

FII BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

BTYU11

54.645.216/0001-33

Relatório Mensal – Janeiro 2026

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 mês, o COPOM sinalizou uma inflexão relevante na condução da política monetária. Após um período prolongado indicando a manutenção de juros elevados, o Comitê passou a condicionar explicitamente o início do ciclo de afrouxamento já na próxima reunião, caso o cenário evolua conforme o esperado. Diante dessa sinalização, o mercado passou a precificar um corte inicial entre 25 e 50 pontos-base. Os dados de atividade econômica referentes a novembro surpreenderam positivamente. Tanto a Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) quanto o IBC-Br indicaram maior resiliência, parcialmente explicada por fatores sazonais, como a Black Friday. Para dezembro, entretanto, a expectativa é de normalização desses indicadores.

No mercado de trabalho, os números seguiram robustos, impulsionados principalmente pela criação de vagas no setor público. Ainda assim, o CAGED do mês subsequente mostrou uma reversão inesperada, com desempenho mais fraco. Apesar dessa volatilidade, o quadro geral permanece de resiliência, ainda que em um contexto de desaceleração gradual da atividade.

Em relação à inflação, as medidas subjacentes surpreenderam positivamente em janeiro. A inflação de bens industriais segue abaixo da média histórica, enquanto o choque de alimentos se mostrou mais desinflacionário do que o inicialmente projetado. Em contrapartida, a inflação de serviços permanece acima da meta, refletindo um mercado de trabalho ainda relativamente apertado, o que indica um processo desinflacionário em curso, porém incompleto.

Nos Estados Unidos, os indicadores reforçaram a percepção de uma economia ainda resiliente, embora com sinais mais ambíguos no mercado de trabalho. A leitura da inflação foi parcialmente prejudicada por ruídos estatísticos associados ao shutdown, elevando a incerteza na interpretação dos dados recentes.

Nesse contexto, o Federal Reserve optou por manter os juros inalterados na reunião do mês, após três cortes consecutivos. A decisão, amplamente esperada, não foi unânime, com dois membros defendendo um novo corte de 0,25 p.p. A autoridade monetária reforçou a postura cautelosa, indicando preferência por aguardar maior clareza antes de avançar com novos ajustes.

Por fim, os dados do mercado de trabalho americano sugerem uma estabilização “na margem”, com queda da taxa de desemprego para 4,38%, abaixo das projeções do próprio Fed para o fim de 2025. Ao mesmo tempo, a criação de vagas veio abaixo do esperado e acompanhada de revisões negativas, mantendo elevada a incerteza sobre a trajetória do emprego nos próximos meses.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 303,3 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 10,11

DIVIDEND YIELD EMISSÃO
10,64% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 302,9 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,10

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
10,53% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,0846 por cota

COTISTAS¹
566

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
1,25% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
20% a.a.

Comentário do Gestor

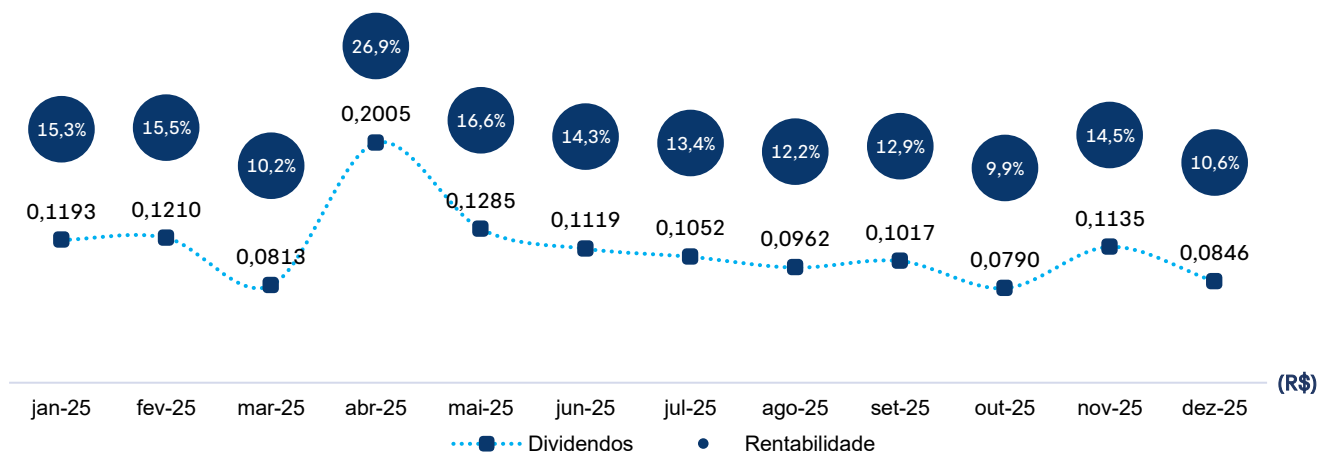
Caros investidores,

No segmento residencial, de acordo com o índice FipeZap, que consolida dados de 56 cidades brasileiras, os preços pedidos dos imóveis residenciais avançaram 6,52%, no acumulado de 2025, superando tanto o IGP-M (-1,05%) quanto o IPCA (4,26%) no mesmo período. Em São Paulo, o valor médio pedido apresentou crescimento de 4,56% em relação a 2024. Essa valorização tem permitido às incorporadoras repassar de forma mais eficiente a inflação dos custos, estimulando novos lançamentos.

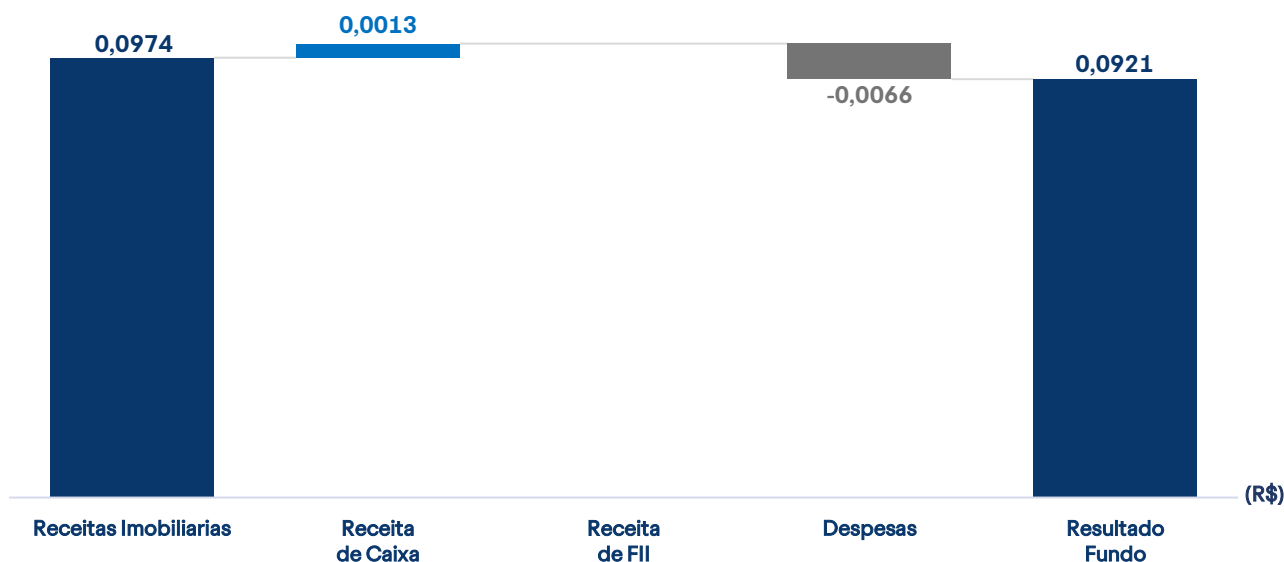
Ao longo do mês de dezembro, seguimos com o acompanhamento contínuo e detalhado da evolução das obras, bem como do desempenho comercial dos empreendimentos que integram o portfólio. Os ativos contam com o suporte de agentes especializados em (i) monitoramento de carteira, responsáveis pela validação da cobrança e do fluxo recebido e (ii) gestão de obras, responsáveis por supervisionar o cumprimento dos cronogramas físicos e financeiros estabelecidos, além de acompanhar a execução orçamentária. Esses agentes elaboram e disponibilizam relatórios periódicos, permitindo uma visão abrangente e tempestiva da situação dos empreendimentos.

Vale destacar que os empreendimentos Saibro e Medelin iniciaram suas obras no mês de janeiro, em linha com o cronograma originalmente previsto. Até o momento, os projetos apresentam níveis de comercialização de 80% e 70%, respectivamente, refletindo a boa aceitação do mercado e o posicionamento em uma das localizações mais premium do portfólio.

Rentabilidade e Distribuição por Cota



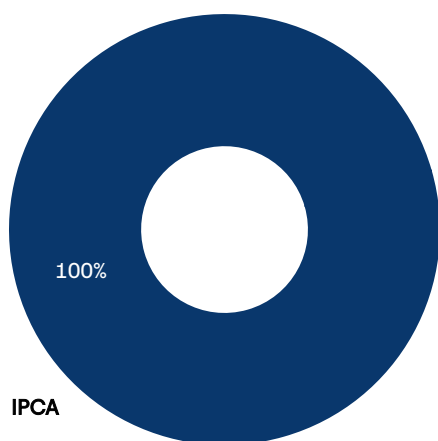
Composição do Resultado por Cota



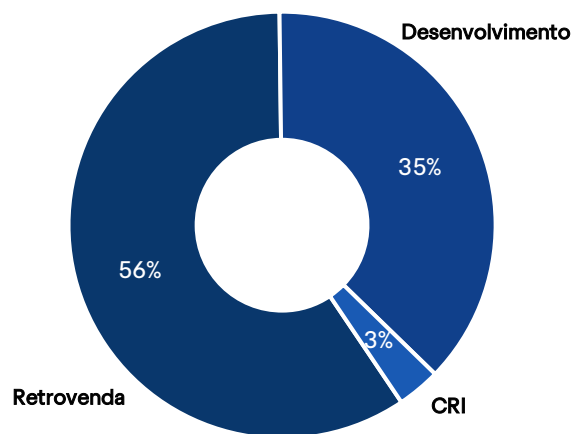
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Outubro		Novembro		Dezembro		2025	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receitas Imobiliárias	2.432	0,0811	4.020	0,1340	2.922	0,097	42.513	1,4171
Receita de FII	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita com Caixa	129	0,0086	130	0,0043	39	0,0013	2.194	0,0731
Total Receitas	2.561	0,0940	4.150	0,1383	2.962	0,0987	44.707	1,4902
Despesas do Fundo	-382	-0,0127	-324	-0,0108	-198	-0,0066	-4.148	-0,1383
Lucro Líquido	2.179	0,0813	3.826	0,1275	2.764	0,0921	40.558	1,3519
Distribuição de Dividendos	2.370	0,0790	3.405	0,1135	2.538	0,0846	40.281	1,3427
Resultado acumulado¹	0,6850	0,0228	1,106	0,0369	1,332	0,0444	1,332	0,0444
IPCA (M-2)	-0,11%		0,48%		0,09%		4,50%	
Distribuição em IPCA+	9,00%		9,00%		9,00%		9,00%	

Indexador



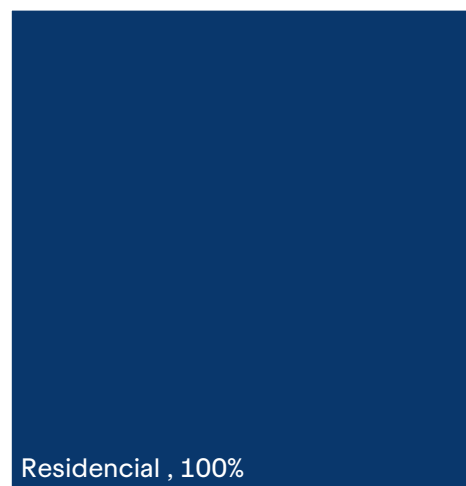
Alocação



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration (anos)	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%	79,4%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Barô Higienópolis	SP	39,8	Rua Baronesa. Higienópolis	57,5%	68,0%	-	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%	64,6%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm	As unidades contam com Seguro.
Casa Jardins	SP	31,4	Alameda Jaú. Jardins	100,0%	88,9%	-	4 dorms	As unidades contam com Seguro.
Park Mariana	SP	28,3	Rua Sena Madureira. Vila Mariana	67,9%	85,7%	-	3 dorms e 2 dorms	As unidades contam com Seguro.
Brook	SP	3,9	Rua Getúlio Soares - Brooklin	100,0%	98,0%	-	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%	99,5%	-	3 dorms, NR – Studio e NR – 1 dorm	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.	14,8%	100,0%	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.	11,5%	99,0%	01/11/2024	1 dorm	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Higienópolis	SP	12,8	Rua Jaguaribe, Higienópolis.	5,6%	38,3%	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	8,6%	77,2%	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	79,8%	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	24,7%	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	68,9%	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	27,9%	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	29,0%	87,5%	01/07/2024	1 dorm, studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

Janeiro de 2026:

14/01/2026 – Rendimentos e Amortizações

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.

