

**ANÚNCIO DE INÍCIO OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB RITO  
DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DESTINADA A INVESTIDORES  
PROFISSIONAIS, DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM  
AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA 4ª  
(QUARTA) EMISSÃO DA**



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

CNPJ nº 24.230.275/0001-80 | NIRE nº 35.300.555.830  
Companhia Aberta na Categoria “A”, Código CVM nº 2507-0  
Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã,  
CEP 05501-900, São Paulo - SP

**NO VALOR TOTAL DE**

**R\$ 150.000.000,00**

(cento e cinquenta milhões de reais)

**CÓDIGO ISIN DAS DEBÊNTURES: BRPLPLDBS015**

**O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA  
CVM EM 06 DE OUTUBRO DE 2026, SOB O  
NºCVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2026/479**

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, na categoria “A”, sob o nº 2507-0, em fase operacional, constituída sob as leis brasileiras, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 24.230.275/0001-80, e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.555.830 (“Emissora”), em conjunto com a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de empresa pública de natureza jurídica de direito privado, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes nº 3 e 4, Bloco A, Asa Sul, CEP 70092-900, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, por meio de sua Diretoria Executiva Rede de Atacado, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 750, 13º andar, Bela Vista, CEP 01310-908 (“Coordenador Líder”), comunicam, nesta data, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início do período de distribuição da oferta pública de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da 4ª (quarta) emissão, da Emissora (“Debêntures”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das

Debêntures, qual seja, 1 de outubro de 2026 (“Data de Emissão”), o montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Emissão” e “Oferta” respectivamente). As Debêntures foram emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*”, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, em 1 de outubro de 2026 (“Escritura de Emissão”).

Os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão serão utilizados direta ou indiretamente, pela Emissora, para (i) aquisição e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários (“Empreendimentos Imobiliários”) vinculados aos projetos descritos e caracterizados no **Anexo I** da Escritura de Emissão (“Projetos”), no prazo estabelecido na Escritura de Emissão; e (ii) reembolso de gastos, despesas ou investimentos incorridos pela Emissora relacionados a um ou mais dos Projetos, a seu exclusivo critério, ocorridos a partir de 1º de maio de 2026. Os Projetos se enquadram nos critérios de elegibilidade, previstos no artigo 3º da Portaria do Ministério da Fazenda (“MF”) nº 964, de 11 de junho de 2024 (“Portaria MF 964”) da sublinha de financiamento parcial (*blended finance*), de que trata o artigo 33, §1º, inciso I, da Lei nº 14.995, de 10 de outubro de 2024, no âmbito da Linha de Mobilização de Capital Privado Externo e Proteção Cambial do Programa Eco Invest Brasil, integrante do Plano de Transformação Ecológica aprovado pelo MF, sendo certo que os Projetos não se enquadram nos “*critérios de exclusão*” previstos na Seção II, artigo 4º da Portaria MF 964 e atendem às salvaguardas previstas na Seção III, artigo 5º da Portaria MF 964. Nos termos do “Manual Operacional do Programa Eco Invest Brasil – 3.0”, publicado em março de 2026 pelo comitê composto pela Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda, a Secretaria-Executiva do Ministério da Fazenda, a Secretaria Nacional de Mudança do Clima do Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima e pela Secretaria-Executiva do Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima e conforme confirmado pelo Parecer Independente Eco Invest (conforme definido na Escritura de Emissão), os recursos deverão ser aplicados para infraestrutura e adaptação à mudança do clima, conforme a categoria de linhas elegíveis denominada “*Edifícios eficientes e resilientes*”, que compreende as atividades de “*Promoção de eficiência energética e resiliência climática em edifícios, reduzindo o consumo de água, energia e emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE), promovendo conforto térmico e autonomia e/ou captando e utilizando água pluvial. Para serem elegíveis, os projetos devem ser certificáveis de acordo com o padrão PBE Edifica, Selo Casa Azul Caixa – mínimo Cristal, LEED, AQUA, EDGE, BREEAM, ou outros, que tratem especificamente de redução de consumo de água, energia e de emissões e/ou de aumento da resiliência*”.

## 1. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta foi devidamente registrada na CVM em 06 de outubro de 2026 sob o nº CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2026/479, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso V, alínea “a”, e 27, inciso I, ambos da Resolução CVM 160, e, portanto, não esteve sujeita à análise prévia da CVM, por se tratar de oferta pública de distribuição (i) de debêntures não-conversíveis e não-permutáveis em ações, de emissor em fase operacional com registro de emissor de valores mobiliários na CVM, qual seja, a Emissora; e (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nos artigos 11 e, no que for aplicável, 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160.

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme artigo 19 do “*Código de Ofertas Públicas*”, em vigor desde 15 de julho de 2024, e dos artigos 15 e 16 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, em vigor desde 24 de março de 2025, ambos expedidos pela ANBIMA.

## 2. CRONOGRAMA DA OFERTA

A Oferta seguirá o seguinte cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

| Nº | Eventos                                                                       | Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>                                            |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Apresentação de formulário eletrônico de requerimento da Oferta à CVM         | 01/10/2026                                                                 |
| 2  | Divulgação do Aviso ao Mercado                                                | 01/10/2026                                                                 |
| 3  | Obtenção do Registro da Oferta na CVM                                         | 06/10/2026                                                                 |
| 4  | Divulgação deste Anúncio de Início e Início da Oferta                         | 06/10/2026                                                                 |
| 5  | Data Estimada da Primeira Liquidação Financeira das Debêntures <sup>(3)</sup> | 07/10/2026                                                                 |
| 6  | Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta              | Até 180 (cento e oitenta) dias corridos da divulgação do Anúncio de Início |

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM, 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 comunicações ao mercado relativas a tais eventos relacionados à Oferta serão publicadas e divulgadas nos termos do artigo 13 da Resolução CVM

160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, bem como da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

(3) A data da Primeira Liquidação Financeira das Debêntures é uma data meramente indicativa e estimada e está sujeita a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio.

### **3. DISPENSA DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA**

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

### **4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

O Aviso ao Mercado, este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA PÚBLICA E AS DEBÊNTURES PODERÃO SER OBTIDAS COM A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER E/OU COM A CVM.**

**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, CONFORME ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

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

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU PELA ANBIMA. ADICIONALMENTE, AS DEBÊNTURES ESTARÃO SUJEITAS À RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU**

**JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS DEBÊNTURES A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

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

**ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.**

São Paulo, 06 de outubro de 2026.



**COORDENADOR LÍDER**

