

Vinci Mozak Residencial II FII

Relatório Trimestral

3º Trimestre de 2026

Sumário

Informações Gerais.....3
Visão Geral do Fundo.....3
Destaques.....3
Sobre o Fundo.....4
Carteira do Fundo.....4
Histórico de Chamadas de Capital e Amortizações.....5
Portfólio do Fundo.....7
Projeto Paradis.....7
Projeto Guilhem.....11
Glossário.....13
Contato RI.....13







Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

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

Patrimônio Líquido (30-09-2026)
R$ 35.528.667,51

Capital Chamado (30-09-2026)
R$ 36.596.700,00

Capital Comprometido (30-09-2026)
R$ 116.180.000,00

Data da Primeira Integralização de Cotas
13/05/2026

Prazo do Fundo
6 anos

Número de Cotistas
228

Quantidade de Cotas
Subclasse A: 62.083,00
Subclasse B: 303.880,50

Taxa de Administração
1,50% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

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.

Destaques

42

CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DO PARADIS (R$ MM)

Em 15/05, o Fundo concluiu a aquisição do terreno onde está sendo desenvolvido o Paradis, primeiro investimento do portfólio, por aproximadamente R$ 42,1 milhões[1].

41

NOVAS VENDAS NO PARADIS (R$ mil/m²)

Desde a entrada do Fundo no projeto, foram comercializadas três unidades adicionais do Paradis, ao preço médio de aproximadamente R$ 41,3 mil/m².

59%

PERCENTUAL DE VENDAS PARADIS (%)

Até o fechamento de setembro, 19 das 32 frações totais[2] do empreendimento se encontravam vendidas ou permutadas, equivalentes a 59,4%.

[1] O desembolso foi líquido dos valores já recebidos a título de cota de terreno referentes às unidades vendidas antes da aquisição e não inclui as custas associadas à aquisição.

[2] 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 compõem 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.

Carteira do Fundo

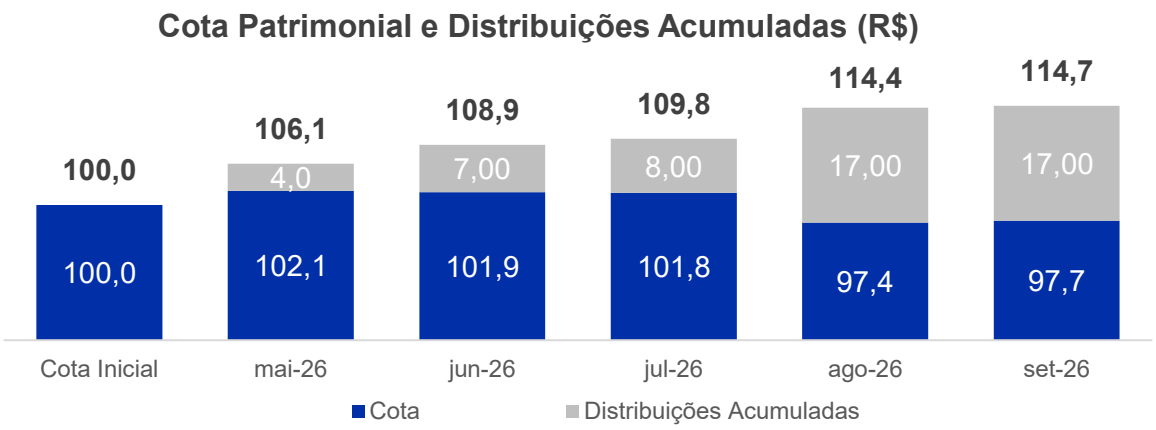
O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro de 2026 era de R$ 35,5 milhões, sendo R$ 24,2 milhões em unidades do empreendimento Paradis mantidas em estoque e contabilizadas a custo, R$ 9,4 milhões em valores a receber referentes às unidades vendidas, R$ 1,1 milhão em aplicações financeiras de alta liquidez e demais ativos e passivos líquidos de R$ 0,8 milhão, incluindo PDD sobre recebíveis e distratos e a provisão da taxa de performance.

	R$ MM
Paradis – Unidades em Estoque (marcadas a custo)	*24,2*
Paradis – A receber (unidades vendidas)	*9,4*
Total de Projetos	***33,6***
Aplicações Financeiras/Caixa	*1,1*
PDD (Recebíveis e Distratos)	*-0,1*
Provisão da Taxa de Performance	*-0,8*
Rendimentos a pagar – Subclasse A	*0,0*
Outros	*1,7*
Patrimônio Líquido	***35,5***

Fonte: *Administrador*

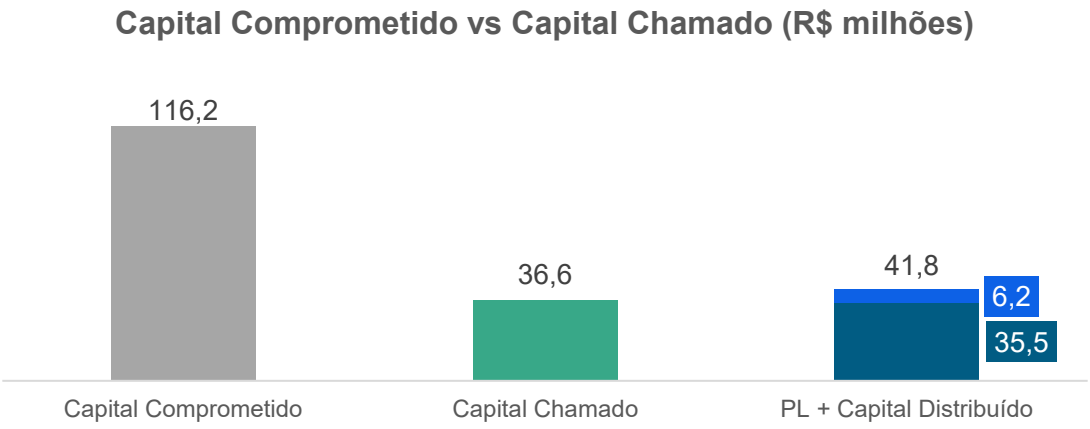
A cota patrimonial de referência[1] do Fundo encerrou o mês de setembro em R$ 97,7. Até essa data, o Fundo distribuiu R$ 17,00 por cota em rendimentos e amortizações, resultando em uma cota ajustada — que considera a soma da cota patrimonial na data de referência com as distribuições acumuladas — de R$ 114,7.

1 A cota patrimonial de referência é uma métrica gerencial calculada com base na cota da Classe Única (master), ajustada pelos rendimentos acumulados. Como as Subclasses A e B possuem datas-ex de rendimentos distintas, seus valores de fechamento refletem os efeitos das distribuições em momentos diferentes. Por essa razão, a métrica é utilizada como uma aproximação consolidada e não corresponde exatamente à cota de fechamento de nenhuma das subclasses.

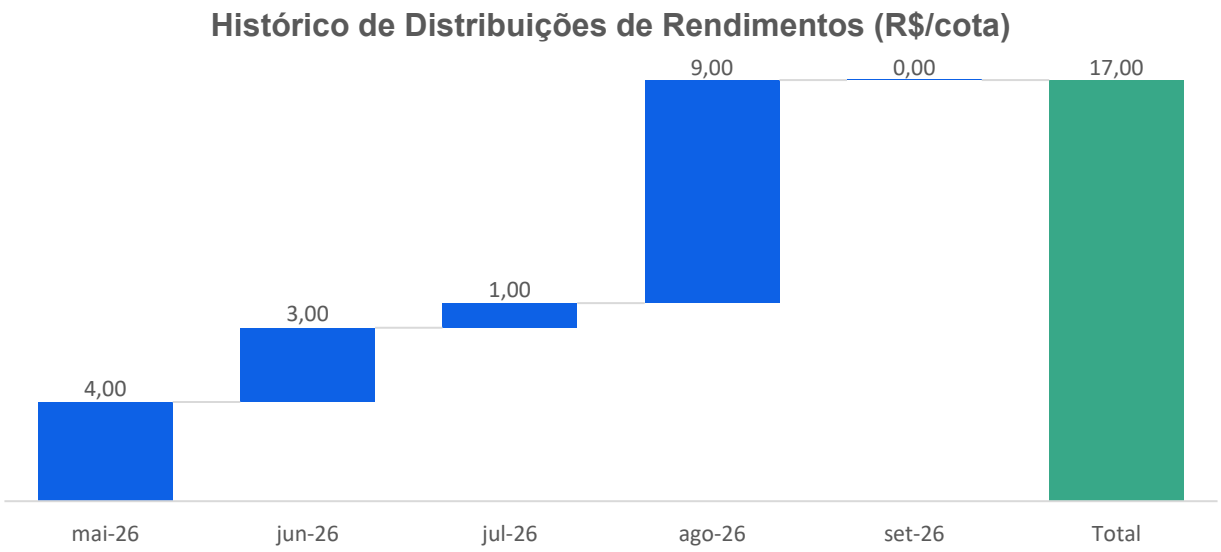


Histórico de Chamadas de Capital e Amortizações

Até setembro de 2026, os investidores do Fundo integralizaram R$ 36,6 milhões, equivalente a 31,5% do capital comprometido total.



Até setembro de 2026, o Fundo distribuiu no total R$ 17,00/cota em rendimentos e amortização.



Portfólio do Fundo

Projeto Paradis

Condições Comerciais e Atualizações do Negócio

Em 15 de maio de 2026, após a conclusão das diligências e a superação das condições precedentes aplicáveis, o Fundo concluiu seu primeiro investimento, por meio da aquisição das unidades que compõem o edifício existente no terreno localizado na Rua Almirante Guilhem nº 234, no Leblon, onde será desenvolvido o empreendimento Paradis.

Com a conclusão do investimento, o Fundo passou a ser proprietário de 100% do terreno do empreendimento, desconsideradas as duas unidades objeto de permuta, e, consequentemente, titular das frações do terreno destinadas à venda aos futuros adquirentes das unidades do projeto. A aquisição foi realizada com recursos provenientes da primeira chamada de capital do Fundo.

O Paradis contemplará 32 unidades residenciais de alto padrão, distribuídas entre o retrofit do edifício existente em estilo Art Déco e a construção de uma nova torre residencial contemporânea. O empreendimento possui valor total estimado de R$ 112,8 milhões, considerando o valor de venda do terreno e o custo total estimado de construção.

Desde a entrada do Fundo no projeto, foram comercializadas três unidades adicionais, ao preço médio de aproximadamente R$ 41,3 mil/m². Com essas vendas, 19 das 32 unidades do projeto já foram comercializadas ou objeto de permuta, o equivalente a aproximadamente 59,4% do total.



Espelho de Vendas - Paradis (set/26)

	Permuta
	Vendido
	Disponível

Bloco 1

401		402	
301	302	303	304
201	202	203	204
101	102	103	104

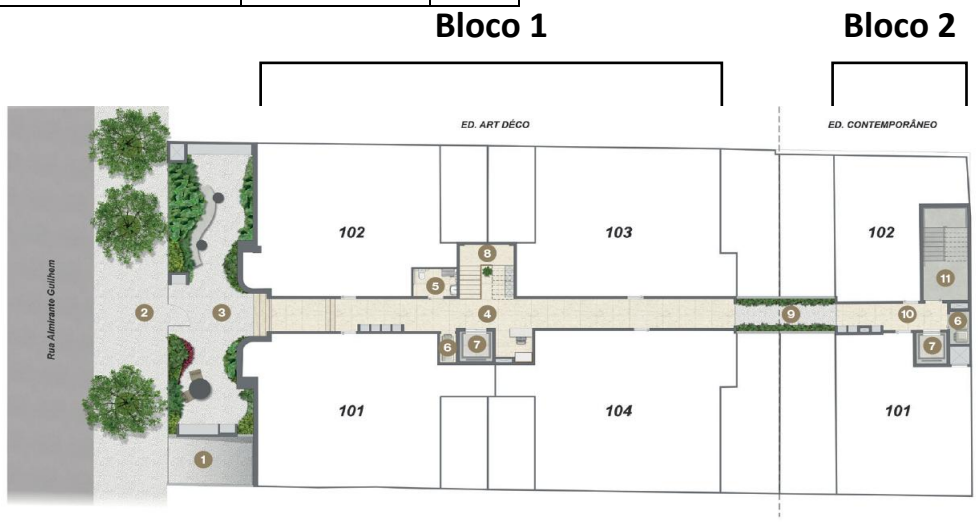
Bloco 2

901	902
801	802
701	702
601	602
501	502
401	402
301	302
201	202
101	102

Bloco 1	Unidades	%
Vendidas/Permutadas	7	50%
Disponíveis	7	50%
Total	14	

Bloco 2	Unidades	%
Vendidas/Permutadas	12	67%
Disponíveis	6	33%
Total	18	

Total	Unidades	%
Vendidas/Permutadas	19	59%
Disponíveis	13	41%
Geral	32	

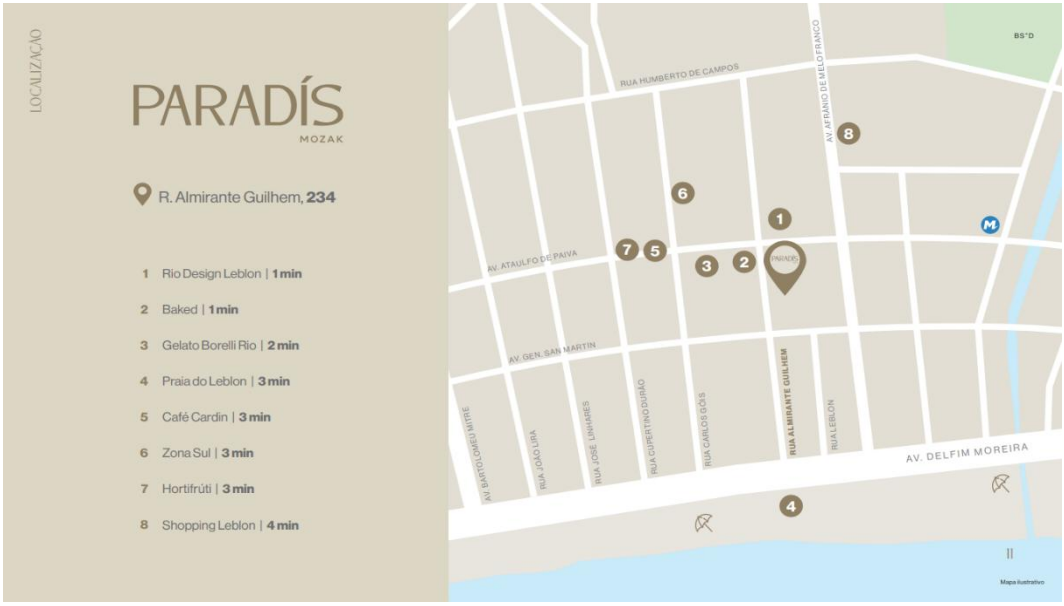


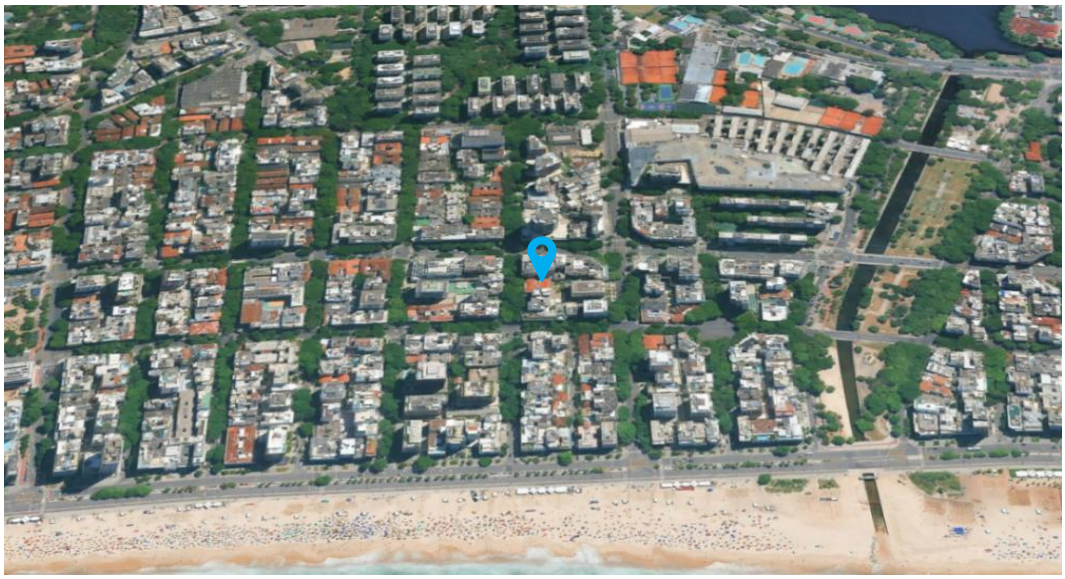
Bloco 1 – Unidades 3 quartos inclusive as unidades Gardens
Bloco 2 – Gardens com 2 quartos e tipo coluna 01: 3 quartos e coluna 02: 2 quartos

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 Christina 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.



Projeto Guilhem

Condições Comerciais e Atualizações do Negócio

Ao longo do terceiro trimestre de 2026, a Gestão seguiu avançando na tentativa de superar as condições precedentes envolvendo o Projeto Guilhem, segunda oportunidade de investimento apresentada pela Mozak, também localizado na Rua Almirante Guilhem, nº 115, no Leblon, com destaque para as condições de natureza jurídica.

O terreno está situado na primeira quadra da praia e contempla o desenvolvimento de uma nova torre residencial de alto padrão, composta por 115 unidades residenciais e uma loja. O projeto já se encontra aprovado e licenciado junto à Prefeitura.

As diligências financeiras e jurídicas estão em andamento, e a eventual realização do investimento permanece condicionada à aprovação pelo comitê de investimentos. Caso a operação seja aprovada, o Fundo deverá realizar uma segunda chamada de capital para viabilizar a quitação do terreno, ambas ainda sem data prevista.

Descrição do Guilhem

Localização

Localizado na Rua Almirante Guilhem nº 115, na primeira quadra da praia do Leblon, o projeto está inserido em uma das áreas mais valorizadas do bairro. A proximidade com a orla, os principais centros comerciais e a ampla oferta de serviços reforçam a atratividade da localização para um empreendimento residencial de alto padrão.



Conceituação do Projeto

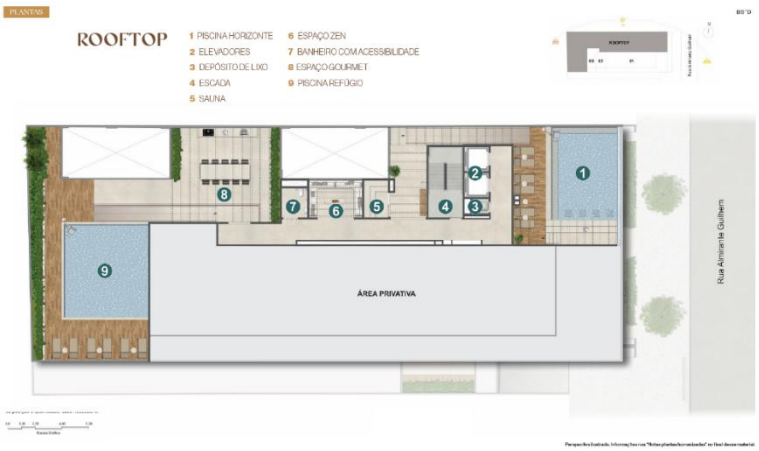
O Guilhem será composto por um edifício residencial de arquitetura contemporânea, com 115 unidades residenciais de alto padrão, uma loja no térreo e áreas comuns voltadas à conveniência e ao lazer dos moradores.

A concepção do projeto reúne profissionais reconhecidos em suas respectivas áreas. A Mozak é responsável pela idealização e execução da obra, enquanto o projeto arquitetônico é de autoria do escritório A+ Arquitetura. A concepção das fachadas e dos interiores é assinada por Guilherme Torres, o paisagismo por Pedro Rabelais e o projeto luminotécnico por Christina Draeger.

Tipologia

As 115 unidades residenciais do Guilhem possuem áreas entre 32 m² e 77 m² e contemplam diferentes configurações, incluindo unidades Double Suite, Garden Double Suite, Studio e coberturas. O projeto é composto por 8 unidades Garden Double Suite, 96 unidades tipo Double Suite, 8 unidades Studio, uma cobertura de três quartos e duas coberturas Studio, oferecendo diferentes opções de planta para perfis de moradores e investidores.





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**.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.


VINCI
COMPASS