

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO BTG PACTUAL YOU INC. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA EM CLASSE E SÉRIE ÚNICAS

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS		
RISCO DE	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas cotas da oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	N/A
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas da oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na emissão, na oferta e/ou nas cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA

MAIS INFORMAÇÕES

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. VALOR MOBILIÁRIO (COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)		SEÇÃO DO PROSPECTO
A.1) QUANTIDADE OFERTADA	8.000.000 (oito milhões) Novas Cotas	Seção 2.7
A.2) PREÇO UNITÁRIO	R\$ 10,00	Seção 2.5
A.3) MONTANTE OFERTADO (= A.1*A.2)	R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)	Seção 2.6
A.4) LOTE SUPLEMENTAR	Não	Seção 8.1.3
A.5) LOTE ADICIONAL	Sim, até 25% do lote-base.	Seção 8.1.2
QUAL MERCADO DE NEGOCIAÇÃO?	Mercado de bolsa da B3	Seção 2.4
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO	BTYU11	Capa
B. OUTRAS INFORMAÇÕES		SEÇÃO DO PROSPECTO
EMISSOR	<ul style="list-style-type: none"> BTG Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada Classe de cotas: única 	Capa

ADMINISTRADOR	<ul style="list-style-type: none"> • BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. • 59.281.253/0001-23 • https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos 	Seção 14.1
GESTOR	<ul style="list-style-type: none"> • BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. • CNPJ nº 09.631.542/0001-37 • https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados 	

2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
QUAL SERÁ A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA?	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 serão destinadas primordialmente para a aquisição de Ativos Alvo, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.	Seção 3.1

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE O GESTOR	A gestão da carteira do Fundo é realizada pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte.	Seção 14.1
INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR	O Fundo é administrado pela 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), Botafogo, CEP 22250-040.	Seção 14.1
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental. O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas de outros países. A reação dos investidores pode causar efeito adverso sobre o preço de ativos, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
Risco de crédito. Os bens do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados dos Ativos-Alvo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, redução de ganhos ou perdas financeiras até o valor das operações contratadas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
Risco Imobiliário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior	<input checked="" type="checkbox"/> Maior

Eventuais empreendimentos adquiridos pela Classe podem se desvalorizar, inclusive em razão de fatores macroeconômicos, mudanças legais/regulatórias, mudanças socioeconômicas, alterações de transito, restrições de infraestrutura e expropriação dos empreendimentos.	<input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
Riscos Tributários. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário podem vir a ser modificadas no contexto de reforma tributária ou em razão de mudança de entendimento da legislação vigente, o que pode afetar quais impostos incidem em operações da Classe e/ou a isenção tributária para rendimentos pago a cotistas pessoas físicas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e Cotistas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE A COTA DO FUNDO DE INVESTIMENTO		
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • classe única; • direito a um voto nas assembleias; • frações ideais do Patrimônio Líquido; • não resgatáveis; • terão a forma escritural e nominativa; • conferirão aos seus titulares direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; e • não terão direito de preferência em novas emissões. 	Seção 2.2
PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO	Indeterminado.	Capa
RESTRICÇÕES À LIVRE NEGOCIAÇÃO	As Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público em geral após decorridos 6 meses do encerramento da Oferta.	Seção 7.1

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
QUEM PODE PARTICIPAR DA OFERTA? (PREENCHIMENTO CUMULATIVO)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3
INFORMAÇÃO SOBRE A EXISTÊNCIA E FORMA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PRIORIDADE.	Não há previsão de direito de prioridade no âmbito da Oferta.	Seção 6.2
QUAL O VALOR MÍNIMO PARA INVESTIMENTO?	1 (uma) Nova Cota.	Seção 8.9

COMO PARTICIPAR DA OFERTA?	O Investidor deverá assinar e encaminhar ou celebrar junto ao Coordenador Líder Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever.	Seção 8.4.1
COMO SERÁ FEITO O RATEIO?	Caso o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento exceda o Montante da Oferta, será realizado o rateio de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento devidamente formalizados, com base na demanda pelas Novas Cotas. Verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de novas cotas ofertadas, as ordens de investimento/Termos de Aceitação de pessoas vinculadas serão automaticamente canceladas.	Seção 8.4.3
COMO PODEREI SABER O RESULTADO DO RATEIO?	O Coordenador Líder comunicará a cada Investidor sobre o rateio realizado.	Seção 8.4.3
O OFERTANTE PODE DESISTIR DA OFERTA?	A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo. Eventual revogação deverá ser justificada e submetida à apreciação prévia da CVM.	Seção 7.3
QUAIS SÃO OS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A OFERTA OU SOBRE A RENTABILIDADE OU REMUNERAÇÃO ESPERADA?	Pessoa física e não residente: IR nos termos descritos no Prospecto. Pessoa jurídica: IR, CSLL e PIS/COFINS nas hipóteses e termos descritos no Prospecto.	Seção 16
INDICAÇÃO DE LOCAL PARA OBTENÇÃO DO PROSPECTO	<ul style="list-style-type: none"> • CVM: www.gov.br/cvm/pt-br • B3: www.b3.com.br • Administrador: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos • Gestor: https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados • Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos 	Seção 14
QUEM SÃO OS COORDENADORES DA OFERTA?	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.	Capa
OUTRAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA DISTRIBUIÇÃO	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos do Contrato de Distribuição, convidar, por meio de carta convite ou termo de adesão ao Contrato de Distribuição, instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 para participarem do processo de distribuição das cotas.	Seção 2.1
PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO	Melhores esforços.	Seção 2.1
QUAL O PERÍODO DE RESERVAS?	19 de setembro de 2024 até 10 de março de 2025.	Seção 5
QUAL A DATA DA FIXAÇÃO DE PREÇOS?	A fixação do preço foi realizada no ato de aprovação da Oferta, de 13 de setembro de 2024.	Seção 6.4
QUAL A DATA DE DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DO RATEIO?	25 de setembro de 2024, se houver rateio.	Seção 5
QUAL A DATA DA LIQUIDAÇÃO DA OFERTA?	As datas de liquidação estão previstas para ocorrer entre 27 de setembro de 2024 até 10 de março de 2025.	Seção 5
QUANDO RECEBEREI A CONFIRMAÇÃO DA	Até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação.	Seção 8.4.4

COMPRA?		
QUANDO PODEREI NEGOCIAR?	Somente após divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data da respectiva integralização até a data de conversão do recibo de Cota, e o envio do formulário de liberação de negociação das Cotas na B3.	Seção 2.4