



**VINCI
COMPASS**

Vinci Mozak Residencial II FII

Relatório Trimestral

4º 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
.....	7
Descrição do Paradis	8
Glossário	10
Contato RI	10



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Central de
Downloads

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 (31-12-2025)

R\$ 0

Capital Chamado (31-12-2025)

R\$ 0

Capital Comprometido (31-12-2025)

R\$ 116.180.000,00

Data da Primeira Integralização de Cotas

A definir

Prazo do Fundo

6 anos

Número de Cotistas

229

Quantidade de Cotas

1.161.800

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

116,2

VOLUME TOTAL CAPTADO (R\$ MILHÕES)

Com o encerramento das 1ª e 2ª emissões nos valores de R\$ 50,6 milhões e R\$ 65,6 milhões, respectivamente, foi concluída a captação do Vinci Mozak Residencial II FII totalizando R\$ 116,2 milhões através de 229 cotistas.

46,2

VALOR DE AQUISIÇÃO PARADIS (R\$ MILHÕES)

O valor de aquisição das unidades do atual prédio onde será desenvolvido o Paradis, primeiro ativo a ser adquirido pelo Fundo, é de aproximadamente R\$ 46,2 milhões² com expectativa de conclusão da aquisição em abril de 2026.

50

PERCENTUAL DE VENDAS PARADIS (%)

Até fevereiro, 16 das 32 frações totais¹ do empreendimento se encontravam vendidas.

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.

² O desembolso será líquido dos valores já recebidos de cota de terreno referente às unidades que já tiverem sido vendidos na época da aquisição.

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

O cenário macroeconômico americano segue marcado por sinais ambíguos. Os dados de atividade continuam confusos: enquanto indicadores de produção industrial e alguns segmentos ligados à manufatura permanecem relativamente fortes, os dados do mercado de trabalho apontam para um enfraquecimento gradual, mas consistente. A criação de empregos perdeu força e a taxa de desemprego voltou a subir, movimento que passou a preocupar o Federal Reserve. Diante desse quadro, o Fed optou por seguir reduzindo a taxa de juros do Fed Funds, priorizando o risco de deterioração do mercado de trabalho em detrimento do risco inflacionário.

A inflação permanece acima da meta oficial do Fed, mas encontra-se relativamente estável e com perspectivas de queda ao longo de 2026. Esse processo deve ocorrer por dois canais principais. Em primeiro lugar, a inflação de bens em 12 meses tende a desacelerar a partir do primeiro trimestre de 2026, à medida que a base de comparação se torna mais elevada após o choque de preços provocado pelas tarifas implementadas em 2025. Em segundo lugar, a inflação de serviços segue em trajetória de desaceleração. Tanto o componente de aluguel quanto os demais serviços mostram perda de pressão, refletindo os efeitos defasados do aperto monetário e a normalização gradual do mercado de trabalho. A inflação de salários também continua recuando e deve manter essa tendência em 2026, reforçando o quadro de desinflação no setor de serviços.

Nesse contexto, quando confrontado entre a elevação do desemprego e a inflação ainda acima da meta, o Fed tende a se preocupar menos com a inflação e a continuar o ciclo de cortes de juros. Embora a atual composição do Comitê procure sinalizar algum conservadorismo — com reduções de juros acompanhadas de comunicações mais hawkish — esse equilíbrio pode mudar de forma relevante com a nomeação do novo chairman do Fed por Donald Trump. Todos os sinais emitidos até agora sugerem a escolha de um nome mais dovish do que o atual presidente, o que reforçaria ainda mais o viés expansionista da política monetária. Somada à política fiscal claramente expansionista, essa postura cria um ambiente de liquidez abundante, sustentando novas altas nos mercados de ativos. Além disso, a perspectiva de novas quedas de juros nos Estados Unidos

sugere que o dólar deve manter a tendência de enfraquecimento frente a outras moedas ao longo de 2026.

No Brasil, o foco central do cenário macroeconômico é o início do ciclo de queda da taxa Selic pelo Banco Central. As condições para esse movimento parecem cada vez mais bem estabelecidas. Em primeiro lugar, observa-se uma desaceleração significativa do crescimento econômico. O PIB do terceiro trimestre de 2025 cresceu apenas 0,1%, e os indicadores antecedentes apontam para crescimento próximo de zero no quarto trimestre, refletindo o impacto acumulado de uma política monetária extremamente restritiva e de um impulso fiscal mais contido em relação aos anos anteriores.

Em paralelo, a inflação corrente tem surpreendido positivamente. A inflação anual segue em trajetória de queda e deve atingir cerca de 3,5% em meados de 2026. Mais importante ainda para a condução da política monetária, o modelo do Banco Central que projeta a inflação para 18 meses à frente já aponta para uma taxa próxima de 3,2% no horizonte relevante, muito próxima do centro da meta. Diante desse quadro — atividade fraca, inflação em queda e juros reais amplamente acima do nível neutro — acreditamos que o Banco Central poderá iniciar o ciclo de cortes da Selic já em janeiro de 2026, ainda que com um passo inicial modesto de 25 pontos-base.

Ao longo de 2026, a expectativa é de que o Banco Central acelere o ritmo de flexibilização, promovendo cortes de 50 pontos-base em cada uma das demais sete reuniões do ano. Caso o dólar americano de fato permaneça fraco no cenário global, é plausível esperar que o real se mantenha relativamente forte, o que ajudaria no processo de desinflação ao longo de 2026. Ainda assim, a performance dos mercados brasileiros dependerá de forma crucial da percepção sobre a sustentabilidade fiscal não apenas em 2026, mas também nos anos subsequentes.

Essa percepção estará fortemente condicionada ao debate eleitoral que se intensificará ao longo de 2026. No momento, o cenário parece colocar frente a frente dois candidatos com elevados níveis de rejeição, segundo as pesquisas disponíveis. No entanto, acreditamos que novos nomes podem surgir após o Carnaval, mais próximos da data crítica de desincompatibilização em abril. No campo da centro-direita, há candidatos com rejeição mais baixa e maior potencial de desempenho em um eventual segundo turno. Existe, portanto, a possibilidade de que esse campo político se aglutine em torno de um nome mais competitivo ao final do primeiro trimestre, o que poderá influenciar de forma decisiva as expectativas fiscais, o comportamento dos ativos e o ambiente macroeconômico brasileiro como um todo.

Projeto Paradis

Condições Comerciais e Atualizações do Negócio

Ao longo do 4º trimestre de 2025 a gestão deu continuidade à diligência do Paradis (“Terreno Paradis”) e, a previsão para a primeira chamada de capital do fundo continua sendo abril de 2026, quando o Fundo deverá fazer o desembolso do Terreno Paradis em uma única parcela, uma vez superadas as condições precedentes estabelecidas pela gestão.

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. Até fevereiro de 2026, 16 das 32 frações de terreno já haviam sido vendidas, sendo que destas 16, duas foram permutas com um proprietário de apartamento no prédio que compõe o Terreno Paradis (espelho de vendas abaixo). Considerando valor de terreno e o custo estimado de 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.



Espelho de Vendas - Paradis

Permuta
Vendido
Disponível

Bloco 1

401	402
301	302
201	202
101	102

Bloco 1	Unidades	%
Vendidos	7	50%
Livres	7	50%
Total	14	

Total	Unidades	%
Vendidos	16	50%
Livres	16	50%
Geral	32	

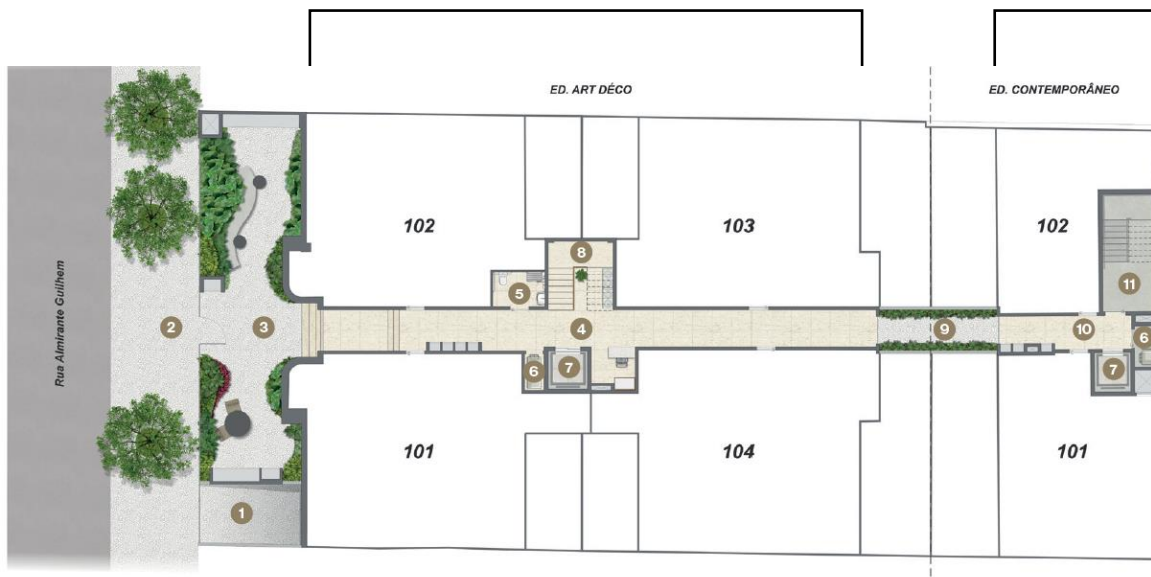
Bloco 2

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

Bloco 2	Unidades	%
Vendidos	9	50%
Livres	9	50%
Total	18	

Bloco 1

Bloco 2



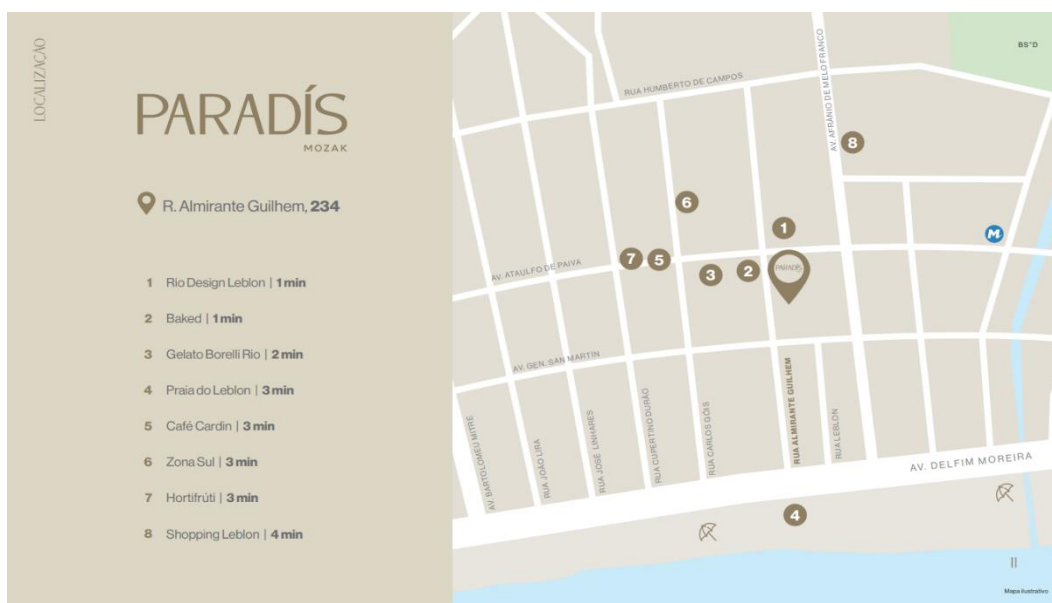
Bloco 1 – Unidades 3 quartos inclusive as unidades Gardens

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 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 a lighter blue curved shape at the bottom right. The text 'VINCI COMPASS' is written in white, bold, sans-serif capital letters on the dark blue band.

VINCI COMPASS