

FII BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

BTYU11

54.645.216/0001-33

Relatório Mensal - Novembro 2025

Objetivo

O BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliario (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 IPCA voltou a surpreender para baixo. Os destaques foram a queda nos preços de alimentos e de bens industrializados, beneficiados pela forte valorização do real ao longo do ano. A inflação de serviços também segue em desaceleração, ainda que de forma mais gradual, reflexo de um mercado de trabalho que permanece aquecido.

O Banco Central realizou um ajuste sutil, porém importante, em sua comunicação. O texto passou a dizer que “avalia”, e não mais “avaliando”, que manter a taxa de juros no nível atual por um período prolongado é suficiente para garantir a convergência da inflação para a meta. Essa mudança indica preparação para o início de um ciclo de redução dos juros. O mercado está dividido entre cortes a partir de janeiro ou apenas em março. A principal dúvida agora está no ritmo das reduções, já que a escolha entre cortes de 0,25 ou 0,50 ponto percentual dependerá dos dados de atividade econômica, inflação e, principalmente, da trajetória das expectativas, que vêm melhorando.

Nos Estados Unidos, o período foi novamente marcado pela falta de dados oficiais devido ao bloqueio temporário do governo. Com as divulgações dos principais órgãos estatísticos suspensas ou atrasadas, o mercado voltou sua atenção para as falas dos dirigentes do Federal Reserve. Isso ganhou ainda mais relevância porque, desde a reunião de outubro, já havia sinais de divisão interna sobre a necessidade de um novo corte de juros na reunião de dezembro. Entre os poucos indicadores publicados após o fim do bloqueio, o relatório de emprego de setembro trouxe sinais mistos. A criação de vagas ficou acima do esperado, com 119 mil novos postos frente à projeção de 50 mil. Por outro lado, a taxa de desemprego subiu de 4,32% para 4,44%, aproximando-se da previsão do próprio Fed para o fim do ano. A leitura desse dado é mais difícil por sua defasagem, e pesquisas privadas sobre o mercado de trabalho vêm indicando uma piora nos meses seguintes. No conjunto, esses fatores levaram a comunicação do Fed para um tom um pouco mais favorável à redução de juros. Alguns dirigentes próximos ao presidente Jerome Powell passaram a indicar preferência por um novo corte na reunião do próximo mês.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 289,8 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,66

DIVIDEND YIELD MERCADO
10,27% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 301,5 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,05

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
9,90% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,079 por cota

COTISTAS¹
528

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
1,25% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
20% a.a.

Comentário do Gestor

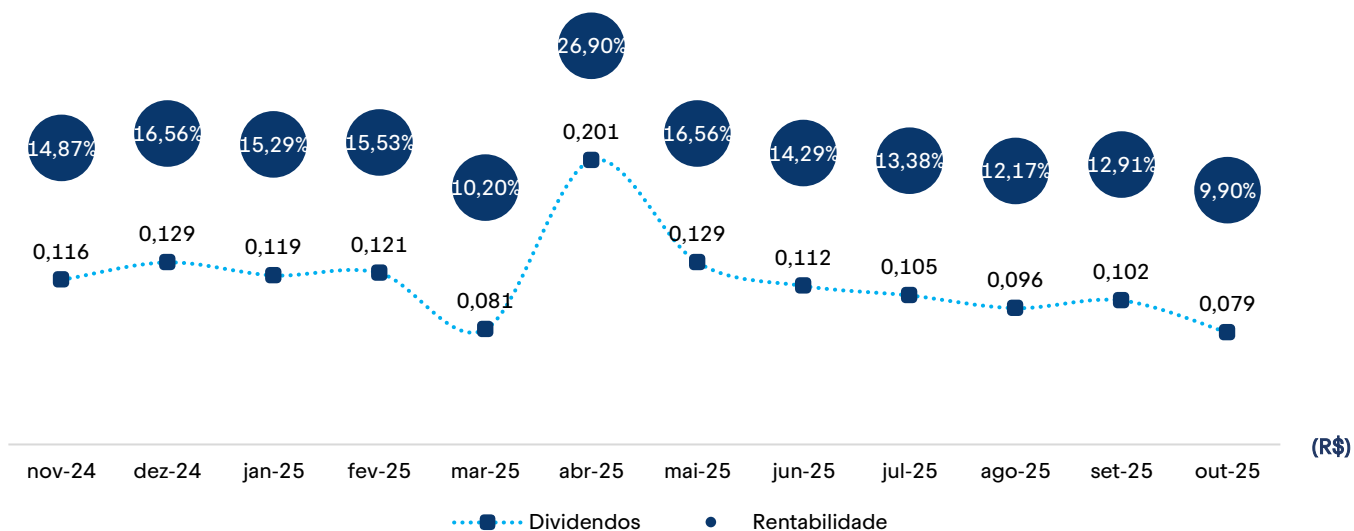
Caros investidores,

Ao longo do mês de outubro, 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.

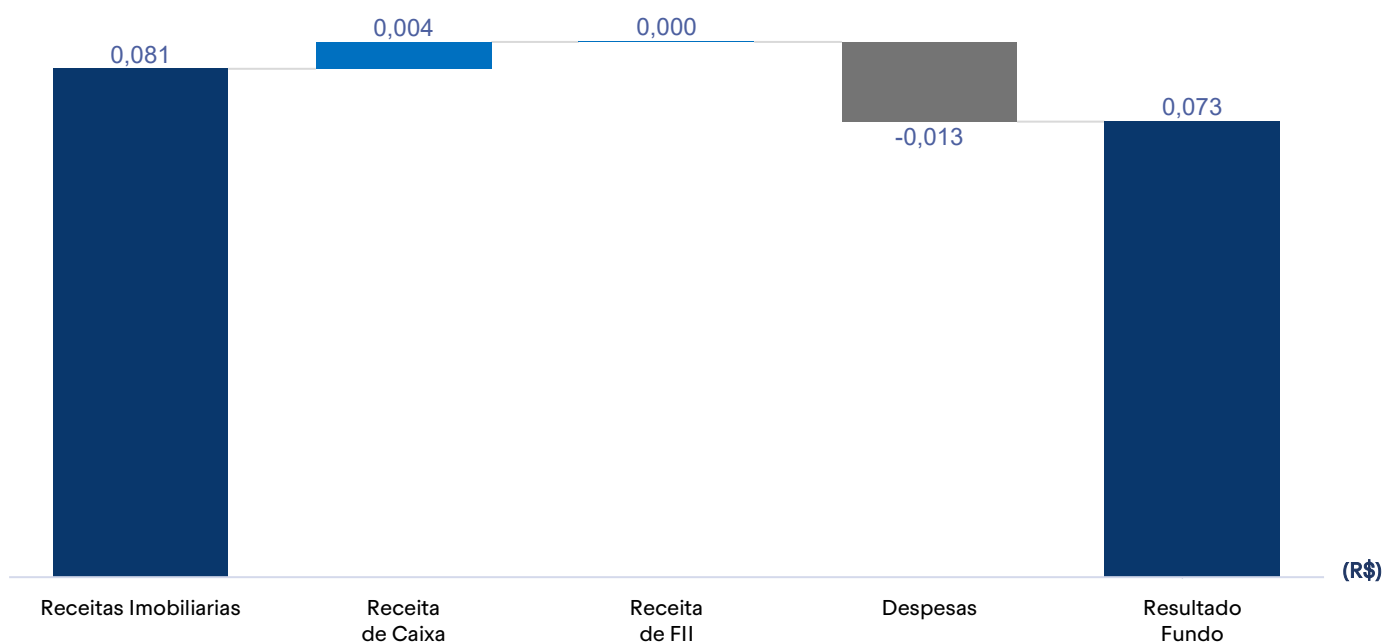
No âmbito setorial, o Conselho Curador do FGTS aprovou, em 26 de novembro de 2025, que qualquer contrato de financiamento habitacional enquadrado no SFH poderá utilizar recursos do FGTS para amortização, aquisição do imóvel ou abatimento das parcelas, desde que o valor do bem não ultrapasse R\$ 2,25 milhões¹. A medida tende a beneficiar especialmente famílias com renda superior a R\$ 12 mil, que têm sido mais afetadas pela elevação dos preços dos imóveis em mercados aquecidos, como São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília – considerando que o limite anterior era de R\$1,5 milhão. Seguimos monitorando de perto as alterações regulatórias e os desdobramentos econômicos no segmento, que é o foco do BTYU11.

BTG Pactual Gestora

Rentabilidade e Distribuição por Cota



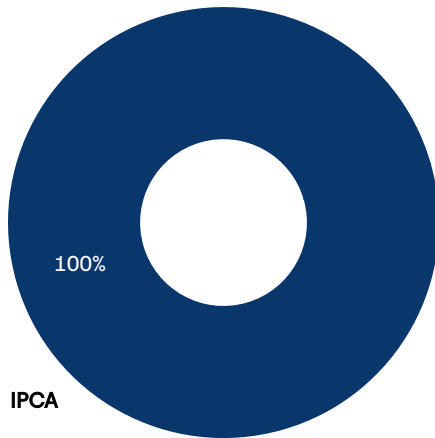
Composição do Resultado por Cota



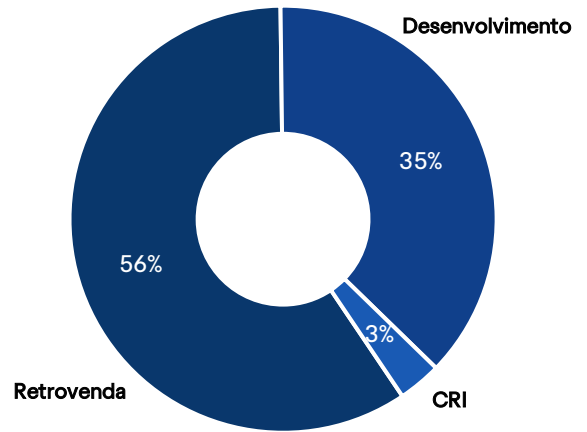
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Agosto		Setembro		Outubro		2025	
		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota
Receita de CRI	3.009	0,1003	1.914	0,0638	2.432	0,0811	35.571	1,0646
Receita de FII	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0043	0	0,0000
Receita com Caixa	224	0,0075	187	0,0062	129	0,0086	2024	0,0632
Total Receitas	3.232	0,1077	2.101	0,0700	2.561	0,0940	37.595	1,1278
Despesas do Fundo	-376	-0,0125	-336	-0,0112	-382	-0,0127	-3627	-0,1084
Lucro Líquido	2.856	0,0952	1.765	0,0588	2.179	0,0813	33.968	1,0194
Distribuição de Dividendos	3.156	0,1052	2.886	0,0962	3.051	0,1017	35.019	1,1673
Resultado acumulado¹	2.856	0,0952	1.765	0,0588	0,6850	0,0228	0,6850	0,0228
IPCA (M-2)	0,26%		0,24%		-0,11%		5,54%	
Distribuição em IPCA+	9,00%		9,00%		9,00%		9,00%	

Indexador



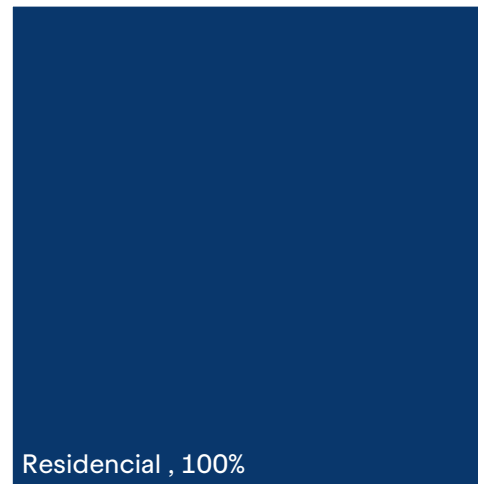
Alocação



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%	73,9%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Barô Higienópolis	SP	39,8	Rua Baronesa. Higienópolis	47,9%	58,4%	-	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	100,0%	88,7%	-	4 dorms	As unidades contam com Seguro.
Park Mariana	SP	28,3	Rua Sena Madureira. Vila Mariana	66,1%	85,1%	-	3 dorms e 2 dorms	As unidades contam com Seguro.
Brook	SP	3,9	Rua Getúlio Soares - Brooklin	100,0%	99,3%	-	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.	11,9%	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.	8,2%	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.	3,4%	38,6%	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	5,2%	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	79,3%	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	17,6%	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	25,0%	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	24,0%	86,5%	01/07/2024	1 dorm, studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

Setembro de 2025:

13/10/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

15/10/2025 – 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.

