



Sumário da Oferta Pública de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória sob Condição Suspensiva, em Série Única, para Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, da Urbia Cataratas S.A

Informações Essenciais - Oferta Pública Primária de Debêntures		
<p><i>Este sumário contém informações essenciais da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussórias sob Condição Suspensiva, em Série Única, para Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, da Urbia Cataratas S.A.” (“Escritura de Emissão”).</i></p> <p><i>Os termos aqui iniciados em letras maiúsculas utilizados terão o significado a eles aqui atribuído, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos aqui iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.</i></p>		
ALERTAS		
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos títulos de dívida.	
1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor Mobiliário	<input checked="" type="checkbox"/> Debêntures / <input type="checkbox"/> Notas Comerciais / <input type="checkbox"/> outro (descrever)	Cláusula 3 e 4 da Escritura de Emissão
a.1) Emitente	URBIA CATARATAS S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 46.984.425/0001-83, com endereço eletrônico em https://cataratasdoiguacu.com.br/relacoes-com-os-investidores/	Preâmbulo e Cláusula 4.19 da Escritura de Emissão
a.2) Espécie	Não aplicável	N/A
B. Oferta		
b.1) Série	Série única	Cláusula 3.1.3 da Escritura de Emissão
b.1.1) Código de negociação	URBI12	N/A
b.1.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão / <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado	Cláusula 2.7 da Escritura de Emissão
b.1.3) Quantidade ofertada	580.000 Debêntures	Cláusula 4.8 da Escritura de Emissão
b.1.4) Preço (intervalo)	Em R\$ 1.000,00 (mil reais)	Cláusula 4.7 da Escritura de Emissão
b.1.5) Taxa de remuneração (intervalo)	IPCA + 8,4021% a.a.	Cláusula 4.11 da Escritura de Emissão
b.1.6) Montante ofertado da Série 1 (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 580.000.000,00	Cláusula 3.1.4 da Escritura de Emissão



Informações Essenciais - Oferta Pública Primária de Debêntures		
b.1.7) Lote suplementar	Não	N/A
b.1.8) Lote adicional	Não	N/A
b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	N/A
C. Outras informações		
Número total de debêntures emitidas para a oferta	580.000 Debêntures	Cláusula 4.8 da Escritura de Emissão
Montante total ofertado	R\$ 580.000.000,00	Cláusula 3.1.4 da Escritura de Emissão
2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos captados pela Emissora serão utilizados exclusivamente para pré-pagamento total da Escritura da 1ª Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão); e obras para apoio à visitação, revitalização, modernização, operação e manutenção dos serviços turísticos no Parque Nacional do Iguaçu (“Projeto”).	Cláusula 3.1.9 da Escritura de Emissão
3. Detalhes relevantes sobre a Emissora		Mais informações
Sumário dos principais riscos da Emissora	Probabilidade	Impacto financeiro
1. O ICMBio, na qualidade de Poder Concedente possui discricionariedade para determinar os termos e condições aplicáveis à concessão da Emissora, o que pode impactar, inclusive, as tarifas a serem cobradas pela Emissora. Assim, medidas unilaterais do Poder Concedente podem acarretar aumento de custos ou diminuição de receitas da Emissora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Sociedades dos grupos econômicos dos Acionistas da Emissora e/ou representantes delas estão no polo passivo de processos judiciais e administrativos, que tem por objeto temas como crime ambiental e improbidade administrativa. Decisões nesse âmbito podem refletir nas atividades da Emissora. A Emissora e os Acionistas não conseguem estimar impactos de eventual penalidade.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. O Projeto está enquadrado como parque natural e pode estar sujeito a eventos climáticos extremos, que podem alterar a configuração atual da área na qual o Projeto se localiza. A ocorrência de eventos dessa natureza pode acarretar danos e riscos patrimoniais ao Projeto e, conseqüentemente, aos resultados da Emissora.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. A Emissora está sujeita a riscos e regulações sociais, trabalhistas e ocupacionais, regulamentadas pelas normas aplicáveis. No caso de descumprimento de tais normas, a Emissora	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



Informações Essenciais - Oferta Pública Primária de Debêntures		
estará sujeita a sanções administrativas, cíveis, criminais e trabalhistas, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e os seus resultados.		
5.A incerteza quanto às mudanças pelo Governo Federal nas políticas ou normas referentes a fatores como a taxa de juros pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, causando efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Principais informações sobre as Debêntures		Mais informações
Características das Debêntures		
Principais características	Debêntures da 2ª (segunda) emissão da Emissora	Cláusula 3 e 4 da Escritura de Emissão
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	As Debêntures estão sujeitas a resgate antecipado facultativo total, resgate antecipado obrigatório total e aquisição facultativa, observado o previsto na Escritura de Emissão.	Cláusula 5 da Escritura de Emissão
Vencimento/Prazo	15/12/2036 / 12 (doze) anos e 6 (seis) meses	Cláusula 4.6 da Escritura de Emissão
Remuneração	IPCA + 8,4021% a.a.	Cláusula 4.11 da Escritura de Emissão
Amortização/Juros	<p><u>Amortização.</u> O Valor Nominal Unitário das Atualizado das Debêntures será amortizado em 23 (vinte e três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de dezembro de 2025 e a última na Data de Vencimento, conforme Escritura de Emissão.</p> <p><u>Pagamento da Remuneração.</u> Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada das Debêntures, inclusive em razão do Resgate Antecipado Facultativo ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, sendo a primeira parcela devida em 15 de junho de 2025, e a última na Data de Vencimento das Debêntures.</p>	Cláusulas 4.12 e 4.13 da Escritura de Emissão
Duration	Aproximadamente 6,02 anos	N/A
Condições de recompra antecipada	Possível (i) a partir do 48º mês contado da Data de Emissão, Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) a qualquer momento, Aquisição Facultativa; e, após a liquidação da Emissão Enquadrada (conforme definido na Escritura de Emissão), será realizado Resgate Antecipado Obrigatório Total, observadas as disposições da Escritura de Emissão.	Cláusula 5 da Escritura de Emissão
Condições de vencimento antecipado	As Debêntures estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado automáticas e não automáticas, conforme previstas na Escritura de Emissão.	Cláusula 6 da Escritura de Emissão
Restrições à livre negociação	[x] Revenda restrita a investidores profissionais. [] Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses;	Cláusula 2.7.2 da Escritura de Emissão



Informações Essenciais - Oferta Pública Primária de Debêntures		
	<input type="checkbox"/> dias do final da oferta; <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorrido 1 (um) ano; <input type="checkbox"/> dias da Data de Encerramento da Oferta.	
Formador de mercado	Não há	N/A
Garantias		
Fiança Suspensiva	Garantia fidejussória da Construcap CCPS Engenharia e Comércio S.A. e da Cataratas do Iguaçu S.A., na forma de fiança, pela qual se comprometem como devedores individualmente solidários junto à Emissora, não solidários entre si, caso seja verificada a Condição Suspensiva (conforme definido na Escritura de Emissão).	Cláusula 4.22.1 da Escritura de Emissão
Cessão Fiduciária de Recebíveis	Observada a Condição Suspensiva das Garantias Reais (conforme definido na Escritura de Emissão), cessão fiduciária de recebíveis, pela Emissora, sobre todos e quaisquer direitos creditórios de titularidade da Emissora, presentes e/ou futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes do Contrato de Concessão, bem como todos os direitos de crédito da Emissora sobre valores a serem depositados e mantidos na Conta Centralizadora (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão).	Cláusula 4.22.2.2 da Escritura de Emissão
Alienação Fiduciária de Ações	Observada a Condição Suspensiva das Garantias Reais, (i) alienação fiduciária da totalidade das ações, existentes e que venham a ser emitidas, de emissão da Emissora (“ Ações Alienadas ”), e (ii) cessão fiduciária em garantia de 100% (cem por cento) de todos os frutos, rendimentos, vantagens e remunerações que forem expressamente atribuídos às Ações Alienadas, nos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão).	Cláusula 4.22.2.1 da Escritura de Emissão
Classificação de risco		
Agência de Classificação de Risco	Não aplicável	Cláusula 4.21 da Escritura de Emissão
Classificação de Risco	Não aplicável	Cláusula 4.21 da Escritura de Emissão
Condições de Conversibilidade	Não aplicável	
5. Informações sobre o investimento e calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não haverá preferência ou prioridade para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Cláusula 4.7 da Escritura de Emissão
Como participar da oferta?	Por meio do envio de intenção de investimento ao Coordenador Líder, após a divulgação do Anúncio de Início.	N/A



Informações Essenciais - Oferta Pública Primária de Debêntures		
Como será feito o rateio?	Rateio será operacionalizado pelo Coordenador Líder caso haja excesso de demanda, na proporção da quantidade de Debêntures de cada adesão.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado a cada investidor, pelo Coordenador Líder, por endereço eletrônico ou telefone.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Apenas caso a Oferta seja cancelada ou revogada ou caso o Contrato de Distribuição seja resilido.	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda, conforme tabela progressiva da Lei nº11.033 e IN RFB nº1.585/15, conforme prazo de aquisição sobre rendimentos periódicos e na venda ou resgate.	N/A
Indicação de local para obtenção da Escritura de Emissão	No sítio eletrônico da Emissora (https://cataratasdoiguacu.com.br/relacoes-com-os-investidores/) e do Agente Fiduciário (https://www.pentagonotrustee.com.br/).	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.	N/A
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável	N/A
Procedimento de colocação	<input type="checkbox"/> Melhores esforços / <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme/ <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição / <input type="checkbox"/> Misto	Cláusula 2.7.2 e 3.1.5 da Escritura de Emissão

PARECER LEGAL DOS ADVOGADOS

Para fins do disposto no artigo 18º, inciso III das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, vigente desde 01 de fevereiro de 2024, o Coordenador Líder contratou assessor legal para condução de auditoria legal para fins da Oferta, de acordo com a extensão adotada usualmente pelo mercado para operações da mesma natureza da Oferta, e emissão de parecer legal sobre a consistência das informações prestadas neste Sumário e nos documentos da Emissão.



COORDENADOR LÍDER



LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO E DO SUMÁRIO DE DÍVIDA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.



A OFERTA A MERCADO 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.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, §3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DAS DEBÊNTURES E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.