



BTG Pactual YOU INC.  
Desenvolvimento  
Imobiliário

---

CNPJ: 54.645.216/0001-33

# Relatório Gerencial

Abril 2025



## OBJETIVO

O BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário (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

### **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

R\$ 307,4 milhões

### **COTA PATRIMONIAL**

R\$ 10,24

### **VALOR DE MERCADO**

R\$ 304,5 milhões

### **COTA MERCADO**

R\$ 10,15

### **DY PATRIMONIAL (12m a.a.)**

11,35%

### **Performance**

20% do que exceder IPCA + 8%

### **DISTRIBUIÇÃO MENSAL**

R\$ 0,0813 / cota

### **COTISTAS**

220

### **TAXA ADM:**

1,25% a.a.

### **Gestor:**

*BTG Pactual Gestora de Recursos*

## COMENTÁRIO DO GESTOR

No cenário Macro, começando com o setor doméstico, os dados de atividade seguiram mistos. O CAGED apresentou forte desempenho, influenciado pelo efeito calendário relacionado ao Carnaval e pela safra agrícola recorde. Por outro lado, a Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) e a PMS (serviços) evidenciou uma leve desaceleração no primeiro trimestre, embora com alguma recuperação após o dado fraco de janeiro. No mercado de crédito, observou-se desaceleração no horizonte de seis meses, mas com dados ainda robustos em fevereiro, sugerindo resiliência da demanda por crédito livre em meio às condições financeiras mais apertadas.

Uma novidade relevante no mercado de crédito foi o avanço do consignado para trabalhadores do setor privado, com grandes bancos começando as operações nesse segmento a partir desta semana. A atividade de concessão nesse produto pode impulsionar a expansão do crédito ao consumo no curto prazo e aumentar o consumo via economia com serviço da dívida, suavizando a tendência de desaceleração observada. Esse movimento representa mais um vetor a ser monitorado na calibração prospectiva da política monetária.

No campo fiscal, o governo entregou as diretrizes da LDO de 2026. As projeções reviveram preocupações recorrentes: a meta de superávit de 0,25% do PIB depende de exclusões de limites de despesas, requer esforços não recorrentes de arrecadação e incorpora aumentos previstos nos gastos com pessoal. Por fim, o Conselho Curador do FGTS aprovou a criação da Faixa 4 do programa Minha Casa Minha Vida, voltada para a classe média. Com propriedades de até R\$ 500 mil e renda familiar de até R\$ 12 mil, a medida deve impulsionar o PIB adicionando um estímulo marginal à atividade econômica a ser considerado nas projeções de crescimento.

Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pelas discussões em torno das tarifas impostas por Donald Trump. Em particular, o muito aguardado "Dia da Libertação" marcou a implementação de tarifas universais de, no mínimo, 10% sobre todos os parceiros comerciais dos EUA. A reação do mercado foi negativa, evidenciada principalmente pela queda nas bolsas americanas.



## COMENTÁRIO DO GESTOR

Diante da reação adversa, o governo anunciou uma pausa de 90 dias na aplicação de tarifas recíprocas, mantendo apenas os 10% universais. Paralelamente, foram anunciados aumentos nas tarifas sobre produtos chineses ao longo dos dias seguintes, atingindo, em alguns casos, até 145%.

Apesar da pausa parcial, as idas e vindas da política comercial americana, somadas ao tom belicoso nas relações entre EUA e China, mantêm a incerteza em patamares elevados. Isso, por sua vez, restringe a atividade econômica e deteriora as expectativas para a inflação futura. Outros indicadores econômicos também sugerem um cenário de "calmaria antes da tempestade". A inflação medida pelo CPI (Índice de Preços ao Consumidor), por exemplo, veio 0,2 ponto percentual abaixo do esperado pelo consenso de mercado. Além disso, os dados do mercado de trabalho indicaram uma desaceleração ordenada da economia, com a criação de 228 mil vagas em março — 93 mil acima da mediana das projeções das principais casas de análise.

Do lado da política monetária, o cenário à frente coloca o Federal Reserve em uma posição difícil, dividido entre os dois mandatos — estabilidade de preços e pleno emprego. Ciente desse dilema, a comunicação dos dirigentes do Fed ao longo do mês enfatizou uma postura de cautela para as próximas decisões de política monetária.



## RENTABILIDADE

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Resultado (R\$ mil)	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	12M
Receita de Propriedades para Investimento + CRI	2.926,1	5.133,7	5.188,4	2.869,9	3.349,0	333,5	7.506,6	4.461,0	2.964,1	38.772,5
Receita com FI de Renda Fixa	661,6	443,0	255,7	687,4	533,3	297,1	137,30	200,7	232,5	5.372,3
<b>Total Receitas</b>	<b>3.587,8</b>	<b>5.576,7</b>	<b>5.440,2</b>	<b>3.557,4</b>	<b>3.882,4</b>	<b>630,7</b>	<b>7.643,9</b>	<b>4.661,8</b>	<b>3.196,6</b>	<b>44.144,8</b>
Despesas do Fundo	(221,4)	(225,3)	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(342,7)	(323,2)	(347,6)	(3.395,8)
<b>Total Despesas</b>	<b>(221,4)</b>	<b>(225,3)</b>	<b>(228,3)</b>	<b>(229,2)</b>	<b>(336,7)</b>	<b>(439,5)</b>	<b>(342,7)</b>	<b>(323,2)</b>	<b>(347,6)</b>	<b>(3.395,8)</b>
Retenção de Rendimentos	-	-	-	-	-	(947,7)	-	-	-	-
<b>Lucro Líquido</b>	<b>3.366,3</b>	<b>5.351,4</b>	<b>5.211,9</b>	<b>3.328,1</b>	<b>3.545,69</b>	<b>191,2</b>	<b>7.301,2</b>	<b>4.338,6</b>	<b>2.849,0</b>	<b>40.749,0</b>
Lucro Líquido por cota (R\$)	0,1683	0,2676	0,2606	0,1109	0,1182	0,0064	0,2434	0,1446	0,0950	-
<b>Distribuição / cota (R\$)</b>	<b>0,1253</b>	<b>0,2100</b>	<b>0,1680</b>	<b>0,0880</b>	<b>0,1162</b>	<b>0,1285</b>	<b>0,1193</b>	<b>0,1210</b>	<b>0,0813</b>	<b>1,4155</b>
IPCA de Referência	0,46%	0,21%	0,38%	-0,02%	0,44%	0,56%	0,39%	0,52%	0,16%	-
<b>Rendimento Líquido Equivalente (IPCA +)</b>	<b>9,0%</b>	<b>23,9%</b>	<b>16,7%</b>	<b>10,1%</b>	<b>10,0%</b>	<b>9,0%</b>	<b>9,5%</b>	<b>9,0%</b>	<b>9,0%</b>	<b>-</b>

### RETORNOS BTYU11

BTYU11	mar-25	2025	12m
Cota Book (R\$)	10,07	10,00	10,00
Rendimento (R\$/cota)	0,081	0,322	1,42
<b>Dividend Yield (% a.a)</b>	<b>11,25%</b>	<b>13,97%</b>	<b>14,91%</b>
Cota Final Book (R\$)	10,24	10,24	10,24
Varição Book	1,73%	2,42%	2,45%
Retorno Total	2,54%	5,64%	16,60%
CDI Bruto	0,96%	2,99%	12,20%
CDI Líq	0,82%	2,54%	10,37%



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: RETROVENDA



### Quartier Capote



São Paulo



Volume  
R\$ 41,8 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
24 meses

**Localização:** Rua Capote Valente, Pinheiros  
**Status de Obras:** 22,4%  
**Status de Vendas:** 63,2%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR.

**Garantia:** As unidades contam com Seguro.

**Status da operação:** Fluxo adimplente.



### Barô Higienópolis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 39,8 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
24 meses

**Localização:** Rua Baronesa. Higienópolis  
**Status de Obras:** 34,2%  
**Status de Vendas:** 55,5%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR

**Garantia:** As unidades contam com Seguro.

**Status da operação:** Fluxo adimplente.



### Vista Madalena



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 31,7 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
24 meses

**Localização:** Rua Paulistânia. Vila Madalena  
**Status de Obras:** 18,8%  
**Status de Vendas:** 49,4%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm

**Garantia:** As unidades contam com Seguro.

**Status da operação:** Fluxo adimplente.



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: RETROVENDA



Casa Jardins



São Paulo



Volume  
R\$ 31,4 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
24 meses

**Localização:** Alameda Jaú. Jardins  
**Status de Obras:** 91,0%  
**Status de Vendas:** 72,2%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 4 dorms.

**Garantia:** As unidades contam com Seguro.

**Status da operação:** Fluxo adimplente.



Park Mariana



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 28,3 milhões



IPCA + 9,0% a.a.

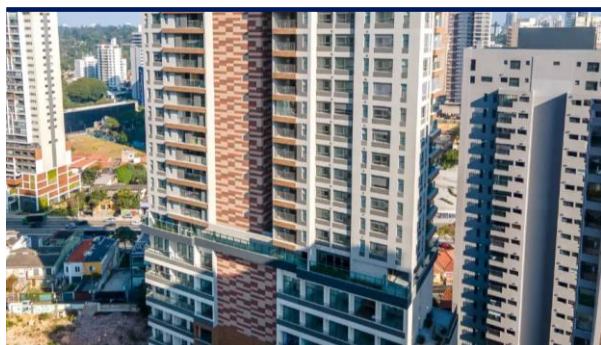


Prazo  
24 meses

**Localização:** Rua Sena Madureira. Vila Mariana  
**Status de Obras:** 57,4%  
**Status de Vendas:** 71,9%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 3 dorms e 2 dorms.

**Garantia:** As unidades contam com Seguro.

**Status da operação:** Fluxo adimplente.



Brook



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 3,9 milhões



IPCA + 9,0% a.a..



Prazo  
24 meses

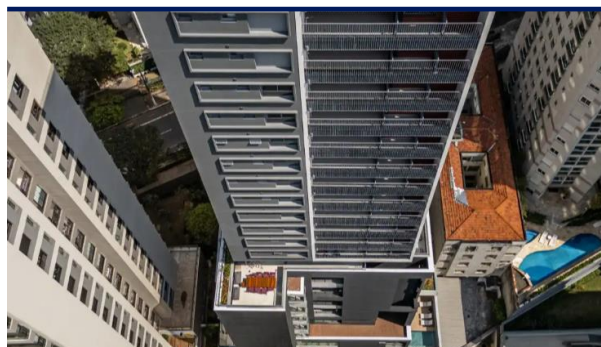
**Localização:** Rua Getúlio Soares - Brooklin  
**Status de Obras:** 100,0%  
**Status de Vendas:** 94,8%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm e NR.

**Garantia:** As unidades contam com Seguro.

**Status da operação:** Fluxo adimplente.



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: RETROVENDA



### DNA Vila Mariana



São Paulo



Volume  
R\$ 1,3 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
24 meses

**Localização:** Rua Doutor Neto de Araújo. Vila Mariana

**Status de Obras:** 100,0%

**Status de Vendas:** 96,2%

**Estratégia:** Aquisição de Unidades.

**Tipologias:** 3 dorms, NR – Studio e NR – 1 dorm.

**Garantia:** As unidades contam com Seguro.

**Status da operação:** Fluxo adimplente.



### Pinheiro HY



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 0,442 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
24 meses

**Localização:** Rua Cristiano Viana, Pinheiros

**Status de Obras:** 100%

**Status de Vendas:** 97,9%

**Estratégia:** Aquisição de Unidades.

**Tipologias:** 1 dorm e Studio.

**Garantia:** As unidades contam com Seguro.

**Status da operação:** Fluxo adimplente



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: EQUITY



### AP Paulista



São Paulo



Volume  
R\$ 19,0 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
Aproxim. 3 anos

**Localização:** Rua Arthur Prado, Bela Vista.

**Status de Obras:** 5,3%

**Status de Vendas:** 98,5%

**Lançamento:** 06/2024.

**Tipologias:** 1 dorms, Studio e NR.

**Garantias:** AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

**Status da operação:** Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



### QG Vila Nova Conceição



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 14,0 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
Aproxim. 3 anos

**Localização:** Rua Silvânia, Vila Nova Conceição.

**Status de Obras:** 2º Tri/2025

**Status de Vendas:** 99,6%

**Lançamento:** 11/2024.

**Tipologias:** 1 dorm.

**Garantias:** AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

**Status da operação:** Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



### QG Ferreira de Araujo



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 12,8 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
Aproxim. 3 anos

**Localização:** Rua Ferreira de Araujo, Pinheiros.

**Status de Obras:** 2º Tri/2025

**Status de Vendas:** 68,7%

**Lançamento:** 01/2025

**Tipologias:** 1 dorm.

**Garantias:** AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

**Status da operação:** Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: EQUITY



### QG Higienópolis



São Paulo



Volume  
R\$ 12,8 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
Aproxim. 3 anos

**Localização:** Rua Jaguaribe, Higienópolis.

**Status de Obras:** 2º Tri/2025

**Status de Vendas:** 37,2%

**Lançamento:** 12/2024.

**Tipologias:** 1 dorms e Studio.

**Garantias:** AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

**Status da operação:** Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**you,inc**



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 11,2 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
Aproxim. 3 anos

### Saibro

**Localização:** Rua Cardoso de Melo, Vila Olimpia.

**Status de Obras:** 4º Tri/2025

**Status de Vendas:** N/A

**Lançamento:** 05/2025.

**Tipologias:** 1 dorm e NR.

**Garantias:** AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

**Status da operação:** Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



### QG Vila Olimpia



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 11,0 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Prazo  
Aproxim. 3 anos

**Localização:** Rua Cabo Verde, Vila Olimpia.

**Status de Obras:** 1,0%

**Status de Vendas:** 100,0%

**Lançamento:** 08/2024

**Tipologias:** 1 dorm e NR.

**Garantias:** AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

**Status da operação:** Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: EQUITY

	São Paulo	Volume R\$ 8,8 milhões
	IPCA + 9,0% a.a.	Prazo Aproxim. 3 anos
<b>Medelin</b>		

**Localização:** Rua Cardoso de Melo, Vila Olimpia.

**Status de Obras:** 4º Tri/2025

**Status de Vendas:** N/A.

**Lançamento:** 05/2025.

**Tipologias:** Studio e NR.

**Garantias:** AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

**Status da operação:** Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



### QG Faria Lima

**Localização:** Rua dos Pinheiros, Pinheiros.

**Status de Obras:** 6,3%

**Status de Vendas:** 100%

**Lançamento:** 06/2024.

**Tipologias:** 1 dorm, Studio e NR.

**Garantias:** AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

**Status da operação:** Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



### YEP Estação Pinheiros

**Localização:** Rua Gilberto Sabino, Pinheiros.

**Status de Obras:** 5,2%

**Status de Vendas:** 83,4%

**Lançamento:** 07/2024

**Tipologias:** 1 dorm, studio e NR.

**Garantias:** AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

**Status da operação:** Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



## LISTA DE ATIVOS

### ACOMPANHAMENTO DE PORTFOLIO – ALOCAÇÕES TÁTICAS



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 9,3 milhões



CDI + 5,5% a.a.



Duration  
0,82 anos



Etapa do empreendimento: Obras em fase final.

#### 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



## GLOSSÁRIO

---

- **FII de Papel:** Fundo que investe em ativos financeiros imobiliários, como CRIs e cotas de outros FIIs.
- **CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários):** Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário.
- **Yield:** Retorno percentual do fundo sobre o preço da cota.
- **Dividend Yield (DY):** Percentual do rendimento distribuído em relação ao preço da cota.
- **Indexador:** Índice de referência para os CRIs (ex.: IPCA, CDI, IGP-M).
- **Spread:** Diferença entre a taxa de remuneração do CRI e o seu custo de captação.
- **Duration:** Sensibilidade do preço do título às variações de taxa de juros.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado, podendo gerar volatilidade nas cotas.
- **LTV (Loan-to-Value):** Relação entre o valor do empréstimo e o valor da garantia.
- **Subordinação:** Estrutura que dá prioridade a alguns credores no pagamento dos CRIs.
- **High Grade:** CRI de baixo risco de crédito.
- **High Yield:** CRI de maior risco e retorno.
- **CDI (Certificado de Depósito Interbancário):** Referência de rendimento do mercado de renda fixa.
- **IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo):** Indicador oficial da inflação, usado como indexador de diversos CRIs.
- **IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado):** Índice de inflação utilizado em reajustes de contratos, incluindo aluguéis.
- **Risco de Crédito:** Possibilidade de inadimplência dos pagadores do CRI.
- **Risco de Mercado:** Impacto das taxas de juros e do cenário econômico no preço das cotas.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado.
- **Administrador:** Responsável pela parte legal e operacional do fundo.
- **Gestor:** Define a estratégia de investimentos do fundo.
- **Taxa de Administração/Gestão:** Custos pagos ao administrador e gestor pelo serviço prestado.



## PRINCIPAIS PUBLICAÇÕES DE MARÇO/ABRIL:

---

<i>15/04/2025 – Informe Mensal Estruturado</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>11/04/2025 – Rendimentos e Amortizações</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>31/03/2025 – Relatório Gerencial</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>31/03/2025 – Informe Anual Estruturado</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>28/03/2025 – AGO (Carta Consulta)</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>28/03/2025 – Demonstrações Financeiras</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>17/03/2025 – Informe Mensal Estruturado</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>17/03/2025 – Rendimentos e Amortizações</i>	<a href="#">Acesse</a>
<b>Outros links importantes:</b>	
<b>Site da Administradora</b>	<a href="#">Acesse</a>
<b>Site da Gestora – Fundos Listados</b>	<a href="#">Acesse</a>

## 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.

