



BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

CNPJ: 54.645.216/0001-33

Dividendos do mês

Novembro 2024

BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.





O Fundo:

- 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 imobiliario.
- O BTYU tem prazo indeterminado, é voltado para os Investidores em geral e conta com política de distribuição mensal de rendimentos, respaldado pela isenção fiscal para investidores pessoa física, conforme definido pela Lei 8.668/93.

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Taxa de Administração e Gestão:

1,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo¹

Taxa de Performance:

20% do que exceder a variação do IPCA + 8,0%

Quantidade de Cotas:

30.000.000

Ambiente de Negociação:

B3





Prezado Investidor,

Em novembro, o Copom aumentou a taxa Selic para 11,25% ao ano, acelerando o ajuste em 50 pontos base devido ao cenário mais adverso. Na comunicação após a reunião, foi indicada a intenção de manter o rumo de ajuste. Assim, o mercado antecipou um novo aumento de mesma magnitude, considerando que a Selic deva alcançar 11,75% até o final do ano. A próxima reunião do comitê ocorrerá nos dias 10 e 11 de dezembro.

As expectativas de alta para a taxa de juros aumentaram após os resultados positivos da economia, com um PIB projetado para crescer 3,2% em 2024 e a taxa de desemprego caindo para 6,5% em outubro, o menor nível em 12 anos. Esses indicadores fizeram com que o mercado revisasse para cima suas previsões de inflação nos próximos anos, o que resultou em um aumento nas taxas de juros futuras. Esse movimento afetou a precificação de ativos de risco, como o IFIX que teve uma queda de aproximadamente (2%) e o Ibovespa de(4,3%).

No cenário internacional, a vitória de Donald Trump nas eleições americanas, com apoio da maioria na bancada legislativa, aumentou as incertezas sobre a política econômica nos EUA. Propostas como o aumento das tarifas de importação e a deportação de imigrantes apresentam um efeito inflacionário, o que pode levar a uma revisão no ciclo de redução de juros do FED no ano que vem e à valorização do dólar frente a outras moedas, incluindo o real. Para a reunião do FED em dezembro, caso haja redução na taxa, espera-se que seja de, no máximo, 25 pontos base. Mas, devido aos fatores acima, os passos seguintes para 2025 permanecem são incertos.

Apesar do cenário macroeconômico desafiador, são justamente nesses momentos de incerteza que surgem janelas de oportunidades para a compra de ativos descontados, com um potencial de retorno/carrego atrativo no longo prazo.





BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

Valor Patrimonial
(R\$ milhões)
306,2

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)
10,21

Dividend Yield Patrimonial
(12m a.a.)
10,08%

Rendimento
(R\$ / Cota)
0,0880

Valor de Mercado
(R\$ milhões)
303,0

Valor de Mercado
(R\$ / cota)
10,10

Rendimento Liq. Equivalente
IPCA + 10,08%

Taxa de Gestão/Adm
1,25% a.a.

Demonstração de Resultado:

Resultado (R\$ mil)	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Acum.
Receitas de Propriedades para Investimento	1.296,47	2.145,41	601,93	2.926,11	5.133,70	5.188,49	2.869,95	20.158,06
Receita com FI de Renda Fixa	423,46	816,30	683,55	661,69	443,07	255,74	687,45	3.971,25
Total Receitas	1.719,93	2.961,71	1.285,47	3.587,81	5.576,77	5.440,23	3.557,40	24.129,32
Despesas do Fundo	(94,70)	(225,58)	(381,45)	(221,43)	(225,35)	(228,32)	(229,27)	(1.606,09)
Total Despesas	(94,70)	(225,58)	(381,45)	(221,43)	(225,35)	(228,32)	(229,27)	(1.606,09)
Retenção de Rendimentos	-	-	(107,39)	-	-	-	-	(107,39)
Lucro Líquido	1.625,23	2.736,14	796,63	3.366,37	5.351,42	5.211,91	3.328,13	22.415,84
<i>Lucro Líquido por cota (R\$)</i>	0,0813	0,1368	0,0398	0,1683	0,2676	0,2606	0,1109	1,0653
Distribuição / cota (R\$)	0,0638	0,0872	0,1069	0,1253	0,2100	0,1680	0,0880	0,8492
IPCA de Referência	0,83%	0,16%	0,38%	0,46%	0,21%	0,38%	-0,02%	-
Rendimento Líquido Equivalente (IPCA +)	9%	9%	9%	9%	24%	17%	10,08%	-



Autorregulação
ANBIMA

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.





Aquisições Retrovenda:

1 Quartier Capote

- Rua Capote Valente. Pinheiros - SP
- Alocação: R\$41,8mm
- Status de Obras: 12%
- Status de Vendas: 56%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR



2 Barô Higienópolis

- Rua Baronesa. Higienópolis - SP
- Alocação: R\$36,7mm
- Status de Obras: 20%
- Status de Vendas: 51%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR



3 Casa Jardins

- Alameda Jaú. Jardins - SP
- Alocação: R\$20,2mm
- Status de Obras: 76%
- Status de Vendas: 70%
- Aquisição de Unidades
- Tipologia: 4 dorms



4 Park Mariana

- Rua Sena Madureira. Vila Mariana - SP
- Alocação: R\$16,4mm
- Status de Obras: 44%
- Status de Vendas: 64%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms e 2 dorms



5 Vista Madalena

- Rua Paulistânia. Vila Madalena - SP
- Alocação: R\$7,6mm
- Status de Obras: 13%
- Status de Vendas: 43%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms e 1 dorm



6 Brook

- Rua Getúlio Soares - Brooklin - SP
- Alocação: R\$5,2mm
- Status de Obras: 100%
- Status de Vendas: 91%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms e 1 dorm e NR



7 DNA Vila Mariana

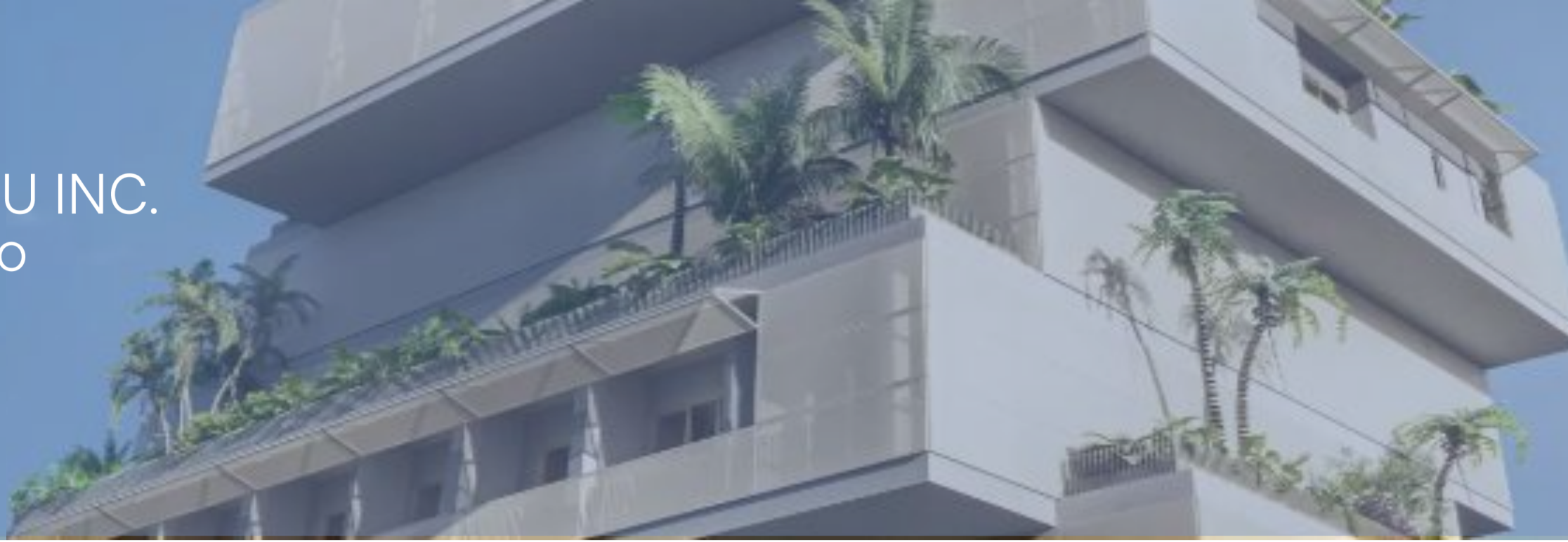
- Rua Doutor Neto de Araújo. Vila Mariana - SP
- Alocação: R\$1,3mm
- Status de Obras: 100%
- Status de Vendas: 94,4%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: NR – Studio, NR - 1 dorms e 3 Drom



8 Pinheiro HY

- Rua Cristiano Viana, Pinheiros - SP
- Alocação: R\$442k
- Status de Obras: 100%
- Status de Vendas: 96,5%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: Studio e 1 dorms





Aquisições Equity:

1 Arthur Prado

- Rua Arthur Prado. Bela Vista - SP
- Alocação: R\$19,0mm
- Status: Lançamento em 06/24
- % Vendido: 93%
- Previsão de Início de Obras: 4º Tri/24
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR



2 Silvânia

- Rua Silvânia. Vila Nova Conceição - SP
- Alocação: R\$14,0mm
- Status: Lançamento em 11/24
- % Vendido: 92%
- Previsão de Início de Obras: : 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm

you,inc

3 Ferreira de Araujo

- Rua Ferreira de Araujo. Pinheiros - SP
- Alocação: R\$12,8mm
- Status: Lançamento em 12/24
- % Vendido: N/A
- Previsão de Início de Obras: 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm

you,inc

4 Jaguaribe

- Rua Jaguaribe. Higienópolis - SP
- Alocação: R\$12,8mm
- Status: Lançamento em 12/24
- % Vendido: N/A
- Previsão de Início de Obras: 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e studio

you,inc

5 Cabo Verde

- Rua Cabo verde. Vila Olimpia - SP
- Alocação: R\$11,0mm
- Status: Lançamento em 08/24
- % Vendido: 98%
- Previsão de Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e NR



6 QG Faria Lima

- Rua dos Pinheiros. Pinheiros - SP
- Alocação: R\$7,0mm
- Status: Lançamento em 06/24
- % Vendido: 100%
- Previsão de Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR



7 Gilberto Sabino

- Rua Gilberto Sabino. Pinheiros - SP
- Alocação: R\$6,0mm
- Status: Lançamento em 07/24
- % Vendido: 79%
- Previsão de Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR





BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário



Publicações do Mês:

13/11 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

13/11 – Informe Trimestral Estruturado

[Acesse](#)

18/11 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)



Autorregulação
ANBIMA

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.





BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

Disclaimer

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability).

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Contato

Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com



Autorregulação
ANBIMA

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

