



Vinci Logística FII Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

5ª EMISSÃO DE COTAS (ICVM 476) DO VINCI LOGÍSTICA FII

VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 24.853.044/0001-22

Código ISIN nº BRVILGCTF001

Código de Negociação na B3: VILG11

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 24.853.044/0001-22 (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do artigo 41 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 5ª (quinta) Emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, em processo de registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade e Estado de São Paulo (“Ato do Administrador”), por meio do qual o Administrador, conforme recomendação do Gestor, aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo (“Novas Cotas” e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”), em série única (“5ª Emissão”) a ser distribuídas com esforços restritos de colocação (“Oferta Restrita”), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), e conforme a possibilidade prevista nos termos do item 15.8. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

As principais características da Oferta Restrita encontram-se descritas abaixo.

Colocação

A Oferta Restrita consistirá na oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários,



Vinci Logística FII

Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Público Alvo

A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 9-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM nº 539” e “Investidores Profissionais”, respectivamente), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos) não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do §2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476 e também não precisarão ter condição de Investidor Profissional.

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 3.101.737 (três milhões, cento e uma mil, setecentas e trinta e sete) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Valor da Nova Cota

Nos termos do item 15.8.2 do Regulamento, o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 112,84 (cento e doze reais e oitenta e quatro centavos) por Nova Cota (“Valor da Nova Cota”), definido com base no valor patrimonial das Cotas, observado que o Valor da Nova Cota não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), no valor de R\$ 3,89 (três reais e oitenta e nove centavos) por Nova Cota, de modo que somando-se ao Valor da Nova Cota a Taxa de Distribuição Primária, o valor a ser integralizado por cada Cotista ou Investidor Profissional por Nova Cota será de R\$ 116,73 (cento e dezesseis reais e setenta e três centavos).



Vinci Logística FII

Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

Volume Total da Oferta

O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 350.000.003,08 (trezentos e cinquenta milhões, três reais e oito centavos), na data de emissão das Novas Cotas, considerando o Valor da Nova Cota, podendo ser (i) aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").

Novas Cotas Adicionais

O Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Gestor"), poderá optar acrescer o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 620.347 (seiscentas e vinte mil, trezentas e quarenta e sete) Novas Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 69.999.955,48 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e oito centavos) ("Novas Cotas Adicionais"). As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 443.106 (quatrocentas e quarenta e três mil, cento e seis) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores Profissionais e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita, durante o Período de Distribuição da Oferta Restrita, terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (i) da integralidade do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional ou o Cotista já tiver efetuado o pagamento do Valor das Notas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido



Vinci Logística FII Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472 ("Investimentos Temporários"), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor Profissional ou o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Profissional ou o Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, sendo que, se o Investidor Profissional ou o Cotista tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional ou o Cotista já tiver efetuado o pagamento do Valor das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Registro para Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 476, observado que, caso as Novas Cotas sejam subscritas ou adquiridas pelos Investidores Profissionais, (a) durante a vigência da Deliberação da CVM nº 849, de 31 de março de 2020 ("Deliberação CVM nº 849"), qual seja, de 01 de abril de 2020 até 01 de agosto de 2020 (inclusive), referidas Novas Cotas deixarão de estar sujeitas ao prazo de 90 (noventa) dias de restrição para negociação; e (b) após a vigência da Deliberação CVM nº 849, ou seja, a partir de 02 de agosto de 2020 (inclusive), referidas Novas Cotas estarão sujeitas ao prazo de 90



Vinci Logística FII Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

(noventa) dias de restrição para negociação, observado o disposto no item VIII da Deliberação CVM nº 849 e nos itens de 4 a 6 do Ofício-Circular da CVM nº 4/2020-CVM/SRE.

As Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional não estão sujeitas ao prazo de restrição acima mencionado.

Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, ou o Investidor Profissional, receberá recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de Novas Cotas da 5ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários.

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor Profissional a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Investidor Profissional ou Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida, pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, e pelos Investidores Profissionais, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,45% (três inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota integralizado pelo Cotista ou pelo Investidor Profissional, conforme o caso, equivalente ao valor de R\$ 3,89 (três reais e oitenta e nove centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta Restrita, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o



Vinci Logística FII Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Direito de Preferência

Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do item 15.8.3 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil da data de divulgação deste Fato Relevante, conforme cronograma abaixo, nos termos da Instrução CVM nº 472, ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do dia da divulgação deste Fato Relevante, em dia com suas obrigações perante o Fundo; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, no ambiente do Escriturador e exclusivamente em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, conforme procedimentos descritos neste Fato Relevante.

Fator de Proporção do Direito de Preferência

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,44066457056, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no fechamento da data de divulgação do Fato Relevante, em dia com suas obrigações perante o Fundo, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Procedimento para Exercício do Direito de Preferência

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, sendo que:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência;
- (ii) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), conforme cronograma abaixo, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; e



Vinci Logística FII Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

- (iii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), conforme cronograma abaixo, junto a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço:

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar.

Itaim Bibi

São Paulo, SP

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Nos termos do Ato do Administrador, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, total ou parcialmente, no ambiente do Escriturador e exclusivamente em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, conforme cronograma abaixo, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência será realizada no último dia do Período do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da 5ª Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência e início do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão objeto do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, abaixo descrito e, ainda, o novo fator de proporção para o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme abaixo indicado.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia e Escriturador, conforme o caso, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para



manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência, exclusivamente para outros Cotistas.

Direito de Subscrição de Sobras

Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma abaixo.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definido) junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Direito de Subscrição de Montante Adicional

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada Cotista ou cessionário do Direito de Preferência durante o período para exercício do Direito de Preferência

e do período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data indicada no cronograma abaixo ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da 5ª Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ofertadas aos Investidores Profissionais durante o período da Oferta Restrita, inclusive as Novas Cotas Adicionais.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional

No exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, ou, conforme o caso, a quantidade de Novas Cotas a ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e o Cotista já tiver efetuado o pagamento Valor das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (b) de quantidade mínima de Novas Cotas,



Vinci Logística FII

Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, sendo que, se o Cotista tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o comunicado de encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Cronograma do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional

Segue abaixo um cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras:

#	Eventos	Data
1	• Divulgação do Ato do Administrador e deste Fato Relevante	03/07/2020

Vinci Logística FII

Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

2	<ul style="list-style-type: none"> • Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador • Início do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador 	10/07/2020
3	<ul style="list-style-type: none"> • Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3 	22/07/2020
4	<ul style="list-style-type: none"> • Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador • Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador • Liquidação do Direito de Preferência • Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência 	23/07/2020
5	<ul style="list-style-type: none"> • Início do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador 	24/07/2020
6	<ul style="list-style-type: none"> • Encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 	29/07/2020
7	<ul style="list-style-type: none"> • Encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador 	30/07/2020
8	<ul style="list-style-type: none"> • Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional • Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional 	04/08/2020
9	<ul style="list-style-type: none"> • Início da Oferta Restrita 	05/08/2020

Oferta Restrita

Após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, as Novas Cotas remanescentes, inclusive em decorrência das Novas Cotas Adicionais, serão destinadas à colocação pública da Oferta Restrita junto a Investidores Profissionais, por meio do Coordenador Líder.

Período de Distribuição



Vinci Logística FII

Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Período de Distribuição").

Investimento Mínimo

Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional, tampouco no exercício no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, que acrescido da Taxa de Distribuição Primária, perfaz o montante de R\$ 116,73 (cento e dezesseis reais e setenta e três centavos) por Nova Cota, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta Restrita, conforme o caso.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos captados na Oferta Restrita serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, bem como na medida em que o Fundo identifique e negocie ativos imobiliários para integrar seu patrimônio que obedeçam a Política de Investimento e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo.

Na presente data, o Fundo conta com acordos de exclusividade assinados para a potencial aquisição de 3 (três) galpões logísticos que somam cerca de R\$ 290 milhões com um *cap rate* para o 1º (primeiro) ano ponderado de 8,5%. Seguem abaixo as informações a respeito das potenciais aquisições acima mencionadas:

1) Castelo 57 Business Park

Localização: São Roque, SP – terreno de frente para a Rodovia Presidente Castello Branco próximo ao km 57 e a 3 km do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo e do Catarina Fashion Outlet.

ABL Total: 62.977 m².

Fração do imóvel a ser adquirida pelo Fundo: 80%.



Vinci Logística FII

Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

O empreendimento está em fase de aprovação e será desenvolvido por um parceiro estratégico do Fundo, sendo o início das obras previsto para setembro de 2020 e com duração estimada de 16 meses. Durante a fase de obras, a vendedora do imóvel pagará um prêmio de locação mensal com base em um *cap rate* de 8,5% a ser calculado sobre os montantes a serem desembolsados pelo Fundo de acordo com o cronograma das obras. Após a conclusão das obras, a vendedora do imóvel manterá o pagamento do prêmio de locação mensal para o Fundo durante um período de 24 meses com base no mesmo *cap rate* de 8,5%. O prêmio de locação, durante e após a conclusão das obras, será anualmente corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

Principais características do imóvel: acesso pela Rodovia Presidente Castello Branco, pé-direito livre de 12 metros, capacidade do piso de 6 toneladas por metro quadrado, iluminação LED, iluminação zenital, isolamento termo acústico e sistema de sprinklers.

2) Galpão Osasco

Localização: Osasco, SP – a 1,3km da Rodovia Raposo Tavares e a 4km do Rodoanel Mário Covas.

ABL Total: 32.141 m².

Fração do imóvel a ser adquirida pelo Fundo: 80%.

O ativo, que poderá também atender a estratégia de "*last mile*" e demanda de locatários de e-commerce, possui dois galpões, em diferentes níveis de acabamento ("Galpão 1" e "Galpão 2"), que atualmente se encontram vagos. O Galpão 1 e o Galpão 2 serão reformados por um parceiro estratégico do Fundo para que possam atender novas demandas de locação. O Fundo receberá durante um período de 18 meses um prêmio de locação mensal com base em um *cap rate* de 8,5% a ser calculado sobre os montantes a serem desembolsados pelo Fundo. O prêmio de locação será anualmente corrigido pelo IPCA/IBGE.

Principais características do Galpão 1: ABL de 19.890 m², pé-direito livre de 12 metros, capacidade do piso de 5 toneladas por metro quadrado, iluminação zenital, isolamento termo acústico e sistema de sprinklers.

Principais características do Galpão 2: ABL de 12.251 m², pé-direito livre de 8 metros, capacidade do piso de 6 toneladas por metro quadrado e sistema de sprinklers.

3) Extrema Business Park I – Tok&Stok

Localização: Estrada Vargem do João Pinto, próximo ao km 943 da Rodovia Fernão Dias, Extrema-MG.

ABL Total: 66.940 m².

Fração do imóvel a ser adquirida pelo Fundo: 21% a 33%.



Vinci Logística FII Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

O empreendimento possui alto padrão construtivo, pé-direito livre de 12 metros, capacidade de carga de 6 toneladas por m² em seu piso e sistema *cross-docking*. O galpão conta ainda com um rígido sistema de segurança 24h com CFTV e clausura de caminhões e automóveis, acesso a um heliponto e possibilidade de modulação futura. O ativo encontra-se 100% locado para a Tok&Stok, por meio de um contrato típico, com prazo de vigência de 10 anos, válido até abril de 2030. Em maio deste ano, o Fundo já havia adquirido fração de 67% do Extrema Business Park I, conforme Fato Relevante divulgado em 27/05/2020, e com esta nova aquisição poderá deter a fração entre 88% e 100% do ativo.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas nos acordos de exclusividade dos ativos listados acima, maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pelo Administrador e pelo Gestor, uma vez concluída a respectiva aquisição, conforme aplicável.

Não obstante o acima previsto, destaca-se que a existências destas potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, à realização de auditoria técnica, ambiental e jurídica, negociação dos instrumentos de aquisição, entre outros, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima. Dessa forma, caso não seja possível a aquisição, pelo Fundo, de qualquer dos ativos alvo acima indicados por qualquer razão, o Fundo utilizará os recursos líquidos captados com a Oferta Restrita para a aquisição de outros ativos, observada a sua Política de Investimento.

Uma vez concluída satisfatoriamente a auditoria dos ativos alvo, o Gestor e o Administrador do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra, sendo possível que o Fundo adquira, com recursos já existentes no caixa do Fundo, de forma parcelada, um ou mais dos ativos supramencionados, durante a realização da Oferta Restrita. Importante esclarecer que caso o Fundo venha a celebrar documentos definitivos visando a aquisição de um ou mais imóveis durante o Período de Distribuição, será divulgado Fato Relevante acerca de tal(is) aquisição(ões) e a Oferta Restrita manterá seu curso normal.

Ainda, o Fundo pretende realizar a aquisição de um quatro ativo com o saldo remanescente dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta Restrita, a um *cap rate* estimado de 8,5%.

Posição Patrimonial do Fundo Depois da Oferta Restrita

Vinci Logística FII

Fato Relevante

03 DE JULHO DE 2020

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 5ª Emissão, será a seguinte:

	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta Restrita	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 5ª Emissão^(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 5ª Emissão^(*) (R\$)
Cenário 1	443.106	7.481.877	844.306.091,85	112,85
Cenário 2	3.101.737	10.140.508	1.144.306.013,89	112,85
Cenário 3	3.722.084	10.760.855	1.214.305.969,37	112,84

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de junho de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta Restrita nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Distribuição Parcial

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta

Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta e das Novas Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais alterações no valor patrimonial das Cotas ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas em 30 de junho de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta Restrita, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior àquele apontado na tabela acima.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da presente Oferta Restrita apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Informações Adicionais

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Ao decidir investir nas Novas Cotas, os Cotistas e os Investidores Profissionais deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do

investimento nas Novas Cotas.

A Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto, à análise da prévia da CVM. A Oferta Restrita não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES FATOS RELEVANTES, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTES FATOS RELEVANTES, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta Restrita, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://www.brlltrust.com.br/?administracao=fii-vinci-logistica&lang=pt>) e do Fundo (<http://www.vincilogistica.com>).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável. Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, conforme informações de contato abaixo:

ri@vincilogistica.com

Anna Luiza Castro
+55 21 2159-6225

São Paulo, 03 de julho de 2020.