

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

BTG PACTUAL YOU INC. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.645.216/0001-33

NO MONTANTE TOTAL DE ATÉ

R\$ 200.000.000,00

Mandato: Multiestratégia - Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Multicategoria
Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/106, obtido em 11 de abril de 2024

Nos termos do disposto no artigo 76 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador do **BTG PACTUAL YOU INC. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado e em classe única, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 54.645.216/0001-33 (“Fundo”), e instituição intermediária líder (“Administrador” e “Coordenador Líder”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 9.975, de 4 de agosto de 2008, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de até 20.000.000 (vinte milhões) de cotas (“Cotas”), todas nominativas e escriturais e série única da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“Emissão”), a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta o montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Montante Máximo da Oferta”), ao preço por Cota de R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço por Cota”), o qual será fixo até a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

A Oferta consistirá na distribuição primária das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM ocorreu sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Montante Mínimo”), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Gestor, com o envio do Anúncio de Encerramento. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo.

1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi submetida ao registro sob o rito de registro automático perante a CVM em 1º de dezembro de 2023, sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/106**, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes, e será destinada a investidores profissionais, nos termos da regulamentação vigente.

Adicionalmente, o Fundo e a Oferta serão registrados na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto nos códigos de autorregulação da ANBIMA.

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Eventos	Data Prevista
<ul style="list-style-type: none">Obtenção de registro automático da Oferta junto à CVMDivulgação deste Anúncio de Início da Oferta	11/04/2024
<ul style="list-style-type: none">Início do Período de Subscrição	11/04/2024
<ul style="list-style-type: none">Encerramento do Período de Subscrição	17/04/2024
<ul style="list-style-type: none">Procedimento de Alocação	17/04/2024
<ul style="list-style-type: none">Data de Liquidação	17/04/2024
<ul style="list-style-type: none">Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	07/10/2024

Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder.

3. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder/Administrador, do Gestor, da CVM, e no sistema Fundos.NET, nos seguintes websites:

Coordenador Líder/Administrador e Gestor: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em “Fundo”, pesquisar por “BTG PACTUAL YOU INC. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO” e então localizar a opção desejada);

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, selecionar “Consulta de Informações”, clicar em “Valor Mobiliário” e selecionar “Cotas de FII”, clicar em “BTG PACTUAL YOU INC. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o a opção desejada);

Fundos.NET:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1> (clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar “Fundo Imobiliário” no campo “Tipo de Fundo”, digitar o nome do Fundo, clicar em

“BTG PACTUAL YOU INC. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO”, em “Categoria” clicar em “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, clicar em “Filtrar”, e, então, localizar a opção desejada); e

4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Regulamento.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS NOS TERMOS DO ART. 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM O ADMINISTRADOR, COM O GESTOR E/OU NA CVM.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE DAS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA.

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 DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

Rio de Janeiro, 11 de abril de 2024

Coordenador Líder



Administrador



Gestor



Assessor Legal

