MPFA Sênior

JiveMauá

Mauá Planta FII

relatório mensal

Outubro 2026

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Informações Gerais (setembro/26)

MPFA Sênior: Mauá Planta FII

Código de Negociação (*Ticker*)
MPFA Sr.

Número de Cotistas (Sênior)
1.468

Patrimônio Líquido (*Sênior*)
R$ 152.708.842,70
R$ 113,12 / cota

Rentabilidade Acumulada (Sênior)
13,12% (1,00% de prêmio + IPCA + 9,27% a.a.)
Rentabilidade desde o início do fundo.
A rentabilidade utiliza sempre como base o IPCA dois meses anteriores (M-2)

Prazo de Duração do Fundo
3 anos

Distribuição de rendimentos
Acontece mediante a venda dos ativos

Número de projetos
3

Remarcação da cota patrimonial
Prêmio inicial de + 1,00%
As cotas sêniores fizeram jus a um prêmio equivalente a 1,00% sobre o valor integralizado. Este prêmio impactou a cota do fundo em 01/12/2025.

Área privativa total
14.190 m²

VGV estimado
R$ 279,2 milhões

JiveMauá

Data do IPO
Novembro/2025

Quantidade de Cotas (Sênior)
1.350.000

CNPJ
62.603.652/0001-78

Público Alvo
Investidores Qualificados

Gestor
Mauá Capital Real Estate

Taxa de Gestão
0,82% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Administração
0,12% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance
Não há

Resumo do Mês

MPFA Sênior: Mauá Planta FII

Comentário do gestor

O MPFA foi constituído com o objetivo de adquirir e desenvolver **três projetos de retrofit em edifícios localizados na cidade de São Paulo, destinados ao uso residencial.**

Os projetos se encontram nos bairros do Itaim Bibi, Brooklin e Vila Buarque. Ao término do processo de retrofit, o objetivo é monetizar os ativos, com foco em grandes players institucionais especializados na operação de ativos residenciais e destinados à geração de renda por locação. Maiores informações dos projetos serão apresentadas nas próximas páginas deste relatório.

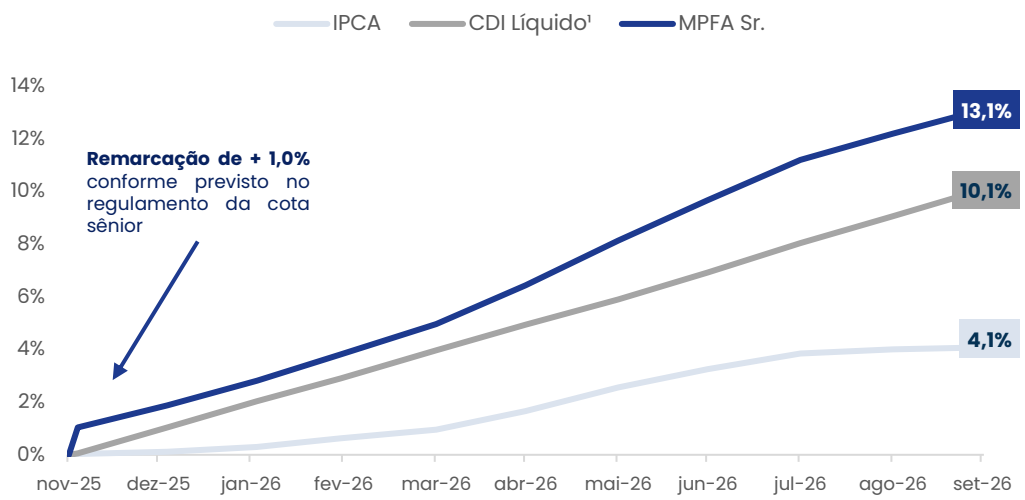
Seguindo a estrutura da remuneração da cota sênior, **a rentabilidade do Fundo MPFA Sênior desde seu início em 28/11/2025 está em 13,12%**. Este valor é referente ao prêmio inicial de 1,00% recebido pela cota sênior mais o IPCA² do período acrescido do cupom de 9,27% a.a.. No mesmo período o CDI líquido¹ foi de 10,08%.

Um dos ativos do Fundo, **o "Victoria Itaim", possui contrato de venda firmado, cujo pagamento, observadas determinadas premissas de prazo de obra, entre outras, já seria suficiente para amortizar 100% das Cotas Sêniores, entregando a totalidade dos rendimentos prioritários** (1,00% de remarcação inicial mais IPCA + 9,27% a.a.).

Performance do Fundo

O gráfico abaixo mostra a performance do MPFA Sr. desde o início considerando a cota de emissão de R$ 100,00 da 1ª oferta de cotas.

Performance	Início	2026	Mês
MPFA Sr.	**13,12%**	**11,03%**	**0,81%**
IPCA²+ 10,00%³ a.a. Objetivo considerando prêmio de 1% + IPCA + 9,27% a.a.	12,62%	11,58%	0,87%
IPCA²	4,08%	3,96%	0,07%
CDI Líquido¹	10,08%	8,93%	0,92%
% CDI Líquido¹	**130,1%**	**123,5%**	**88,3%**
CDI + a.a. Líquido¹	**CDI + 3,7%**	**CDI + 2,9%**	**CDI - 1,3%**



(1) Considera uma alíquota de Imposto de Renda de 15%.
(2) Considerando sempre o IPCA de m-2 do intervalo mostrado.
(3) Remuneração alvo da cota sênior é composta pela combinação entre a remarcação imediata de 1,00% da cota patrimonial mais o carrego de IPCA + 9,27% a.a..

Estrutura de cotas e subordinação

O MPFA foi estruturado em três subclasses de cotas, conforme tabela abaixo. Nela pode ser vista a razão de subordinação das cotas sêniores, ou seja, a razão entre o patrimônio das cotas mezanino e subordinadas dividido pelo total do fundo. Quanto maior este número, maior o "colchão" de segurança da estrutura, para o cotista sênior.

O patrimônio líquido da cota sênior encerrou o mês de setembro/26 em R$ 152,7 milhões. Já a soma das cotas mezanino mais subordinadas totalizaram R$ 89,4 milhões. **Esta combinação resulta em um índice de subordinação para as cotas sêniores de 37%.**

Estrutura de Subclasses	Cotas Sêniores	Cotas Mezanino	Cotas Subordinadas
Remuneração	Prêmio inicial de 1% IPCA + 9,27% a.a	IPCA + 12,00% a.a.	Fica com o excedente após pagamento da sênior e mezanino
Cotistas	Investidores	Fundos JiveMauá	Planta Incorporadora
Montante Financeiro (Set/26)	R$ 152,7 milhões	R$ 57,2 milhões	R$ 32,2 milhões
% do total	63%	24%	13%
Razão de subordinação atual	**37%**	**13%**	-

Posição de caixa e desembolsos já realizados

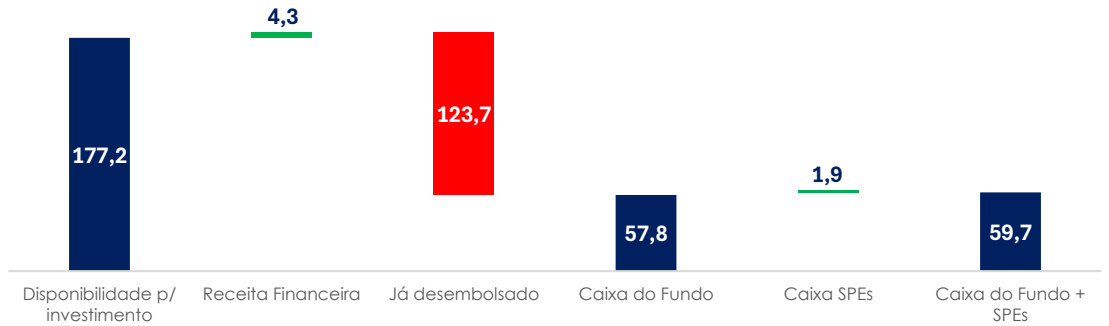
Por se tratar de um fundo com o objetivo de viabilizar projetos de *retrofit* que dependem da realização de obras, **a disponibilização dos recursos do fundo para os projetos acontece de forma gradual.**

No gráfico abaixo mostramos o valor inicial de disponibilidade para os investimentos, o quanto desse valor já foi desembolsado e qual a posição de caixa do fundo atual. Vale ressaltar que **o fundo não possui alavancagem, dívida ou nenhum outro passivo ou obrigação relevantes fora os desembolsos para a realização dos projetos.**

Existe, por regulamento, uma obrigação de que o valor disponível em caixa seja igual ou superior ao total estimado de custos para conclusão de todos os projetos de *retrofit*. A estimativa é atualizada periodicamente de acordo com o relatório elaborado pelo prestador de serviço contratado para o acompanhamento das obras. A gestão realiza o monitoramento constante deste indicador.

Caso haja qualquer tipo de necessidade adicional de recursos, há uma obrigação de aporte para enquadramento que recai sobre as cotas subordinadas.

Vale ressaltar que a Planta Incorporadora ou os projetos não podem contrair nenhum tipo de dívida ou alavancagem que sejam sêniores em relação ao Fundo MPFA, e o Fundo em si é proprietário de 100% das SPEs (Sociedades de Propósito Específico) nas quais estão os ativos.



Portfólio consolidado (setembro/26)

A tabela abaixo apresenta informações sobre os três projetos de retrofit adquiridos pelo fundo.

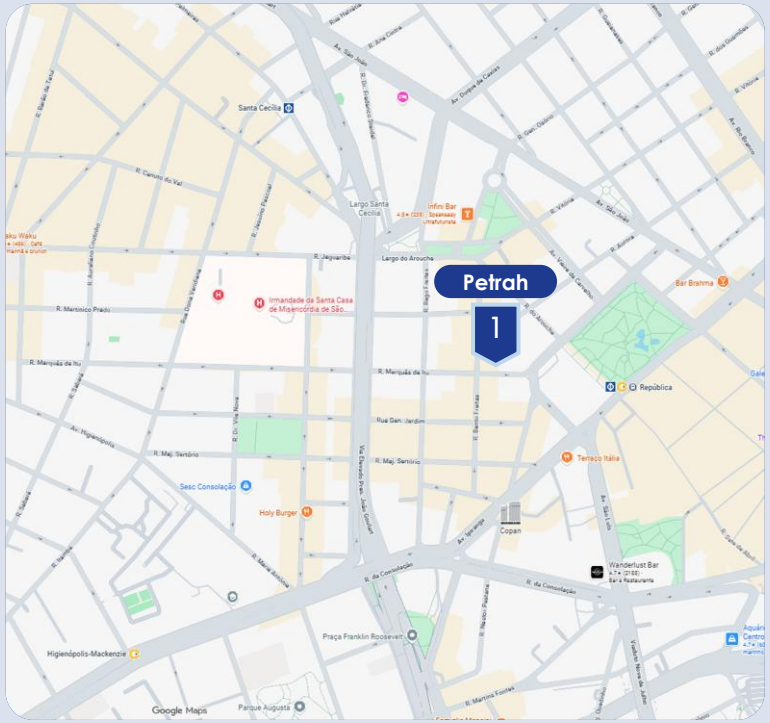
Projeto	Petrah	Victoria	Nebraska	Total / Média
Cidade	São Paulo, SP	São Paulo, SP	São Paulo, SP	
Bairro	Vila Buarque	Itaim Bibi	Brooklin	
Endereço	Rua Marquês de Itu, 88	Rua Clodomiro Amazonas, 249	Rua Nebraska, 443	
Status	Entregue	Em obras	Em obras	
% Obras Concluídas	100%	40%	27%	
Expectativa Fim de Obras[1]	-	Mai/27	Mar/27	
Dentro do Cronograma | Atrasado	Dentro do Cronograma	Dentro do Cronograma	Dentro do Cronograma	
Processo de Venda/Locação	Contrato de Locação Assinado	Compromisso de Venda assinado	-	
% que Fundo detém no Projeto	100%	100%	100%	**100%**
Área Privativa Total	2.652 m²	6.361 m²	5.177 m²	**14.190 m²**
Custo Total Fundo[1]	R$ 27,3 milhões	R$ 126,8 milhões	R$ 63,8 milhões	**R$ 217,9 milhões**
Custo/m² do Investimento	R$ 10,3 mil/m²	R$ 19,9 mil/m²	R$ 12,3 mil/m²	**R$ 15,4 mil/m²**
VGV (Valor Geral de Vendas)[1]	R$ 33,8 milhões	R$ 162,6 milhões	R$ 82,8 milhões	**R$ 279,2 milhões**
Valor de Venda/m²	R$ 12,8 mil/m²	R$ 25,6 mil/m²	R$ 16,0 mil/m²	**R$ 19,7 mil/m²**
Unidades e Tipologia	74 Studios de 24-32 m² 2 Apartamentos de 58 m² 4 Lojas de 92 m²	110 Studios de 43 m² 4 Unid. Com. de 252 m² 1 Loja de 534 m²	35 Studios de 25-40 m² 44 Apartamentos de 48-67 m² 11 Ap. Duplex de 77-140 m² 1 Loja de 114 m²	

(1) Os valores apresentados representam estimativas elaboradas com base nas informações atualmente disponíveis e sujeitas a revisões.

Petrah – Vila Buarque

Localização

Rua Marquês de Itu, 88 – Vila Buarque, SP

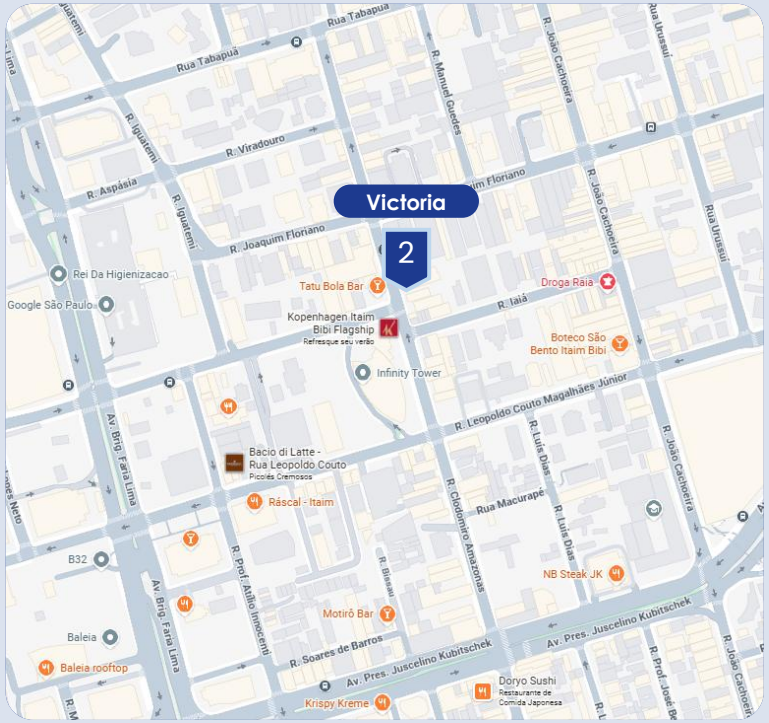


- **Ativo localizado próximo a Santa Casa de Misericórdia de São Paulo – Hospital Central**
- **Público-alvo: trabalhadores da área de saúde, residentes do hospital, etc.**
- **Fácil acesso a estrutura e serviços, além de opções de transporte público**
- **Total de unidades: 76 residenciais e 4 lojas**

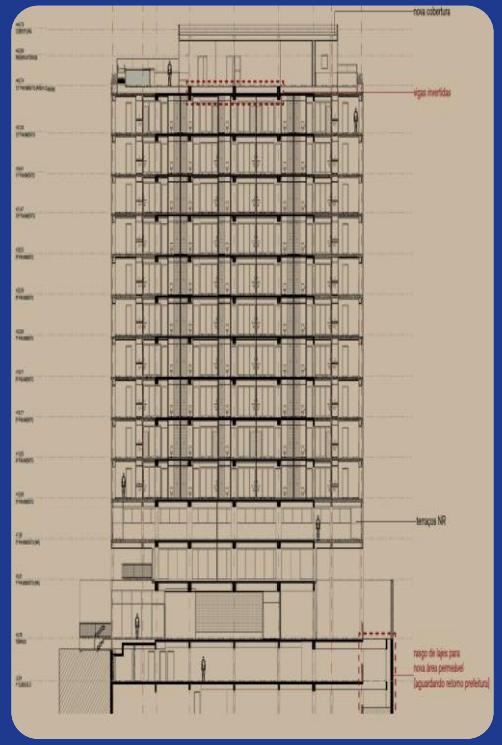
Victoria – Itaim Bibi

Localização

Rua Clodomiro Amazonas, 249 – Itaim Bibi, SP



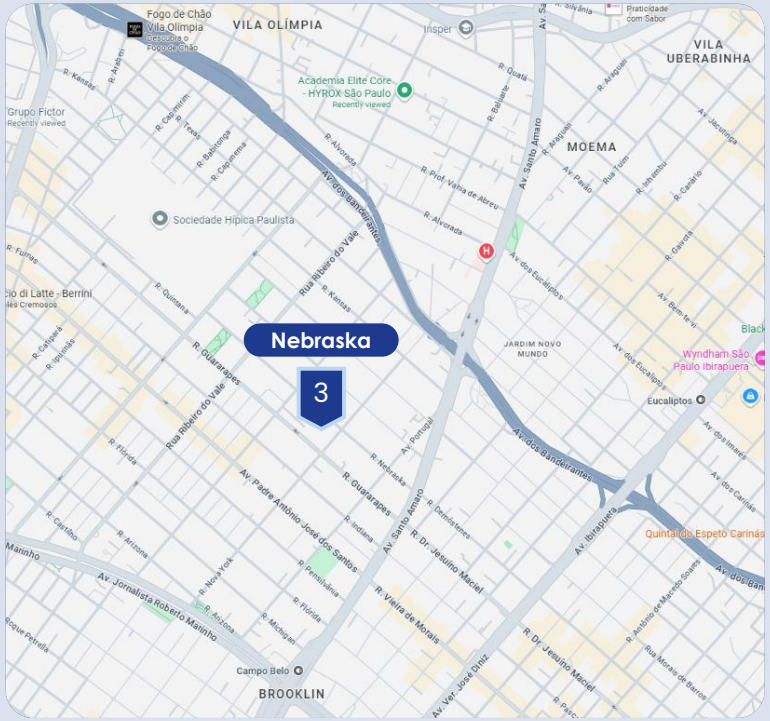
- **Ativo localizado a 300m da Av. Faria Lima e 340m da Av. JK**
- **Fácil acesso a estrutura e serviços do Itaim e opções de transporte público**
- **Total de unidades: 110 residenciais, 4 comerciais e 1 loja**



Nebraska - Brooklin

Localização

Rua Nebraska, 443 – Brooklin, SP



- **Bairro residencial consolidado com fácil acesso à Marginal Pinheiros**
- **Fácil acesso a estrutura e serviços do Brooklin e opções de transporte público**
- **Total de unidades: 90 residenciais e 1 loja**

JiveMauá

contato JiveMauá

fundosimobiliarios@jivemaua.com.br

www.jivemaua.com.br
@jivemaua

endereço

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
Torre Norte - 18º andar
CEP: 01452-002
São Paulo | SP - Brasil

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contidas neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

ANBIMA
Autorregulação