.301-1

Introdução

Este relatório consolida as contribuições, análises críticas e sugestões apresentadas pelos participantes das reuniões de sondagem de mercado conduzidas pela SEPL em agosto de 2026.

Participaram dos eventos representantes das seguintes instituições:

Nome / Razão Social
Rios Asset Management Ltda.
GL Events Brasil S/A
Valory - Engenharia de Avaliações
Suno Gestora de Recursos Ltda.
UBRAFE - União Brasileira de Feiras e Eventos de Negócios
CICB - Centro Internacional de Convenções do Brasil S/A
RB Asset Management Ltda.
inVista Real Estate Ltda.
Gran residence Incorporadora Ltda.

As contribuições foram agrupadas por área temática e similaridade, com o objetivo de subsidiar o aprimoramento da modelagem do Fundo de Investimento Imobiliário FII Paraná CCFI, ampliando a atratividade comercial, segurança jurídica e plena aderência à realidade do mercado de capitais.

Assinatura Avançada realizada por: **Luiz Fernandes de Moraes Junior (XXX.074.709-XX)** em 20/10/2026 11:30 Local: SEPL/UGPAR. Inserido ao protocolo **26.331.301-1** por: **Heron Bronholo Gonçalves** em: 20/10/2026 11:26. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **d77442528bb53b5f835cd02b5c334d07**

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 21
Mov. 12

1. Modelagem jurídico-financeira

1.1 A criação de uma estrutura com três subclasses de cotas (sênior para o Estado, mezzanine e subordinadas para o mercado privado) é uma modelagem típica de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs) e não de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), onde comumente se opera com classe única de cotas proporcional ao patrimônio líquido alocado. Os participantes alertaram que a lógica de risco no edital não segue o modelo consolidado no mercado, onde o cotista privado busca a segurança das cotas sênior (com rendimento prioritário), porém no modelo atual as cotas sêniores estão com o Estado, enquanto que as cotas subordinadas, que carregam maior risco, ficariam com os cotistas privados.

1.2 A rentabilidade média projetada para as cotas sênior (CDI + 15%) foi classificada como excessivamente onerosa para um ativo que se encontra historicamente deficitário. Os participantes reforçaram que o fundo precisará de alta eficiência operacional para cobrir taxas básicas, e que impor uma taxa de remuneração prioritária desse patamar inviabilizaria a atração de capital privado para as cotas subordinadas, uma vez que estas dificilmente veriam qualquer retorno.

1.3 Devido à vacância física e à falta de receita recorrente nos primeiros anos, período em que o ativo estará em reformas e *retrofit*, o risco de desenvolvimento puro é considerado alto. O investidor privado teria que esperar cerca de 5 a 6 anos para obter retorno sobre o desenvolvimento, o que concorre diretamente com ativos líquidos e seguros do mercado financeiro, como títulos públicos indexados à inflação e juros semestrais.

Assinatura Avançada realizada por: **Luiz Fernandes de Moraes Junior (XXX.074.709-XX)** em 20/10/2026 11:30 Local: SEPL/UGPAR. Inserido ao protocolo **26.331.301-1** por: **Heron Bronholo Gonçalves** em: 20/10/2026 11:26. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **d77442528bb53b5f835cd02b5c334d07**

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 22
Mov. 12

1.4 Foi sugerida como alternativa a estruturação de um modelo de Fundo de Renda Recorrente. Nele, o ativo seria arrendado via contrato atípico de longo prazo com um operador especializado, gerando uma renda mensal garantida distribuída aos cotistas desde o início. Esse fluxo mitigaria o risco de espera do desenvolvimento e permitiria acessar o mercado de varejo com mais facilidade.

2 Modelo de governança

2.1 A proposta de criação de um “Comitê Consultivo” com poder de veto foi amplamente criticada. Agentes de mercado alertaram que essa estrutura se sobrepõe à soberania da Assembleia Geral de Cotistas e interfere na discricionariedade do gestor. Isso poderia gerar questionamentos pela CVM, resultando na perda da classificação do FII como 'entidade de investimento'. A recomendação unânime é inserir todas as salvaguardas públicas (vetos à alienação e mudança de objeto do imóvel) diretamente no Regulamento do Fundo, exigindo quórum qualificado ou aprovação unânime das classes de cotas.

2.2 Para viabilizar reformas e ampliações no terreno, o gestor do fundo poderia utilizar o próprio ativo imobiliário como garantia em operações de antecipação de receita, emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ou project finance, porém, o modelo atual parece não permitir a alienação do imóvel para este tipo de operação. Sugere-se flexibilizar essa regra para permitir a utilização do imóvel como garantia para empréstimos focados na expansão do próprio complexo.

2.3 O prazo de 90 dias para a Fase 1 (estruturação, elaboração de regulamento final, documentação e obtenção de registro definitivo perante a CVM) foi classificado como exíguo. Tendo em vista os trâmites burocráticos do órgão regulador e a necessidade de negociar as complexas regras de governança

Assinatura Avançada realizada por: **Luiz Fernandes de Moraes Junior (XXX.074.709-XX)** em 20/10/2026 11:30 Local: SEPL/UGPAR. Inserido ao protocolo **26.331.301-1** por: **Heron Bronholo Gonçalves** em: 20/10/2026 11:26. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **d77442528bb53b5f835cd02b5c334d07**

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 23
Mov. 12

com investidores, o mercado sugere a ampliação deste prazo ou a previsão expressa de sua prorrogação justificada.

2.4 A composição do fundo por um único ativo foi elogiada pelas gestoras, por considerar que um fundo com múltiplos ativos públicos gera elevada complexidade na leitura do risco, dificultando a precificação da cota e a captação de recursos junto a investidores institucionais.

3 Requisitos técnicos, habilitação e julgamento

3.1 A exigência de comprovação de 5 anos ininterruptos na gestão ativa de FIIs listados na B3 foi considerada restritiva. Os participantes indicaram que isso limita a disputa a pouquíssimos e consolidados players nacionais. Uma vez que o FII Paraná CCFI será inicialmente um fundo fechado e não listado, o mercado sugere reduzir a exigência para 3 anos e excluir a obrigatoriedade de listagem prévia na B3. Além disso, propôs-se que a capacidade técnica do Administrador Fiduciário seja computada de forma agregada no consórcio.

3.2 A exigência de apresentação de uma carta compromisso firme de captação de recursos de terceiros de até R$ 200 milhões na fase de propostas foi classificada como inviável e fora do padrão fiduciário. Gestoras de recursos possuem vedações internas que impedem o comprometimento de capital antes da consolidação de estudos definitivos e aprovação em comitês de investimento. Sugere-se limitar a exigência a uma carta de intenção indicativa ou reduzir o compromisso inicial mínimo ao valor necessário para a Fase 1 de retrofit (aproximadamente R$ 40 milhões).

Assinatura Avançada realizada por: **Luiz Fernandes de Moraes Junior (XXX.074.709-XX)** em 20/10/2026 11:30 Local: SEPL/UGPAR. Inserido ao protocolo **26.331.301-1** por: **Heron Bronholo Gonçalves** em: 20/10/2026 11:26. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **d77442528bb53b5f835cd02b5c334d07**

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 24
Mov. 12

3.3 A exigência de entrega de um anteprojeto de engenharia/arquitetura na fase de propostas foi apontada como desproporcional e de custo financeiro impeditivo para proponentes que correm o risco de não vencer o certame. A recomendação do mercado é a substituição por um 'Estudo de Massa' ou 'Estudo Preliminar de Ocupação', focado na volumetria, distribuição de fluxos, quantidades brutas e compatibilização urbana, com base em normativas do CAU/CREA.

3.4 A taxa de administração e gestão mínima estabelecida para pontuação máxima (0,60% a.a.) foi apontada como muito baixa para fundos de desenvolvimento complexo, que demandam forte acompanhamento de obras. Taxas próximas do teto de 1,5% a.a. são descritas como mais condizentes com a realidade mercadológica.

3.5 A exigência de AuM mínimo de R$ 500 milhões, sendo R$ 200 milhões em FII "Tijolo", está desproporcional à escala do próprio Fundo. O FII PARANÁ CCFI parte de patrimônio de aproximadamente R$ 79,6 milhões, com investimento de R$ 40 milhões na Fase 1 e captação máxima prevista de R$ 200 milhões — de modo que se exige da proponente carteira superior ao dobro da captação total do Fundo e a mais de seis vezes seu patrimônio inicial. Gestoras independentes e boutiques com experiência específica em ativos de eventos e turismo, plenamente capazes de estruturar e gerir um fundo dessa dimensão, ficam excluídas do certame por um critério de porte que não guarda relação com a complexidade do objeto.

Assinatura Avançada realizada por: **Luiz Fernandes de Moraes Junior (XXX.074.709-XX)** em 20/10/2026 11:30 Local: SEPL/UGPAR. Inserido ao protocolo **26.331.301-1** por: **Heron Bronholo Gonçalves** em: 20/10/2026 11:26. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **d77442528bb53b5f835cd02b5c334d07**

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 25
Mov. 12

4 Viabilidade operacional

4.1 Os principais hotéis e resorts de Foz do Iguaçu possuem áreas de convenções integradas e consolidadas. Eles operam em uma lógica onde a locação do espaço de eventos é subsidiada pelas margens financeiras das diárias de hospedagem e dos serviços de Alimentos e Bebidas. Competir com esse modelo sem uma infraestrutura equivalente é tido como bastante desafiadora na leitura dos agentes do mercado.

4.2 Diante do cenário competitivo local, a construção de um hotel no terreno remanescente do Centro de Convenções é apontada como indispensável para garantir a viabilidade econômica do empreendimento. O hotel equilibrará o fluxo de receitas recorrentes do fundo, permitindo-lhe competir em igualdade de condições com a rede local.

Assinatura Avançada realizada por: **Luiz Fernandes de Moraes Junior (XXX.074.709-XX)** em 20/10/2026 11:30 Local: SEPL/UGPAR. Inserido ao protocolo **26.331.301-1** por: **Heron Bronholo Gonçalves** em: 20/10/2026 11:26. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: **https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento** com o código: **d77442528bb53b5f835cd02b5c334d07**

ePROTOCOLO

PROTOCOLO INTEGRADO DO ESTADO
Fls. 25a
Mov. 12

Documento: **1.RelatoriodaSondagemdeMercado.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luiz Fernandes de Moraes Junior (XXX.074.709-XX)** em 20/10/2026 11:30 Local: SEPL/UGPAR.

Inserido ao protocolo **26.331.301-1** por: **Heron Bronholo Gonçalves** em: 20/10/2026 11:26.

Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento com o código: