

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 2022, de 13 de julho de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 1ª emissão da Classe Única do Vinci Oportunidade Logística FII Responsabilidade Limitada

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal	O investimento nas cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
		responsabilidade ilimitada	N/A
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de classe de fundo de investimento imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	2.000.000 (dois milhões) de Cotas.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) de Cotas Adicionais, perfazendo o montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3") .	Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Código de negociação	VIOL11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA DO VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA.	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 (www.btgpactual.com)	Capa, Definições e Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto
Gestor	VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 13.838.015/0001-75 (http://www.vincifundoslistados.com)	Capa, Definições e Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição pela Classe de Imóveis, Outros Ativos e Ativos Financeiros, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, e ao pagamento dos Encargos do Fundo.	Seção "3. Destinação dos Recursos" do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	Referência em investimentos alternativos no Brasil, com ações listadas na Nasdaq, a Vinci Partners é uma gestora independente com R\$ 65 bilhões de ativos sob gestão, em junho de 2023, atuando nos setores de Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Special Situations, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria. A área de Real Estate possui 13 profissionais dedicados	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
	exclusivamente a gestão dos investimentos. Sendo os principais membros da equipe de Real Estate, Leandro Bousquet, Ilan Nigri e Rodrigo Coelho, ambos sócios da Vinci Partners. A área de Real Estate possui mais de R\$ 6,0 bilhões de ativos sob gestão.	
Informações sobre o administrador	A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (" BTG PSF "), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra aproximadamente R\$ 807,130 bilhões (Ranking de Administração de Fundos de Investimento da ANBIMA, junho de 2024). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII: A Classe está sujeita a perdas decorrentes da criação de tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação tributária ou revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário: O preço dos Imóveis e dos ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e fatores exógenos, como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados e alterações da política monetária, que podem causar perdas à Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Riscos Relativos aos Imóveis e Risco de Não Realização do Investimento: O Gestor poderá não encontrar Imóveis no perfil da Classe, podendo resultar em investimentos menores ou na não realização destes investimentos, podendo afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco de Potencial Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, e, caso venham existir e sejam aprovados, serão implantados, independentemente da concordância da totalidade dos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
5. Risco de Performance da Locação e das Venda dos Imóveis que Compõem os Empreendimentos Imobiliários: Não há garantias que as locações e vendas esperadas para um Empreendimento Imobiliário ocorram conforme esperado, tanto com relação ao preço quanto à velocidade de vendas, podendo impactar a rentabilidade do Empreendimento e da Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	(i) As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) As Cotas serão emitidas em classe única; (iii) A cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas.	Seção 2. "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Determinado, 6 (seis) anos contados da data da 1ª integralização de Cotas do Fundo.	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Restrições à livre negociação	Somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, tendo em vista a restrição de público-alvo do Fundo, depois de decorrido o prazo de 04 (quatro) anos contados da data de encerramento da Oferta, sem prejuízo de que tal prazo poderá ser antecipado, a critério exclusivo do Gestor, conforme previsto no item "Negociação" da cláusula 1.1. do Anexo I do Regulamento, e do encerramento de todas as Chamadas de Capital. Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, independentemente do Período de Lock-up de Negociação das Cotas, realizar a alienação voluntária de Cotas de sua titularidade, fora do mercado de bolsa, por meio de cessões de cotas, na forma prevista no Regulamento. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, na Resolução CVM nº 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas. Adicionalmente, as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.	Seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	Seções "Definições" e "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas"
Qual o valor mínimo para investimento?	No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, (i) no mínimo, 10 (dez) Cotas.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como participar da oferta?	O Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o termo de ciência de risco e adesão ao regulamento, o boletim de subscrição e o compromisso de investimento junto ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Como será feito o rateio?	N/A.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador: www.btgpactual.com Gestor: https://www.vincipartners.com/ Coordenador Líder: www.btgpactual.com CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br B3: www.b3.com.br	Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , como coordenador líder.	Capa e Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	Capa e Seção "11. Contrato de Distribuição" do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Qual o período de reservas?	Período de Coleta de Intenções de Investimento entre 28/04/2025 e 05/01/2026.	Seção "5. Cronograma" do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	30/10/2024, ratificada em 17/04/2025.	Seção "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas" do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Não ocorrerá liquidações no âmbito da Oferta, tão somente a subscrição durante o Período de Subscrição por cada um dos Investidores.	Seções "Definições", "2. Principais Características da Oferta" e "5. Cronograma" do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva data de liquidação.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após encerramento do Lock-Up e Chamadas de Capital, na data definida no formulário de liberação e autorização da B3. Ressalvadas cessões de cotas, conforme Regulamento.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto

