

PPFA11

PERSEVERA PLANO & PLANO FII

Relatório Mensal
Agosto/25

Comentário do Gestor

ATUALIZAÇÕES

Neste relatório mensal do **PPFA11 – Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário**, referente a agosto/25, detalhamos o desempenho do fundo, das subclasses **Sênior** e **Subordinada**, e apresentamos nossas perspectivas para os próximos meses.

Agosto foi marcado por uma inflação atipicamente baixa: o IPCA ficou em -0,11%, a primeira deflação em um ano. O número é parcialmente explicado pela queda de 4,21% em energia elétrica residencial, influenciada pelo Bônus de Itaipu, que gerou um desconto nas contas do mês. Com isso, os ativos do fundo (recebíveis a serem pagos pela Plano & Plano), bem como a subclasse Sênior, tiveram uma marcação relativamente mais baixa. Para setembro/25, a projeção do IPCA divulgada pela [Anbima](#) está em +0,51%, o que deverá contribuir para a rentabilidade nominal do mês.

OS PROJETOS

Até o final de agosto/25, o fundo havia investido R\$ 66 milhões em dois projetos da Plano & Plano – o **Campo Limpo** e o **Guido Caloi**. No final do mês, o fundo possuía cerca de R\$ 66,2 milhões em caixa e, nos primeiros meses de 2026, projetamos investir em duas outras tranches do projeto Guido Caloi.

Adicionalmente, esperamos que, com o início das obras e vendas dos projetos, a Plano & Plano comece a pagar os valores devidos ao fundo mensalmente a partir de março/26.

A COTA SÊNIOR

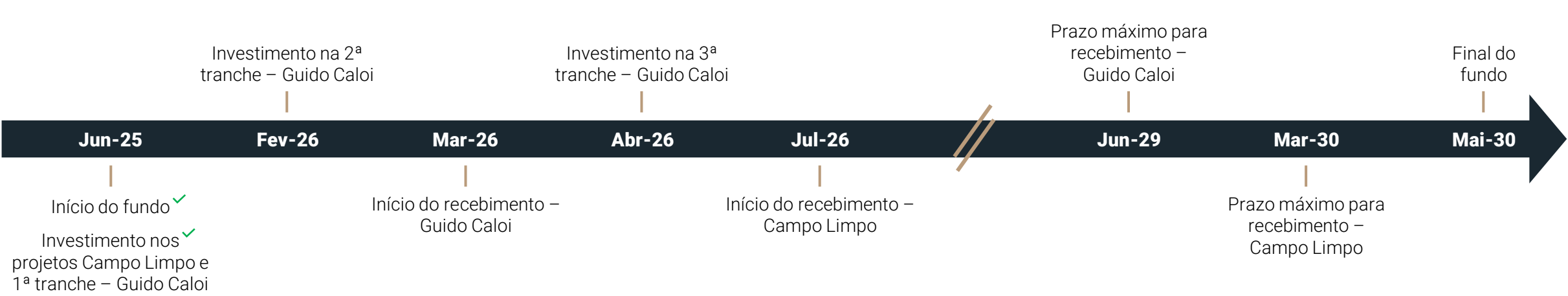
Em linha com a rentabilidade-alvo, a Cota Sênior segue rendendo IPCA + 9,00% a.a., com a valorização da cota oficial pelo IPCA e a distribuição mensal do yield real (0,72% a.m.).

A COTA SUBORDINADA

Até o início do recebimento caixa dos valores dos desinvestimentos, a dinâmica contábil gera uma marcação negativa da Cota Subordinada. Com isso, estimamos que a Subordinada tenha seu ponto de inflexão em março/26, quando deverá começar a ser marcada positivamente e, assim, convergir ao longo do prazo do fundo à rentabilidade projetada de IPCA + 17,00% a.a. em nosso cenário base, com distribuições semestrais de 95% do lucro caixa.

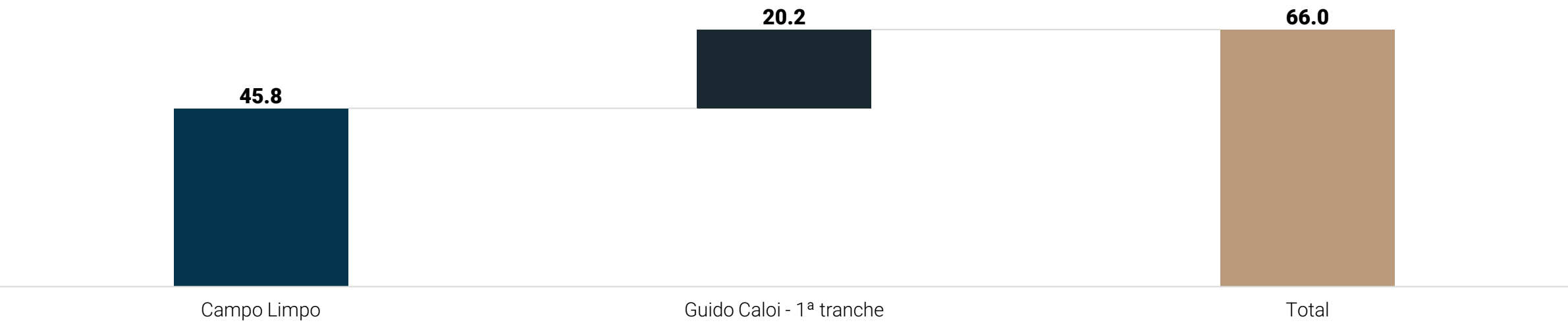
Comentário do Gestor

Cronograma Estimado – Sem mudanças no último mês



Total de Investimentos Realizados

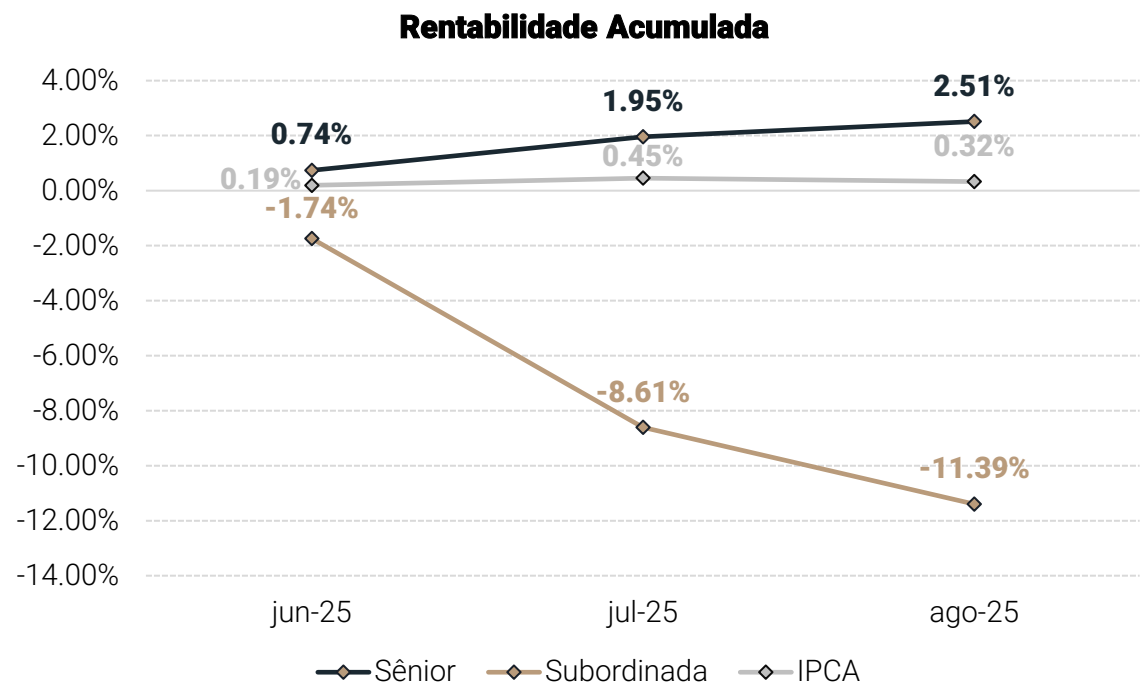
(R\$ milhões)



Resultado e distribuições

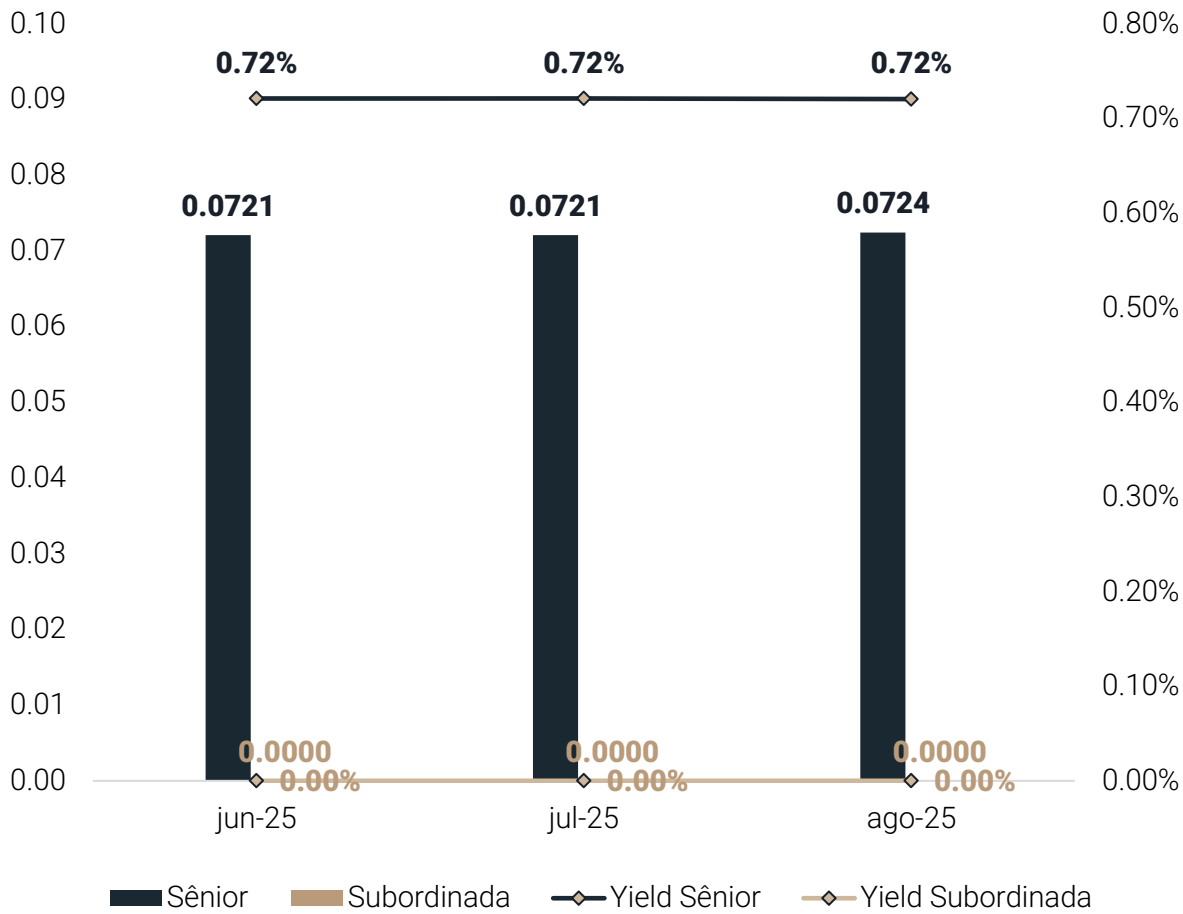
Resultado

Rentabilidade	Ago-25	2025	Infcio
Cota Sênior	0,55%	2,51%	2,51%
Cota Subordinada	-3,05%	-11,39%	-11,39%
IPCA ¹	-0,13%	0,32%	0,32%



Distribuições

Distribuição (R\$/cota, esq.) e Yield (% sobre o valor da cota, dir.)

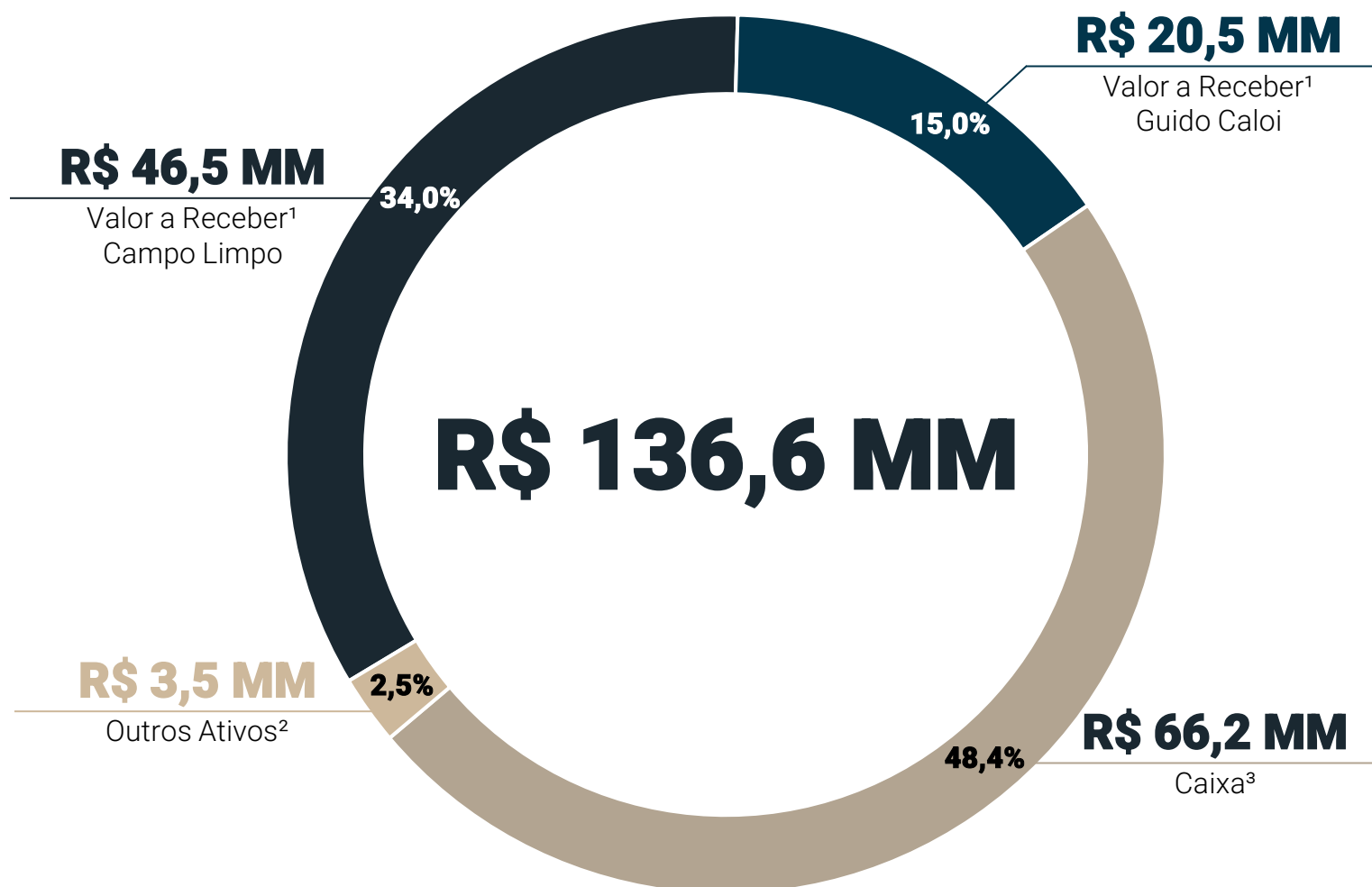


Nota: 1. Para o mês atual (dado oficial ainda não divulgado), incorpora a projeção coletada pela Anbima ([link](#)).

Portfólio atual e pipeline

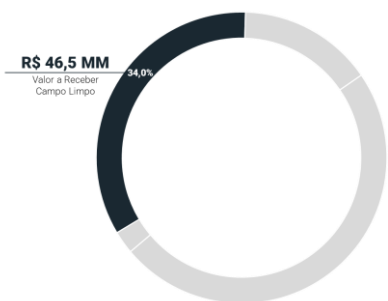
Ativos do Fundo

(R\$ milhões)



Portfólio atual e pipeline

Campo Limpo



O **Campo Limpo** é um projeto que consideramos icônico, tanto para o portfólio do fundo quanto para a Plano & Plano: combina localização altamente estratégica para o público-alvo (Programa Minha Casa Minha Vida), boa demanda projetada na região e rentabilidade atrativa para a permuta financeira.

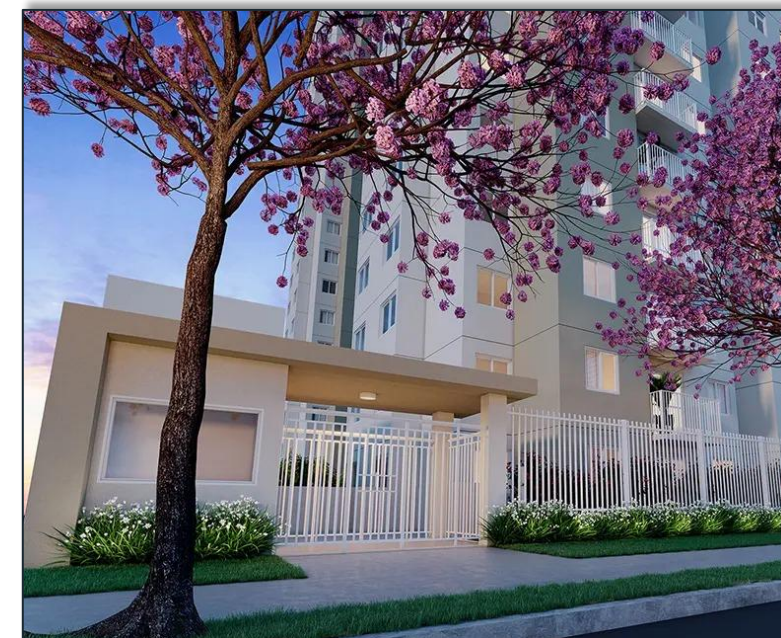
Nesse contexto, em junho, investimos cerca de R\$ 46 milhões na SPE do projeto para recebimento projetado de R\$ 73 milhões (corrigidos pelo IPCA), a serem pagos pela Plano & Plano mensalmente em um ritmo de permuta equivalente a 8,5% do Valor Geral de Vendas (VGV), com início projetado para julho/26 e prazo-limite em março/30.

O Projeto

- **Região:** Campo Limpo – São Paulo/SP
- **Valor Geral de Vendas (VGV) projetado:** R\$ 1,4 bilhão, dividido em 5 fases
- **Número de unidades:** ~4.800
- **Preço médio por unidade:** R\$ 288 mil

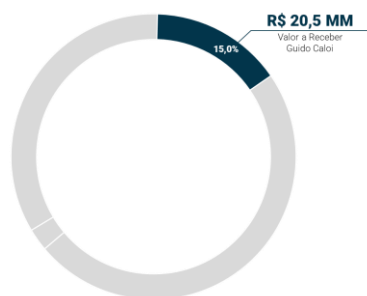
O Investimento

- **Estrutura:** Investimento de R\$ 46 milhões na SPE do projeto, com desinvestimento imediato de R\$ 72,7 milhões, a ser pago pela Plano & Plano mensalmente em um ritmo de 8,5% do VGV
- **Múltiplo do capital investido (MOIC):** 1,6x
- **Taxa Interna de Retorno (TIR) projetada:** IPCA + 15,5% a.a.
- **Prazo de retorno (payback) projetado:** 43 meses (3 anos e 7 meses)
- **Cenários de estresse:**
 - Prazo-limite para pagamento integral: 57 meses (março/30)
 - Taxa Interna de Retorno (TIR) mínima: IPCA + 10,2% a.a.



Portfólio atual e pipeline

Guido Caloi



O **Guido Caloi** também é um projeto que vemos como especial, dispondo de localização igualmente estratégica para o público-alvo (Programa Minha Casa Minha Vida), boa demanda enxergada na região vis-à-vis oferta disponível e a mesma rentabilidade estimada para a permuta financeira.

Nesse contexto, em junho, investimos cerca de R\$ 20 milhões na SPE do projeto para recebimento projetado de R\$ 28 milhões (corrigidos pelo IPCA), a serem pagos pela Plano & Plano mensalmente em um ritmo de permuta equivalente a 4,9% do Valor Geral de Vendas (VGV), com início projetado para março/26 e prazo-limite em junho/29.

O Projeto

- **Região:** Jardim São Luís – São Paulo/SP
- **Valor Geral de Vendas (VGV) projetado:** R\$ 760 milhões, divididos em 2 fases
- **Número de unidades:** ~2.600
- **Preço médio por unidade:** R\$ 290 mil

O Investimento

- **Estrutura:** Investimento de R\$ 20,2 milhões na SPE do projeto, com desinvestimento imediato de R\$ 28,3 milhões a ser pago pela Plano & Plano mensalmente em um ritmo de 4,9% do VGV
- **Múltiplo do capital investido (MOIC):** 1,4x
- **Taxa Interna de Retorno (TIR) projetada:** IPCA + 15,5% a.a.
- **Prazo de retorno (payback) projetado:** 34 meses (2 anos e 10 meses)
- **Cenários de estresse:**
 - Prazo-limite para pagamento integral: 48 meses (junho/29)
 - Taxa Interna de Retorno (TIR) mínima: IPCA + 8,8% a.a.



Informações gerais sobre o Fundo

INFORMAÇÕES GERAIS	PRESTADORES DE SERVIÇOS	RENTABILIDADE
CNPJ 54.635.245/0001-14 Categoria Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Data de Início 04/06/2025 Prazo de Duração 5 anos, prorrogáveis por até mais 2 anos Ambiente de Negociação Cetip (Mercado de Balcão B3) Público-Alvo Investidores Qualificados	Gestora Persevera Gestão de Recursos Ltda. Administrador Banco Daycoval S.A. Auditor RSM Brasil	Rentabilidade Alvo Subclasse Sênior: IPCA + 9,00% a.a. Divulgação de Rendimentos Último dia útil do mês Pagamento de Rendimentos Até o 5º dia útil do mês seguinte
TAXAS Global 1,70% a.a. - Distribuídos entre Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Distribuição e de Custódia Performance 20,00% sobre a remuneração que exceder IPCA + 9,00 a.a.		

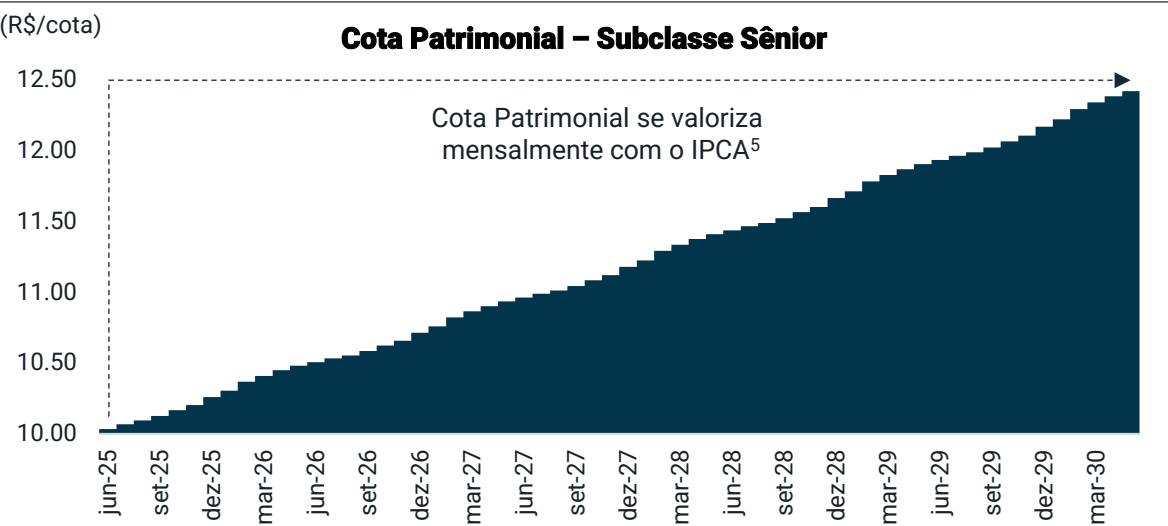
OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo busca proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido primordialmente em (i) Empreendimentos Imobiliários em fase de desenvolvimento, indiretamente por meio de Sociedades Investidas, e (ii) Ativos financeiros e valores mobiliários relacionados ou não, direta ou indiretamente, aos Empreendimentos Imobiliários, objetivando, fundamentalmente, a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Empreendimentos Imobiliários e Ativos, a partir da realização de desinvestimento dos referidos Ativos, observado, em todos os casos, a política de investimento disposta no regulamento do Fundo.

Principais características da Cota Sênior

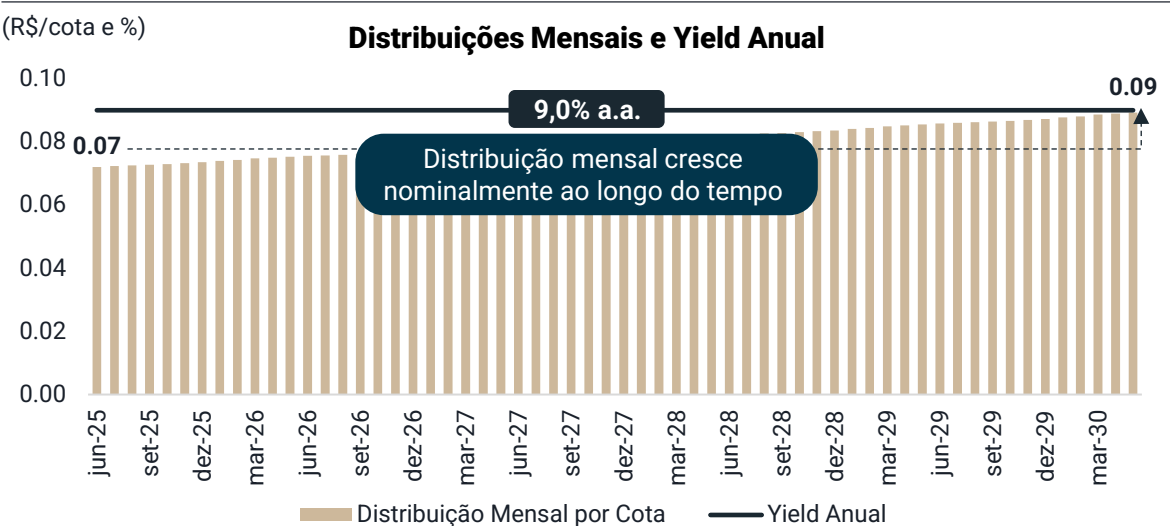
- 1. Rentabilidade alvo:** Rentabilidade predefinida de IPCA + 9,00% a.a., líquida e isenta de impostos¹.
- 2. Senioridade do investimento:** Subordinação de 15%², com mecânicas de alinhamento de interesses entre a Plano & Plano e os cotistas sêniores.
- 3. Garantias:** Amarrações jurídicas com a Plano & Plano, incluindo prazo-limite para recebimento total do valor devido e fiança da P&P Holding. A modelagem jurídica foi feita de tal forma que a rentabilidade alvo da Cota Sênior é garantida em qualquer cenário com exceção de eventos de crédito da Plano & Plano.
- 4. Qualidade de crédito Plano & Plano:** Empresa listada em bolsa, com rating brAA+ pela S&P Global Ratings³.
- 5. Duração:** Prazo de 5 anos para encerramento do Fundo e devolução do capital pela rentabilidade predefinida. Esse prazo pode ser prorrogado por até mais 2 anos, a critério da Gestora.
- 6. Marcação da cota:** Valorização da cota patrimonial mensalmente pelo IPCA⁴.
- 7. Distribuições:** Distribuições mensais de 0,72%, equivalentes ao yield real de 9,00% a.a.; devolução do principal investido e corrigido pelo IPCA até o final do Fundo.

Marcação Esperada da Cota



Nota: **1.** Pressupondo o cumprimento de todos os requisitos legais e regulatórios aplicáveis, incluindo os previstos na Lei nº 11.033/04 e na Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, tais como: (i) o Fundo possuir no mínimo 100 cotistas; (ii) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e (iii) nenhuma pessoa física (ou grupo ligado) deter cotas que representem mais de 10% do total ou que confirmem direito a mais de 10% dos rendimentos. Não há garantia de que esses requisitos serão atendidos durante toda a vigência do Fundo. **2.** No momento da emissão. Durante a vida do fundo, esse percentual pode variar, de acordo a oscilação do valor patrimonial das cotas de cada subclasse. **3.** Rating de 29 de julho de 2024 ([link](#)). **4.** De acordo com o IPCA do mês anterior (M-1). **5.** O IPCA foi projetado com base nos dados fornecidos pelo Banco Central do Brasil (BCB) em 11/04, utilizando o [Sistema Expectativas de Mercado](#). AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE SLIDE REPRESENTAM ESTIMATIVAS BASEADAS EM PREMISSAS CONSIDERADAS RAZOÁVEIS NA DATA DE SUA ELABORAÇÃO. TAIS PROJEÇÕES NÃO CONSTITUEM PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O DESEMPENHO REAL PODERÁ SER SUPERIOR OU INFERIOR AO PROJETADO, ESTANDO SUJEITO A DIVERSOS FATORES DE RISCO E INCERTEZAS DE MERCADO.

Distribuições Esperadas



Atribuições de cada parte



- Originação de oportunidades e negociação com os terrenistas
- Estudos de viabilidade, diligências e ambiental, aprovações internas
 - Apresentação de projetos à Persevera
- Assinatura dos contratos de (opção de) compra com os terrenistas
 - Aprovação de projetos na Prefeitura
- Lançamento dos projetos, vendas e repasse à Caixa
- Execução das obras
- Envio periódico de informações sobre os projetos



- Diligência dos projetos apresentados – análise qualitativa e modelagem financeira
- Revisão e aprovação da diligência jurídica feita pelos advogados
- Aprovação / reprovação do projeto apresentado
- Investimento nos projetos aprovados – compra e revenda da participação na SPE
- Monitoramento da evolução dos projetos (vis-à-vis projeções)
 - Se necessário, entendimento dos detratores de desempenho e adoção de medidas
- Gestão do caixa do fundo:
 - Entradas (rendimentos financeiros, retorno dos projetos) vs. saídas (investimentos e dividendos/reduções de capital)
- Interação com o administrador fiduciário:
 - Envio de informes, distribuições mensais, marcação do valor dos ativos, etc.
- Confecção e envio dos relatórios mensais aos cotistas
- Antecipação / prorrogação do fundo, se aplicável

PERSEVERA

ASSET MANAGEMENT

<https://www.persevera.com.br/>

+55 11 4780-3794 | contato@persevera.com.br

Av. Juscelino Kubistchek, 1455 – 3º Andar | Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo/SP – Brasil

Esse relatório possui caráter exclusivamente informativo e foi elaborado pela Persevera Gestão de Recursos Ltda. na qualidade de gestor do Persevera Plano & Plano Fundo de Investimento Imobiliário para fins de prestação de contas aos seus cotistas. As informações aqui contidas foram obtidas de fontes consideradas confiáveis e/ou de estimativas internas; entretanto, não se garante a veracidade, completude ou exatidão dos dados apresentados, os quais podem ser alterados sem aviso prévio.

Esse material não deve ser interpretado como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários, tampouco como análise de valores mobiliários. As decisões de investimento devem se basear na avaliação independente do investidor, preferencialmente com o suporte de profissionais habilitados em matéria jurídica, contábil e tributária.

A rentabilidade passada não representa garantia de resultados futuros, e os retornos projetados para as classes Sênior e Subordinada constituem meras metas de desempenho e não configuram promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. O desempenho real poderá ser superior ou inferior ao projetado, estado sujeito a diversos fatores de risco e incertezas de mercado. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Antes de investir, o cotista deve ler atentamente o Regulamento, a Lâmina de Informações Essenciais e demais documentos oficiais, com especial atenção aos fatores de risco, à política de investimento, ao público-alvo e às regras de distribuição de rendimentos. Para adequada avaliação de performance, recomenda-se análise de horizonte mínimo de 12 meses. A reprodução, distribuição ou cópia parcial deste material, por qualquer meio, depende de autorização prévia e expressa do gestor.