



BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

CNPJ: 54.645.216/0001-33

Relatório Gerencial

Janeiro 2025

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



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.





Sumário

- 04** O Fundo

- 05** Comentário do gestor

- 06** Resultados financeiros

- 07** Acompanhamento do portfólio

- 09** Publicações do mês

- 10** Disclaimer



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 seu objetivo o investimento em operações de incorporação imobiliária em diferentes fases do ciclo imobiliário.

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:

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

Taxa de Performance:

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

Quantidade de Emissões:

2

Quantidade de Cotas:

30.000.000

Ambiente de Negociação:

B3





COMENTÁRIO DO GESTOR

Prezado investidor,

O início de 2025 projeta um cenário econômico marcado pela incerteza, tanto no Brasil quanto no exterior. Após um ano repleto de surpresas inflacionárias, ajustes nas políticas monetárias e flutuações no mercado de trabalho, governos e instituições financeiras enfrentam o desafio de equilibrar crescimento econômico e estabilidade.

No Brasil, espera-se uma desaceleração substancial da atividade econômica nos primeiros meses do ano, com o crédito já em território restritivo. A inflação de alimentos continua a pressionar o poder de compra das famílias, que ainda enfrentam elevados níveis de endividamento. O desempenho econômico acima das expectativas em 2024 trouxe novos desafios, especialmente para a inflação, que se agravou significativamente ao longo do ano. O crescimento robusto, aliado ao baixo índice de desemprego, contribuiu para um cenário de pressões inflacionárias, uma vez que a maior demanda agregada impulsionou os preços. Outros fatores, como choques de oferta e reajustes salariais, também desempenharam um papel relevante. Como resultado, a inflação medida pelo IPCA fechou o ano em 4,83%, superando o limite superior da meta estipulada pelo regime de metas.

Adicionalmente, as projeções do Banco Central indicam que a inflação seguirá acima da meta de 3%. Para o horizonte relevante do terceiro trimestre de 2026, a expectativa é de 3,8%, e para o segundo trimestre de 2027, de 3,2%, sinalizando dificuldades para a convergência para a meta estabelecida.

No campo fiscal, apesar do pacote aprovado no final de 2024 ter sido uma tentativa de conter as pressões de gastos, ele não foi suficiente para melhorar a percepção do mercado sobre as perspectivas fiscais do país. As projeções indicam que o governo brasileiro registrou um déficit primário de 0,4% do PIB em 2024, equivalente a cerca de R\$ 47 bilhões. O déficit nominal, que inclui os gastos com juros da dívida pública, teria alcançado 8,9% do PIB, posicionando o Brasil como o segundo país emergente com maior déficit nominal.

Diante desse cenário de incerteza, o Comitê de Política Monetária (Copom) elevou a taxa básica de juros em 100 pontos-base em janeiro de 2025, levando a Selic a 13,25% ao ano. O mercado projeta que a taxa terminal ao final de 2025 pode ultrapassar os 15%.





COMENTÁRIO DO GESTOR

No cenário internacional, o mercado de trabalho nos Estados Unidos permaneceu resiliente em 2024. O relatório de empregos de dezembro revelou a criação de 256 mil vagas, superando a expectativa de 165 mil, reforçando a robustez da economia norte-americana.

Entretanto, o processo de desinflação nos Estados Unidos tem sido mais lento do que o esperado. O Índice de Preços ao Consumidor (CPI) fechou 2024 com uma alta de 2,9%, enquanto o núcleo do CPI registrou um aumento de 3,2% no acumulado de 12 meses. Apesar de representar uma desaceleração em relação ao crescimento dos preços em 2023, o índice permanece acima da meta de 2% estabelecida pelo Federal Reserve.

Diante da resiliência do mercado de trabalho e dos riscos inflacionários persistentes, o Federal Reserve optou por manter sua taxa básica de juros no intervalo de 4,25% a 4,50%. A decisão foi amplamente debatida entre economistas, com alguns argumentando que a política monetária poderia ser flexibilizada diante de sinais de desaquecimento em outros setores, enquanto outros defendem a manutenção da taxa para evitar um ressurgimento inflacionário. O mercado segue atento às próximas sinalizações do Fed quanto à possível direção da política monetária em 2025. Essa abordagem reflete os desafios de conter a inflação enquanto busca sustentar o crescimento econômico em um ambiente global de incertezas.





RESULTADOS FINANCEIROS



Valor Patrimonial
(R\$ milhões)
300,1

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)
10,0

Dividend Yield Patrimonial
(12m a.a.)
16,55%

Rendimento
(R\$ / Cota)
0,1285

Valor de Mercado
(R\$ milhões)
345,0

Valor de Mercado
(R\$ / cota)
11,5

Rendimento Liq. Equivalente
IPCA + 9,0%

Taxa de Gestão/Adm
1,25% a.a.

Demonstração de resultados do período

Resultado (R\$ mil)	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Acum.
Receitas de Propriedades para Investimento	1.296,4	2.145,4	601,9	2.926,1	5.133,7	5.188,4	2.869,9	3.349,0	333,5	23.507,14
Receita com FI de Renda Fixa	423,4	816,3	683,5	661,6	443,0	255,7	687,4	533,3	297,1	4.504,61
Total Receitas	1.719,9	2.961,7	1.285,4	3.587,8	5.576,7	5.440,2	3.557,4	3.882,4	630,7	28.011,75
Despesas do Fundo	(94,7)	(225,5)	(381,4)	(221,4)	(225,3)	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(1.942,83)
Total Despesas	(94,7)	(225,5)	(381,4)	(221,4)	(225,3)	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(1.942,83)
Retenção de Rendimentos	-	-	(107,3)	-	-	-	-	-	(947,7)	(107,39)
Lucro Líquido	1.625,2	2.736,1	904,0	3.366,3	5.351,4	5.211,9	3.328,1	3.545,69	191,2	26.260,49
<i>Lucro Líquido por cota (R\$)</i>	0,0813	0,1368	0,0452	0,1683	0,2676	0,2606	0,1109	0,1182	0,0064	1,1583
Distribuição / cota (R\$)	0,0638	0,0872	0,1069	0,1253	0,2100	0,1680	0,0880	0,1162	0,1285	1,0939
<i>IPCA de Referência</i>	0,83%	0,16%	0,38%	0,46%	0,21%	0,38%	-0,02%	0,44%	0,56%	-
Rendimento Líquido Equivalente (IPCA +)	9%	9%	9%	9%	24%	17%	10%	10%	9%	-





Acompanhamento do Portifólio: Retrovenda

1 Quartier Capote

- Rua Capote Valente. Pinheiros - SP
- Alocação: R\$41,8mm
- Status de Obras: 15%
- Status de Vendas: 55%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR



2 Barô Higienópolis

- Rua Baronesa. Higienópolis - SP
- Alocação: R\$39,8mm
- Status de Obras: 25%
- Status de Vendas: 47%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR



3 Casa Jardins

- Alameda Jaú. Jardins - SP
- Alocação: R\$31,4mm
- Status de Obras: 83%
- Status de Vendas: 60%
- Aquisição de Unidades
- Tipologia: 4 dorms



4 Park Mariana

- Rua Sena Madureira. Vila Mariana - SP
- Alocação: R\$28,3mm
- Status de Obras: 51%
- Status de Vendas: 68%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms e 2 dorms



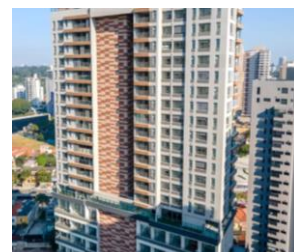
5 Vista Madalena

- Rua Paulistânia. Vila Madalena - SP
- Alocação: R\$31,7mm
- Status de Obras: 15%
- Status de Vendas: 42%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms e 1 dorm



6 Brook

- Rua Getúlio Soares - Brooklin - SP
- Alocação: R\$3,9mm
- 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: 91%
- 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





Acompanhamento do Portfólio: Equity

1 Arthur Prado

- R. Arthur Prado - Bela Vista
- Alocação: R\$19,0mm
- Status: Lançamento em 06/24
- % Vendido: 96%
- Início de Obras: Jan/25
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR



2 QG Vila Nova Conceição

- R. Silvânia - Vl. Nova Conceição
- Alocação: R\$14,0mm
- Status: Lançamento em 11/24
- % Vendido: 95%
- Início de Obras: : 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm



3 Ferreira de Araujo

- R. Ferreira de Araujo -Pinheiros
- Alocação: R\$12,8mm
- Status: Lançamento em 01/25
- % Vendido: N/A
- Início de Obras: 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm



4 QG Higienópolis

- R. Jaguaribe - Higienópolis
- Alocação: R\$12,8mm
- Status: Lançamento em 12/24
- % Vendido: 20,0%
- Início de Obras: 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e studio



5 Saibro

- R. Cardoso de Melo - Vila Olimpia
- Alocação: R\$11,2mm
- Status: Lançamento em 05/25
- % Vendido: N/A
- Início de Obras: 4º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e NR



6 Cabo Verde

- R. Cabo verde - Vila Olimpia
- Alocação: R\$11,0mm
- Status: Lançamento em 08/24
- % Vendido: 100%
- Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e NR



7 Medellin

- R. Cardoso de Melo - Vila Olimpia
- Alocação: R\$8,8mm
- Status: Lançamento em 05/25
- % Vendido: N/A
- Início de Obras: 4º Tri/25
- Tipologias: Studio e NR



8 QG Faria Lima

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



9 Gilberto Sabino

- R. Gilberto Sabino - Pinheiros
- Alocação: R\$6,0mm
- Status: Lançamento em 07/24
- % Vendido: 82%
- Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR





Acompanhamento do Portifólio: Alocações Táticas



São Paulo - SP



Volume
R\$ 9,3 milhões



CDI + 5,5% a.a.



Duration
0,82 anos



Etapa do empreendimento: projeto em aprovação

Verso

Código: 24K2592164

Emissão: OPEA – 1ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Cessão fiduciária dos direitos creditórios e alienação fiduciária de cotas da SPE desenvolvedora e Aval.

Participação no CRI: 100% do CRI

Participação no PL: 3,0% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo antecipar os resultados do empreendimento.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis





BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário



PUBLICAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de dezembro de 2024, foram realizadas as publicações:

14/01 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

15/01 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)





Disclaimer

Este 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

