



ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SBER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA



URBIA CATARATAS S.A.

Sociedade anônima de propósito específico por ações, sem registro de emissor de valores mobiliários

CNPJ nº 46.984.425/0001-83 | NIRE 41300316724

Parque Nacional do Iguaçu – BR 469 – Km 18, s/n

CEP 85.859-899 – cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná

no montante total de:

R\$ 632.000.000,00

(seiscentos e trinta e dois milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: BRURBIDBS026

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: URB113

O REGISTRO DA OFERTA DAS DEBÊNTURES FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 13 DE FEVEREIRO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2026/089.

AS DEBÊNTURES CONTARÃO COM O INCENTIVO FISCAL PREVISTO NO ARTIGO 2º DA LEI Nº 12.431, DE 24 DE JUNHO DE 2011, CONFORME ALTERADA (“LEI 12.431”) E SERÃO EMITIDAS COM BASE NO PROTOCOLO REALIZADO JUNTO AO MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE E MUDANÇA DO CLIMA (“MMA”) EM 23 DE OUTUBRO DE 2025, SOB O NÚMERO DE PROTOCOLO 001927.0023360/2025, BEM COMO RERRATIFICADO EM 05 DE FEVEREIRO DE 2026, SOB O NÚMERO DE PROTOCOLO 2026010590480 (NUP 02000.013683/2025-57), E EM 06 DE FEVEREIRO DE 2026, SOB O NÚMERO DE PROTOCOLO 2026010605248.

A **URBIA CATARATAS S.A.**, sociedade anônima de propósito específico por ações, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), em fase operacional, com sede na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, no Parque Nacional do Iguaçu – BR 469 – km 18 s/n, CEP 85.859-899, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 46.984.425/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o NIRE 41300316724 (“**Emissora**”); em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º,



2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público comunicar, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), e da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, o início da oferta pública de distribuição de 632.000 (seiscentas e trinta e duas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, da 3ª (terceira) emissão da Emissora (“**Debêntures**” e “**Emissão**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de fevereiro de 2026, o montante total de R\$ 632.000.000,00 (seiscentos e trinta e dois milhões de reais), as quais serão emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, da Urbia Cataratas S.A.*” celebrado em 09 de fevereiro de 2026, entre a Emissora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, 10º andar, conjunto 101, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0003-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35905366858, na qualidade de agente fiduciário das Debêntures (“**Escritura de Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente).

As Debêntures serão emitidas na forma prevista do artigo 2º da Lei 12.431, no Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024 (“**Decreto 11.964**”), da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) nº 5.034, de 21 de julho de 2022 (“**Resolução CMN 5.034**”), ou de normas posteriores que as alterem, substituam ou complementem, tendo em vista o enquadramento do Projeto (conforme definido abaixo) como setor prioritário previsto no artigo 4º, inciso X, do Decreto 11.964, e pelo MMA, por meio da Portaria GM/MMA nº 1.298, de 24 de janeiro de 2025 (“**Portaria**”), publicada no “Diário Oficial da União” em 28 de janeiro de 2025. O Projeto (conforme definido abaixo) foi protocolado junto ao MMA em 23 de outubro de 2025, sob o número de protocolo 001927.0023360/2025, bem como rerratificado em 05 de fevereiro de 2026, sob o número de protocolo 2026010590480 (NUP 02000.013683/2025-57), e em 06 de fevereiro de 2026, sob o número de protocolo 2026010605248.

Nos termos do artigo 2º, parágrafo 1º, da Lei 12.431, do Decreto 11.964, da Resolução CMN 5.034 e da Portaria, a totalidade dos recursos captados pela Emissora por meio das Debêntures será utilizada exclusivamente para (i) o reembolso de gastos, despesas e dívidas incorridas; e (ii) novos investimentos, todos relacionados ao projeto descrito abaixo (“**Projeto**”):

PROJETO	
Setor prioritário em que o Projeto se enquadra	Infraestrutura de parques urbanos públicos e unidades de conservação, conforme artigo 4º, inciso X, do Decreto 11.964.
Número do Protocolo	001927.0023360/2025, rerratificado pelo número de protocolo 2026010590480 (NUP 02000.013683/2025-57) e pelo número de protocolo 2026010605248.
Objeto e Objetivo do Projeto:	Obras para apoio à visitação, revitalização, modernização, operação e manutenção dos serviços turísticos no Parque Nacional do Iguaçu

PROJETO	
Benefícios sociais ou ambientais advindos da implementação do Projeto:	• <u>Sociais</u>: aumento da capacidade de visitação ordenada e segura, acessibilidade universal, valorização cultural e geração de empregos locais; e • <u>Ambientais</u>: redução de óxidos de nitrogênio (NOx) e de 97% no material particulado (Mp) e hidrocarbonetos, pela incorporação de novos veículos a diesel, padrão Euro 6, com maior eficiência energética, e redução no ruído gerado pelo motor, contribuindo para menor impacto sonoro na visitação e na fauna local.
Data do início do Projeto:	Dezembro de 2022
Fase atual do Projeto:	Implantação de obras e aquisição de equipamentos
Data de encerramento do Projeto:	Dezembro de 2052
Volume estimado dos recursos financeiros totais necessários para a realização do Projeto:	Os custos totais de investimento no Projeto estão estimados em aproximadamente R\$ 704.000.000,00 (setecentos e quatro milhões de reais) em modernização, revitalização da infraestrutura e novas infraestruturas.
Valor captado via Debêntures que será destinado ao Projeto:	R\$ 632.000.000,00 (seiscentos e trinta e dois milhões de reais)
Percentual dos recursos financeiros necessários ao Projeto provenientes das Debêntures:	Aproximadamente 89,77% (oitenta e nove inteiros e setenta e sete centésimos por cento)

1. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consiste na distribuição pública das Debêntures sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25, parágrafo 2º e 26, inciso X, da Resolução CVM 160, do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, atualmente em vigor, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), nos termos da Resolução CVM 160.

A Oferta não foi submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“**ANBIMA**”), da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, em até 7 (sete) dias contados do envio do anúncio de encerramento da Oferta à CVM, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme artigo 19 do Capítulo XIV, do “*Código de Ofertas Públicas*”, em vigor desde 15 de julho de 2024 e do artigo 15 do Capítulo VII do “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” em vigor desde 24 de março de 2025.

2. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 13 de fevereiro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2026/089.

3. CRONOGRAMA INDICATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA

Segue abaixo cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta.	09/02/2026
2	Obtenção do registro da Oferta pela CVM. Divulgação deste Anúncio de Início da Oferta.	13/02/2026
3	Data Estimada para Liquidação Financeira das Debêntures.	19/02/2026
4	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4. DISPENSA DE DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Foi dispensada a divulgação de prospecto e de lâmina para a realização desta Oferta, tendo em vista que o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por Investidores Profissionais, conforme previsto no inciso I do artigo 9º e do parágrafo 1º do artigo 23, ambos da Resolução CVM 160.

5. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar do aviso ao mercado, deste Anúncio de Início, do anúncio de encerramento, de eventuais anúncios de retificação e de todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta poderão consulta-los nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, onde foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- **Emissora:** <https://cataratasdoiguacu.com.br/relacoes-com-os-investidores/> (neste Website localizar o documento desejado);
- **Coordenador Líder:** <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste website, clicar em “ver mais”, em seguida clicar no nome “Urbia Cataratas”, e então, na seção



2026, localizar a “Debêntures Urbia Cataratas 3ª Emissão” e localizar o documento desejado);

- **B3:** https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (em tal página, clicar “Empresas”, procurar o nome da Emissora e, então, localizar o documento desejado);
- **CVM:** <https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#!/consulta-oferta-publica> (nesta página, no campo “Emissor”, digitar o nome da Emissora; e no campo “Valor Mobiliário” selecionar “Debêntures” e clicar em “Filtrar”. Após, localizar a Oferta e clicar nas ações. Após, rolar a página até localizar o documento desejado).

6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “*Anúncio de Início de Oferta Pública de Distribuição de Valores Mobiliários, da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública Sob o Rito de Registro Automático, da Urbia Cataratas S.A.*” (“**Anúncio de Início**”), que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com o Coordenador Líder ou com a CVM.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO E DO SUMÁRIO DE DÍVIDA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM A ESCRITURA DE EMISSÃO, MAS NÃO A SUBSTITUEM.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA NÃO CONTA COM RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO (RATING) DAS DEBÊNTURES, DE FORMA QUE A OFERTA NÃO FOI OBJETO DE ANÁLISE POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO X, E DO ARTIGO 27, INCISO I, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 160 ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, AS DEBÊNTURES ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.



O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS DEBÊNTURES A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Início é de 13 de fevereiro de 2026.

COORDENADOR LÍDER

