

# PPFA11

---

PERSEVERA PLANO & PLANO FII

# Comentário do Gestor

## ATUALIZAÇÕES

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

Seguindo a sazonalidade de inflação mais baixa, novembro foi um mês de carregamento relativamente baixo para a subclasse Sênior do Fundo. Após um IPCA de +0,09% em outubro, a última projeção divulgada pela [Anbima](#) para novembro está em 0,20%. Com isso, a cota Sênior teve rendimento de +0,77% no mês, levando a rentabilidade acumulada nesses 6 meses desde o início do Fundo para +5,55%, contra +1,12% de IPCA acumulado. A cota Sênior segue sendo remarcada pelo IPCA e recebendo mensalmente a distribuição equivalente ao *yield* de 9,00% a.a., cerca de 0,72% a.m.

## OS PROJETOS

Até o final de novembro/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\$ 64,9 milhões em caixa, e projetamos investir em duas outras tranches do projeto Guido Caloi nos primeiros meses de 2026.

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, momento em que a cota Subordinada deverá inflexionar e começar a se valorizar.

### PROJETO GUIDO CALOI

Conforme esperado, o projeto teve seu desmembramento finalizado, assim como a baixa da alienação fiduciária e início do seguro garantia. Além disso, foi dada a entrada no cartório para emissão do Registro de Incorporação do lote 2, e foram realizados os projetos de infraestrutura para atendimento de exigência do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB) do lote 1. Seguimos com a expectativa de lançamento oficial em fevereiro/26.

### PROJETO CAMPO LIMPO

Em novembro, o projeto foi despachado para a Divisão de Habitação de Interesse Social e Mercado Popular de Grande Porte (DHGP). Esperamos o Alvará de Aprovação e Execução do Plano Integrado no 1º trimestre de 2026, e lançamento oficial entre o final do 2º trimestre e o início do 3º trimestre.

# Comentário do Gestor

## RESULTADOS TRIMESTRAIS DA PLANO & PLANO

Ainda no mês de novembro, a Plano & Plano [divulgou](#) os seus resultados do 3º trimestre de 2026. Em nossa visão, os resultados mais uma vez se mostraram sólidos e reforçaram a trajetória positiva na qual a companhia está, o que renova a nossa confiança na parceria. Alguns dos principais destaques foram:

### LANÇAMENTOS

A Plano & Plano lançou mais de R\$ 2,1 bilhões em Valor Geral de Vendas (VGV) no 3T25, totalizando quase R\$ 4,2 bilhões nos primeiros 9 meses do ano. Esse valor é o recorde histórico da companhia e consolida um crescimento de +73% a/a, na comparação contra os primeiros 9 meses de 2024.

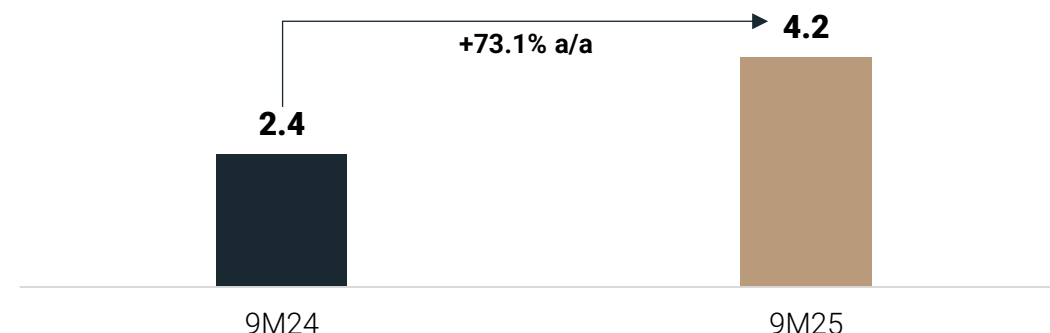
Ao longo de 2026, os projetos nos quais o fundo investe, Campo Limpo e Guido Caloi, começarão a ser reconhecidos nas demonstrações financeiras da empresa.

### GERAÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

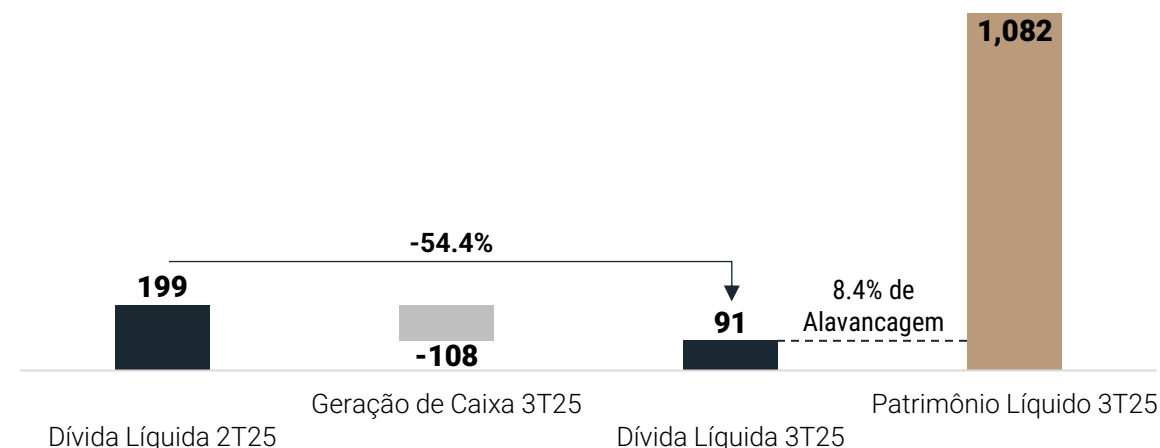
A companhia gerou R\$ 108,3 milhões em caixa operacional no 3T25, valor impulsionado pela cessão de recebíveis no montante de R\$ 137,9 milhões. Com isso, a Plano & Plano alcançou uma posição de dívida líquida de R\$ 90,9 milhões ao final do período, redução de 54,4% vs. 2T25 e cerca de 8,4% do Patrimônio Líquido<sup>1</sup> de quase R\$ 1,1 bilhão.

Consideramos essa posição financeira como sólida, o que reforça nossa confiança na qualidade do crédito da Plano & Plano e nos dá conforto na posição de credores.

#### Lançamentos % Plano & Plano (R\$ Bi)

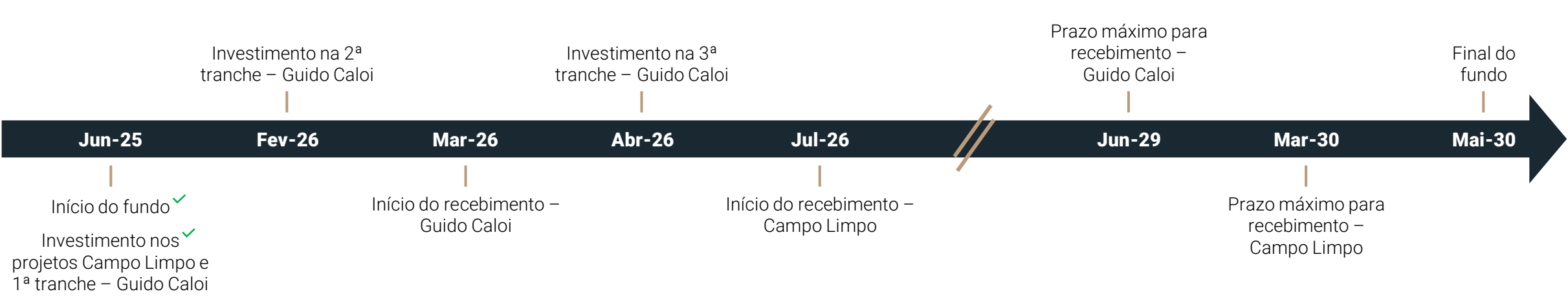


#### Variação da Dívida Líquida e Patrimônio Líquido (R\$ MM)



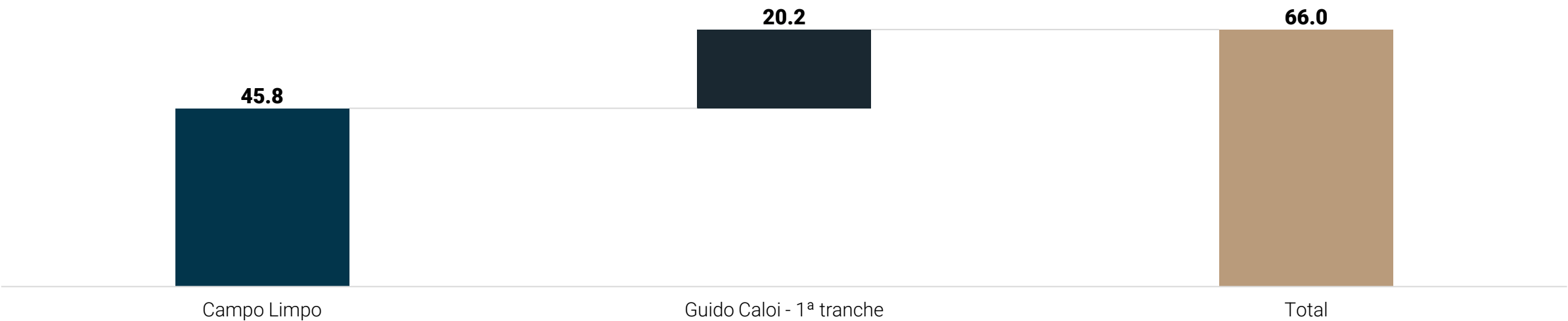
# Comentário do Gestor

## Cronograma Estimado – Sem mudanças no último mês



## Total de Investimentos Realizados

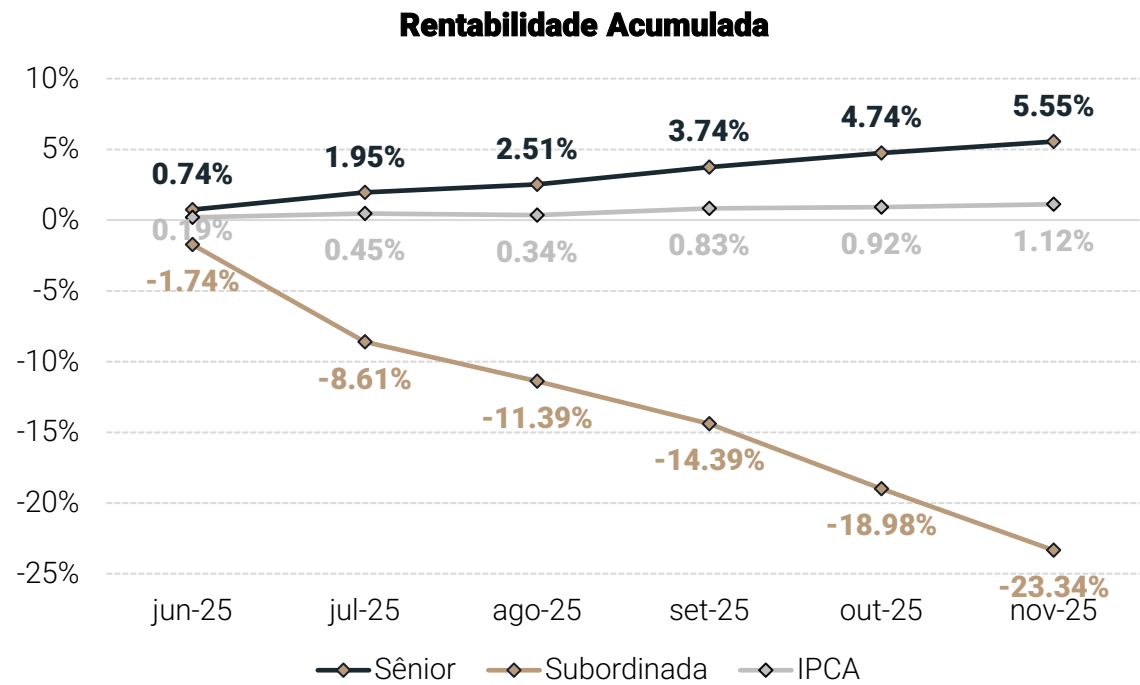
(R\$ milhões)



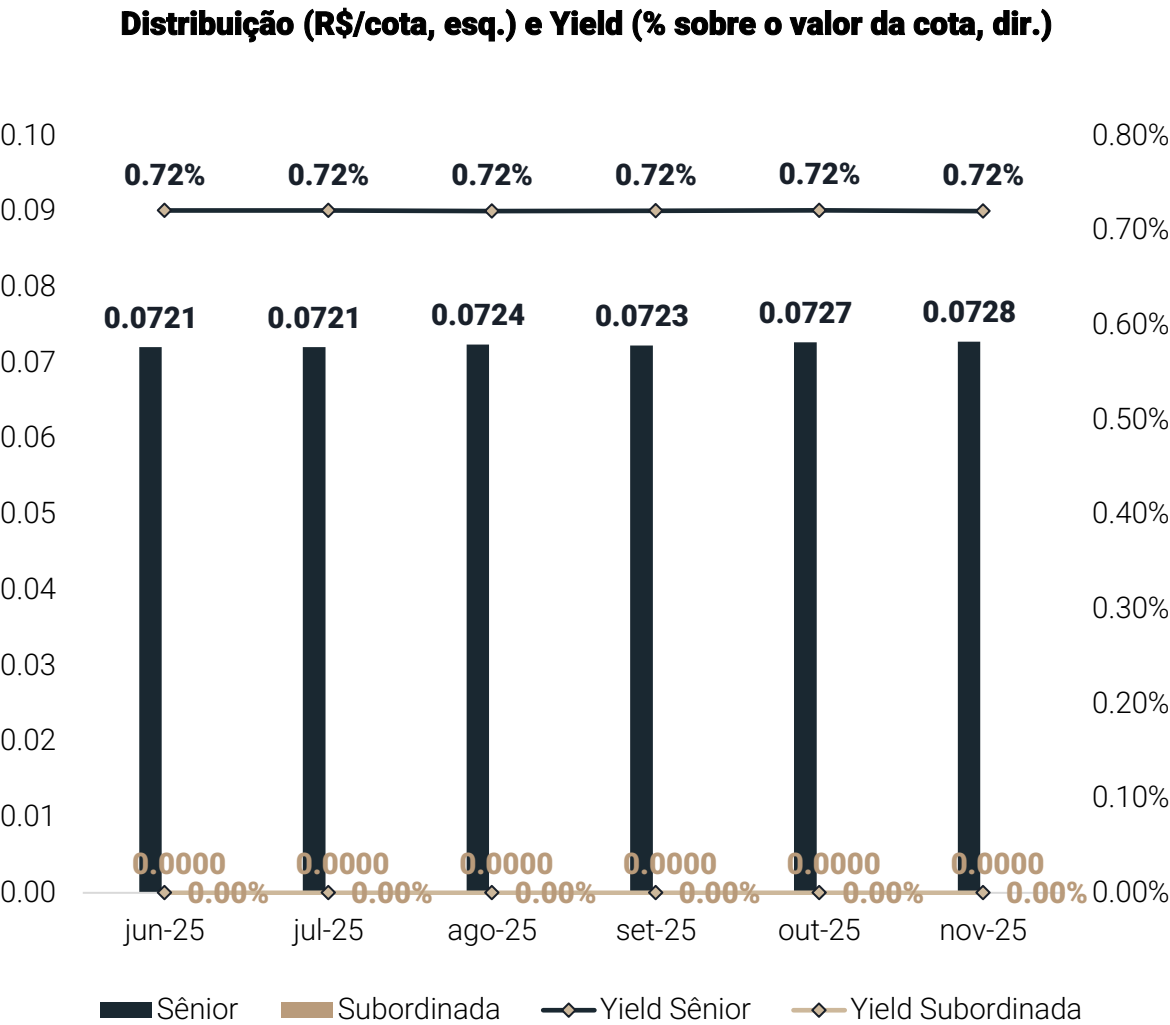
# Resultado e distribuições

## Resultado

Rentabilidade	Nov-25	2025	Infcio
Cota Sênior	0,77%	5,55%	5,55%
Cota Subordinada	-5,37%	-23,34%	-23,34%
IPCA <sup>1</sup>	0,20%	1,12%	1,12%



## Distribuições

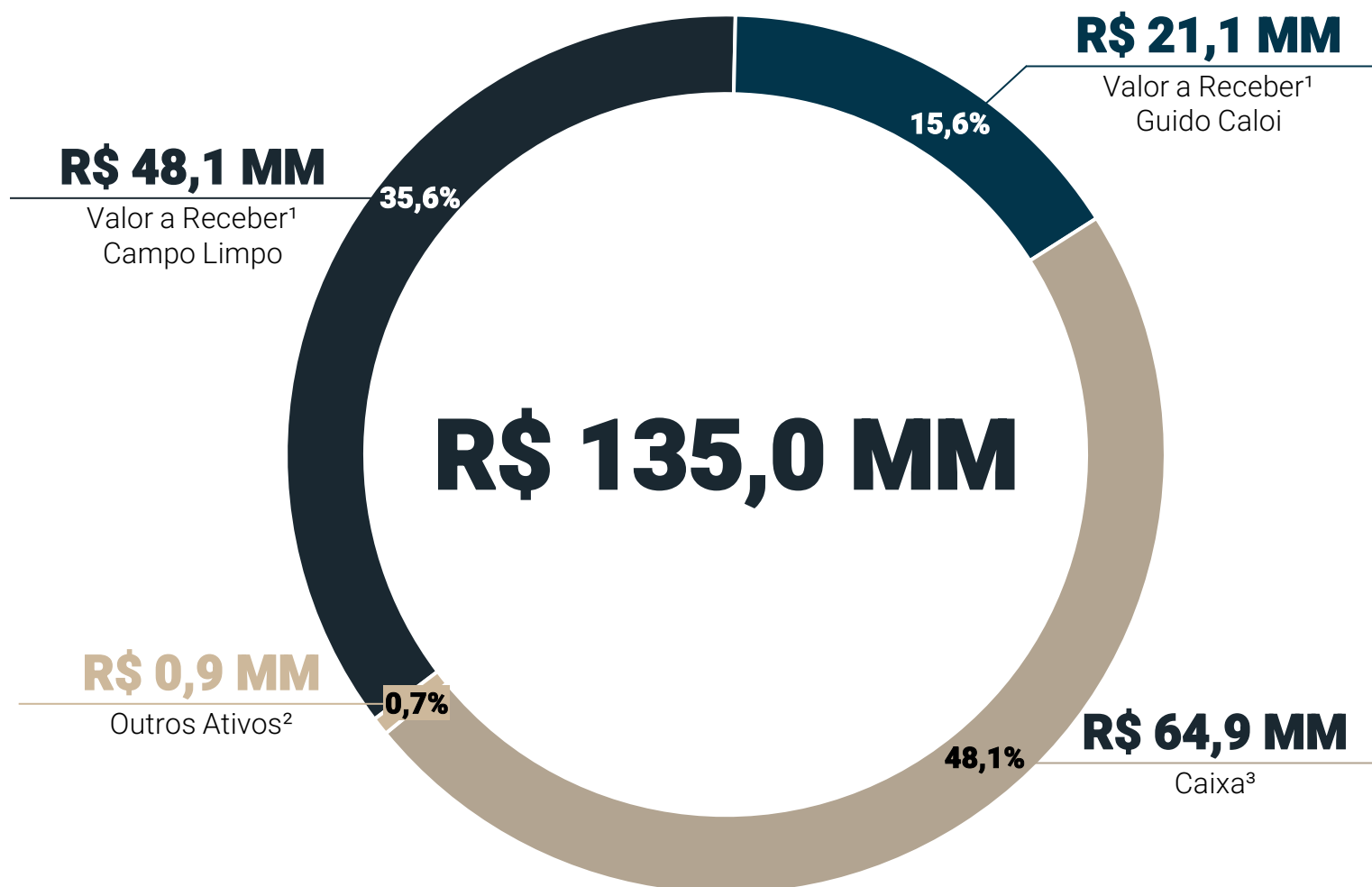


Nota: 1. Para o mês atual (dado oficial ainda não divulgado), incorpora a projeção coletada pela Anbima ([link](#)).

# Portfólio atual e pipeline

## Ativos do Fundo

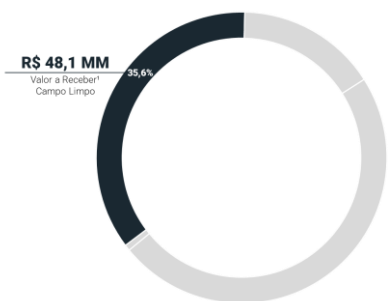
(R\$ milhões)





# 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.

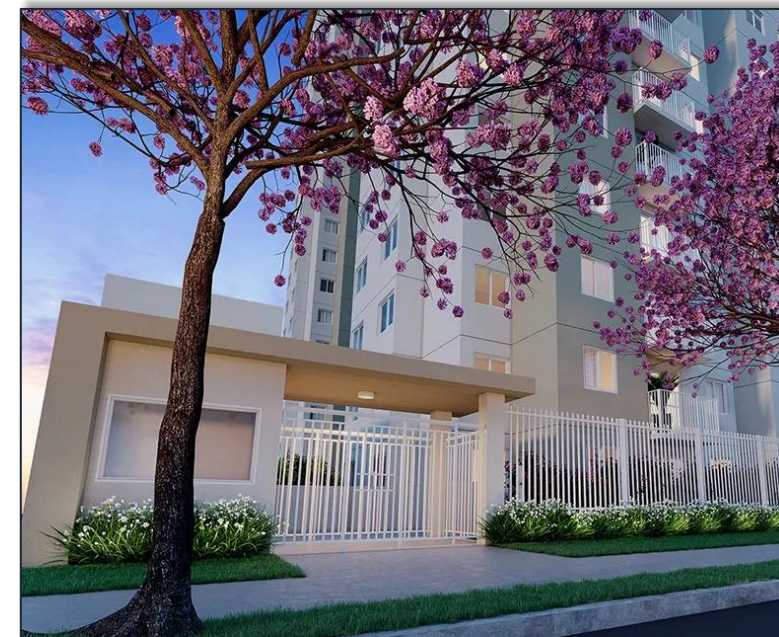
Nesse contexto, em junho, investimos cerca de R\$ 46 milhões na SPE do projeto para recebimento projetado de R\$ 73 milhões (corrigidos pelo IPCA), a serem pagos pela Plano & Plano mensalmente em um ritmo de permuta equivalente a 8,5% do Valor Geral de Vendas (VGV), com início projetado para julho/26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

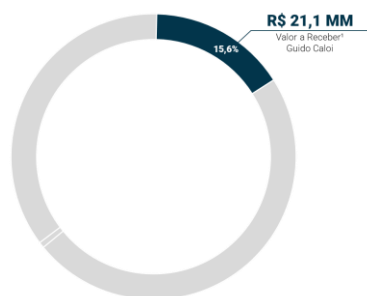
### O Investimento

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

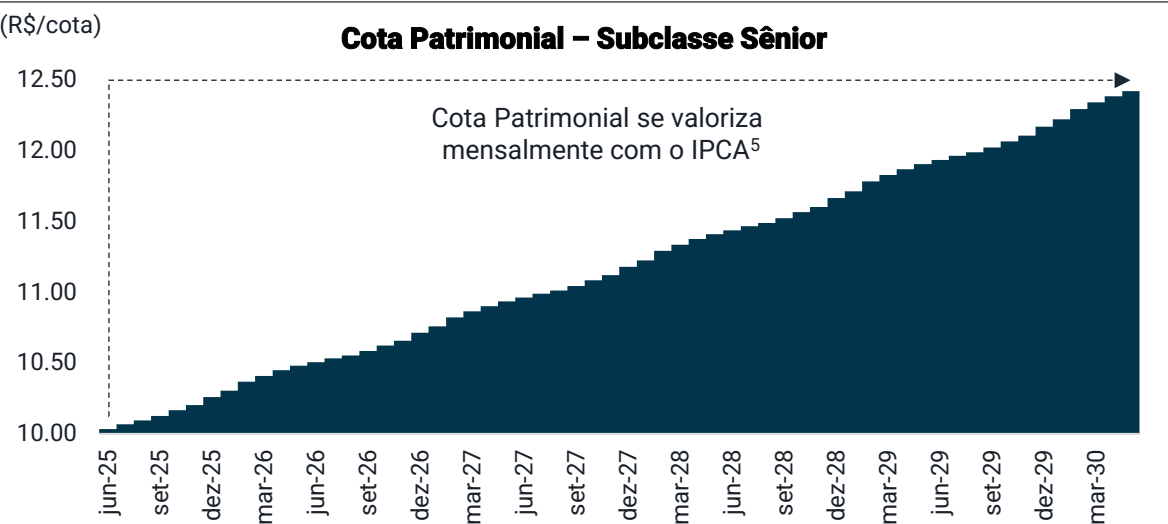
OBJETIVO DO FUNDO

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

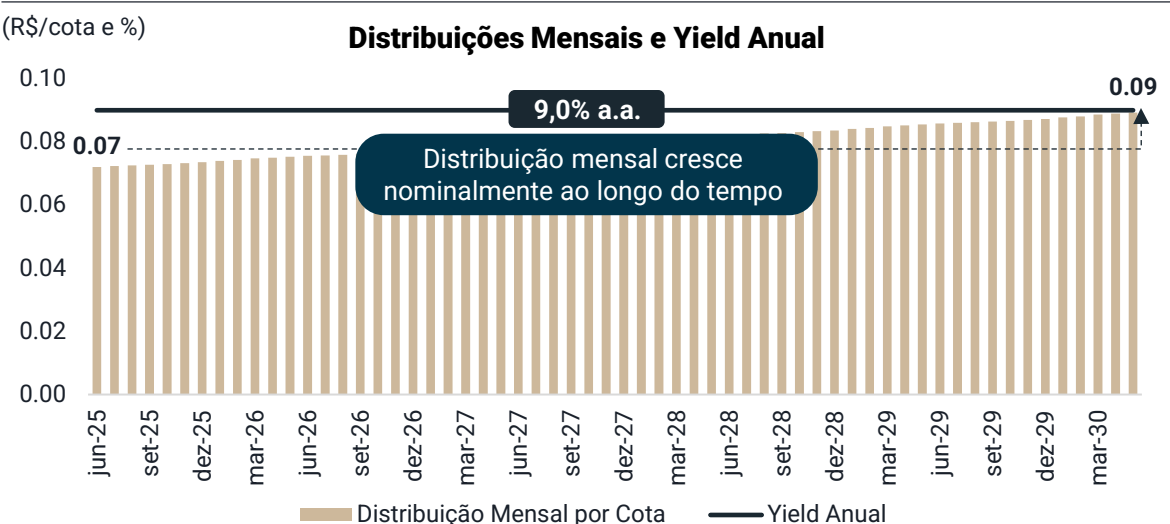
- 1. Rentabilidade alvo:** Rentabilidade predefinida de IPCA + 9,00% a.a., líquida e isenta de impostos<sup>1</sup>.
- 2. Senioridade do investimento:** Subordinação de 15%<sup>2</sup>, com mecânicas de alinhamento de interesses entre a Plano & Plano e os cotistas sêniores.
- 3. Garantias:** Amarrações 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 Ratings<sup>3</sup>.
- 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 IPCA<sup>4</sup>.
- 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](mailto: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.