

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 2ª Emissão da Subclasse A e da 1ª Emissão da Subclasse B da Classe Única de Cotas do Vinci Oportunidades Logísticas FII Responsabilidade Limitada

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

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	☒	Perda do principal.	O investimento nas Novas 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 Preliminar.
	☐	Responsabilidade ilimitada.	N/A.
	☒	Falta de liquidez.	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto Preliminar.
	☒	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 Novas 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 Preliminar.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto preliminar, nem dos documentos da Oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto Preliminar
a.1) Quantidade ofertada	2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, observado que tal quantidade inicial poderá corresponder a (i) até 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas A; e (ii) até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas B.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto Preliminar
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto Preliminar

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que (i) o montante inicial da oferta das Novas Cotas A poderá ser de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); e (ii) o montante inicial da oferta das Cotas B poderá ser de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto Preliminar
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) 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 Preliminar
Qual mercado de negociação?	<u>Cotas A:</u> Mercado de bolsa da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3") . <u>Cotas B:</u> Mercado de balcão da B3.	Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto Preliminar
Código de negociação/Código do Ativo no Balcão	<u>Cotas A:</u> VIOL11 / BRVIOLCTF005 <u>Cotas B:</u> 6787526CLB / BRVIOLCTF013	Capa do Prospecto Preliminar
B. Outras informações		
Emissor	VINCI OPORTUNIDADES LOGÍSTICAS FII RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe Única de Cotas. Subclasse das Novas Cotas: Subclasse A e Subclasse B.	Capa do Prospecto Preliminar
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. CNPJ: 59.281.253/0001-23 (www.btgpactual.com).	Capa, Definições e Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto Preliminar
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 Preliminar

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 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 Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	Referência em investimentos alternativos e global solutions na América Latina, a Vinci Compass possui mais R\$ 347 bilhões em ativos sob gestão, em março de 2026, atuando nos setores de Private Equity, Crédito, Real Estate, Infraestrutura, Forestry, Equities, Produtos e Soluções de Investimentos Globais, e Consultoria Corporativa. A área de Real Estate possui profissionais dedicados exclusivamente a gestão dos	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
	investimentos. Sendo os principais membros da equipe de Real Estate, Ilan Nigri e Rodrigo Coelho, ambos sócios da Vinci Compass. A área de Real Estate possui mais de R\$ 6,7 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 Preliminar

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
5. Risco de Performance da Locação e das Vendas 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 Novas Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) serão emitidas em classe única; (iii) a cada Nova 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 Preliminar
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 Preliminar
Restrições à livre negociação	As Novas Cotas A 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 da 1ª Emissão da Classe, sem prejuízo de que tal prazo poderá ser antecipado, a critério exclusivo do Gestor, conforme previsto no item "Negociação" da cláusula 1.1. do Apêndice A do Regulamento (" Lock-up de Negociação das Novas Cotas A "). As Cotas B somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, tendo em vista a restrição de público-alvo do Fundo após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.	Seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" do Prospecto Preliminar

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 Preliminar
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas da Subclasse A que possuam Cotas A do Fundo no 3º dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas A, cujo exercício ocorrerá exclusivamente em ambiente escritural.	Seções "Definições" e "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas" do Prospecto Preliminar
Qual o valor mínimo para investimento?	Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 1.000 (mil) Novas Cotas, totalizando R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (" Investimento Mínimo "). No caso de Investidores que sejam funcionários, diretores ou sócios do Gestor ou de sociedades que sejam suas controladas, controladoras ou que estejam sob controle comum ao Gestor, o Investimento Mínimo será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (" Investimento Mínimo por Investidor Ligado ao Gestor ").	Capa do Prospecto e Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto Preliminar
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 Novas Cotas que pretende subscrever.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Como será feito o rateio?	O rateio será por ordem de chegada.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto Preliminar
Como poderei saber o resultado do rateio?	As Instituições Participantes da Oferta comunicarão a cada investidor da Oferta sobre o rateio realizado.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto Preliminar
O ofertante pode desistir da Oferta?	A Oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto Preliminar.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto Preliminar
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 Preliminar.	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto Preliminar
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 Preliminar
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 Preliminar
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem da colocação das Novas Cotas, efetuando esforços de colocação junto aos Investidores, via Termo de Adesão.	Capa e Seção "11. Contrato de Distribuição" do Prospecto Preliminar
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto Preliminar
Qual o período de reservas?	Não há período de reservas. Período de Subscrição entre 23 de julho de 2026 e 09 de outubro de 2026.	Seção "5. Cronograma" do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	03 de julho de 2026.	Seção "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas" do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Na data do Procedimento de Alocação, caso seja realizado o rateio.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto Preliminar
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 Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva data de subscrição durante o Período de Subscrição.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	As Novas Cotas A somente poderão ser negociadas após o Lock-up de Negociação das Novas Cotas A, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e do encerramento do lock-up da subclasse A e da obtenção de autorização enviada pela B3, e as Cotas B após o Anúncio de Encerramento.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto Preliminar

