

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL YOU INC. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.645.216/0001-33

Por este instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), **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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto social (“Administradora”), em conjunto com **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar – parte, inscrito no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, autorizado 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 (“Gestora”), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira da **CLASSE ÚNICA 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 (“Classe Única”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 54.645.216/0001-33,

RESOLVEM:

Aprovar, conforme recomendação da Gestora, observada a faculdade prevista no quadro preambular do Anexo I ao Regulamento (“Regulamento”), a realização da distribuição primária das cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe Única (“Novas Cotas”), conforme as características constantes do Regulamento (“Segunda Emissão”). As cotas objeto da Segunda Emissão serão objeto de oferta pública, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), observado, ainda, os termos e condições abaixo:

- (i) Rito: a Segunda Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, da Resolução CVM 160;

- (ii) Público-alvo: a Oferta é destinada a investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores”);
- (iii) Destinação dos recursos: os recursos líquidos provenientes da Segunda Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Regulamento;
- (iv) Coordenador: a distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que todos os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas serão arcados pela Gestora ou por terceiro por esta indicado, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas da Classe Única, nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;
- (v) Quantidade e Montante da Oferta: serão objeto da Oferta, inicialmente, até 8.000.000 (oito milhões) Novas Cotas, equivalentes ao montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Montante da Oferta”), sem considerar o exercício da opção de Lote Adicional;
- (vi) Preço por Cota: o preço unitário de emissão por Nova Cota será de R\$ 10,00 (dez reais), o qual será fixo até o encerramento da Oferta (“Preço por Cota”). O Preço por Cota foi definido com base no valor patrimonial por cota em 31/07/2024, correspondente a R\$10,1678, com deságio de 1,68%, visando estabelecer preço por Nova Cota igual àquele utilizado na primeira emissão de cotas da Classe Única, encerrada recentemente.
- (vii) Direito de Preferência: os atuais Cotistas da Classe Única não terão qualquer direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas da Segunda Emissão;
- (viii) Distribuição Parcial: será admitida distribuição parcial, observado que a Segunda Emissão somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Novas Cotas, correspondentes ao montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação da Oferta (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada;
- (ix) Prazos: a subscrição das Novas Cotas objeto da Segunda Emissão deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados do anúncio de início de distribuição, conforme Art. 48 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação da Oferta”);
- (x) Lote Adicional: o Fundo, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderá optar por acrescer o Montante da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 2.000.000 (duas milhões) de Novas Cotas

(“Cotas Adicionais”), correspondentes ao montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) considerando o Preço por Cota, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Lote Adicional”), sendo que, no caso do exercício do Lote Adicional, a quantidade total de Novas Cotas poderá ser de até 10.000.000 (dez milhões) Novas Cotas, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o Preço por Cota.

- (xi) Lote Suplementar: não haverá, no âmbito da Oferta, lote suplementar;
- (xii) Forma de Integralização: as Novas Cotas serão liquidadas junto à B3 ou ao escriturador das cotas, observados os procedimentos previstos nos documentos da Oferta, e serão integralizadas à vista no ato de subscrição, em uma ou mais datas de integralização, conforme previsto nos documentos da Oferta, em moeda corrente nacional;
- (xiii) Aplicação Mínima por Investidor: não haverá aplicação mínima por Investidor, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Novas Cotas em número inteiro;
- (xiv) Prospecto: a ser disponibilizado nos termos dos Arts. 16, 17 e 18, da Resolução CVM 160;
- (xv) Lâmina: a ser disponibilizada nos termos do Art. 23 da Resolução CVM 160; e
- (xvi) Outras Disposições: os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora e a Gestora ficam autorizadas a tomar as providências necessárias para a realização da Segunda Emissão e da Oferta, incluindo realização de eventuais alterações à Oferta, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora