



**VINCI
COMPASS**

Vinci Mozak Residencial II FII

Relatório Trimestral

1º Trimestre de 2026

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques	3
Sobre o Fundo	4
Comentário do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Projeto Paradis	5
Condições Comerciais e Atualizações do Negócio	5
Descrição do Paradis	7
Glossário	9
Contato RI	9



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 (31-03-2026)

R\$ 0

Capital Chamado (31-03-2026)

R\$ 0

Capital Comprometido (31-03-2026)

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

36,6

PRIMEIRA CHAMADA DE CAPITAL (R\$ MILHÕES)

Em 28/04, foi anunciada a primeira chamada de capital do Fundo, no valor de R\$ 36,6 milhões, correspondente a 31,5% do capital comprometido.

46,0

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 milhões¹ com expectativa de conclusão da aquisição no segundo trimestre de 2026.

50

PERCENTUAL DE VENDAS PARADIS (%)

Até o fechamento de março, 16 das 32 frações totais² 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 compõem 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 vendidas 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 global ficou mais delicado nas últimas semanas com o novo choque do petróleo ligado à crise no Oriente Médio. Até então, o mercado trabalhava com a perspectiva de cortes de juros pelo Federal Reserve em 2026, em um contexto de desaceleração moderada da atividade, perda de força do mercado de trabalho e continuidade da desinflação de serviços. A alta recente do petróleo, porém, elevou a incerteza inflacionária de curto prazo e reduziu a visibilidade sobre esse processo, levando o mercado a retirar da curva parte relevante das quedas de juros que antes pareciam mais bem contratadas.

No Brasil, esse choque teve impacto mais relevante porque elevou as expectativas de inflação e reduziu a margem de manobra do Banco Central. As projeções para 2026 voltaram a se aproximar de 4,5%, justamente em um momento em que a atividade já mostra sinais mais claros de desaceleração, com perda de força da massa salarial, crédito fraco e inadimplência ainda elevada. Esse quadro justifica tecnicamente o início do ciclo de cortes, já que os juros reais seguem em patamar historicamente alto, mas o choque do petróleo dificultou a construção de uma trajetória mais segura para um alívio monetário mais profundo. O Banco Central iniciou esse processo com um corte de 25 pontos-base e sinalizou continuidade no mesmo ritmo, mas a piora recente das expectativas aumentou de forma relevante a dúvida do mercado sobre o tamanho total do ciclo.

Nosso cenário-base ainda contempla novas reduções de 25 pontos-base nas próximas reuniões, em linha com a sinalização da autoridade monetária, mas a incerteza sobre a profundidade desse movimento cresceu bastante. Há uma compensação parcial no caso brasileiro, já que a alta do petróleo também favorece receitas públicas e contas externas, dado o peso do petróleo na pauta exportadora do país. Ainda assim, esse efeito positivo não elimina a pressão de curto prazo sobre a inflação nem a cautela do mercado. Além disso, o cenário eleitoral doméstico passou a ter papel crescente na precificação dos ativos, ao influenciar o prêmio de risco fiscal embutido na curva de juros. Em síntese, o pano de fundo para o Brasil continua potencialmente construtivo, mas hoje

exige mais cautela, mais seletividade e atenção redobrada à evolução das expectativas, do petróleo e do ambiente político.

Projeto Paradis

Condições Comerciais e Atualizações do Negócio

Ao longo do 1º trimestre de 2026, a gestão deu continuidade à diligência do Paradis (“Terreno Paradis”). Com a superação de uma das principais condições precedentes, a aprovação do projeto no IRPH e Urbanismo, foi realizada, em 28/04, a primeira chamada de capital do Fundo. O Fundo deverá realizar o desembolso do Terreno Paradis em parcela única ao longo do segundo trimestre de 2026.

O atual prédio que compõe o 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 milhões.

O empreendimento possui valor total estimado em R\$ 112,8 milhões, considerando-se o valor de venda do Terreno Paradis e o custo total estimado de construção das 32 unidades do empreendimento. Até abril de 2026, 16 das 32 frações de terreno já haviam sido vendidas. Dessas 16, duas correspondem a permutas com proprietário de apartamento no prédio que compõe o Terreno Paradis (espelho de vendas abaixo). Considerando o valor do terreno e o custo estimado de construção, o valor total médio estimado por unidade do Paradis é de aproximadamente R\$ 38 mil por metro quadrado, refletindo o caráter premium da localização e a atratividade do produto desenvolvido.



Espelho de Vendas - Paradis

Permuta
Vendido
Disponível

Bloco 1

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

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

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

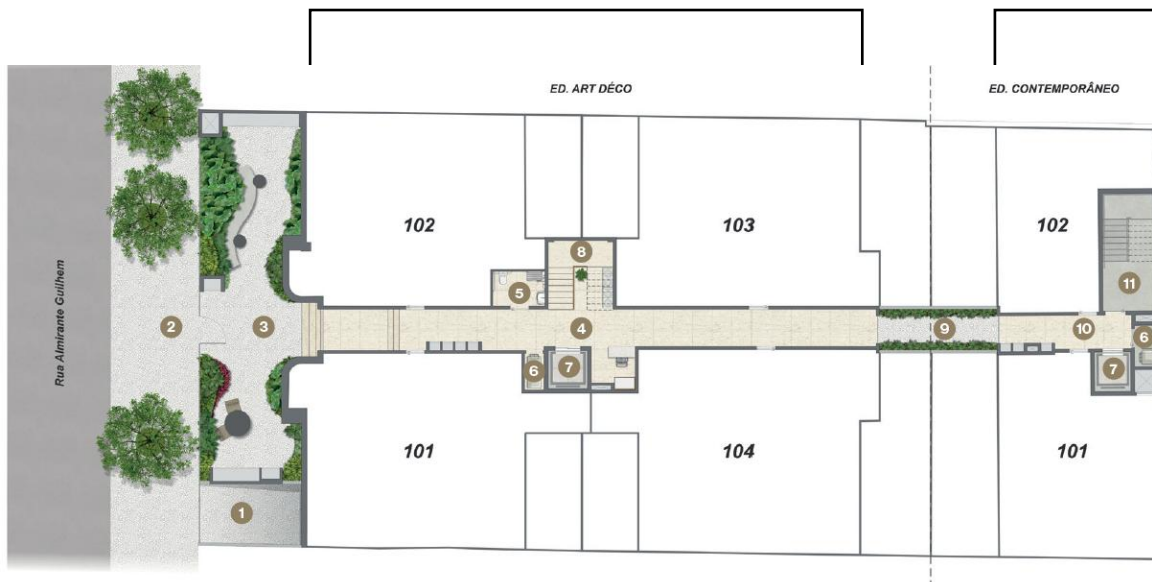
Bloco 2

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



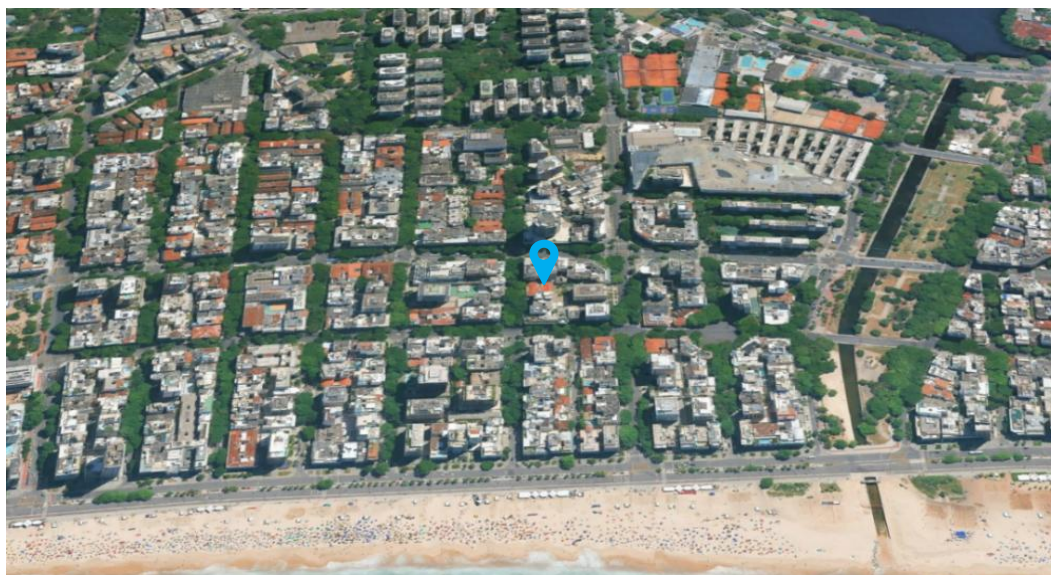
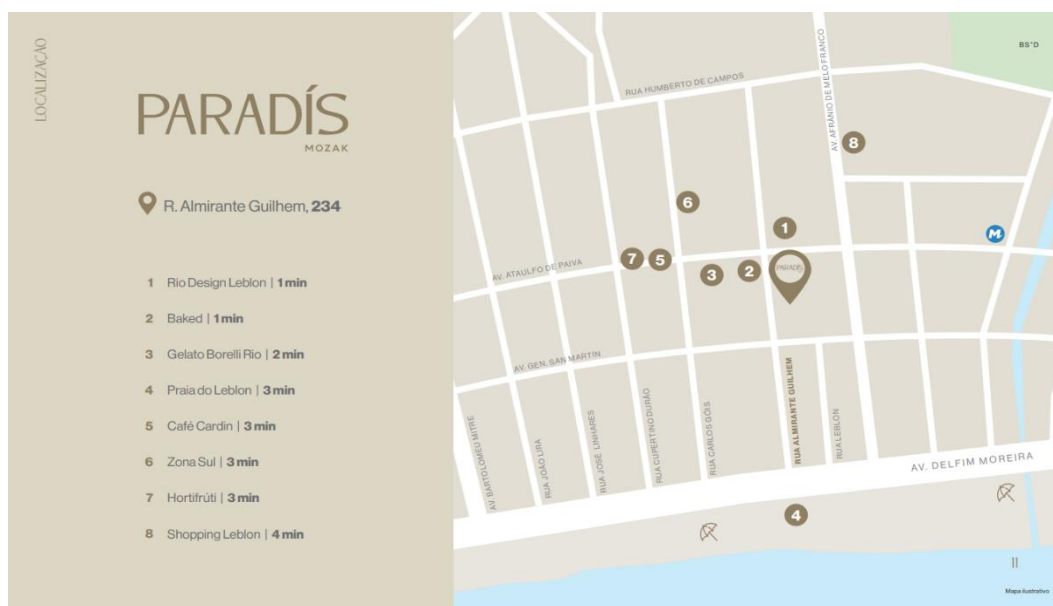
Bloco 1 – Unidades 3 quartos inclusive as unidades Gardens

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 a city are visible. The image is overlaid with a large blue diagonal band and several white geometric lines (two parallel lines on the left and a single line on the right).

VINCI COMPASS