

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª 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

R\$ 80.000.000,00

(sem considerar o Lote Adicional)

Código ISIN: BRBTYUCTF004

Código de negociação na B3: BTYU11

Mandato: Multiestratégia - Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Multicategoria

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/259, obtido em 13 de setembro de 2024

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, 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 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 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”), e instituição intermediária líder (“Coordenador Líder” e “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 do Fundo (“Gestor”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de até 8.000.000 (oito milhões) novas cotas (“Novas Cotas”), todas nominativas e escriturais e em série única, da 2ª (segunda) emissão (“Emissão”) da classe única do Fundo, a ser realizada nos termos da Resolução 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, inicialmente, de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na data de Emissão (“Montante da Oferta”), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, ao preço por nova cota de R\$ 10,00 (dez reais), o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento (“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 do Fundo, encerrada recentemente.

A Oferta não contará com a cobrança de taxa de distribuição primária.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na data de emissão (“Montante Mínimo da Oferta”).

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 crescer o Montante da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 2.000.000 (duas milhões) Novas Cotas (“Cotas Adicionais”), correspondentes ao montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) considerando o preço por Nova Cota, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Lote Adicional”), perfazendo o volume total da Oferta de até 10.000.000 (dez milhões) de Novas Cotas. O Lote Adicional será destinado a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A distribuição das Cotas Adicionais, se houver, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação do Coordenador Líder.

A Oferta consistirá na distribuição primária das Novas 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 26 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.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão do BTG Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático em 13 de setembro de 2024, sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/259**, 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 qualificados, nos termos da regulamentação vigente.

Adicionalmente, a Oferta será registrada 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 do Registro Automático da Oferta na CVMDivulgação deste Anúncio de InícioDisponibilização do Prospecto DefinitivoDivulgação da Lâmina	13/09/2024
<ul style="list-style-type: none">Início do Período de Subscrição	20/09/2024
<ul style="list-style-type: none">Período previsto para a primeira liquidação e a última liquidação	30/09/2024 e 11/03/2025
<ul style="list-style-type: none">Data máxima para encerramento do Período de Subscrição	11/03/2025
<ul style="list-style-type: none">Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	12/03/2025

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 Prospecto Definitivo, a Lâmina, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, 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, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, e da ANBIMA, nos seguintes websites:

Coordenador Líder/Administrador: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/fundos/fii-btgp-you> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, rolar a página até “Documentos Gerais”, e então localizar a opção desejada)

Gestor: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em “FII BTG You” 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 – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar a opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre

e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “fundos registrados”, buscar por “BTG PACTUAL YOU INC. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e acessar. Selecionar “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, em “Ofertas públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “BTG PACTUAL YOU INC. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar a opção desejada).

4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

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

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 NOVAS AS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 13 de setembro de 2024.

Coordenador Líder



Administrador



Gestor



Assessor Legal

