



BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

CNPJ: 54.645.216/0001-33

Relatório Gerencial

Julho 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 LÍQUIDO¹
R\$ 303,3 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,12

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 303,0 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 10,10

DY EMISSÃO (12m a.a.)²
15,06%

Performance
20% do que exceder IPCA + 8%

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,1119 / cota

COTISTAS¹
390

TAXA ADM:
1,25% a.a.

Gestor:
BTG Pactual Gestora de Recursos

CENÁRIO MACRO

No segundo trimestre de 2025, a economia brasileira apresentou sinais mistos, com inflação ainda acima da meta, desaceleração na indústria, mas resiliência em serviços e no mercado de trabalho. O IPCA de junho avançou 0,24%, enquanto a prévia de julho (IPCA-15) veio em 0,33%, acumulando alta de 5,3% em 12 meses — acima do teto da meta de 4,5%. A produção industrial registrou queda de 0,5% em maio, segundo recuo consecutivo, ao passo que o setor de serviços cresceu 0,1% no mês e acumulou expansão de 3,0% em 12 meses. Já o comércio varejista oscilou negativamente (-0,2%), refletindo perda de fôlego no consumo, embora ainda com alta anual de 2,1%.

Apesar da desaceleração em alguns setores, o mercado de trabalho se manteve aquecido. A taxa de desemprego caiu para 6,2% no trimestre encerrado em maio, o menor nível histórico para o período. O CAGED mostrou criação de cerca de 149 mil vagas formais em maio, ultrapassando 1 milhão de postos acumulados em 2025. O bom desempenho do emprego contribui para sustentar o consumo das famílias e indica uma economia que, embora sujeita a juros elevados, ainda opera próxima do pleno emprego, com aumento da massa salarial e queda da informalidade.

Diante desse cenário, o Copom manteve a taxa Selic em 15% ao ano. O comitê manteve o discurso de considerar a manutenção do juros constante por período “bastante prolongado” com o intuito de segurar um possível afrouxamento das condições financeiras na economia. O mercado continua esperando o início do ciclo de cortes para o primeiro trimestre de 2026.

Nos Estados Unidos o mercado de trabalho continuou dando sinais de uma desaceleração ordenada: o relatório de emprego payroll registrou criação de 147 mil vagas, em linha com as projeções e ligeiramente acima das 144 mil do mês anterior. O número foi acima do esperado pelo mercado, que ficava na casa dos 110 mil. Também tivemos um dado de PIB resiliente, com a variação trimestral anualizada em 3% (vs 2,4% esperados pelo consenso de mercado), devolvendo a contração do mês passado causada pela reação antecipada à implantação de tarifas, evidente na dinâmica das importações.



CENÁRIO MACRO

Em termos de política monetária, o Federal Reserve manteve os juros inalterados, com Jerome Powell reforçando que a política monetária segue "modestamente restritiva" diante de uma inflação ainda acima da meta de 2%, mesmo quando descontados os efeitos tarifários. O comunicado e a coletiva indicam uma postura paciente e cautelosa: embora reconheça que os efeitos inflacionários das tarifas possam ser pontuais, o Comitê está atento à possibilidade de impactos mais persistentes, destacando a importância de evitar que aumentos temporários de preços se transformem em pressões inflacionárias duradouras.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No setor residencial, o segundo trimestre do ano evidenciou a continuidade da resiliência do segmento econômico, que respondeu por mais de 50% dos lançamentos e das vendas realizadas no mercado nacional, além de apresentar os menores níveis de estoque do setor. Os lançamentos voltados à alta renda registraram crescimento expressivo; entretanto, as vendas apresentaram desaceleração, embora tenham se mantido em um patamar positivo de 17%. De maneira geral, o mercado residencial permanece aquecido, ainda que com uma dinâmica de crescimento menos vigorosa em comparação aos trimestres anteriores.

Em relação ao BTYU no mês de junho, seguimos observando um sólido desempenho nas vendas dos empreendimentos recém-lançados QG Cardoso de Melo, Torres JK e FL, localizados a cerca de 350 metros do Shopping Vila Olímpia. Ambos os projetos registraram 63% de unidades vendidas em apenas três meses após o lançamento. Adicionalmente, mantivemos o acompanhamento contínuo dos demais ativos do portfólio, monitorando tanto o avanço das obras quanto o desempenho comercial.



RENTABILIDADE

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| Resultado (R\$ mil) | Out/24 | Nov/24 | Dez/24 | Jan/25 | Fev/25 | Mar/25 | Abr/25 | Mai-25 | Jun-25 | Total ¹ |
|---|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| Receita de Propriedades para Investimento + CRI | 2.869,9 | 3.349,0 | 333,5 | 7.506,6 | 4.461,0 | 2.964,1 | 4.919,8 | 2.847,2 | 1.885,2 | 47.128,3 |
| Receita com FI de Renda Fixa | 687,4 | 533,3 | 297,1 | 137,30 | 200,7 | 232,5 | 217,0 | 230,5 | 208,2 | 5.604,5 |
| Total Receitas | 3.557,4 | 3.882,4 | 630,7 | 7.643,9 | 4.661,8 | 3.196,6 | 5.136,8 | 3.077,7 | 2.093,4 | 52.732,8 |
| Despesas do Fundo | (229,2) | (336,7) | (439,5) | (342,7) | (323,2) | (347,6) | (418,9) | (397,3) | (328,6) | (4.446,0) |
| Total Despesas | (229,2) | (336,7) | (439,5) | (342,7) | (323,2) | (347,6) | (418,9) | (397,3) | (328,6) | (4.446,0) |
| Retenção de Rendimentos | - | - | (947,7) | - | - | - | - | - | - | - |
| Lucro Líquido | 3.328,1 | 3.545,69 | 191,2 | 7.301,2 | 4.338,6 | 2.849,0 | 4.717,8 | 2.680,4 | 1.764,8 | 46.286,8 |
| Lucro Líquido por cota (R\$) | 0,1109 | 0,1182 | 0,0064 | 0,2434 | 0,1446 | 0,0950 | 0,1573 | 0,0893 | 0,0588 | - |
| Distribuição / cota (R\$) | 0,0880 | 0,1162 | 0,1285 | 0,1193 | 0,1210 | 0,0813 | 0,2005 | 0,1285 | 0,1119 | 1,7926 |
| IPCA de Referência | -0,02% | 0,44% | 0,56% | 0,39% | 0,52% | 0,16% | 1,31% | 0,56% | 0,43% | - |
| Rendimento Líquido Equivalente (IPCA +) | 10,1% | 10,0% | 9,0% | 9,5% | 9,0% | 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: 66,6%

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: 37,6%

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: 26,2%

Status de Vendas: 57,0%

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: 96,71%
Status de Vendas: 72,4%
Estratégia: Aquisição de Unidades.
Tipologias: 4 dorms

Garantia: As unidades contam com Seguro.



Park Mariana



São Paulo



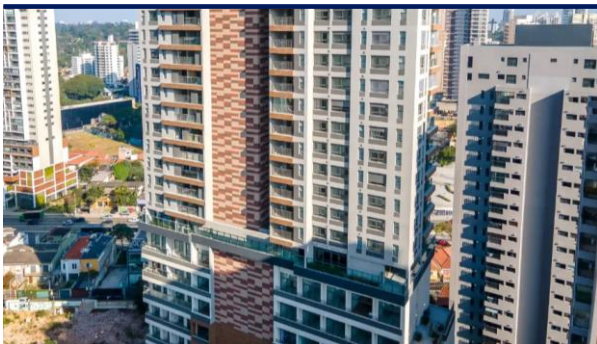
Volume
R\$ 28,3 milhões



Prazo
24 meses

Localização: Rua Sena Madureira. Vila Mariana
Status de Obras: 61,0%
Status de Vendas: 76,5%
Estratégia: Aquisição de Unidades.
Tipologias: 3 dorms e 2 dorms

Garantia: As unidades contam com Seguro.



Brook



São Paulo



Volume
R\$ 3,9 milhões



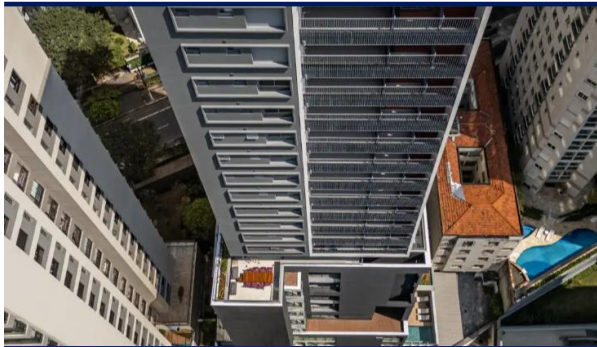
Prazo
24 meses

Localização: Rua Getúlio Soares - Brooklin
Status de Obras: 100,0%
Status de Vendas: 96,8%
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: 97,7%

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: 97,8%

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: 7,8%

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: 99,7%

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: 75,5%

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: 38,1%
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: 63,1%
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 Olímpia

Localização: Rua Cabo Verde, Vila Olímpia.
Status de Obras: 8,7%
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: 62,0%.
Lançamento: 05/2025.
Tipologias: Studio e NR

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



| | |
|----------------------|--|
| QG Faria Lima | <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: 11,3%
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.



| | |
|------------------------------|--|
| YEP Estação Pinheiros | <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: 10,0%
Status de Vendas: 83,8%
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.

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 Julho:

15/07/2025 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

11/07/2025 – Rendimentos e Amortizações

[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.

