



BTG Pactual YOU INC.  
Desenvolvimento  
Imobiliário

---

CNPJ: 54.645.216/0001-33

# Relatório Gerencial

Maio 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\$ 309,6 milhões

### **COTA PATRIMONIAL**

R\$ 10,32

### **VALOR DE MERCADO**

R\$ 301,8 milhões

### **COTA MERCADO**

R\$ 10,06

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

28,42%

### **Performance**

20% do que exceder IPCA + 8%

### **DISTRIBUIÇÃO MENSAL**

R\$ 0,2005 / cota

### **COTISTAS**

243

### **TAXA ADM:**

1,25% a.a.

### **Gestor:**

*BTG Pactual Gestora de Recursos*

## COMENTÁRIO DO GESTOR

A inflação brasileira permanece acima da meta; os núcleos ligados a serviços mostram resistência à desinflação, o que, alinhado ao desancoramento das expectativas, mantém a política monetária em território bastante restritivo. O Copom elevou a Selic para 14,75% na reunião de maio e sinalizou que permanecerá em terreno restritivo por um período prolongado, à espera de maior convergência das expectativas inflacionárias.

O governo brasileiro promoveu uma elevação generalizada das alíquotas do IOF com o objetivo de reforçar a arrecadação e cumprir metas fiscais. As principais mudanças incluíram aumentos significativos no custo do crédito para empresas, a unificação da alíquota de 3,5% sobre diversas operações cambiais (como compras internacionais no cartão de crédito e saques no exterior), e a criação de um IOF de 5% sobre aportes mensais acima de R\$ 50 mil em previdência privada (VGBL). Apesar de inicialmente prever a taxa de transferências de fundos para o exterior, o governo recuou parcialmente após forte reação do mercado. As medidas devem gerar mais de R\$ 20 bilhões em receita adicional já em 2025, mas provocaram críticas por elevar o custo do crédito e comprometer a competitividade das empresas.

No Estados Unidos o núcleo do CPI avançou 0,2% em abril, abaixo dos 0,3% projetados. O mercado de trabalho reforçou a impressão de força subjacente: a pesquisa de payroll apontou criação de 177 mil postos, superando com folga as 130 mil vagas esperadas. Em termos de política monetária, não tivemos muita novidade. Na sua reunião de maio, o Federal Reserve manteve a taxa básica de juros entre 4,25% e 4,50%.

A decisão reforçou que o Fed está bem-posicionado para responder rapidamente a possíveis choques, sejam inflacionários ou relacionados a uma piora das condições no mercado de trabalho. Jerome Powell, chair do Fed, destacou que a economia continua sólida, o mercado de trabalho está próximo do pleno emprego, e embora a inflação permaneça acima da meta de 2%, está em trajetória favorável.



## **COMENTÁRIO DO GESTOR**

Apesar da incerteza elevada causada pelas tarifas comerciais recentes, a postura do Fed segue a mesma das reuniões anteriores, adotando paciência para aguardar clareza sobre o impacto dessas medidas antes de decidir mudanças futuras na política monetária.

No BTYU durante o mês de abril, foram lançados os empreendimentos QG Cardoso de Melo, Torres JK e FL, situados em uma das regiões mais nobres de São Paulo, a aproximadamente 350 metros do Shopping Vila Olímpia. Ambas torres tiveram 40% de vendas em seu lançamento, evidenciando resiliência mesmo diante de um cenário macroeconômico desfavorável para o setor imobiliário. Os demais ativos do portfólio permanecem sob monitoramento, com o intuito de acompanhar o progresso das obras e o desempenho das vendas.



## RENTABILIDADE

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Resultado (R\$ mil)	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	12M
Receita de Propriedades para Investimento + CRI	5.133,7	5.188,4	2.869,9	3.349,0	333,5	7.506,6	4.461,0	2.964,1	4.919,8	43.692,3
Receita com FI de Renda Fixa	443,0	255,7	687,4	533,3	297,1	137,30	200,7	232,5	217,0	5.589,4
<b>Total Receitas</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>5.136,8</b>	<b>49.281,6</b>
Despesas do Fundo	(225,3)	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(342,7)	(323,2)	(347,6)	(418,9)	(3.814,8)
<b>Total Despesas</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>(418,9)</b>	<b>(3.814,8)</b>
Retenção de Rendimentos	-	-	-	-	(947,7)	-	-	-	-	-
<b>Lucro Líquido</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>4.717,8</b>	<b>45.466,8</b>
Lucro Líquido por cota (R\$)	0,2676	0,2606	0,1109	0,1182	0,0064	0,2434	0,1446	0,0950	0,1573	-
<b>Distribuição / cota (R\$)</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>0,2005</b>	<b>1,6160</b>
IPCA de Referência	0,21%	0,38%	-0,02%	0,44%	0,56%	0,39%	0,52%	0,16%	1,31%	-
<b>Rendimento Líquido Equivalente (IPCA +)</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>9,0%</b>	<b>-</b>

### RETORNOS BTYU11

BTYU11	abr-25	2025	12m
Cota Book (m-1) (R\$)	10,28	10,00	10,00
Rendimento (R\$/cota)	0,201	0,522	1,62
<b>Dividend Yield (% a.a)</b>	<b>27,66%</b>	<b>17,15%</b>	<b>16,16%</b>
Cota Final Book (R\$)	10,32	10,32	10,32
Variação Book	0,75%	3,19%	3,21%
Retorno Total	2,70%	8,41%	19,37%
CDI Bruto	1,06%	4,08%	12,45%
CDI Líq	0,90%	3,47%	10,58%



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: RETROVENDA



### Quartier Capote



São Paulo



Volume  
R\$ 41,8 milhões



Prazo  
24 meses

**Localização:** Rua Capote Valente, Pinheiros  
**Status de Obras:** 22,8%  
**Status de Vendas:** 65,4%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR

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



### Barô Higienópolis



São Paulo



Volume  
R\$ 39,8 milhões



Prazo  
24 meses

**Localização:** Rua Baronesa. Higienópolis  
**Status de Obras:** 34,6%  
**Status de Vendas:** 56,0%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR

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



### Vista Madalena



São Paulo



Volume  
R\$ 31,7 milhões



Prazo  
24 meses

**Localização:** Rua Paulistânia. Vila Madalena  
**Status de Obras:** 20,3%  
**Status de Vendas:** 51,3%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm

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



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: RETROVENDA



Casa Jardins



São Paulo



Volume  
R\$ 31,4 milhões



Prazo  
24 meses

**Localização:** Alameda Jaú. Jardins  
**Status de Obras:** 92,9%  
**Status de Vendas:** 72,4%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 4 dorms

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



Park Mariana



São Paulo



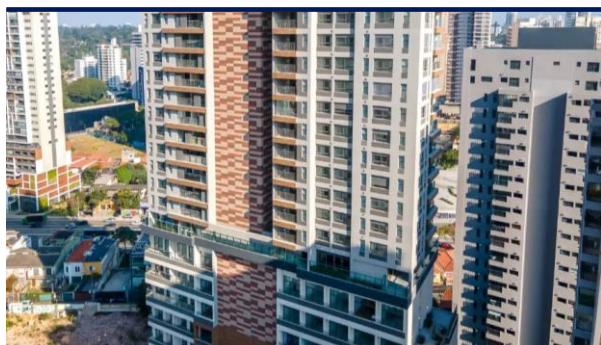
Volume  
R\$ 28,3 milhões



Prazo  
24 meses

**Localização:** Rua Sena Madureira. Vila Mariana  
**Status de Obras:** 57,4%  
**Status de Vendas:** 74,0%  
**Estratégia:** Aquisição de Unidades.  
**Tipologias:** 3 dorms e 2 dorms

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



Brook



São Paulo



Volume  
R\$ 3,9 milhões



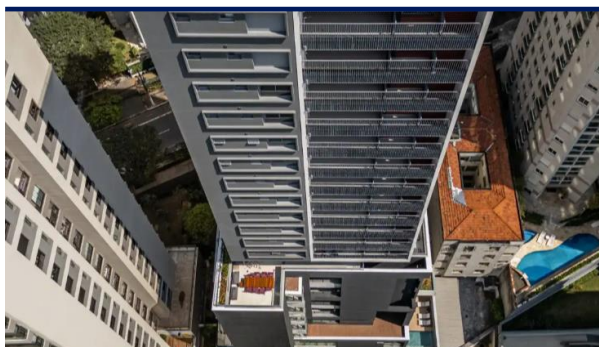
Prazo  
24 meses

**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.



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: RETROVENDA



São Paulo



Volume  
R\$ 1,3 milhões



Prazo  
24 meses

### DNA Vila Mariana

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

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

**Status de Vendas:** 96,9%

**Estratégia:** Aquisição de Unidades.

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

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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 0,442 milhões



Prazo  
24 meses

### Pinheiro HY

**Localização:** Rua Cristiano Viana, Pinheiros

**Status de Obras:** 100%

**Status de Vendas:** 98,3%

**Estratégia:** Aquisição de Unidades.

**Tipologias:** 1 dorm e Studio

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



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: EQUITY



AP Paulista



São Paulo



Volume  
R\$ 19,0 milhões



Prazo  
Aproxim. 3 anos

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

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

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

**Lançamento:** 06/2024.

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

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



QG Vila Nova Conceição



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 14,0 milhões



Prazo  
Aproxim. 3 anos

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

**Status de Obras:** 2º Tri/2025

**Status de Vendas:** 99,4%

**Lançamento:** 11/2024.

**Tipologias:** 1 dorm

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



QG Ferreira de Araujo



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 12,8 milhões



Prazo  
Aproxim. 3 anos

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

**Status de Obras:** 2º Tri/2025

**Status de Vendas:** 72,3%

**Lançamento:** 01/2025

**Tipologias:** 1 dorm

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



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: EQUITY



São Paulo



Volume  
R\$ 12,8 milhões



Prazo  
Aproxim. 3 anos

### QG Higienópolis

**Localização:** Rua Jaguaribe, Higienópolis.

**Status de Obras:** 2º Tri/2025

**Status de Vendas:** 36,2%

**Lançamento:** 12/2024.

**Tipologias:** 1 dorms e Studio

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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 11,2 milhões



Prazo  
Aproxim. 3 anos

### Saibro

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

**Status de Obras:** 4º Tri/2025

**Status de Vendas:** 39,1%

**Lançamento:** 05/2025.

**Tipologias:** 1 dorm e NR

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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 11,0 milhões



Prazo  
Aproxim. 3 anos

### QG Vila Olimpia

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

**Status de Obras:** 4,9%

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





**Lançamento:** 08/2024

**Tipologias:** 1 dorm e NR

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



## ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO: EQUITY

	<p> São Paulo</p> <p> Volume R\$ 8,8 milhões</p> <p> Prazo Aproxim. 3 anos</p>
<b>Medelin</b>	

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

**Status de Obras:** 4º Tri/2025


**Status de Vendas:** 38,9%.

**Lançamento:** 05/2025.

**Tipologias:** Studio e NR

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



<b>QG Faria Lima</b>	<p> São Paulo - SP</p> <p> Volume R\$ 7,0 milhões</p> <p> Prazo Aproxim. 3 anos</p>
----------------------	--

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

**Status de Obras:** 7,8%


**Status de Vendas:** 99,2%

**Lançamento:** 06/2024.

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

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



<b>YEP Estação Pinheiros</b>	<p> São Paulo - SP</p> <p> Volume R\$ 6,0 milhões</p> <p> Prazo Aproxim. 3 anos</p>
------------------------------	--

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

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

**Status de Vendas:** 83,5%

**Lançamento:** 07/2024

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

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



## LISTA DE ATIVOS

### ACOMPANHAMENTO DE PORTFOLIO – ALOCAÇÕES TÁTICAS



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 9,3 milhões



CDI + 5,5% a.a.



Duration  
0,54 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.



## 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.



## ULTIMAS PUBLICAÇÕES:

---

<i>15/05/2025 – Informe Mensal Estruturado</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>14/05/2025 – Rendimentos e Amortizações</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>13/05/2025 – Informe Trimestral Estruturado</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>06/05/2025 – Ata de Assembleia - AGO</i>	<a href="#">Acesse</a>
<i>30/04/2025 – Relatório Gerencial</i>	<a href="#">Acesse</a>
<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>
<b>Outros links importantes:</b>	
Site da Administradora	<a href="#">Acesse</a>
Site da Gestora – Fundos Listados	<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.

