



BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

CNPJ: 54.645.216/0001-33

Relatório Gerencial

Junho 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\$ 306,3 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 10,21

VALOR DE MERCADO
R\$ 298,5 milhões

COTA MERCADO
R\$ 9,95

DY PATRIMONIAL (12m a.a.)
16,55%

Performance
20% do que exceder IPCA + 8%

DISTRIBUIÇÃO MENSAL
R\$ 0,1285 / cota

COTISTAS
302

TAXA ADM:
1,25% a.a.

Gestor:
BTG Pactual Gestora de Recursos

COMENTÁRIO DO GESTOR

A economia brasileira continuou crescendo no início do ano. No 1º trimestre de 2025, o PIB avançou 1,4% em relação ao 4º trimestre de 2024, ligeiramente abaixo das expectativas do mercado, mas ainda forte. Na comparação anual, o crescimento foi de 2,9%. O desempenho foi puxado principalmente pela agropecuária, com alta expressiva, e pelo consumo das famílias. A indústria, por outro lado, praticamente estagnou, refletindo o impacto dos juros altos e da desaceleração global. Os indicadores antecedentes divulgados no segundo trimestre sugerem continuidade do crescimento, ainda que em ritmo mais moderado.

A prévia da inflação oficial (IPCA-15) de junho recuou para +0,26%, desacelerando frente aos +0,36% de maio e abaixo das expectativas de mercado (0,30%). Com isso, a variação acumulada em 12 meses atingiu cerca de +5,27%, acima do teto da meta de 4,0%. A leitura mostrou deflação de alimentos no domicílio e novos reajustes em tarifas de energia elétrica, confirmando surpresas baixistas pontuais. No entanto, os núcleos de inflação seguem pressionados, com serviços ainda apresentando dinâmica incompatível com a meta, o que reforça a cautela do Banco Central.

Na reunião de junho, o Copom elevou a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, para 15,00% ao ano, encerrando, caso o cenário ocorra de acordo com o esperado, uma sequência de altas iniciada no segundo semestre de 2024. O comunicado da decisão indicou que a política monetária será mantida nesse patamar por um período prolongado. O Banco Central destacou que o ambiente inflacionário ainda exige vigilância, mas abriu espaço para pausa no ciclo de aperto, sinalizando que precisa de um tempo para observar os efeitos da política monetária.

Nos Estados Unidos, o núcleo do CPI avançou 0,1% em maio, abaixo da projeção de 0,3%. A surpresa positiva foi amplamente disseminada entre as categorias, e mesmo a inflação de bens, geralmente mais sensível a tarifas, não apresentou aceleração.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

O mercado de trabalho continuou dando sinais de uma desaceleração ordenada: o relatório de payroll registrou criação de 139 mil vagas, em linha com as projeções e ligeiramente abaixo das 147 mil do mês anterior. Novamente, setores intensivos em mão de obra imigrante, como construção, seguiram contratando, sugerindo que as restrições migratórias ainda não deixaram marca mensurável sobre o emprego.

Em termos de política monetária, o Federal Reserve manteve a meta para os Fed funds em 4,25% - 4,50 % na reunião de junho e reiterou estar pronto para agir diante de choques de inflação ou enfraquecimento do mercado de trabalho. Apesar da incerteza gerada pelas tarifas, a maioria dos dirigentes prefere aguardar evidências mais claras antes de alterar a política.

Atualizações Portfólio

No mês de maio, observamos uma boa evolução nas vendas dos empreendimentos recém-lançados QG Cardoso de Melo, Torres JK e FL, localizados a aproximadamente 350 metros do Shopping Vila Olímpia. Ambas as torres registraram um avanço de cerca de 15 pontos percentuais, passando de 40% para 57,5% de vendas em apenas dois meses. No cenário macroeconômico, o aumento da taxa Selic para 15% ao ano, somado à publicação de uma medida provisória que propõe a taxação de títulos isentos voltados ao financiamento imobiliário, impõe novas restrições ao crédito e mantém o setor em um contexto desafiador. Adicionalmente, mantemos um acompanhamento constante dos demais ativos do portfólio, observando tanto o progresso das obras quanto os resultados de vendas



RENTABILIDADE

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Resultado (R\$ mil)	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai-25	12M
Receita de Propriedades para Investimento + CRI	5.188,4	2.869,9	3.349,0	333,5	7.506,6	4.461,0	2.964,1	4.919,8	2.847,2	45.243,0
Receita com FI de Renda Fixa	255,7	687,4	533,3	297,1	137,30	200,7	232,5	217,0	230,5	5.396,4
Total Receitas	5.440,2	3.557,4	3.882,4	630,7	7.643,9	4.661,8	3.196,6	5.136,8	3.077,7	50.639,4
Despesas do Fundo	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(342,7)	(323,2)	(347,6)	(418,9)	(397,3)	(4.117,4)
Total Despesas	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(342,7)	(323,2)	(347,6)	(418,9)	(397,3)	(4.117,4)
Retenção de Rendimentos	-	-	-	(947,7)	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido	5.211,9	3.328,1	3.545,69	191,2	7.301,2	4.338,6	2.849,0	4.717,8	2.680,4	46.522,0
Lucro Líquido por cota (R\$)	0,2606	0,1109	0,1182	0,0064	0,2434	0,1446	0,0950	0,1573	0,0893	-
Distribuição / cota (R\$)	0,1680	0,0880	0,1162	0,1285	0,1193	0,1210	0,0813	0,2005	0,1285	1,6807
IPCA de Referência	0,38%	-0,02%	0,44%	0,56%	0,39%	0,52%	0,16%	1,31%	0,56%	-
Rendimento Líquido Equivalente (IPCA +)	16,7%	10,1%	10,0%	9,0%	9,5%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	-



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: 66,2%

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: 35,7%

Status de Vendas: 56,3%

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: 24,2%

Status de Vendas: 53,4%

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: 94,6%
Status de Vendas: 72,4%
Estratégia: Aquisição de Unidades.
Tipologias: 4 dorms

Garantia: As unidades contam com Seguro.



Park Mariana



São Paulo



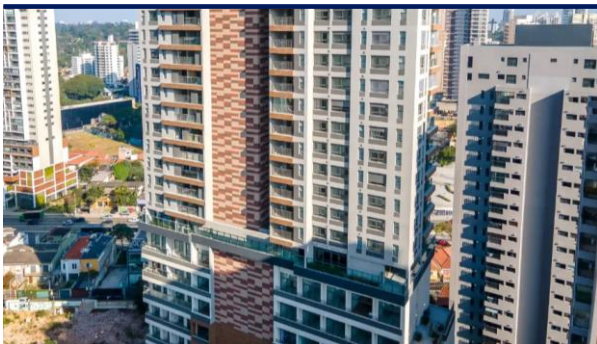
Volume
R\$ 28,3 milhões



Prazo
24 meses

Localização: Rua Sena Madureira. Vila Mariana
Status de Obras: 58,8%
Status de Vendas: 75,1%
Estratégia: Aquisição de Unidades.
Tipologias: 3 dorms e 2 dorms

Garantia: As unidades contam com Seguro.



Brook



São Paulo



Volume
R\$ 3,9 milhões



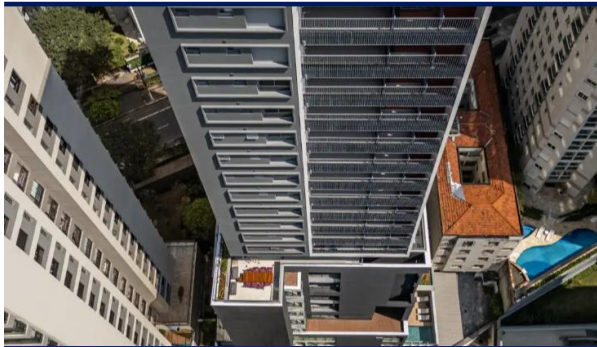
Prazo
24 meses

Localização: Rua Getúlio Soares - Brooklin
Status de Obras: 100,0%
Status de Vendas: 95,6%
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: 97,4%

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\$ 21,0 milhões



Prazo
Aproxim. 3
anos

Localização: Rua Arthur Prado, Bela Vista.

Status de Obras: 6,6%

Status de Vendas: 100%

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: 75,0%

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: 37,3%
Lançamento: 12/2024.
Tipologias: 1 dorms e Studio

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

you,inc



São Paulo - SP



Volume
R\$ 11,5 milhões



Prazo
Aproxim. 3
anos

Saibro

Localização: Rua Cardoso de Melo, Vila Olímpia.
Status de Obras: 4º Tri/2025
Status de Vendas: 57,4%
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 Olímpia

Localização: Rua Cabo Verde, Vila Olímpia.
Status de Obras: 5,7%
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\$ 9,2 milhões</p> <p> Prazo Aproxim. 3 anos</p>
Medelin	

Localização: Rua Cardoso de Melo, Vila Olimpia.
Status de Obras: 4º Tri/2025
Status de Vendas: 57,4%.
Lançamento: 05/2025.
Tipologias: Studio e NR

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

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

Localização: Rua dos Pinheiros, Pinheiros.
Status de Obras: 10,1%
Status de Vendas: 98,2%
Lançamento: 06/2024.
Tipologias: 1 dorm, Studio e NR

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

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

Localização: Rua Gilberto Sabino, Pinheiros.
Status de Obras: 9,1%
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.



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.



Últimas publicações em Junho:

16/06/2025 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

12/06/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

Outros links importantes:

Site da Administradora

[Acesse](#)

Site da Gestora – Fundos Listados

[Acesse](#)

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.

