



BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

CNPJ: 54.645.216/0001-33

Relatório Gerencial

Março 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



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,

No Brasil, espera-se uma desaceleração da atividade econômica nos primeiros meses do ano, com o crédito já mostrando sinais de esgotamento nos setores mais sensíveis aos juros, como varejo e construção civil. A atividade veio fraca no 4T24, mas deve apresentar uma retomada no 1T25, impulsionada principalmente pelo bom desempenho do setor agropecuário.

Apesar do aperto monetário, fatores fiscais e creditícios devem atuar como vetores de sustentação da demanda nos próximos trimestres. A reforma do crédito consignado, com liberação de novas margens e maior base de beneficiários, deve impulsionar o consumo. Pelos nossos cálculos, essa medida pode adicionar pelo menos 0,4 ponto percentual ao PIB em 2025. Soma-se a isso a expansão do programa Minha Casa Minha Vida fora do orçamento, o saque do FGTS, e a proposta do Imposto de Renda para 2026. Esses estímulos elevam o risco de bloquear os canais por onde a política monetária atua.

O cenário segue desafiador. A inflação subjacente permanece resiliente e os núcleos de inflação seguem em trajetória de aceleração, com destaque para o componente de serviços, refletindo um hiato do produto ainda em terreno positivo. Como resultado, o BC revisou suas projeções de curto prazo de inflação para 2025 com expectativas de 3,7% no quarto trimestre de 2026, sinalizando dificuldades para a convergência no horizonte relevante da política monetária.

Nesse contexto, os próximos passos do Banco Central ganham ainda mais relevância. Após elevar a taxa Selic em 300bps nas três últimas reuniões, o Comitê de Política Monetária considera que os juros já se encontram em território significativamente restritivo. O Banco Central tem sinalizado ao mercado que pretende manter os juros em patamar elevado por um período prolongado, após a conclusão do atual ciclo de alta, que deve se estender por ao menos mais uma reunião. O guidance mais recente indica um ajuste de menor magnitude em relação aos anteriores e não traz sinalizações claras para os passos subsequentes, refletindo o elevado grau de incerteza do cenário. A autoridade monetária reforça, assim, seu compromisso com a convergência das expectativas de inflação.





COMENTÁRIO DO GESTOR

Em resumo, 2025 deve ser um ano de crescimento mais modesto que 2024, com a atividade sustentada por estímulos do governo, mas enfrentando ventos contrários vindos da política monetária. O balanço de riscos altista da inflação está inclinado para o lado fiscal, com potenciais implicações sobre a condução da política monetária nos próximos trimestres.

Nos Estados Unidos, o Federal Reserve decidiu manter o ciclo de afrouxamento monetário em pausa, conforme já havia sinalizado nas reuniões anteriores. A principal expectativa girava em torno de uma possível revisão no número de cortes projetados para este ano, o que não se concretizou — a mediana das projeções dos membros do Fed permaneceu em 3,9%, ainda indicando mais dois cortes à frente. Apesar disso, aumentou o número de dirigentes que preveem menos de dois cortes em 2025. As revisões para o cenário de dados foram expressivas. O Fed agora projeta um crescimento de 1,7% para o PIB em 2025, 0,4 ponto percentual abaixo da estimativa anterior. Já em relação ao núcleo da inflação deste ano, houve revisão em sentido oposto: a projeção passou de 2,5% para 2,8%. O cenário delineado pela autoridade monetária segue a direção esperada pelo mercado — alguma desaceleração econômica e maior lentidão no processo de desinflação — ambos em meio a expectativas de uma política comercial mais agressiva por parte do governo de Donald Trump.

Os dados divulgados neste mês reforçam esse cenário. Em especial, o consumo mostrou fraqueza pelo segundo mês consecutivo, desta vez puxado por uma contração no setor de serviços. Ainda assim, o nível de consumo das famílias segue elevado, acima da tendência de crescimento de longo prazo. Por outro lado, o núcleo da inflação medida pelo PCE veio acima do esperado, com alta acumulada de 12 meses em 2,8%.

No mercado de trabalho, a criação de vagas apontada pelo Payroll ficou em linha com o consenso, com 151 mil postos em fevereiro frente a 125 mil em janeiro. Ainda assim, a taxa de desemprego subiu 0,1 ponto percentual, atingindo 4,1%.





RESULTADOS FINANCEIROS

Valor Patrimonial
(R\$ milhões)
308,1

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)
10,27

Dividend Yield Patrimonial
(12m a.a.)
16,36%

Rendimento
(R\$ / Cota)
0,1210

Valor de Mercado
(R\$ milhões)
304,5

Valor de Mercado
(R\$ / cota)
10,15

Rendimento Liq. Equivalente
IPCA + 9,0%

Taxa de Gestão/Adm
1,25% a.a.

Demonstração de resultados do período

Resultado (R\$ mil)	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	12M
Receitas de Propriedades para Investimento	601,9	2.926,1	5.133,7	5.188,4	2.869,9	3.349,0	333,5	7.506,6	4.461,0	35.474,7
Receita com FI de Renda Fixa	683,5	661,6	443,0	255,7	687,4	533,3	297,1	137,30	200,7	4.842,4
Total Receitas	1.285,4	3.587,8	5.576,7	5.440,2	3.557,4	3.882,4	630,7	7.643,9	4.661,8	40.317,4
Despesas do Fundo	(381,4)	(221,4)	(225,3)	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(342,7)	(323,2)	(2.608,8)
Total Despesas	(381,4)	(221,4)	(225,3)	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(342,7)	(323,2)	(2.608,8)
Retenção de Rendimentos	(107,3)	-	-	-	-	-	(947,7)	-	-	-
Lucro Líquido	904,0	3.366,3	5.351,4	5.211,9	3.328,1	3.545,69	191,2	7.301,2	4.338,6	37.900,2
<i>Lucro Líquido por cota (R\$)</i>	<i>0,0452</i>	<i>0,1683</i>	<i>0,2676</i>	<i>0,2606</i>	<i>0,1109</i>	<i>0,1182</i>	<i>0,0064</i>	<i>0,2434</i>	<i>0,1446</i>	-
Distribuição / cota (R\$)	0,1069	0,1253	0,2100	0,1680	0,0880	0,1162	0,1285	0,1193	0,1210	1,3342
<i>IPCA de Referência</i>	<i>0,38%</i>	<i>0,46%</i>	<i>0,21%</i>	<i>0,38%</i>	<i>-0,02%</i>	<i>0,44%</i>	<i>0,56%</i>	<i>0,39%</i>	<i>0,52%</i>	-
Rendimento Líquido Equivalente (IPCA +)	9%	9,0%	23,9%	16,7%	10,1%	10,0%	9,0%	9,5%	9,0%	-





Acompanhamento do Portfólio: Retrovenda

1 Quartier Capote

- Rua Capote Valente. Pinheiros - SP
- Alocação: R\$41,8mm
- Status de Obras: 21,7%
- Status de Vendas: 61%
- 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: 32%
- Status de Vendas: 53%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR



3 Vista Madalena

- Rua Paulistânia. Vila Madalena - SP
- Alocação: R\$31,7mm
- Status de Obras: 17%
- Status de Vendas: 47%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms e 1 dorm



4 Casa Jardins

- Alameda Jaú. Jardins - SP
- Alocação: R\$31,4mm
- Status de Obras: 89%
- Status de Vendas: 70%
- Aquisição de Unidades
- Tipologia: 4 dorms



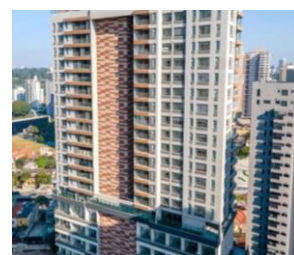
5 Park Mariana

- Rua Sena Madureira. Vila Mariana - SP
- Alocação: R\$28,3mm
- Status de Obras: 57%
- Status de Vendas: 69%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms e 2 dorms



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: 96%
- 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: 98%
- 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: 98%
- Status de Obras: 3,5%
- 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: 97%
- 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: 61%
- 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: 35,0%
- 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: 3,2%
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR



9 Gilberto Sabino

- R. Gilberto Sabino - Pinheiros
- Alocação: R\$6,0mm
- Status: Lançamento em 07/24
- % Vendido: 83%
- Início de Obras: 1,5%
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR





Acompanhamento do Portfólio: Alocações Táticas



São Paulo - SP



Volume
R\$ 9,3 milhões



CDI + 5,5% a.a.



Duration
0,82 anos



Etapa do empreendimento: Obras em andamento.

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





PUBLICAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de março de 2025, foram realizadas as publicações:

17/03 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
17/03 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
28/03 – Demonstrações Financeiras	Acesse
28/03 – Assembleia Geral Ordinária	Acesse
31/03 – Informe Anual 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

