

**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE  
AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA**



**PLPL**  
B3 LISTED NM

**PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

Companhia Aberta de capital autorizado  
CNPJ/ME nº 24.230.275/0001-80 – NIRE: 35300555830  
Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto nº 132, parte, Brooklin, CEP 04576-060  
São Paulo – SP

**Código ISIN das Ações: "BRPLPLACNOR5"  
Código de negociação das Ações na B3: "PLPL3"**

**Registro de Distribuição Pública Primária nº CVM/SRE/REM/2020/013 em 16 de setembro de 2020  
Registro de Distribuição Pública Secundária nº CVM/SRE/SEC/2020/010 em 16 de setembro de 2020**

Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, a **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** ("Companhia"), a **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** ("Cyrela") e os acionistas pessoas físicas identificados no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) ("Acionistas Vendedores Pessoas Físicas") e, em conjunto com a Cyrela, ("Acionistas Vendedores"), em conjunto com o **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("Coordenador Líder" ou "Agente Estabilizador"), o **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("BTG Pactual"), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Bradesco BBI"), o **BANCO MORGAN STANLEY S.A.** ("Morgan Stanley") e a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** ("CAIXA") e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BTG Pactual, o Bradesco BBI e o Morgan Stanley, os "Coordenadores da Oferta", vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), realizada na República Federativa do Brasil ("Brasil"), com esforços de colocação das Ações no exterior, compreendendo: **(i)** a distribuição primária de 4.256.000 (quatro milhões, duzentas e cinquenta e seis mil) novas Ações de emissão da Companhia ("Oferta Primária"); e **(ii)** a distribuição secundária de, inicialmente, 59.574.000 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e setenta e quatro mil) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores ("Oferta Secundária") e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta", ao preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso de R\$9,40 (nove reais e quarenta centavos) por Ação ("Preço por Ação"), perfazendo o total de:

**R\$600.002.000,00**

## 1. A OFERTA

A Oferta é realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente vigente (“Código ANBIMA”), e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e convidadas a participar da Oferta por meio da adesão à carta convite disponibilizada pelo Coordenador Líder para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais (conforme definido no item 5 abaixo) (“Instituições Consorciadas” e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, “Instituições Participantes da Oferta”).

Simultaneamente, são também realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo Itau BBA USA Securities, Inc., pelo BTG Pactual US Capital LLC, pelo Bradesco Securities, Inc. e pelo Morgan Stanley & Co. LLC (em conjunto, “Agentes de Colocação Internacional”) em conformidade com o “*Placement Facilitation Agreement*”, celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional (“Contrato de Colocação Internacional”) **(i)** nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definido na Regra 144A do *U.S. Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* (“SEC”), conforme alterada (“Securities Act”), em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América, em conformidade com o *Securities Act* e com os regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários; e **(ii)** nos demais países, exceto nos Estados Unidos da América e no Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não, constituídos de acordo com as leis deste país (*non-U.S. Persons*), nos termos do *Regulation S* (“Regulamento S”), editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, em conjunto, “Investidores Estrangeiros”), desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada (“Lei 4.131”), ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) e da Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada (“Instrução CVM 560”), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

A Oferta foi registrada no Brasil perante a CVM em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis. Não foi e não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos da América, na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil.

No âmbito da Oferta, não houve a distribuição do lote adicional de ações previsto no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Ações Adicionais”).

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada poderá, a critério dos Acionistas Vendedores em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em até 9.574.500 (nove milhões, quinhentas e setenta e quatro mil e quinhentas) Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos Acionistas Vendedores, na proporção indicada no Prospecto Definitivo nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção outorgada pelos Acionistas Vendedores ao Agente Estabilizador, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta e a B3, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Colocação"), a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400. ("Opção de Ações Suplementares").

Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo (mas não a obrigação), a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação.

As Ações (sem considerar as Ações Suplementares) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta de forma individual e não solidária, em regime de garantia firme de liquidação prestada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Colocação e no item 8 abaixo. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros foram obrigatoriamente subscritas/adquiridas e serão integralizadas/liquidadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Capitais"), bem como da Lei 4.131, da Resolução CMN 4.373 e da Instrução CVM 560.

## **2. APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS**

A realização da Oferta Primária, mediante aumento de capital da Companhia, considerando as Ações Suplementares, dentro do limite de capital autorizado previsto no estatuto social da Companhia ("Estatuto Social"), com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e do artigo 7 do Estatuto Social, bem como seus termos e condições, foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 21 de agosto de 2020, cuja ata foi devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), em 08 de setembro de 2020, sob o nº 358.923/20-7, tendo sido publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "O Dia" em 11 de setembro de 2020. A fixação do Preço por Ação, bem como a quantidade de Ações objeto da Oferta e o efetivo aumento de capital da Companhia, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 15 de setembro de 2020, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "O Dia".

A realização da Oferta Secundária, incluindo as Ações Suplementares, bem como seus termos e condições, inclusive no que se refere à fixação do Preço por Ação e a delegação à diretoria da Cyrela para praticar todos os atos necessários para realização da Oferta, inclusive a definição do Preço por Ação, foram aprovadas pela Cyrela em Reunião de Diretoria, realizada em 22 de julho de 2020.

Não será necessária qualquer aprovação societária em relação aos Acionistas Vendedores Pessoas Físicas para a participação na Oferta Secundária e na fixação do Preço por Ação.

### **3. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA**

Os Coordenadores da Oferta, em nome da Companhia e dos Acionistas Vendedores, convidaram as Instituições Consorciadas para participar da Oferta para realizar exclusivamente a colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais.

### **4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO**

A Oferta é realizada em conformidade com o Contrato de Colocação e os esforços de colocação das Ações exclusivamente no exterior, junto a Investidores Estrangeiros, são realizados nos termos do Contrato de Colocação Internacional.

Após a disponibilização do Aviso ao Mercado, bem como de nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com os logotipos das Instituições Consorciadas), da disponibilização do "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", seus eventuais aditamentos e/ou suplementos ("Prospecto Preliminar"), incluindo anexo o Formulário de Referência elaborado pela Companhia, nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Formulário de Referência"), bem como do encerramento do Período de Reserva, do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, da celebração do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional, da concessão do registro da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria "A" pela CVM, da concessão dos registros da Oferta pela CVM, da disponibilização do presente Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"), as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Ações (sem considerar as Ações Suplementares), em regime de garantia firme de liquidação, prestada pelos Coordenadores da Oferta de forma individual e não solidária, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Colocação, em conformidade com o disposto da Instrução CVM 400, e observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado e as disposições do item 8 abaixo.

O Contrato de Colocação está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços indicados no item 18 abaixo, a partir da disponibilização deste Anúncio de Início.

**Não foi admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.**

## 5. PROCEDIMENTO DA OFERTA

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações de forma individual e não solidária, em regime de garantia firme de liquidação (sem considerar as Ações Suplementares), prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação e da Instrução CVM 400, na proporção e até os respectivos limites individuais previstos no Contrato de Colocação por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, **(i)** uma oferta destinada aos Investidores Não Institucionais ("Oferta de Varejo"); e **(ii)** uma oferta destinada a Investidores Institucionais ("Oferta Institucional"), conforme descritas adiante, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Os Coordenadores da Oferta, com a expressa anuência da Companhia e dos Acionistas Vendedores, elaboraram plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levou em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e relações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores observado que os Coordenadores da Oferta asseguraram **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, em conformidade com a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539"); **(ii)** o tratamento justo e equitativo a todos os investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; e **(iii)** o recebimento prévio pelas Instituições Participantes da Oferta dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ter sido esclarecidas junto aos Coordenadores da Oferta ("Plano de Distribuição").

O público alvo da Oferta consiste em:

- (i)** investidores pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento registrados na B3, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, nos termos da regulamentação em vigor, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que realizarem Pedido de Reserva (conforme abaixo definido) durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo) ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), conforme o caso, observado, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos da Instrução CVM 539 ("Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva" e "Investidores Não Institucionais", respectivamente); e
- (ii)** demais investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, que apresentem intenções específicas e globais de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e/ou profissionais nos termos da regulamentação da CVM, em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inexistindo, para estes, valores mínimo ou máximo de investimento, nos termos da Instrução CVM 539, bem como Investidores Estrangeiros ("Investidores Institucionais").

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para **(i)** proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, incluindo operações de total *return swap*, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e **(ii)** que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. **Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações” do Prospecto Definitivo.**

Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, são consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam: **(i)** controladores, administradores da Companhia e/ou dos Acionistas Vendedores e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou com os Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional atinentes à Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

### **5.1. Oferta de Varejo**

A Oferta de Varejo é realizada exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento de formulário específico, com uma única Instituição Consorciada, destinado à subscrição/aquisição de Ações, em caráter irrevogável e irretirável, no âmbito da Oferta de Varejo (“Pedido de Reserva”), observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva, nas condições descritas abaixo durante o período compreendido entre 01 de setembro de 2020, inclusive e 14 de setembro de 2020, inclusive (“Período de Reserva”) e junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham realizado solicitação de reserva antecipada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva durante o período compreendido entre 01 de setembro de 2020, inclusive, e 03 de setembro de 2020, inclusive, data esta que antecedeu em pelo menos 7 (sete) dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”) e, em conjunto com o Período de Reserva, “Períodos de Reserva”), sendo que: (i) as Pessoas Vinculadas que tenham realizado seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas; e (ii) os Investidores Não Institucionais que não sejam Pessoas Vinculadas não tiveram seus Pedidos de Reserva cancelados mesmo tendo sido verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares).

No contexto da Oferta de Varejo e considerando que a Companhia deve envidar melhores esforços para atingir a dispersão acionária, conforme previsto no Artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento), e no máximo, 20% (vinte por cento), da totalidade das Ações, considerando as Ações Suplementares, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e dos Acionistas Vendedores, foi destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.

Na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, poderia ter havido rateio, conforme disposto no item "(g)" abaixo.

Os Pedidos de Reserva foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens "(b)", "(c)", "(e)", 7 e 13 abaixo, observadas as condições do Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

- (a) os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta de Varejo realizaram a reserva de Ações junto a uma única Instituição Consorciada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, nos termos da Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005, conforme alterada ("Deliberação CVM 476"), celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens "(b)", "(c)", "(e)", 7 e 13 abaixo, durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva;
- (b) **o Investidor Não Institucional que seja Pessoa Vinculada deve ter indicado, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de, não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva cancelado pela respectiva Instituição Consorciada.** Foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares), não sendo permitida a colocação, pelas Instituições Consorciadas, de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, tendo sido os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais integralmente devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados da data do cancelamento do Pedido de Reserva pela Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada.

- (c)** cada Investidor Não Institucional pôde estipular, no respectivo Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Não Institucional tenha optado por estipular um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva e o Preço por Ação tenha sido fixado em valor superior ao preço máximo por Ação estipulado por tal Investidor Não Institucional, seu Pedido de Reserva foi automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada, sendo os eventuais valores eventualmente depositados integralmente devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data do cancelamento do Pedido de Reserva pela Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada;
- (d)** após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações a ser subscrita/adquirida e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional, pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, até as 12:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de disponibilização deste Anúncio de Início, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista no item "(g)" abaixo;
- (e)** cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento à vista do valor indicado na alínea (d) acima, junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, até as 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- (f)** até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará, a cada Investidor Não Institucional, de acordo com o Contrato de Colocação e desde que efetuado o pagamento previsto no item "(e)" acima, o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvada a possibilidade de desistência prevista no item 7 abaixo e as possibilidades de cancelamento previstas nos itens "(b)", "(c)" e "(e)", acima e 13 abaixo e a possibilidade de rateio prevista no item "(g)" abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento não considerará a referida fração, limitado ao número inteiro apurado;
- (g)** tendo em vista que a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais não foi superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo não houve rateio das Ações.



**Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, ver o item 7 deste Anúncio de Início.**

**Os Investidores Não Institucionais não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participaram da fixação do Preço por Ação.**

**Recomendou-se aos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, previamente à realização dos Pedidos de Reserva que (i) lessem cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes dos Prospectos e do Formulário de Referência, especialmente as seções Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” dos Prospectos, bem como os itens “4.1 e 4.2 Fatores de Risco” do Formulário de Referência; (ii) verificassem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigiria (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) entrassem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciado; e (iv) verificassem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada. Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva deveriam ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes do Prospecto Definitivo.**

## **5.2. Oferta Institucional**

A Oferta Institucional é realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos do item 5.1 acima, as Ações remanescentes foram destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, sendo que, na apresentação das intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding* pelos Investidores Institucionais, não foram admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistiu o estabelecimento de qualquer valor mínimo e máximo de investimento e cada Investidor Institucional assumiu a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional para, então, apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Tendo em vista que o número de Ações objeto de intenções de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, excedeu o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, tiveram prioridade no atendimento de suas respectivas intenções de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia, dos Acionistas Vendedores, dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, levando em consideração o disposto no Plano de

Distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, melhor atendem ao objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 16:00 horas do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização deste Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional informarão aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone, a quantidade de Ações alocadas e o valor do respectivo investimento. A entrega das Ações alocadas deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, e em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocadas, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação.

A subscrição/aquisição das Ações foi formalizada mediante assinatura de boletim de subscrição ou do contrato de compra e venda de ações, conforme o caso, cujos modelos finais foram previamente apresentados à CVM, que informam ao Investidor Institucional sobre o procedimento para a entrega das Ações. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei de Mercado de Capitais, bem como da Lei 4.131, da Resolução CMN 4.373 e da Instrução CVM 560.

Foi aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, tendo em vista que foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares), não foi permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, tendo sido suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

**A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderia ter afetado adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderia ter causado redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.**

## **6. PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

Nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo para a distribuição das Ações terá início nesta data mediante a disponibilização deste Anúncio de Início, em conformidade com o artigo 52 da Instrução CVM 400, e será encerrado na data de disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Anúncio de Encerramento"), limitado ao prazo máximo de 6 (seis) meses contado a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, em conformidade com o artigo 18 da Instrução CVM 400 ("Prazo de Distribuição").

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de disponibilização deste Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações (“Período de Colocação”). A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada até o último dia do Período de Colocação (“Data de Liquidação”), exceto com relação à distribuição de Ações Suplementares, cuja liquidação física e financeira deverá ser realizada até o 2º (segundo) dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares (cada uma delas, “Data de Liquidação das Ações Suplementares”). As Ações (considerando as Ações Suplementares) serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso.

A data de início da Oferta ocorre na presente data, 16 de setembro de 2020. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a disponibilização do Anúncio de Encerramento, com data máxima estimada para 16 de março de 2021, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

## **7. SUSPENSÃO, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA**

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos investidores, ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou **(iii)** a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

A revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de anúncio disponibilizado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, constantes do item 18 abaixo, mesmos meios utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado e deste Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Retificação”).

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Consorciadas deverão certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Consorciada deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Consorciada a respeito da modificação efetuada. Em tais casos, o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, nos termos acima descritos, até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que for disponibilizado o Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta pela Instituição Consorciada acerca da suspensão ou modificação da Oferta.

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do item 5.1 acima e decida desistir do Pedido de Reserva nas condições previstas acima, os valores depositados serão devolvidos, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os

valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada.

Na hipótese de **(i)** não haver a conclusão da Oferta; **(ii)** rescisão do Contrato de Colocação; **(iii)** cancelamento da Oferta; **(iv)** revogação da Oferta que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores; ou **(v)** em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Instituições Consorciadas que tenha recebido Pedidos de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante disponibilização de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do item 5.1 acima, os valores depositados serão devolvidos no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do recebimento pelo investidor da comunicação acerca de quaisquer dos eventos acima referidos, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada.

A rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400, sujeito, no entanto, ao acolhimento, pela CVM, do pleito de revogação da Oferta.

## **8. INFORMAÇÕES SOBRE A GARANTIA FIRME DE LIQUIDAÇÃO**

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar/liquidar as Ações (sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas pelos seus respectivos investidores, na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação ("Garantia Firme de Liquidação"). A Garantia Firme de Liquidação é vinculante a partir do momento em que forem assinados o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional, concedido o registro da Companhia como companhia aberta sob a categoria "A" pela CVM nos termos da Instrução CVM 480, concedidos os registros da Oferta Primária e da Oferta Secundária pela CVM, disponibilizado este Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Caso as Ações objeto de Garantia Firme de Liquidação, efetivamente subscritas/adquiridas (sem considerar as Ações Suplementares) por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por estes até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirirá e integralizará/liquidará, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre **(i)** o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta (sem considerar as Ações Suplementares); e **(ii)** o número de Ações (sem considerar as Ações Suplementares) efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas por investidores no mercado; multiplicado pelo Preço por Ação, nos termos do Contrato de Colocação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da disponibilização do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das atividades de estabilização previstas no item 10 abaixo não estarão sujeitas a tais limites.

## **9. PREÇO POR AÇÃO**

O Preço por Ação é de R\$9,40 (nove reais e quarenta centavos), o qual foi fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais, realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

A escolha do critério de fixação do Preço por Ação é justificável na medida em que o preço de mercado das Ações subscritas/adquiridas foi aferido diretamente por meio do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta. Portanto, a emissão de Ações neste critério de fixação de preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações.

**Os Investidores Não Institucionais que aderiram à Oferta de Varejo não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participaram do processo de determinação do Preço por Ação.**

## **10. ESTABILIZAÇÃO DE PREÇO DAS AÇÕES**

O Agente Estabilizador, por intermédio da Itaú Corretora de Valores S.A. ("Corretora") poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das Ações da Companhia na B3, por um período compreendido entre a data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, e o 30º (trigésimo) dia (inclusive), contado de tal data, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." ("Contrato de Estabilização"), o qual foi previamente analisado e aprovado pela CVM e pela B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação da CVM 476.

Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das Ações da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

## **11. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS AÇÕES**

As Ações conferirão a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições inerentes às ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive o direito de participar das assembleias gerais da Companhia e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às ações ordinárias, conforme o caso. As Ações darão, ainda, a seus titulares o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da disponibilização deste Anúncio de Início, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social. Dentre referidos direitos e benefícios assegurados aos titulares das Ações, destacam-se os seguintes:

- (a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária corresponde a um voto;
- (b) direito ao recebimento de dividendos integrais e demais distribuições pertinentes às ações ordinárias que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, na proporção da sua participação no capital social da Companhia;
- (c) em cada exercício social, observadas as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, direito ao dividendo mínimo obrigatório, na proporção de sua participação no capital social da Companhia, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e dividendos adicionais eventualmente distribuídos por deliberação da assembleia geral ou pelo Conselho de Administração;
- (d) no caso de liquidação da Companhia, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do seu capital social, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;
- (e) fiscalização da gestão da Companhia, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações;
- (f) direito de preferência na subscrição de novas ações, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, conforme conferido pelo artigo 109, inciso IV, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto nos artigos 171 e 172 da Lei das Sociedades por Ações;

- (g) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas ao(s) acionista(s) controlador(es), no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle sobre a Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado (*tag along*);
- (h) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações ordinárias de emissão da Companhia no Novo Mercado por, no mínimo, obrigatoriamente, seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou acionistas controladores; e
- (i) todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia pela Lei das Sociedades por Ações, pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo Estatuto Social.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção “18. Valores Mobiliários” do Formulário de Referência.

## **12. NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES NA B3**

A Companhia e a B3 celebraram, em 08 de setembro de 2020, o Contrato de Participação no Novo Mercado conforme disposto no artigo 5º do Regulamento do Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data de disponibilização deste Anúncio de Início.

Por meio do Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia aderirá ao segmento especial do mercado de ações da B3 denominado Novo Mercado, regido pelo Regulamento do Novo Mercado, o qual estabelece regras de governança corporativa mais rigorosas que as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

As Ações serão negociadas no Novo Mercado sob o código “PLPL3”, a partir do dia útil seguinte à data de disponibilização deste Anúncio de Início.

**Para informações adicionais sobre a negociação das ações na B3, consulte uma das Instituições Participantes da Oferta.**

**Recomenda-se, antes da decisão de investimento nas Ações, a leitura do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades, situação econômica e financeira e os fatores de risco que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações, em especial os itens “4.1 e 4.2 Fatores de Risco” do Formulário de Referência da Companhia, e do item “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, do Prospecto Definitivo.**

### **13. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA E CANCELAMENTO DOS PEDIDOS DE RESERVA**

**NA HIPÓTESE DE HAVER DESCUMPRIMENTO E/OU INDÍCIOS DE DESCUMPRIMENTO, POR QUAISQUER DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, DE QUALQUER DAS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NOS RESPECTIVOS TERMOS DE ADESÃO AO CONTRATO DE COLOCAÇÃO, NA CARTA-CONVITE OU EM QUALQUER CONTRATO CELEBRADO NO ÂMBITO DA OFERTA, OU, AINDA, DE QUALQUER DAS NORMAS DE CONDUTA PREVISTAS NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL NO ÂMBITO DA OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, AS NORMAS PREVISTAS NA INSTRUÇÃO CVM 400, ESPECIALMENTE AS NORMAS REFERENTES AO PERÍODO DE SILÊNCIO, CONDIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO COM AS AÇÕES OU AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA COMPANHIA, EMISSÃO DE RELATÓRIOS DE PESQUISA E DE MARKETING DA OFERTA, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 48 DA INSTRUÇÃO CVM 400, TAL INSTITUIÇÃO CONSORCIADA, A CRITÉRIO EXCLUSIVO DOS COORDENADORES DA OFERTA E SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS MEDIDAS POR ELES JULGADAS CABÍVEIS: (I) DEIXARÁ DE INTEGRAR IMEDIATAMENTE APÓS COMUNICAÇÃO FORMAL O GRUPO DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS RESPONSÁVEIS PELA COLOCAÇÃO DAS AÇÕES NO ÂMBITO DA OFERTA, PELO QUE SERÃO CANCELADOS TODOS OS PEDIDOS DE RESERVA, BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO/CONTRATOS DE COMPRA E VENDA QUE TENHA RECEBIDO E DEVERÁ INFORMAR IMEDIATAMENTE AOS RESPECTIVOS INVESTIDORES SOBRE REFERIDO CANCELAMENTO, DEVENDO SER RESTITUÍDOS INTEGRALMENTE AOS RESPECTIVOS INVESTIDORES POR TAL INSTITUIÇÃO CONSORCIADA OS VALORES EVENTUALMENTE DADOS EM CONTRAPARTIDA ÀS AÇÕES, NO PRAZO DE ATÉ 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO DESCREDENCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA, SEM QUALQUER REMUNERAÇÃO, JUROS OU CORREÇÃO MONETÁRIA, SEM REEMBOLSO DOS CUSTOS INCORRIDOS EM RAZÃO DO DEPÓSITO, E COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DE QUAISQUER TRIBUTOS, EVENTUALMENTE APLICÁVEIS SOBRE OS VALORES PAGOS EM FUNÇÃO DO IOF/CÂMBIO, E QUAISQUER OUTROS TRIBUTOS QUE VENHAM A SER CRIADOS, INCLUINDO AQUELES COM ALÍQUOTA ATUAL EQUIVALENTE A ZERO QUE TENHAM SUA ALÍQUOTA MAJORADA; (II) ARCARÁ INTEGRALMENTE COM QUAISQUER CUSTOS E PREJUÍZOS RELATIVOS À SUA EXCLUSÃO COMO INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, INCLUINDO CUSTOS COM PUBLICAÇÕES, INDENIZAÇÕES DECORRENTES DE EVENTUAIS CONDENAÇÕES JUDICIAIS EM AÇÕES PROPOSTAS POR INVESTIDORES POR CONTA DO CANCELAMENTO, HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E DEMAIS CUSTOS PERANTE TERCEIROS, INCLUSIVE CUSTOS DECORRENTES DE DEMANDAS DE POTENCIAIS INVESTIDORES; E (III) INDENIZARÁ, MANTERÁ INDENE E ISENTARÁ OS COORDENADORES DA OFERTA, SUAS AFILIADAS E RESPECTIVOS ADMINISTRADORES, ACIONISTAS, SÓCIOS, FUNCIONÁRIOS E EMPREGADOS, BEM COMO OS SUCESSORES E CESSIONÁRIOS DESSAS PESSOAS POR TODA E QUALQUER PERDA QUE ESTES POSSAM INCORRER; E (IV) PODERÁ SER SUSPensa, POR UM PERÍODO DE 6 (SEIS) MESES CONTADOS DA DATA DA COMUNICAÇÃO DA VIOLAÇÃO, DE ATUAR COMO INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA EM OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS SOB A COORDENAÇÃO DE QUAISQUER DOS COORDENADORES DA OFERTA. A INSTITUIÇÃO CONSORCIADA A QUE SE REFERE ESTE ITEM 12 DEVERÁ INFORMAR, IMEDIATAMENTE, SOBRE O REFERIDO CANCELAMENTO, OS INVESTIDORES DE QUEM TENHAM RECEBIDO PEDIDO DE RESERVA, BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO/CONTRATO DE COMPRA E VENDA. OS COORDENADORES**



**DA OFERTA NÃO SERÃO, EM HIPÓTESE ALGUMA, RESPONSÁVEIS POR QUAISQUER PREJUÍZOS CAUSADOS AOS INVESTIDORES QUE TIVEREM SEUS PEDIDOS DE RESERVA E/OU BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO/CONTRATOS DE COMPRA E VENDA CANCELADOS POR FORÇA DO DESCRENCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA.**

#### **14. ACORDOS DE RESTRIÇÃO À VENDA DE AÇÕES (*LOCK-UP*)**

Os Acionistas Vendedores e os Administradores se obrigaram perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a celebrar os Instrumentos de Lock-Up, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento do Procedimento de Bookbuilding, e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Instrumentos de Lock-Up, por meio dos quais estes não poderão, direta ou indiretamente, (i) ofertar, vender, emitir, contratar a venda, empenhar, emprestar, conceder qualquer opção, direito ou garantia de venda ou compra, realizar qualquer venda a descoberto (short sale) ou dispor de qualquer forma ou conceder quaisquer direitos com relação a quaisquer Ações ou participação no capital social da Companhia, quaisquer opções ou certificados (warrants) para aquisição de Ações ou de qualquer participação no capital social da Companhia ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, em, permutáveis por ou que representem o direito de receber quaisquer Ações ou qualquer participação no capital social da Companhia (tais opções, certificados (warrants) ou valores mobiliários, "Derivativos"), no caso de qualquer Ação, participação no capital social da Companhia ou Derivativo, independentemente se detidos direta ou indiretamente por, independentemente se recém emitidas pela Companhia ou detidas pelos signatários dos Instrumentos de Lock-Up até a data de celebração do Contrato de Colocação Internacional ou que sejam por eles adquiridas após tal data (incluindo, sem limitação, qualquer Ação, participação no capital social da Companhia, Derivativo ou outros valores mobiliários que possam ter sua titularidade (direta ou beneficiária) atribuída aos signatários dos Instrumentos de Lock-Up, nos termos das regras e regulamentação da CVM, SEC ou qualquer outra legislação ou regulamentação aplicável, bem como valores mobiliários que possam ser emitidos mediante o exercício de uma opção ou Derivativo) ("Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-Up"); (ii) celebrar qualquer contrato de swap ou qualquer outra forma de acordo destinado a resultar em uma venda, garantia ou outra disposição, ou transferência, no todo ou em parte, de quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade de qualquer dos direito econômico relacionado às Ações, à participação no capital social da Companhia ou aos Derivativos, independentemente de tais operações admitirem pagamento mediante entrega de Ações, de participação no capital social da Companhia, de quaisquer referidos valores mobiliários, de dinheiro ou outros; (iii) requisitar, arquivar ou protocolar na SEC pedido de registro no âmbito do Securities Act, relacionado às Ações ou à participação no capital social da Companhia; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens "(i)" a "(iii)" acima.

As restrições previstas acima com relação aos Acionistas Vendedores e aos Administradores são expressamente acordadas para evitar que os Acionistas Vendedores e os Administradores se envolvam em qualquer transação de hedge ou outra transação que tenha como objetivo ou que seja razoavelmente esperado que leve ou resulte em qualquer das ações indicadas nos itens "(i)" e "(ii)" acima durante referido prazo de 180 (cento e oitenta) dias. Tal proibição com relação à realização de hedge ou outras transações pode incluir, sem limitação, qualquer venda a descoberto ou qualquer aquisição, venda ou outorga de

qualquer direito (incluindo, sem limitação, qualquer opção de compra ou de venda, qualquer swap ou qualquer outra operação ou instrumento de derivativos, ou combinação desses) com relação a quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-Up, ou com relação a qualquer valor mobiliário que inclua, se relacione ou que tenha parte significativa de seu valor derivado dos Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-Up.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, durante o período de 180 dias contados da data de assinatura do Contrato de Colocação Internacional, exceto mediante prévio consentimento por escrito de cada um dos Agentes de Colocação Internacional, e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional, a Companhia não irá, e não irá causar ou direcionar qualquer uma de suas afiliadas, direta ou indiretamente, a tomar qualquer uma das seguintes ações com relação aos Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up: (i) emitir, oferecer, vender, contratar a venda, empenhar ou de outra forma dispor dos Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up; (ii) emitir, oferecer, vender, contratar a venda, contratar a compra, subscrever ou conceder qualquer opção, direito ou garantia de compra por Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up; (iii) celebrar qualquer contrato de derivativo (incluindo swap ou hedge) ou qualquer outra transação ou acordo que transfira ou possa razoavelmente esperar que transfira, no todo ou em parte, quaisquer das consequências econômicas da propriedade de Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up; (iv) arquivar ou protocolar, ou fazer com que seja arquivado ou apresentado, incluindo sob forma confidencial, um pedido de registro, nos termos da legislação aplicável, envolvendo quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up, ou (v) anunciar publicamente a intenção de realizar qualquer operação descrita nas cláusulas (i) a (iv), em cada caso, sem o consentimento prévio por escrito dos Agentes.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia poderá prejudicar o valor de negociação das Ações.

***Para mais informações, veja o fator de risco "A venda ou a percepção de potencial venda de quantidades significativas de ações ordinárias de emissão da Companhia, inclusive por seus Acionistas Controladores, após a conclusão da Oferta e/ou após o período de Lock-Up, poderá afetar adversamente o preço de mercado das Ações de emissão da Companhia no mercado secundário e a percepção dos investidores sobre a Companhia" constante da seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo.***

## **15. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RESPONSÁVEL PELA ESCRITURAÇÃO E CUSTÓDIA DAS AÇÕES**

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração, custódia e transferência das Ações é a Itaú Corretora de Valores S.A.

## 16. DATA DE INÍCIO DA OFERTA E DATAS PREVISTAS PARA OS EVENTOS POSTERIORES À DATA DE REGISTRO DA OFERTA

A Oferta Primária foi registrada pela CVM sob o nº CVM/SRE/REM/2020/013 e a Oferta Secundária foi registrada pela CVM sob o nº CVM/SRE/SEC/2020/010, ambas em 16 de setembro de 2020, data de início da Oferta.

Adicionalmente, segue abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta posteriores ao seu registro pela CVM, informando seus principais eventos a partir da concessão dos registros pela CVM:

| # | Eventos  | Data <sup>(1)</sup> |
|---|--|---------------------|
| 1 | Concessão dos registros da Oferta pela CVM<br>Disponibilização deste Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo | 16/09/2020          |
| 2 | Início de negociação das Ações no Novo Mercado da B3<br>Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares               | 17/09/2020          |
| 3 | Data de Liquidação   | 18/09/2020          |
| 4 | Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares  | 16/10/2020          |
| 5 | Data limite para a liquidação das Ações Suplementares  | 20/10/2020          |
| 6 | Data limite para a disponibilização do Anúncio de Encerramento   | 15/03/2021          |

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões ou prorrogações a critério da Companhia, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Na hipótese de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, este cronograma será alterado nos termos da Instrução CVM 400. Para mais informações sobre **(i)** suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, e/ou **(ii)** prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Ações, nos casos de suspensão modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, consulte o item 7 deste Anúncio de Início e o item "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de disponibilização de Anúncio de Retificação nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

Para informações sobre a integralização/liquidação e procedimentos a serem observados quanto a entrega das Ações, consulte o item 5 deste Anúncio de Início e o item "Procedimento da Oferta", subitens "Oferta de Varejo" e "Oferta Institucional" do Prospecto Definitivo.

Para informações sobre inadequação da Oferta, consulte o item "Inadequação da Oferta" do Prospecto Definitivo.

Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação das Ações liquidadas pelos Coordenadores da Oferta, em decorrência do exercício da Garantia Firme de Liquidação, nos termos descritos no Contrato de Colocação, consulte o item 8 deste Anúncio de Início e o item "Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação" do Prospecto Definitivo.

## **17. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA**

Segundo o Estatuto Social da Companhia, seu objeto social consiste em: (i) prestação de serviços em obras de construção civil, mediante contrato de administração, fiscalização, empreitada ou subempreitada, sem fornecimento de materiais, por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários; (ii) a venda e compra de imóveis; (iii) a locação de bens imóveis próprios; (iv) o desmembramento ou loteamento de terrenos; (v) a incorporação imobiliária; (vi) desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros; (vii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; (viii) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (ix) a participação em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada, no Brasil e no exterior.

Para mais informações sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e sua situação econômico-financeira, leia o Prospecto Definitivo e o Formulário de Referência que estão disponíveis nos locais indicados no item 18 abaixo.

## **18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

A subscrição/aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Recomenda-se a todos os potenciais investidores, incluindo-se os Investidores Institucionais, que leiam o Prospecto Definitivo, em especial as seções "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" e "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia" do Prospecto Definitivo, bem como os itens "4.1 e 4.2 Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações.

O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. **É recomendada a todos os investidores a leitura do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência antes da tomada de qualquer decisão de investimento.**

Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Definitivo, ter acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta ou obter informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta indicadas abaixo ou junto à CVM.

## **COMPANHIA**

### **Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto nº 132, parte, Brooklin

CEP 04576-060, São Paulo – SP

At.: Sr.: João Luis Ramos Hopp

Tel.: +55 (11) 4095-7332

<https://www.planoeplanori.com.br> (neste *website*, acessar “Prospecto Definitivo”)

## **ACIONISTA VENDEDOR**

### **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1

CEP 04552-000, São Paulo, SP

At.: Sr. Miguel Maia Mickelberg e Sr. Iuri Zanutto de Jesus Campos

Tel.: +55 (11) 3018-7043

<https://cyrela.globalri.com.br/pt> (neste website clicar em “Informações Financeiras, depois em “Ofertas Públicas de Ações”, em arquivo “2020” clicar em “Prospecto Definitivo Plano & Plano”)

## **COORDENADORES DA OFERTA**

### **Coordenador Líder**

#### **Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sra. Renata Dominguez

Tel.: + 55 (11) 3708-8876

<http://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário.” e, posteriormente, clicar em “2020” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)” e clicar em “Prospecto Definitivo”).

### **Coordenadores**

#### **Banco BTG Pactual S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 9º andar

CEP 04538-133, São Paulo - SP

At.: Sr. Fabio Nazari

Tel.: +55 (11) 3383-2000

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste *website*, acessar “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2020” e, a seguir, logo abaixo de “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.”, clicar em “Prospecto Definitivo”).

**Banco Bradesco BBI S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Sr. Glenn Mallett

Tel.: +55 (11) 2169-4672

<https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste website, identificar "IPO Plano & Plano" e, posteriormente, escolher o link "Prospecto Definitivo").

**Banco Morgan Stanley S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 6º e 8º andares

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Eduardo Mendez

Tel.: +55 (11) 3048-6000

<http://www.morganstanley.com.br/prospectos> (neste website, clicar em "Prospectos Locais", clicar link "Prospecto Definitivo" no subitem "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.")

**Caixa Econômica Federal**

Avenida Paulista, nº 2.300, 14º andar

CEP 01310-300, São Paulo, SP

At.: Sr. Samuel de Freitas Junior

Tel.: +55 (11) 3236-8236

<http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento> (neste website clicar no item "Oferta Pública de Ações Ordinárias da Plano e Plano Desenv. Imob. S.A." e depois em "Prospecto Definitivo" e depois clicar em "Prospecto Definitivo").

**Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta**

**ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA COMPANHIA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3 INDICADOS A SEGUIR:**

Nos termos do artigo 4º da Instrução CVM, os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas foram dispensados pela CVM de disponibilizar este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Aviso ao Mercado, bem como a nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, uma vez que os Acionistas Vendedores Pessoas Físicas não possuem página própria registrada na rede mundial de computadores para este fim.

**COMPANHIA****Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

<https://www.planoeplanori.com.br> (neste website, clicar no documento correspondente de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

## **ACIONISTA VENDEDOR**

### **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

<https://cyrela.globalri.com.br/pt> (neste website clicar no documento correspondente de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta)

## **COORDENADORES DA OFERTA**

### **Banco Itaú BBA S.A.**

<http://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário." e, posteriormente, clicar em "2020" e, em seguida, em "Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)

### **Banco BTG Pactual S.A.**

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste website, acessar "Mercado de Capitais – Download", depois clicar em "2020" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.", clicar no documento correspondente).

### **Banco Bradesco BBI S.A.**

<https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste website, identificar "IPO Plano & Plano" e, posteriormente, escolher o documento correspondente).

### **Banco Morgan Stanley S.A.**

<http://www.morganstanley.com.br/prospectos> (neste website, clicar em "Comunicações ao Mercado" e, no subitem "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.", clicar no título do documento correspondente)

### **Caixa Econômica Federal**

<http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento> (neste website, clicar no item "Oferta Pública de Ações Ordinárias da Plano e Plano Desenv. Imob. S.A." e depois clicar no documento correspondente).

## **CVM**

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar em "Companhias" e depois "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias". Nesta página, digitar "Plano & Plano" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.". Em seguida, na opção "Período de Entrega", selecionar um período que se inicie, no máximo, na data do Anúncio de Início. Em sequência, na opção "Categoria", escolher "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, em seguida, "Prospecto Definitivo", e, por fim, "Visualizar o Documento" ou "Download").

## **B3**

[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/) – neste *website*, acessar "Ofertas em andamento", depois clicar em "Empresas", depois clicar em "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.", e clicar no documento correspondente.

## **INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS**

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (<http://www.b3.com.br>).

O Prospecto Definitivo também estará disponível nos seguintes endereços e *websites*: **(i) CVM**, [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar em "Companhias" e depois "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias". Nesta página, digitar "Plano & Plano" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.". Em seguida, na opção "Período de Entrega", selecionar um período que se inicie, no máximo, na data do Anúncio de Início. Em sequência, na opção "Categoria", escolher "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, em seguida, "Prospecto Definitivo", e, por fim, "Visualizar o Documento" ou "Download"); **(ii) B3** ([http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/) – neste *website*, acessar "Ofertas em andamento", depois clicar em – "Empresas", digitar "Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." e, por fim, acessar "Prospecto Definitivo").

Este Anúncio de Início não constitui uma oferta de venda de Ações nos Estados Unidos da América ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos da América ou a pessoas consideradas *U.S. Persons*, conforme definido no Regulamento S, sem que haja o registro sob o *Securities Act*, ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos da América ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

O Prospecto Definitivo e o Formulário de Referência, contêm informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

**Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia e a Oferta, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta alertam os investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência.**

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES" DO PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO OS ITENS "4.1 E 4.2 FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA, À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.**



Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Portanto, uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, já que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos no Prospecto Definitivo e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento nas Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever/adquirir Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.



São Paulo, 16 de setembro de 2020.



bradesco bbi

Morgan Stanley

CAIXA

Coordenadores da Oferta

### Instituições Consorciadas

ÁGORA INVESTIMENTOS

ANDBANK Private Bankers

ATIVA Investimentos

BB INVESTIMENTOS

BV ASSET

clear CORRETORA

Capital

ELITE INVESTIMENTOS

fator

genial INVESTIMENTOS

GERAL Investimentos

Guide

interdtvm

Itaú

ItaúCorretora

MODAL DTVM

myCAP INVESTIMENTOS

necton

NOV INVESTIMENTOS

ÓRAMA

planner

RB Investimentos

rico.com.vc

Safra Corretora

Safra Corretora

Santander

SOCOPA INVEST

TERRA Investimentos

tullett prebon

MIRAE ASSET Wealth Management

xp investimentos