

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO, DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DA



URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 10.571.175/0001-02 | NIRE 31.300.101.495

Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01

CEP 30455-610 – Belo Horizonte, MG

no montante total de

R\$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DAS DEBÊNTURES: “BRURSDBS074”

O REGISTRO DA OFERTA DAS DEBÊNTURES FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 02 DE DEZEMBRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2024/862

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, inciso II, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“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, a URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 10.571.175/0001-02 (“Emissora”), em conjunto com o BANCO BRADESCO BBI S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“BBI” ou “Coordenador Líder”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em série única, da 8ª (oitava) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 27 de novembro de 2024, o montante total de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Debêntures”), emitidas nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 8ª (Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, Para Distribuição Pública, da URBA Desenvolvimento Urbano S.A.”, celebrado, em 26 de novembro de 2024, entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de representante da comunhão dos titulares das Debêntures (“Escritura de Emissão”).

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da 8ª (Oitava) Emissão da URBA Desenvolvimento Urbano S.A.” (“Anúncio de Início”) os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A oferta das Debêntures é realizada sob o rito de registro automático de distribuição (“Oferta”), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM e da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos dos artigos 25 e 26, inciso V, alínea “a”, da Resolução CVM 160, do “Código de Ofertas Públicas” e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, ambos expedidos pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024, bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários: (i) representativos de dívida, (ii) de emissor em fase operacional registrado perante a CVM na categoria “A”, e (iii) destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 e, no que for aplicável, o artigo 13, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”).

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado.	26 de novembro de 2024
2	Divulgação do primeiro Comunicado ao Mercado	28 de novembro de 2024
3	Divulgação do segundo Comunicado ao Mercado	29 de novembro de 2024
4	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Disponibilização deste Anúncio de Início.	02 de dezembro de 2024
5	Data da Primeira Integralização das Debêntures.	03 de dezembro de 2024

- ⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros 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 deverá ser comunicada pela Emissora e pelo Coordenador Líder ao mercado e à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, conforme artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.
- ⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nos termos do artigo 57, parágrafo 1º, inciso V, da Resolução CVM 160, foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina da oferta para a realização desta Oferta, considerando que a Oferta será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

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

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, POR SE TRATAR DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA DE EMISSOR NÃO REGISTRADO NA CVM, DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 25 e 26, INCISO V, ALÍNEA “A”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160 E, PORTANTO, AS DEBÊNTURES ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICOU, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS DOCUMENTOS DA OFERTA E DAS DEBÊNTURES A SEREM DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU 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 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, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

A data deste Anúncio de Início é de 02 de dezembro de 2024.



Coordenador Líder



Assessor Legal da Oferta

