

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS
DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.909.000/0001-26

Código ISIN: BRVIOLCTF005

Código de Negociação: VIOL11

Tipo ANBIMA: FII de Tijolo - Segmento de Atuação: Híbrido – Gestão Ativa – Logística

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/173, em 11 de julho de 2025

Administrado por



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (**“Administrador”**)

Gerido por



VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75 (**“Gestor”**)

No montante de, inicialmente, até

R\$ 200.000.000,00
(duzentos milhões de reais)

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **CLASSE ÚNICA DO VINCI OPORTUNIDADE LOGÍSTICA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (**“CNPJ”**) sob o nº 57.909.000/0001-26 (**“Classe”**), administrado pelo Administrador e gerido pelo Gestor (Administrador, Gestor e Classe, quando referidos em conjunto, os **“Ofertantes”**), a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder (**“Coordenador Líder”**), nos termos do §3º do art. 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (**“Resolução CVM nº 160”**), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas (**“Cotas”** e **“1ª Emissão”**) do Fundo, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (**“Valor da Cota”**), perfazendo o montante inicial de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (**“Volume Inicial da Oferta”**), submetida ao rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (**“Resolução CVM nº 175”**), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme definidas no Prospecto Definitivo), observado que a colocação das ordens pelos investidores e as respectivas liquidações financeiras observarão o Cronograma Estimativo da Oferta indicado abaixo.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo (**“Regulamento”**) e no **“Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão da Classe Única do Vinci Oportunidade Logística FII Responsabilidade Limitada”** (**“Prospecto Definitivo”**).

II. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E À LÂMINA DA OFERTA

O Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo e a Lâmina estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3:

- **Coordenador Líder**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ

Website: www.btgpactual.com

Para acessar os documentos da Oferta, neste website, clicar em “Fundos de Investimentos”, nesta página clicar em “Confira o catálogo completo”, e pesquisar por “Vinci Oportunidade Logística FII Responsabilidade Limitada”, clicar em “Detalhes”. Em seguida localizar o documento desejado em “Arquivos”.

- **Administrador**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ

Website: www.btgpactual.com

Para acessar os documentos da Oferta, neste website, clicar em “Fundos de Investimentos”, nesta página clicar em “Confira o catálogo completo”, e pesquisar por “Vinci Oportunidade Logística FII Responsabilidade Limitada”, clicar em “Detalhes”. Em seguida localizar o documento desejado em “Arquivos”.

- **Gestor**

Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, Rio de Janeiro - RJ

Website: <https://www.vincifundoslistados.com/>

Para acessar os documentos da Oferta, neste *website* em “Nossos Fundos”, selecionar “VIOL11”, depois clicar em “Ofertas” e, então, selecionar o documento desejado.

- **CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar os documentos da Oferta, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2025 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Oportunidade Logística FII Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o documento desejado.

- **B3**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “Vinci Oportunidade Logística FII Responsabilidade Limitada - 1ª Emissão” e, então, localizar o documento desejado.

III. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

IV. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA SOB O RITO AUTOMÁTICO PERANTE A CVM EM 11 DE JULHO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/173.

V. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	17/04/2025
2	Início das Apresentações a potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	17/04/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/04/2025
4	Concessão do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	11/07/2025
5	Data Máxima do Período de Coleta de Intenções de Investimento	05/01/2026
6	Data Máxima do Procedimento de Alocação	06/01/2026
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	07/01/2026

Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas estarão disponíveis nas páginas disponíveis junto ao item “Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM” da seção “Identificação das Pessoas Envolvidas” do Prospecto Definitivo.

VI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Início é 11 de julho de 2025.



ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER



GESTOR

VINCI
COMPASS