

FII BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

BTYU11

54.645.216/0001-33

Relatório Mensal - Outubro 2025

Objetivo

O BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário (BTYU11) teve início em abril de 2024 fruto da parceria com a incorporadora You INC., e tem como objetivo investimento em operações de incorporação imobiliária em diferentes fases do ciclo imobiliário

Cenário Macro

No Brasil, o mês foi marcado por alívio nos preços e sinais adicionais de desaceleração da atividade econômica. O mercado de trabalho segue robusto, embora com alguma perda de fôlego na margem. O IPCA-15 de outubro apontou desaceleração tanto nos núcleos de bens industriais quanto de serviços, reforçando a tendência de moderação inflacionária observada desde agosto e consolidando a melhora gradual nas expectativas de inflação. A taxa de desemprego medida pela PNAD Continua ficou em 5,6% no trimestre encerrado em agosto, permanecendo em patamar historicamente baixo. Apesar disso, o ritmo de criação líquida de vagas mostra sinais de arrefecimento, indicando que o auge do ciclo de emprego pode ter ficado para trás.

Em setembro, o Copom manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano e reforçou o compromisso de estabilidade por um período prolongado, preservando a projeção de inflação no horizonte relevante (1T27) em 3,4%. A decisão foi interpretada como mais conservadora (“hawkish”), uma vez que o mercado esperava alguma redução na projeção após as leituras mais benignas de inflação e câmbio. O Banco Central reiterou que o hiato do produto ainda se encontra relativamente fechado e que as expectativas de inflação seguem acima da meta, justificando uma postura de maior cautela.

Na próxima reunião do Copom, em 5 de novembro, a expectativa é de manutenção da Selic em 15,00% ao ano. O foco do mercado estará voltado à nova projeção de inflação: uma redução para perto de 3,2% indicaria maior confiança na convergência inflacionária, enquanto a manutenção em 3,4% reforçaria a mensagem de paciência e prudência monetária.

Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pela incerteza em torno da possibilidade de um shutdown federal e pelo consequente apagão estatístico, que reduziu a visibilidade sobre os principais indicadores de atividade, emprego e inflação. Esse cenário elevou a incerteza de curto prazo e reforçou o papel da avaliação de riscos nas decisões de política monetária.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 298,8 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,96

DIVIDEND YIELD MERCADO
12,97% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 302,3 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,07

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
12,91% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,1017 por cota

COTISTAS¹
520

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
1,25% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
20% a.a.

Cenário Macro (Continuação)

Entre os dados disponíveis, o CPI de setembro trouxe algum alívio, com leituras mais fracas que o esperado, especialmente em habitação e carros usados, embora o núcleo de serviços excluindo moradia tenha permanecido resiliente. O quadro segue compatível com um processo de desinflação gradual, ainda acima da meta, mas sem sinais de reaceleração ampla.

A surpresa do mês veio do tom mais duro adotado pelo Federal Reserve na reunião de 29 de outubro. Apesar de ter promovido um novo corte de 25 pontos-base, o Comitê sinalizou que uma nova redução em dezembro não está garantida. A falta de dados oficiais durante o shutdown foi citada como motivo adicional de prudência, dada a limitação para avaliar com precisão a evolução recente da inflação e do mercado de trabalho.

Comentário do Gestor

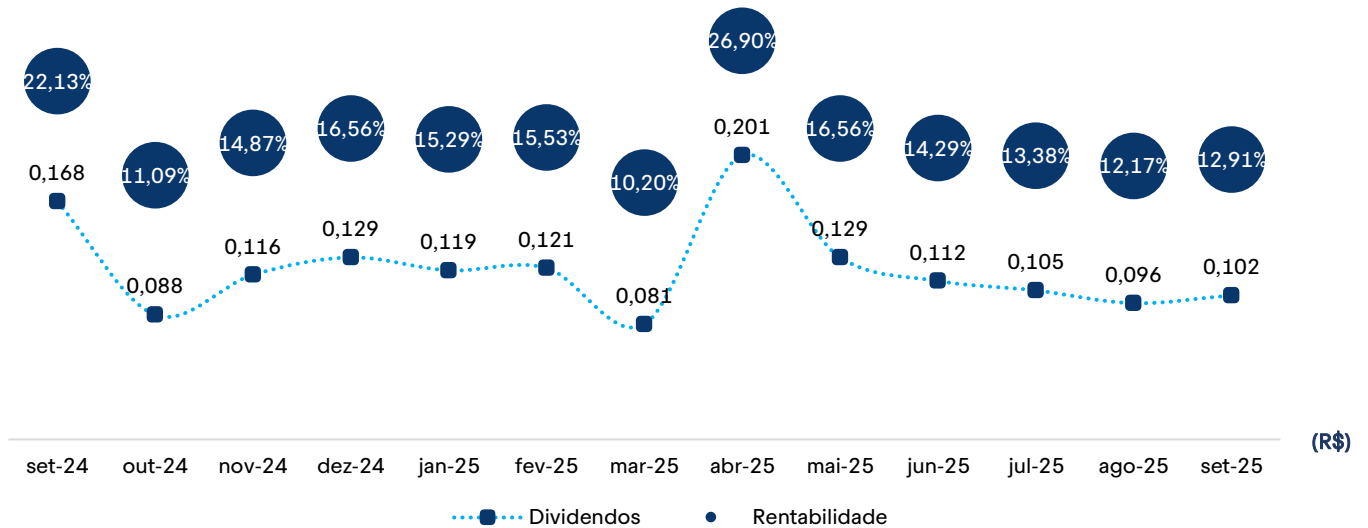
Caros investidores,

No âmbito setorial, o crédito imobiliário para o segmento residencial ganhou novo fôlego com a perspectiva de reformulação do modelo de financiamento habitacional no Brasil¹. Mesmo em um cenário macro desafiador, fatores como renda em crescimento, baixa taxa de desemprego e confiança do consumidor ajudaram a sustentar as operações de crédito residencial².

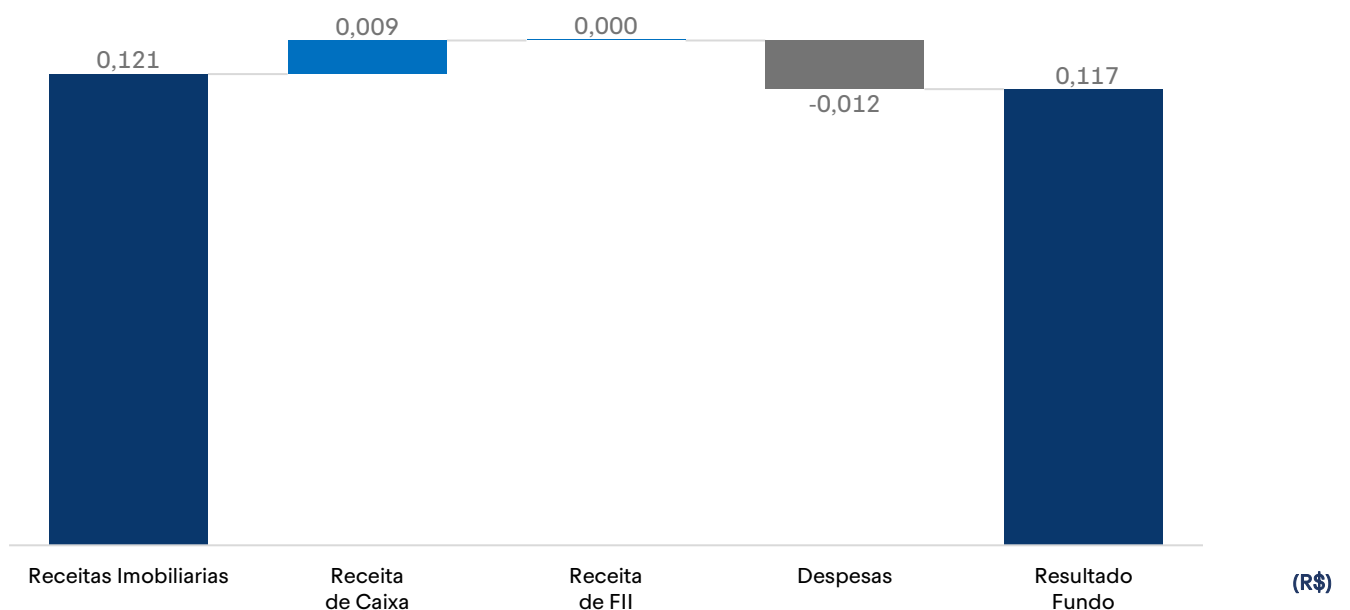
Durante o mês de setembro, mantivemos o acompanhamento próximo da evolução das obras e do desempenho comercial dos empreendimentos que compõem o portfólio. Os ativos contam com agentes especializados de monitoramento de carteira e gestão de obras, responsáveis por assegurar o cumprimento dos cronogramas físicos e financeiros, além de fornecer relatórios detalhados sobre o andamento e os indicadores de performance de cada projeto.

BTG Pactual Gestora

Rentabilidade e Distribuição por Cota



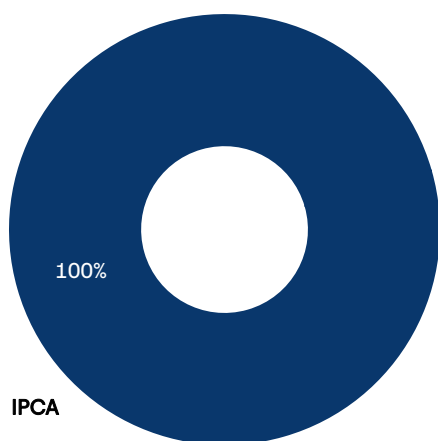
Composição do Resultado por Cota



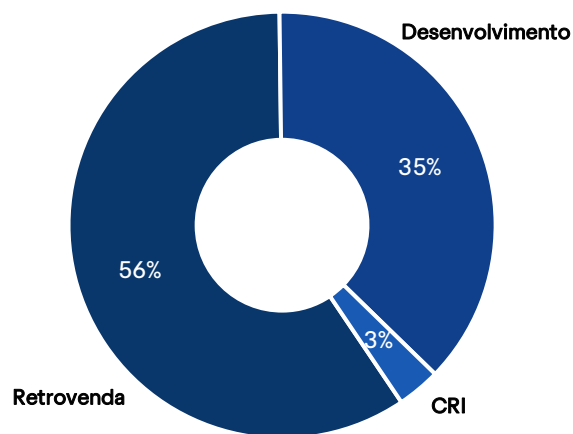
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Julho		Agosto		Setembro		2025	
		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota
Receita Imobiliária	3.009	0,10	1.914	0,06	3.632	0,12	33.139	0,98
Receita de FII	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Receita com Caixa	224	0,01	187	0,01	259	0,01	1895	0,05
Total Receitas	3.232	0,11	2.101	0,07	3.891	0,13	35.034	1,04
Despesas do Fundo	-376	-0,01	-336	-0,01	-375	-0,01	-3245	-0,10
Lucro Líquido	2.856	0,10	1.765	0,06	3.516	0,12	31.789	0,94
Distribuição de Dividendos	3.156	0,11	2.886	0,10	3.051	0,10	31.968	1,07
Resultado acumulado	2.856	0,10	1.765	0,06	1.637	0,05	1.637	0,05
IPCA (M-2)	0,26%		0,24%		0,26%		5,54%	
Distribuição em IPCA+	9,00%		9,00%		9,00%		9,00%	

Indexador



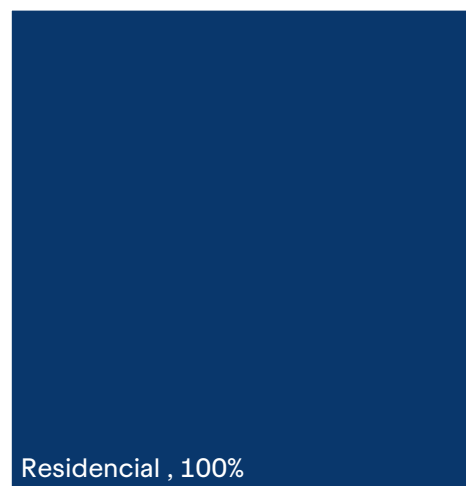
Alocação



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	Verso	24K2592164	IPCA	9	9	1,2	SP	9,3	3%

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

Retrovenda

Equity

Retrovenda

Devedor / Ativo	UF	Volume (R\$ mm)	Localização	Status de Obras	Status de Vendas	Lançamento	Tipologias	Garantias
Quartier Capote	SP	41,8	Rua Capote Valente, Pinheiros	22,9%	72,1%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Barô Higienópolis	SP	39,8	Rua Baronesa. Higienópolis	44,6%	57,1%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Vista Madalena	SP	31,7	Rua Paulistânia. Vila Madalena	27,5%	59,6%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm	As unidades contam com Seguro.
Casa Jardins	SP	31,4	Alameda Jaú. Jardins	97,7%	88,7%	-	4 dorms	As unidades contam com Seguro.
Park Mariana	SP	28,3	Rua Sena Madureira. Vila Mariana	66,1%	84,6%	-	3 dorms e 2 dorms	As unidades contam com Seguro.
Brook	SP	3,9	Rua Getúlio Soares - Brooklin	100,0%	97,5%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm e NR	As unidades contam com Seguro.
DNA Vila Mariana	SP	1,3	Rua Doutor Neto de Araújo. Vila Mariana	100,0%	99,3%	-	3 dorms, NR – Studio e NR – 1 dorm	As unidades contam com Seguro.
HY Pinheiro	SP	0,4	Rua Cristiano Viana, Pinheiros	100,0%	99,1%	-	1 dorm e Studio	As unidades contam com Seguro.

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

Retrovenda

Equity

Equity

Devedor / Ativo	UF	Volume (R\$ mm)	Localização	Status de Obras	Status de Vendas	Lançamento	Tipologias	Garantias
AP Paulista	SP	21,0	Rua Arthur Prado, Bela Vista.	10,3%	99,7%	01/06/2024	1 dorms, Studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Vila Nova Conceição	SP	14,0	Rua Silvânia, Vila Nova Conceição.	4,4%	98,7%	01/11/2024	1 dorm	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Higienópolis	SP	12,8	Rua Jaguaribe, Higienópolis.	2,4%	38,1%	01/12/2024	1 dorms e Studio	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Ferreira de Araujo	SP	12,8	Rua Ferreira de Araujo, Pinheiros	2,7%	75,5%	01/01/2025	1 dorm	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
Saibro	SP	11,5	Rua Cardoso de Melo, Vila Olimpia	6 Meses após lançamento	76,3%	01/05/2025	1 dorm e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Vila Olimpia	SP	11,0	Rua Cabo Verde, Vila Olimpia	13,8%	100,0%	01/08/2024	1 dorm e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
Medelin	SP	9,2	Rua Cardoso de Melo, Vila Olimpia	6 Meses após lançamento	68,7%	01/05/2025	1 dorm e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Faria Lima	SP	7,0	Rua dos Pinheiros, Pinheiros	18,2%	99,7%	01/06/2024	1 dorm, Studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
YEP Estação Pinheiros	SP	6,0	Rua Gilberto Sabino, Pinheiros	17,8%	86,5%	01/07/2024	1 dorm, studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

Setembro de 2025:

05/09/2025 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/09/2025 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Contato:

Em caso de dúvidas ou necessidade de informações adicionais, entre em contato com a equipe de Relações com Investidores por meio deste e-mail: OL-RI-Btyu@btgpactual.com

Estamos à disposição.

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

Alocação Estrutural: Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

Alocação tática: Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

Dividend Yield (DY): Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Duration: Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

FII de Papel: Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

High Grade: Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

High Yield: Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

Indexador: Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração ou utilizado como base para um contrato. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

LTV (Loan-to-Value): Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

Marcação a Mercado: Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial.

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Spread: Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

Subordinação: Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior.

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

