



**VINCI
COMPASS**

Vinci Mozak Residencial II FII

Relatório Trimestral

3º Trimestre de 2025

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques	3
Sobre o Fundo	4
Comentário do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Projeto Paradis	6
Condições Comerciais e Atualizações do Negócio	6
Ficha Técnica	7
Glossário	9
Contato RI	9



Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Prazo do Fundo

6 anos

Administrador e Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Número de Cotistas

229

Patrimônio Líquido (30-09-2025)

R\$ 0

Quantidade de Cotas

1.161.800

Capital Chamado (30-09-2025)

R\$ 0

Taxa de Administração

1,50% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

Capital Comprometido (30-09-2025)

R\$ 116.180.000,00

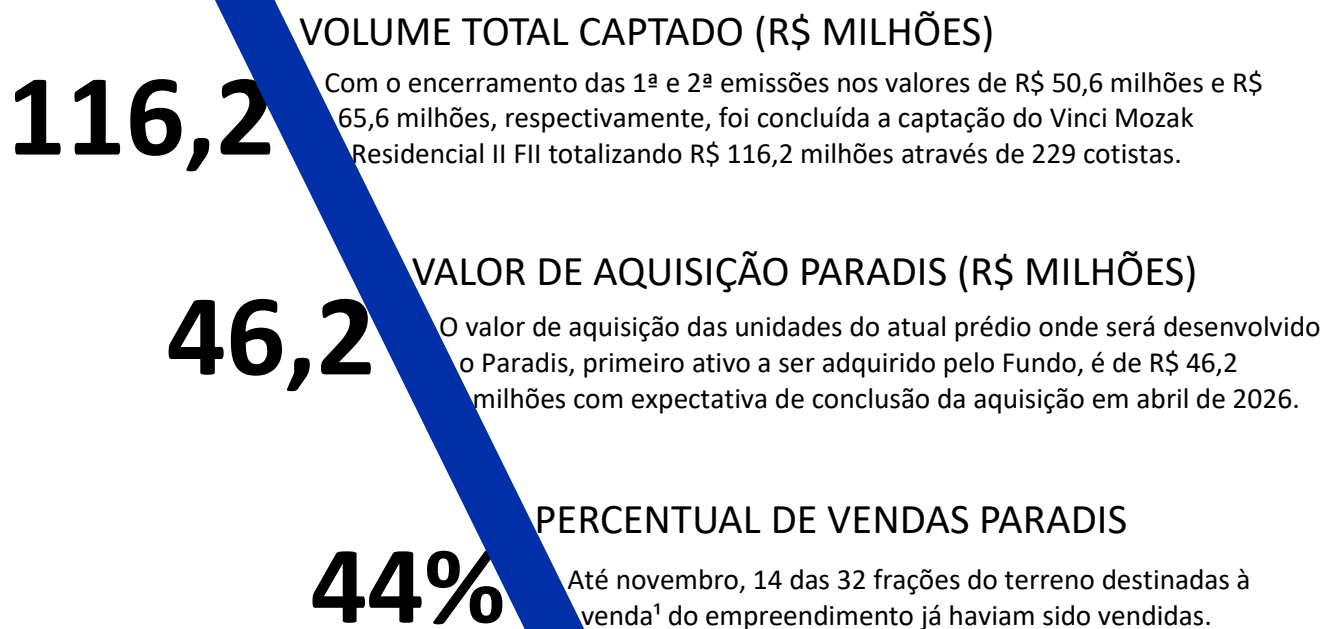
Taxa de Performance

20% (vinte por cento) da soma dos rendimentos efetivamente distribuídos no período que excederem a rentabilidade do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 8% (oito por cento) sobre o valor total integralizado de cotas do fundo.

Data da Primeira Integralização de Cotas

A definir

Destaques



¹ Paradis terá um total de 32 unidades, das quais 30 serão destinadas à venda enquanto 2 unidades serão entregues como pagamento de parte da compra dos imóveis que compõe o atual edifício onde será desenvolvido o Paradis

Sobre o Fundo

O Vinci Mozak Residencial II FII (“Fundo”), gerido pela Vinci Real Estate, é um fundo que atua no segmento residencial com foco em ganho de capital por meio da aquisição de terrenos localizados nos bairros mais nobres da Zona Sul do Rio de Janeiro: Leblon, Ipanema, Lagoa, Gávea e Jardim Botânico em parceria com a Mozak Engenharia Ltda (“Mozak”), construtora com mais de 30 anos de atuação e que é referência em projetos de alto padrão na Zona Sul carioca. Os terrenos adquiridos pelo Fundo serão vendidos em frações para os compradores finais de unidades de empreendimentos que serão construídos pela Mozak em tais terrenos, utilizando o modelo de obra por administração, que mitiga parte relevante dos riscos de desenvolvimento como, por exemplo, aumento de custos de obra.

Comentário do Gestor

Cenário Macroeconômico

Os dados correntes da economia dos Estados Unidos mostram sinais de perda de fôlego. Depois de um crescimento do PIB de 2,8% em 2024, a expectativa para 2025 é de apenas 1,6%, sugerindo uma atividade mais fraca. O mercado de trabalho também vem mostrando desaceleração, com criação líquida de vagas perto de zero e uma participação menor de imigrantes, o que pode explicar que a taxa de desemprego não tenha subido de forma expressiva. Apesar desse enfraquecimento dos dados correntes, o mercado financeiro está em clima de euforia: bolsas renovando máximas e spreads de crédito em níveis historicamente baixos.

Essa desconexão entre dados econômicos correntes e mercado se explica pelo enorme estímulo em curso. O governo americano mantém déficits fiscais em torno de 6% do PIB de forma recorrente, com gastos federais próximos de 23% do PIB, nível historicamente elevado. A política fiscal, portanto, segue extremamente expansionista. Ao mesmo tempo, a política monetária também caminha para um viés de estímulo. O Fed já iniciou cortes de juros, e há expectativa de quedas adicionais ainda mais agressivas caso o novo presidente da instituição, possivelmente alinhado politicamente com o presidente Trump, adote uma postura menos ortodoxa.

Esse cenário de estímulos simultâneos cria uma atmosfera de “festa” nos mercados, comparável à experiência brasileira na época do governo Dilma, quando houve uma queda artificialmente rápida da taxa de juros. No curto e médio prazos, há espaço para um boom nos preços de ativos, mas com o risco de formação de bolha, cujo limite só será encontrado quando a inflação voltar a subir de forma consistente.

Por enquanto, a inflação ainda deve seguir comportada. O núcleo do PCE, medida preferida do Fed, segue em níveis abaixo de 3% e parece estável. Uma chave para entender o comportamento da inflação nos próximos meses é a composição: dois terços da inflação nos EUA vêm dos serviços, em especial aluguéis, que estão em queda forte. Isso compensa pressões recentes vindas dos bens, especialmente após tarifas impostas pelo governo. A queda de aluguéis novos reforça a perspectiva de que a inflação total continuará sob controle por mais algum tempo.

Em resumo, os EUA vivem um ambiente de estímulos fiscais e monetários intensos, que sustentam a valorização de ativos apesar da desaceleração da atividade, mas que exigem cautela: a estratégia adequada parece ser “aproveitar a festa, mas ficar perto da porta de saída”.

No cenário internacional, a valorização dos ativos e a tendência de queda dos juros nas principais economias criam um ambiente favorável para emergentes, e o Brasil deve se beneficiar de forma relevante. Dois fatores se destacam como ventos de cauda para o país: (i) a expectativa de mudança política futura, que tende a fortalecer perspectivas de maior responsabilidade fiscal, e (ii) a provável queda da taxa Selic, que deve ter início em dezembro de 2025.

A política monetária brasileira continua bastante restritiva. Os juros reais de curto prazo ainda seguem acima de 10%, nível muito elevado em relação ao juro real neutro estimado pelo Banco Central em 5%. Até meados de 2024, a política fiscal no Brasil ainda era expansionista, mas mais recentemente tornou-se neutra, de modo que hoje os dois motores — fiscal e monetário — atuam no sentido de desacelerar a economia. Os efeitos já aparecem: o crédito agregado segue em contração, apesar da tentativa de estímulo via consignados, e a inadimplência das famílias atingiu o maior nível desde 2014. Além disso, o PIB do segundo trimestre de 2025 mostrou forte desaceleração, reforçando a visão de um segundo semestre com crescimento do PIB abaixo do potencial.

Esse desaquecimento deve levar a inflação a níveis mais próximos da meta. As projeções da Vinci apontam para um IPCA de 4,6% em 2025 e 4,0% em 2026. Embora o IPCA do final de 2025 ainda deva superar o teto da banda de tolerância, o Banco Central brasileiro toma suas decisões olhando o “horizonte relevante” de 18 meses à frente. Nesse horizonte, o modelo do BC deve projetar (no final de 2025) uma inflação muito próxima do centro da meta de 3% em junho de 2027. Essa sinalização deve abrir espaço para o início do ciclo de cortes já em dezembro de 2025. O processo será gradual, e magnitude final dos cortes deverá depender do cenário eleitoral e com o grau de compromisso dos candidatos com a estabilidade fiscal.

Com juros em queda e expectativas de inflação mais bem ancoradas, há espaço para valorização dos ativos locais. A bolsa, que historicamente reage de forma forte ao recuo das taxas longas, deve ser uma das principais beneficiárias. Em suma, o Brasil está prestes a entrar em um ciclo de flexibilização monetária sustentado, o que somado ao ambiente externo positivo torna o país particularmente atraente para investidores no futuro próximo.

Projeto Paradis

Condições Comerciais e Atualizações do Negócio

Após o encerramento da 2ª emissão de cotas do Fundo, a gestão deu início à fase de diligência financeira e jurídica da aquisição da totalidade das unidades do atual prédio onde será desenvolvido o empreendimento Paradis (“Terreno Paradis”) e tomou a decisão por alterar a forma de pagamento da aquisição inicialmente planejada do Terreno Paradis. A aquisição se daria em duas parcelas: (i) a primeira após o encerramento da 2ª Emissão do Fundo para reembolso de sinal pago à Mozak, e (ii) a segunda parcela em abril de 2026 para quitação da compra do Terreno Paradis. Com o novo formato, o Fundo fará o desembolso em uma única parcela em abril de 2026, uma vez superadas as condições precedentes estabelecidas pela gestão, como por exemplo, a aprovação do projeto.

O atual prédio que compõe Terreno Paradis é composto por 12 unidades e passará por um retrofit, enquanto no restante do terreno será erguida uma nova torre residencial de 18 unidades. O Fundo adquirirá o Terreno Paradis por um valor total de aproximadamente R\$ 46,2 milhões, dos quais R\$ 3,4 milhões serão pagos à Mozak a título de reembolso de sinal pago por esta, enquanto o saldo remanescente será pago diretamente aos proprietários atuais das unidades que compõe o Terreno Paradis até abril de 2026.

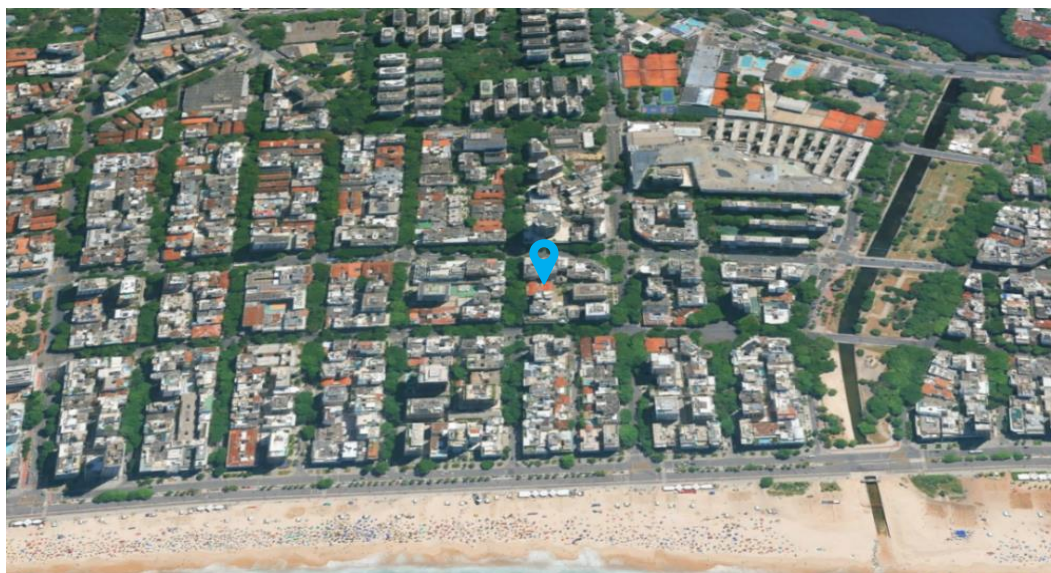
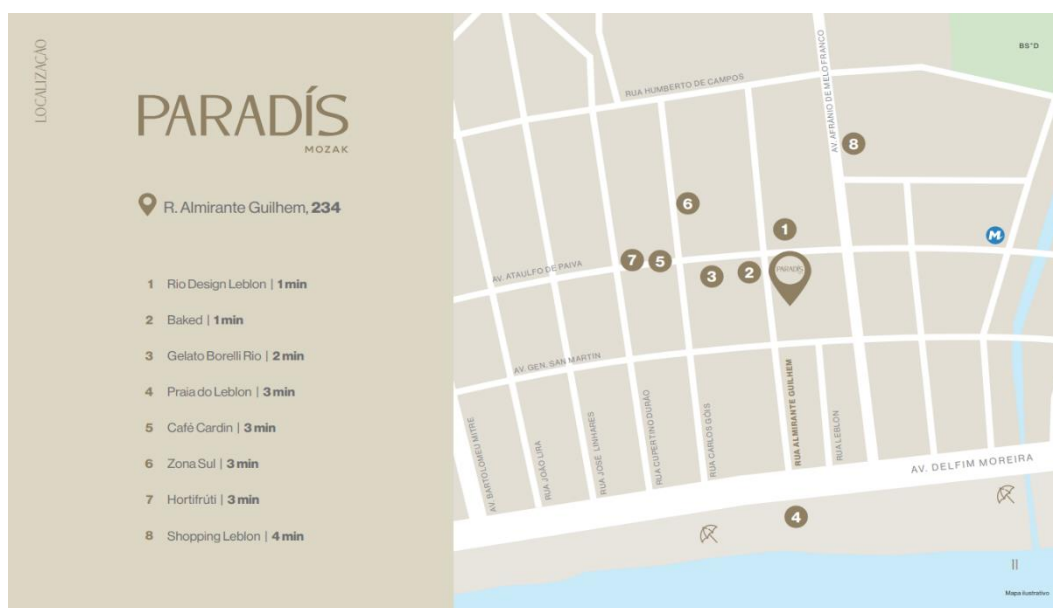
O empreendimento possui um valor total estimado de R\$ 112,8 milhões, quando somados valor de venda do Terreno Paradis e o custo total estimado da construção das 32 unidades do empreendimento. Considerando valor de terreno e construção, o valor total médio por unidade estimado do Paradis é de aproximadamente R\$ 38 mil por metro quadrado, refletindo o valor premium da localização e a atratividade do produto desenvolvido.



Descrição do Paradis

Localização

O Paradis está localizado no bairro do Leblon, na Rua Almirante Guilhem nº 234, na segunda quadra da praia, em uma das regiões mais valorizadas da Zona Sul do Rio de Janeiro, próximo aos shoppings do bairro, à estação de metrô e cercado de diferentes opções de restaurantes, mercados e comércio em geral.



Conceituação do Projeto

O empreendimento é formado por dois edifícios independentes, cada um com personalidade própria e consiste no retrofit do bloco já existente no estilo Art Déco com três pavimentos e 14 unidades e na construção de um segundo edifício no estilo Contemporâneo de nove pavimentos e 18 unidades, totalizando 32 unidades residenciais de alto padrão.

A concepção do projeto reúne um time de profissionais amplamente reconhecidos. A Mozak assina a idealização e execução da obra. A arquitetura é de autoria do escritório A+ Arquitetura, e tanto a concepção das fachadas quanto os interiores são assinados por João Panaggio. Como elemento adicional de identidade, o projeto incorpora uma intervenção artística exclusiva do artista João Incerti. O paisagismo fica a cargo de Pedro Rabelais, enquanto a luminotécnica é desenvolvida por Cristina Draeger.

Tipologia

As 32 unidades residenciais do Paradis variam entre 62 m² e 147 m² e estão distribuídas em tipologias de dois e três quartos. Ao todo, são 10 unidades de dois quartos, incluindo 2 apartamentos do tipo “garden” e 22 unidades de três quartos, que contam com 4 apartamentos do tipo “garden” e 2 coberturas, trazendo diversidade de plantas e opções de layout para diferentes perfis de moradores.



Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

+55 (21) 2159-6222

PARA SE CADASTRAR NO MAILING, CLIQUE [AQUI](#).



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci RE"), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida.

An aerial photograph of Sugarloaf Mountain (Pão de Açúcar) in Rio de Janeiro, Brazil. The mountain is a large, rounded rock formation with a small building at its peak. It is surrounded by a bay filled with many sailboats. In the background, other mountains and the city of Rio de Janeiro are visible. The image is overlaid with a large, dark blue diagonal band and two thin white diagonal lines. The text 'VINCI COMPASS' is written in white, bold, sans-serif capital letters in the upper right area.

VINCI COMPASS