

FII BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

BTYU11

54.645.216/0001-33

Relatório Mensal – Maio 2026

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

Cenário Macro

No Brasil, o ambiente macroeconômico doméstico foi marcado pelo turbulento cenário eleitoral e por sinais de maior adversidade para a condução da política monetária. Ao longo do mês, houve enfraquecimento do desempenho do senador Flávio Bolsonaro nas pesquisas, tanto em cenários de primeiro quanto de segundo turno, ampliando a vantagem de Lula e elevando também sua rejeição em alguns levantamentos.

No campo econômico, a leitura do IPCA-15 trouxe composição mais desfavorável do que o esperado, com pressões disseminadas e piora qualitativa, especialmente em bens industriais e alimentação, enquanto o Boletim Focus confirmou a deterioração das expectativas inflacionárias, com a mediana do IPCA de 2026 acima de 5,00% e piora também em horizontes mais longos. Ao mesmo tempo, os dados de atividade divulgados no mês, reforçaram o cenário de reaceleração da economia no primeiro semestre de 2026, puxado principalmente pelo consumo.

Nesse contexto, o Real chegou a se apreciar para níveis R\$ 4,90 por dólar na primeira quinzena, mas devolveu parte do movimento na segunda metade do mês, voltando ao patamar de R\$5,00 por dólar. Diante desse quadro, e em meio à continuidade da guerra entre Irã e Israel, o governo federal anunciou novas medidas, incluindo subsídio temporário à gasolina, o programa “Desenrola 2.0”, novas linhas de crédito e a eliminação do imposto federal sobre importações de pequenos valores.

No cenário internacional, maio foi marcado por elevada volatilidade associada ao conflito no Oriente Médio e à continuidade das restrições severas no Estreito de Ormuz, já em seu quarto mês. As perdas acumuladas de oferta dos produtores do Golfo desde o início do conflito já superam 1 bilhão de barris, configurando um choque de oferta de grande magnitude.

Nesse ambiente, o preço do petróleo oscilou entre US\$ 95 e US\$ 115 ao longo do mês, encerrando maio próximo de US\$ 93 diante de notícias de possível avanço nas negociações. Nos Estados Unidos, os dados de inflação mostraram aceleração do PCE para 3,8% a/a. Já o mercado de trabalho sinalizou estabilização, com criação de 115 mil postos em abril, desemprego estável em 4,3% e desaceleração dos salários.

A conjuntura de inflação acima da meta, atividade resiliente e choque de oferta ainda não resolvido elevou a complexidade do balanço de riscos para o Fed, reduziu o espaço para flexibilização monetária no curto prazo e levou o mercado a retirar a precificação de cortes, que passou a atribuir cerca de 38% de probabilidade de alta de juros ainda em 2026.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 244,2 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 8,14

DIVIDEND YIELD EMISSÃO
11,38% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 306,4 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,21

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
11,13% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,0902 por cota

COTISTAS¹
809

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
1,25% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
20% a.a.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

No segmento residencial, os meses de abril e maio seguiram marcados por um ambiente de maior atenção às variáveis macroeconômicas, especialmente em relação à trajetória da inflação e ao nível de juros. A sinalização de início de flexibilização monetária ao final de abril trouxe uma perspectiva mais construtiva para o médio prazo, ainda que, no curto prazo, o cenário permaneça desafiador, com impactos sobre o custo de financiamento e a tomada de decisão dos compradores.

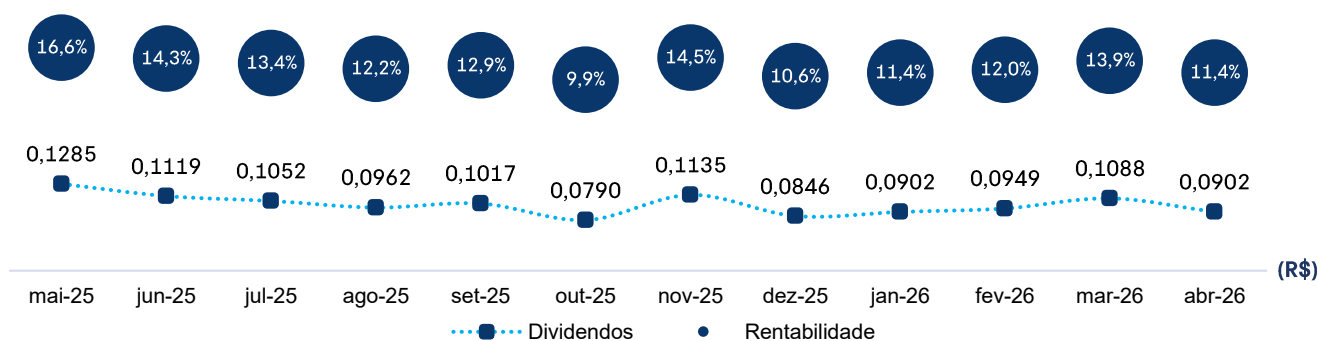
Apesar desse contexto, o setor segue sustentado por fundamentos sólidos, com destaque para a demanda estrutural por moradia em centros urbanos e uma crescente disciplina operacional por parte das incorporadoras, que têm ajustado seus portfólios e estratégias comerciais ao ambiente atual.

Nesse cenário, a You tem reforçado seu posicionamento ao desenvolvimento de projetos com maior aderência à demanda, com foco em unidades compactas e bem localizadas na cidade de São Paulo, além de iniciativas voltadas à maior eficiência na execução dos empreendimentos e na gestão de capital. Observamos uma evolução na condução operacional dos projetos, refletida na maior consistência do portfólio e na adequação dos produtos ao perfil de mercado vigente.

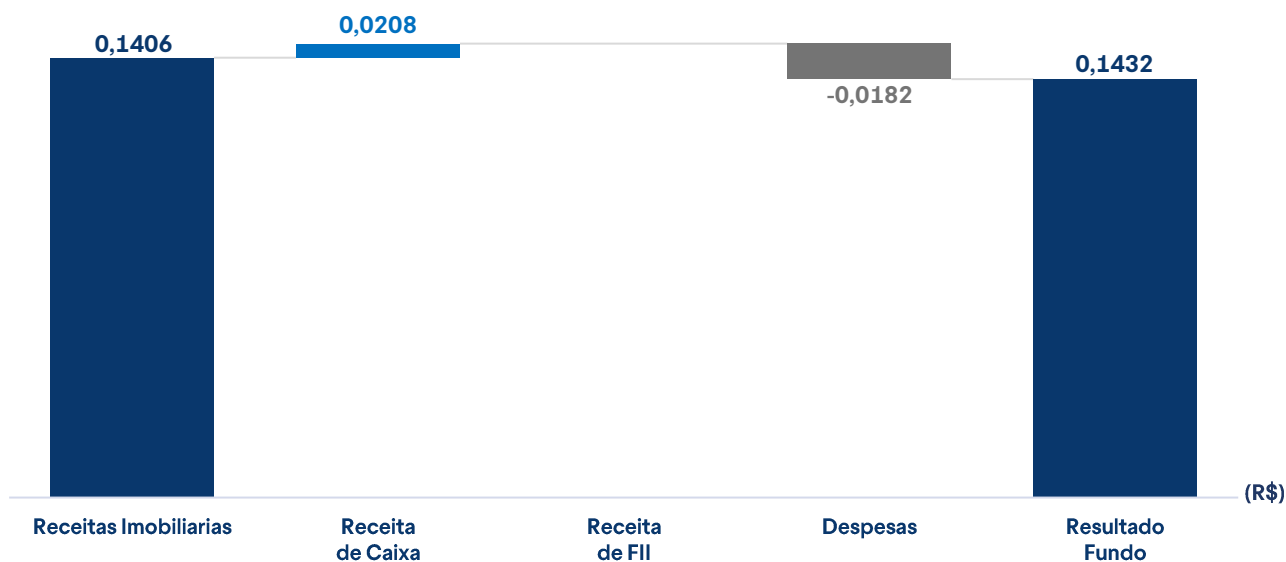
Em relação ao BTYU, seguimos acompanhando de forma próxima a evolução das obras e o desempenho das vendas dos empreendimentos, em conjunto com agentes de medição especializados. Esse monitoramento contínuo permite avaliar o cumprimento dos cronogramas físico-financeiros, antecipar eventuais desvios e preservar a previsibilidade na execução dos projetos. Adicionalmente, mantemos interlocução constante com a incorporadora, reforçando a disciplina operacional e a gestão ativa dos riscos ao longo do ciclo dos empreendimentos.

Por fim, permanecemos atentos à evolução do cenário macroeconômico e às dinâmicas específicas do setor residencial, mantendo foco na preservação de valor das operações e na captura de oportunidades que apresentem adequada relação risco-retorno ao longo do ciclo de investimentos.

Rentabilidade e Distribuição por Cota



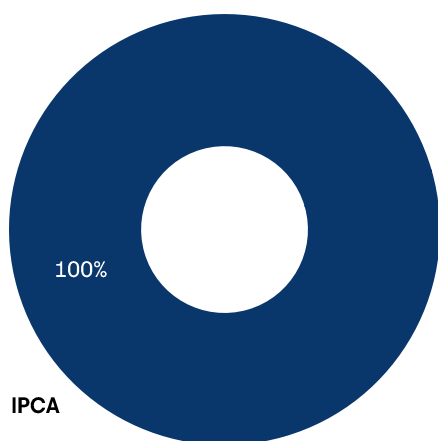
Composição do Resultado por Cota



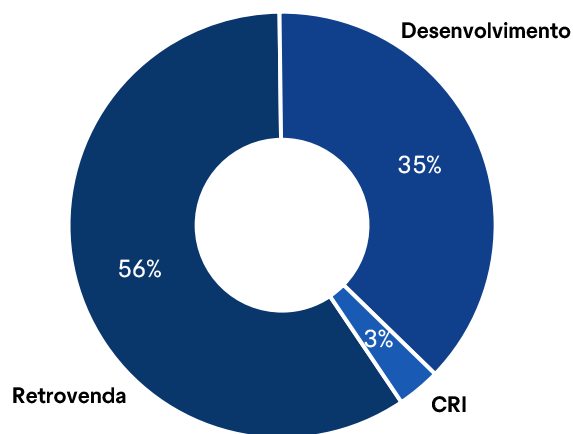
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Fevereiro		Março		Abril		2026	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receitas Imobiliárias	2.721	0,0907	3.177	0,3208	6.157	0,3208	15.781	0,5260
Receita de FII	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita com Caixa	92	0,0031	120	0,0100	111	0,0100	412	0,0137
Total Receitas	2,814	0,0938	3,296	0,3308	6.269	0,3308	16.193	0,5398
Despesas do Fundo	-316	-0,0105	-403	-0,0461	-330	-0,0461	-1,712	-0,0571
Lucro Líquido	2.497	0,0833	2.893	0,2848	5.938	0,2848	14.481	0,4827
Distribuição de Dividendos	2.847	0,0949	3.264	0,1088	2.706	0,0902	11.673	0,3891
Resultado acumulado¹	1.568	0,0523	1.197	0,0399	4.280	0,1427	4.280	0,1427

Indexador



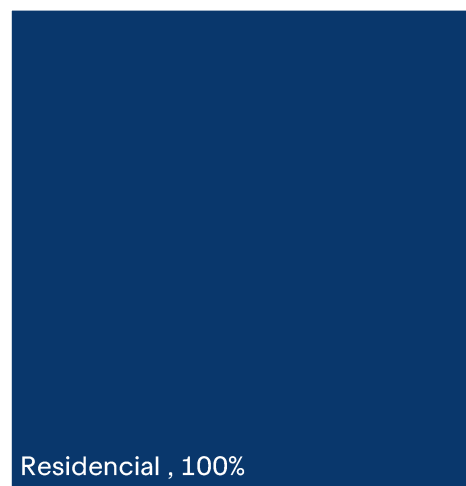
Alocação



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

N°	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration (anos)	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	Verso	24K2592164	IPCA	9%	9%	0,8	SP	9,3	3%

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

Retrovenda

Equity

Retrovenda

Devedor / Ativo	UF	Volume (R\$ mm)	Localização	Status de Obras	Status de Vendas	Lançamento	Tipologias	Garantias
Quartier Capote	SP	41,8	Rua Capote Valente, Pinheiros	32,7%	80,3%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Barô Higienópolis	SP	39,8	Rua Baronesa. Higienópolis	67,9%	70,0%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Vista Madalena	SP	31,7	Rua Paulistânia. Vila Madalena	34,3%	65,6%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm	As unidades contam com Seguro.
Casa Jardins	SP	31,4	Alameda Jaú. Jardins	100,0%	90,0%	-	4 dorms	As unidades contam com Seguro.
Park Mariana	SP	28,3	Rua Sena Madureira. Vila Mariana	70,3%	86,0%	-	3 dorms e 2 dorms	As unidades contam com Seguro.
Brook	SP	3,9	Rua Getúlio Soares - Brooklin	100,0%	98,0%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm e NR	As unidades contam com Seguro.
DNA Vila Mariana	SP	1,3	Rua Doutor Neto de Araújo. Vila Mariana	100,0%	100,0%	-	3 dorms, NR – Studio e NR – 1 dorm	As unidades contam com Seguro.

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

Retrovenda	Equity
------------	--------

Equity

Devedor / Ativo	UF	Volume (R\$ mm)	Localização	Status de Obras	Status de Vendas	Lançamento	Tipologias	Garantias
AP Paulista	SP	21,0	Rua Arthur Prado, Bela Vista.	22,7%	100,0%	01/06/2024	1 dorms, Studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Vila Nova Conceição	SP	14,0	Rua Silvânia, Vila Nova Conceição.	25,1%	98,0%	01/11/2024	1 dorm	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Higienópolis	SP	12,8	Rua Jaguaribe, Higienópolis.	14,1%	38,0%	01/12/2024	1 dorms e Studio	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Ferreira de Araujo	SP	12,8	Rua Ferreira de Araujo, Pinheiros	15,5%	75,5%	01/01/2025	1 dorm	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
Saibro	SP	11,5	Rua Cardoso de Melo, Vila Olimpia	2,7%	80,5%	01/05/2025	1 dorm e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Vila Olimpia	SP	11,0	Rua Cabo Verde, Vila Olimpia	34,7%	99,7%	01/08/2024	1 dorm e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
Medelin	SP	9,2	Rua Cardoso de Melo, Vila Olimpia	0,8%	68,9%	01/05/2025	1 dorm e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Faria Lima	SP	7,0	Rua dos Pinheiros, Pinheiros	48,3%	100,0	01/06/2024	1 dorm, Studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
YEP Estação Pinheiros	SP	6,0	Rua Gilberto Sabino, Pinheiros	50,4%	87,0%	01/07/2024	1 dorm, studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

Abril de 2026:

14/05/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/05/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Contato:

Em caso de dúvidas ou necessidade de informações adicionais, entre em contato com a equipe de Relações com Investidores por meio deste e-mail: OL-RI-Btyu@btgpactual.com

Estamos à disposição.

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

Alocação Estrutural: Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

Alocação tática: Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

Dividend Yield (DY): Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Duration: Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

FII de Papel: Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

High Grade: Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

High Yield: Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

Indexador: Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração ou utilizado como base para um contrato. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

LTV (Loan-to-Value): Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

Marcação a Mercado: Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial.

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Spread: Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

Subordinação: Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior.

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.

