



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

CNPJ nº 54.645.216/0001-33  
Código ISIN das Cotas nº BRBTYUCTF004  
Código de Negociação na B3: BTYU11

**FATO RELEVANTE**

O **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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“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, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, na qualidade de administrador fiduciário (“Administrador”), e a **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), 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 (“Gestor”) 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 CNPJ sob o nº 54.645.216/0001-33 (“Fundo”), vêm, por meio deste, **COMUNICAR** que o Administrador e o Gestor aprovaram a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do Fundo (“Segunda Emissão” e “Novas Cotas”), que serão objeto de oferta pública, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”).

A Segunda Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do “*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*”, formalizado pelo Administrador e pelo Gestor em 13 de setembro de 2024 (“Deliberação Conjunta”).

As Novas Cotas serão distribuídas pelo próprio Administrador, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

***Público-alvo da Oferta***

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30” e “Investidores”, respectivamente).

***Montante da Oferta***

O montante inicial da Oferta é, inicialmente, de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) representado por até 8.000.000 (oito milhões) Novas Cotas (“Montante Inicial da Oferta”), podendo tal montante ser (i) aumentado em até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (duas milhões) Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), em função do exercício de opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído no caso de Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), observado Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo). Não haverá, no âmbito da Oferta, lote suplementar.

Considerando que não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento para formação do preço, o preço de emissão por Nova Cota será de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço por Cota"), 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 do Fundo, encerrada recentemente. O Preço por Cota não será atualizado até a data de encerramento da Oferta.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. O termo de aceitação da Oferta a ser assinado por aqueles interessados em subscrever as Novas Cotas ("Termo de Aceitação da Oferta") é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

### ***Custos de Distribuição***

A Oferta não contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, tendo em vista que os custos de contratação do Coordenador Líder e as demais despesas da Oferta serão pagos ou reembolsados pelo Gestor ou terceiro por ele indicado. Do mesmo modo, o Fundo não incorrerá em quaisquer custos em razão da realização da Oferta.

### ***Distribuição Parcial***

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Novas Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo" e "Distribuição Parcial", respectivamente).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, que a aceitação da Oferta não é condicionada. Se tal condição não se implementar e o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários realizados na forma do artigo 8º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do artigo 27, § 3º, da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes ("Condições de Devolução"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas não custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos

Investidores, observadas as Condições de Devolução, observadas as regras e procedimentos da B3 ou do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

### ***Lote Adicional***

Na hipótese de excesso de demanda pelas Novas Cotas, o Fundo poderá, em comum acordo com o Coordenador Líder, distribuir um montante adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, ou seja, até 2.000.000 (duas milhões) Novas Cotas ("Cotas Adicionais"), equivalentes a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem a necessidade de aprovação em qualquer órgão do Fundo, de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas Adicionais ocorrerá no procedimento de alocação da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento. As Cotas Adicionais poderão ser colocadas, total ou parcialmente, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, sendo que a distribuição das Cotas Adicionais, se houver, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação do Coordenador Líder. Assim, caso seja colocado o Lote Adicional, a Oferta poderá compreender a colocação de até 10.000.000 (dez milhões) Novas Cotas, perfazendo o valor total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

### ***Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional***

Conforme o item "Direito de Preferência" do "CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS", do Anexo I ao Regulamento, os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas da classe única do Fundo em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral e/ou pelo ato do Administrador que aprovar a emissão em questão. Na presente Oferta, não haverá direito de preferência para os cotistas detentores de cotas da classe única do Fundo.

### ***Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas***

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Escriturador, se aplicável; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço por Cota, no ato de subscrição, em uma ou mais datas de liquidação, conforme indicado nos documentos da Oferta.

### ***Destinação dos Recursos***

O Fundo pretende destinar 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados na Oferta para a aquisição de Ativos Alvo e Outros Ativos, sendo que todas as disponibilidades financeiras do Fundo são destinadas primordialmente para a aquisição de Ativos Alvo, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

\* \* \* \* \*

Os demais termos e condições das Novas Cotas da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos demais documentos da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento ou na Deliberação Conjunta.



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, no estado ou na cidade de São Paulo ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

**OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NO ATO DE APROVAÇÃO, CONFORME DIVULGADOS POR ESTE FATO RELEVANTE, ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

Este Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos>).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 13 de setembro de 2024.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

*Administrador*