

FII BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

BTYU11

54.645.216/0001-33

Relatório Mensal – Abril 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 Brasil, o principal destaque do mês seguiu sendo a condução da política monetária em um ambiente ainda marcado por elevada incerteza. Na reunião de abril, o Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual, para 14,50% ao ano, em linha com o esperado e com o consenso de mercado. A comunicação foi interpretada como mais branda do que o antecipado por parte do mercado, sobretudo porque o Comitê manteve a sinalização de continuidade do processo de calibragem, em contraste com a expectativa de maior abertura para uma possível pausa nos cortes nas próximas reuniões.

Em relação à atividade, os dados mais recentes reforçaram o cenário de reaceleração no primeiro trimestre. Indicadores do IBGE, como comércio, serviços e produção industrial, além do IBC-Br, apontaram nessa direção, enquanto o mercado de trabalho seguiu resiliente e sustentando o consumo das famílias. Na inflação, as últimas leituras do IPCA vieram mais desfavoráveis do que o esperado, com piora nos núcleos e pressão persistente em bens industriais, o que contribuiu para nova deterioração das expectativas no Boletim Focus.

No câmbio, o cenário externo seguiu favorecendo o Brasil, com apreciação do real em meio à alta do petróleo. No campo fiscal, o governo anunciou medidas para mitigar a alta dos combustíveis, incluindo proposta de redução de PIS/Cofins sobre a gasolina. Por fim, no campo político, as pesquisas seguiram indicando disputa acirrada entre o presidente Lula e o senador Flávio Bolsonaro.

Nos Estados Unidos, o mês foi marcado pela continuidade das tensões entre Irã, Estados Unidos e Israel e pelos efeitos do fechamento do Estreito de Ormuz sobre o mercado de petróleo, levando o barril a uma média de US\$ 100 no mês. Esse choque já começou a aparecer nos dados de inflação de março. O índice de preços ao consumidor avançou 0,87% no mês, elevando a taxa anual de 2,4% para 3,3%, pressionado principalmente pela alta do componente de energia. O índice de gastos com consumo, métrica acompanhada pelo banco central americano, também veio pressionado, com composição ainda desfavorável no núcleo. Ainda que a inflação possa mostrar algum arrefecimento nos próximos dados, esse núcleo deve encerrar o ano próximo de 3%, permanecendo acima da meta e sem sinais claros de alívio adicional em relação a 2025.

Por fim, o trabalho americano, a criação de vagas surpreendeu positivamente, com 178 mil postos adicionados em março, enquanto a taxa de desemprego recuou para 4,26%, o menor nível desde julho de 2025. Nesse contexto, a combinação de atividade resiliente, mercado de trabalho em estabilização e inflação ainda acima da meta sugere espaço limitado para cortes adicionais de juros ao longo de 2026, mesmo diante da mudança na liderança do banco central americano.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 274,5 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,15

DIVIDEND YIELD EMISSÃO
13,87% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 303,7 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,12

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
13,69% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,1088 por cota

COTISTAS¹
682

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
1,25% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
20% a.a.

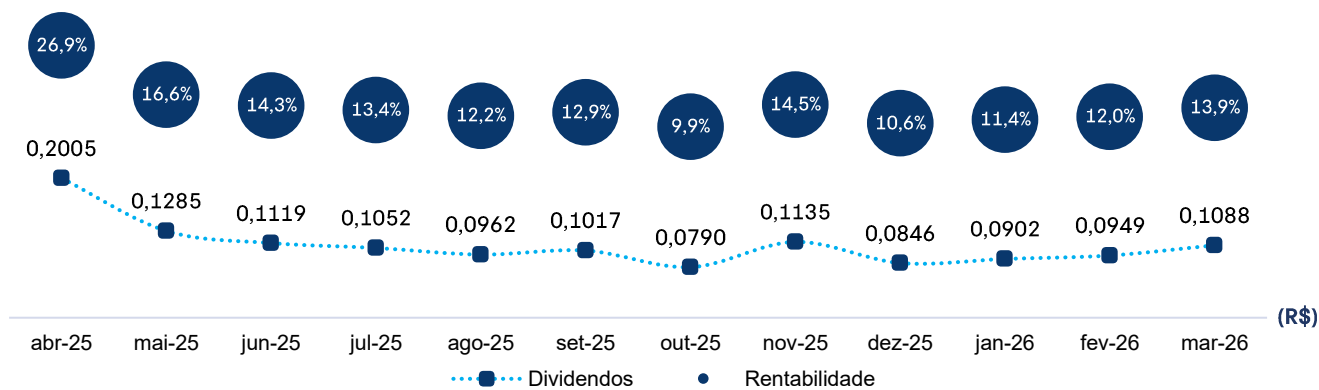
Comentário do Gestor

Caros investidores,

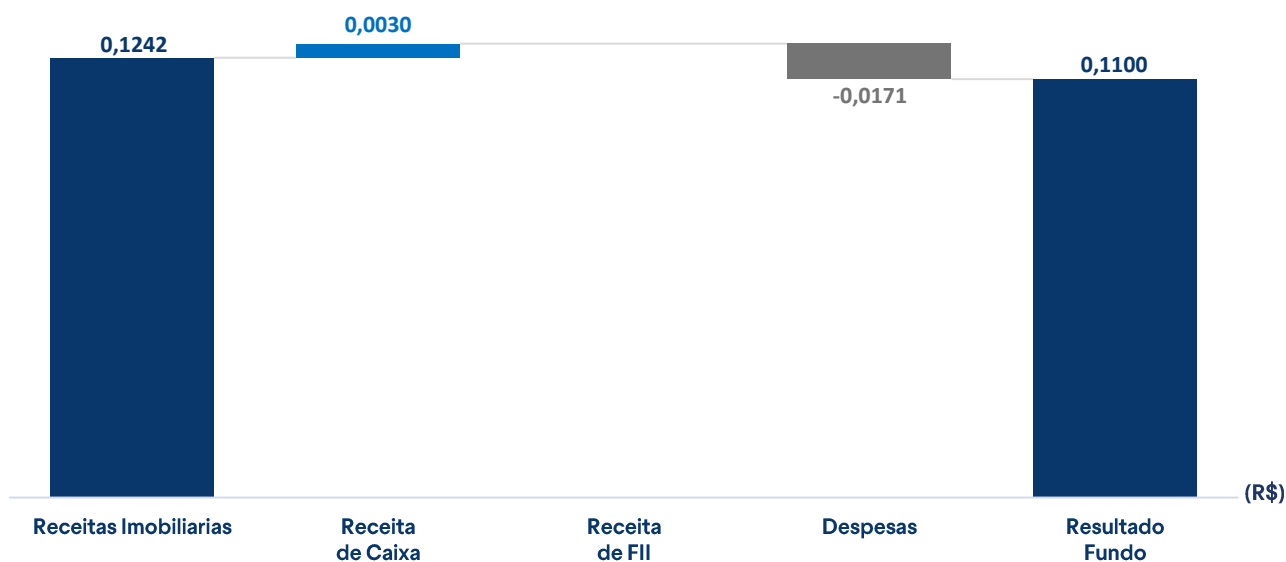
No segmento residencial, os meses de março e abril também foram marcados por um ambiente de maior cautela, sobretudo em relação à inflação, que tende a pressionar os custos de construção e pode impactar as margens dos empreendimentos. Ainda assim, o setor segue amparado pela demanda estrutural por moradia e a maior disciplina operacional das companhias do setor.

Em março, o BTYU distribuiu aos seus cotistas R\$0,1088 por cota (DY de 13,87% a.a.), equivalente a IPCA + 9%, considerando uma defasagem de M-2 do índice. Com relação ao portfólio, seguimos acompanhando de forma próxima a evolução das obras e o desempenho das vendas, em conjunto com agentes de medição especializados. Esse monitoramento contínuo permite avaliar o cumprimento dos cronogramas físicos e financeiros, antecipar eventuais desvios e garantir maior previsibilidade na execução dos projetos. Além disso, mantemos interlocução constante com os desenvolvedores, reforçando a disciplina operacional e a mitigação de riscos ao longo do ciclo dos empreendimentos.

Rentabilidade e Distribuição por Cota



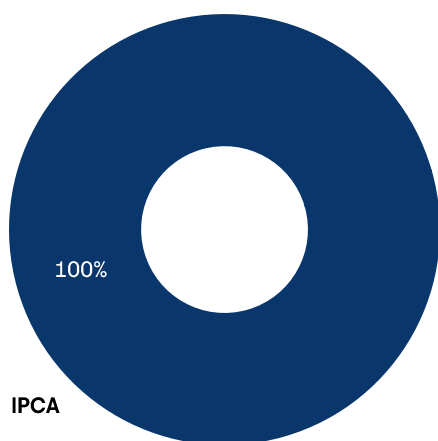
Composição do Resultado por Cota



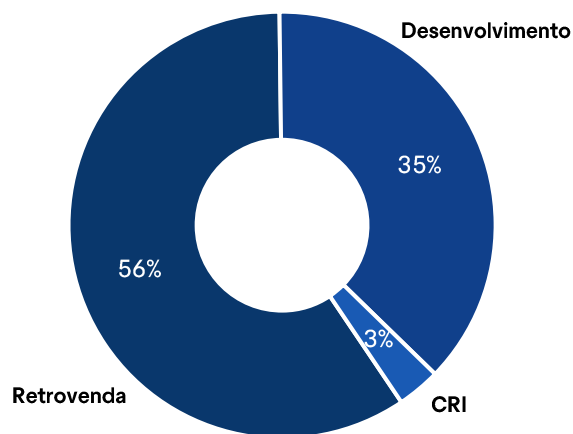
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Janeiro		Fevereiro		Março		2026	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receitas Imobiliárias	3.726	0,1242	2.721	0,0907	3.177	0,3208	9.624	0,3208
Receita de FII	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita com Caixa	89	0,0030	92	0,0031	120	0,0100	300	0,0100
Total Receitas	3,815	0,1272	2,814	0,0938	3,296	0,3308	9,924	0,3308
Despesas do Fundo	-514	-0,0171	-316	-0,0105	-403	-0,0461	-1,381	-0,0461
Lucro Líquido	3.301	0,1100	2.497	0,0833	2.893	0,2848	8.543	0,2848
Distribuição de Dividendos	2.706	0,0902	2.847	0,0949	3.264	0,1088	8.817	0,2939
Resultado acumulado¹	1.927	0,0642	1.568	0,0523	1.197	0,0399	1.197	0,0399
IPCA (M-2)	0,18%		0,33%		0,33%		4,16%	
Distribuição em IPCA+	9,00%		9,00%		9,00%		9,00%	

Indexador



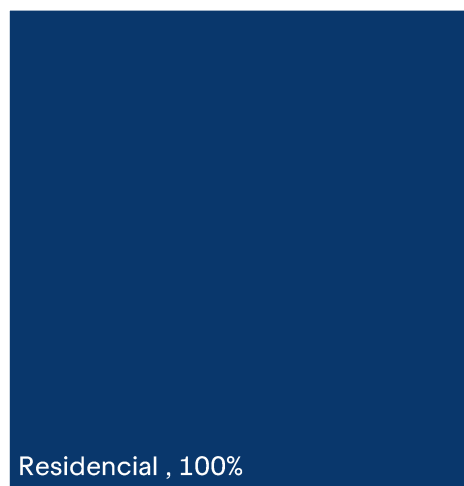
Alocação



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

N°	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%	0,8	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	28,8%	80,0%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Barô Higienópolis	SP	39,8	Rua Baronesa. Higienópolis	64,5%	70,0%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Vista Madalena	SP	31,7	Rua Paulistânia. Vila Madalena	30,3%	65,6%	-	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	68,3%	86,0%	-	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%	99,3%	-	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.	19,0%	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.	18,0%	98,0%	01/11/2024	1 dorm	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Higienópolis	SP	12,8	Rua Jaguaribe, Higienópolis.	9,4%	38,0%	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	12,3%	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	0,2%	80,5%	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	31,1%	99,7%	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	0,2%	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	40,8%	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	42,8%	87,0%	01/07/2024	1 dorm, studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

Abril de 2026:

14/04/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/04/2026 – 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.

