



BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

CNPJ: 54.645.216/0001-33

Relatório Gerencial

Dezembro 2024

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



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.





BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

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 fundo 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



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. ¹Caso as cotas do FUNDO tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, como por exemplo, o IFIX, a taxa de administração será sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do fundo.





Prezado Investidor,

A tendência de queda nos fundos imobiliários continuou em novembro, com o IFIX registrando uma desvalorização de (2,1%), marcando o terceiro mês consecutivo de queda depois de terem caído em setembro (2,58%) e outubro (3,06%). No acumulado de 2024, o principal benchmark dos fundos imobiliários ampliou suas perdas, encerrando o período com uma queda de (5,26%).

Em novembro, os fundos de recebíveis caíram (1,6%) e se destacaram como as melhores performances setoriais dentro do IFIX, mesmo tendo sido negativa. Por outro lado, os fundos de shoppings registraram uma queda (3,9%) e os fundos de fundos (3,1%) apresentando os piores resultados no mês. No ano, os fundos de ativos financeiros sofreram uma queda (1,8%) apresentando desempenho superior ao do IFIX, enquanto os fundos de tijolo (12%) lideraram as perdas.

O pessimismo generalizado do mercado é atribuído a diversos fatores, como o aumento das expectativas de inflação onde o BCB revisou suas projeções para cima em todos os trimestres até o segundo trimestre de 2027, em função da depreciação cambial e do forte crescimento econômico. O IPCA de 2024 passou a ser projetado em 4,9% (ante 4,3%), enquanto as projeções para 2025 e 2026 foram ajustadas para 4,5% (antes 3,7%) e 3,6% (antes 3,3%), respectivamente. Além disso, o quadro fiscal incerto e o aumento dos juros futuros também contribuem para o cenário negativo.

Como resposta a essas incertezas, na última reunião do Copom, o comitê decidiu elevar a Selic em 100 bps. O ajuste foi acompanhado de um tom mais duro do Comitê, que indicou a continuidade de ajustes agressivos diante da deterioração do cenário fiscal. Segundo o Copom, se o cenário esperado se confirmar, ajustes de mesma magnitude são previstos para as próximas duas reuniões. Como resultado, o mercado já projeta uma Selic terminal para 2025 entre 14,50% a.a. e 15,00% a.a.

Nos Estados Unidos, a principal mudança foi a menção de que os resultados das eleições estão começando a impactar os preços. A expectativa de uma política fiscal mais expansionista e maior protecionismo levou à valorização do dólar, o que impacta negativamente a inflação nos mercados emergentes. Além disso, o FED reduziu a taxa de juros em 25 bps, fixando a faixa entre 4,25% e 4,50%, como esperado pelos agentes de mercado. O comunicado do FOMC destacou uma economia ainda em expansão e um tom mais rígido devido à incerteza no mercado de trabalho e à inflação persistente.





BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

Valor Patrimonial
(R\$ milhões)
307,2

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)
10,24

Dividend Yield Patrimonial
(12m a.a.)
16,56%

Rendimento
(R\$ / Cota)
0,1162

Valor de Mercado
(R\$ milhões)
330,0

Valor de Mercado
(R\$ / cota)
11,0

Rendimento Liq. Equivalente
IPCA + 10,0%

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	Nov-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	3.349,07	23.507,14
Receita com FI de Renda Fixa	423,46	816,30	683,55	661,69	443,07	255,74	687,45	533,36	4.504,61
Total Receitas	1.719,93	2.961,71	1.285,47	3.587,81	5.576,77	5.440,23	3.557,40	3.882,43	28.011,75
Despesas do Fundo	(94,70)	(225,58)	(381,45)	(221,43)	(225,35)	(228,32)	(229,27)	(336,74)	(1.942,83)
Total Despesas	(94,70)	(225,58)	(381,45)	(221,43)	(225,35)	(228,32)	(229,27)	(336,74)	(1.942,83)
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	3.545,69	25.961,53
<i>Lucro Líquido por cota (R\$)</i>	0,0813	0,1368	0,0398	0,1683	0,2676	0,2606	0,1109	0,1182	1,1835
Distribuição / cota (R\$)	0,0638	0,0872	0,1069	0,1253	0,2100	0,1680	0,0880	0,1162	0,9654
<i>IPCA de Referência</i>	0,83%	0,16%	0,38%	0,46%	0,21%	0,38%	-0,02%	0,44%	-
Rendimento Líquido Equivalente (IPCA +)	9%	9%	9%	9%	24%	17%	10%	10%	-



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: 14%
- Status de Vendas: 58%
- 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: 23%
- 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: 80%
- 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: 48%
- Status de Vendas: 65%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms e 2 dorms



5 Vista Madalena

- Rua Paulistânia. Vila Madalena - SP
- Alocação: R\$7,6mm
- Status de Obras: 14%
- Status de Vendas: 44%
- 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: 92%
- 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%
- 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: 97%
- 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: 96%
- Previsão de Início de Obras: 4º Tri/24
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR



2 Silvânia

- Rua Silvânia. VI. Nova Conceição - SP
- Alocação: R\$14,0mm
- Status: Lançamento em 11/24
- % Vendido: 93%
- Previsão de Início de Obras: : 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm



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



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



5 Cabo Verde

- Rua Cabo verde. Vila Olimpia - SP
- Alocação: R\$11,0mm
- Status: Lançamento em 08/24
- % Vendido: 99%
- 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: 81%
- Previsão de Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR





BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

Publicações do Mês:

12/12 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

16/12 – 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

E-mail: OL-RI-Btyu@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.

