

FII BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

BTYU11

54.645.216/0001-33

Relatório Mensal – Junho 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, junho seguiu desafiador para a condução dos juros. A atividade econômica continuou resistente, embora em ritmo menor do que no começo do ano, com indústria, serviços e mercado de trabalho ainda mostrando força. A inflação também permaneceu acima do nível desejado. O IPCA-15 de junho veio abaixo da mediana de mercado, mas a inflação acumulada em 12 meses subiu para 4,80%. Houve melhora pontual em partes do índice, mas itens ligados a bens e serviços continuaram pressionados.

O câmbio também passou a representar um ponto de atenção maior. A projeção para o dólar no fim de 2026 foi revisada de R\$4,90 para R\$5,40. Essa mudança está ligada a um cenário externo menos favorável, com juros mais altos nos Estados Unidos e menor espaço para valorização de moedas de países emergentes. Com o dólar mais alto, parte da pressão pode aparecer em produtos importados, insumos e preços no atacado, dificultando uma queda mais rápida da inflação no Brasil.

Além disso, o cenário à frente ficou mais difícil, com risco de pressão maior sobre alimentos, custos de trabalho e câmbio. As expectativas de inflação continuaram subindo ao longo do mês, especialmente nos prazos mais relevantes para a política monetária. No Focus, a mediana para 2027 subiu para 4,2%, enquanto a de 2028 avançou para 3,7%. Diante desse quadro, a leitura base passou a ser de fim do ciclo de queda da Selic, com manutenção da taxa em 14,25% até o fim do ano.

No cenário internacional, junho foi marcado pelo acordo firmado entre Estados Unidos e Irã, que ajudou a manter a trégua no conflito e permitiu a reabertura do Estreito de Ormuz. Com isso, o transporte de petróleo pela região voltou a crescer, embora ainda abaixo do nível anterior ao conflito. Esse movimento reduziu parte da alta recente do petróleo, mas os preços ainda seguem acima dos níveis observados no início do ano, diante das incertezas sobre a implementação do acordo e do risco de nova piora no quadro.

Nos Estados Unidos, a inflação continuou elevada em maio, com o PCE em 4,1% em 12 meses, ainda com pressão em vários grupos de serviços. Ao mesmo tempo, o mercado de trabalho mostrou força, com criação de 172 mil vagas e taxa de desemprego estável em 4,3%. Nesse ambiente, o banco central americano manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50% a 3,75% em junho, mas passou uma sinalização mais dura para os próximos meses, reforçando o foco no controle da inflação e aumentando a possibilidade de novas altas de juros no segundo semestre.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 231,0 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 7,70

DIVIDEND YIELD EMISSÃO
11,35% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 307,2 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,24

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
11,07% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,090 por cota

COTISTAS¹
881

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
1,25% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
20% a.a.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

Os meses de maio e junho foram marcados por um ambiente macroeconômico mais desafiador. Apesar da continuidade do ciclo de flexibilização monetária e da redução da Selic para 14,25% ao ano em junho, o mercado permaneceu cauteloso diante das perspectivas para a inflação e para trajetória dos juros de longo prazo.

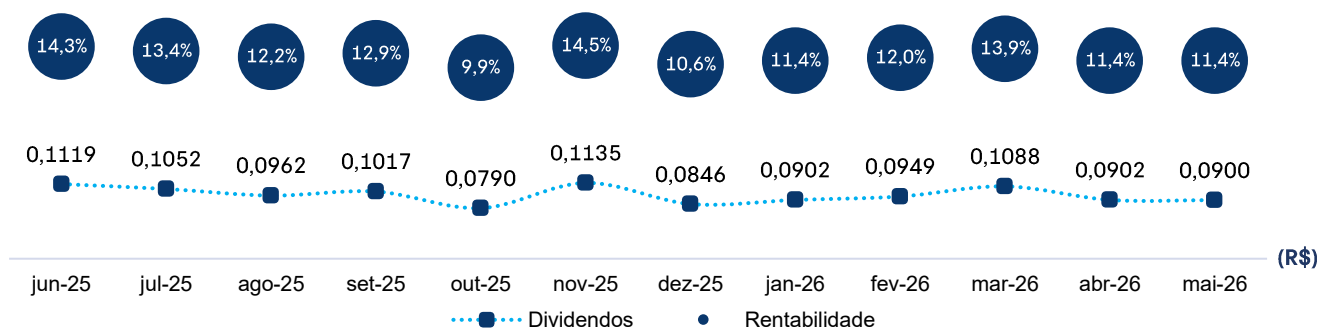
No segmento residencial, observamos um cenário ainda marcado por desafios relevantes. Embora o início do ciclo de queda da Selic possa trazer benefícios graduais para a demanda por imóveis e para as condições de financiamento do setor, os custos de construção permanecem em patamares elevados, pressionando a execução dos projetos e exigindo disciplina adicional por parte das incorporadoras.

Apesar desse contexto, o setor continua sustentado pela demanda estrutural por moradia, especialmente nos principais centros urbanos. Entretanto, o atual ambiente requer atenção redobrada à gestão dos empreendimentos, à evolução dos custos e à capacidade de execução dos projetos, fatores que permanecem determinantes para a geração de valor das operações.

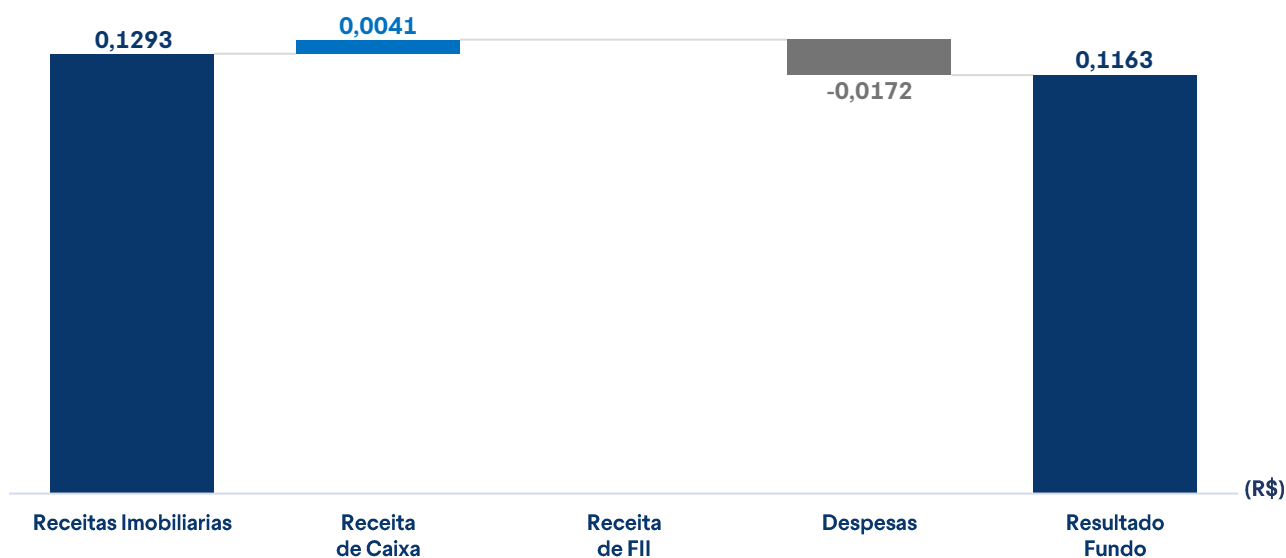
Em relação ao BTYU, seguimos acompanhando de forma próxima a evolução das obras e o desempenho comercial dos empreendimentos investidos, com o apoio de agentes independentes especializados em medição e monitoramento. O acompanhamento recorrente dos cronogramas físico-financeiros e da evolução dos custos de obra tem sido fundamental para identificar possíveis desvios e avaliar eventuais impactos sobre o retorno esperado dos investimentos.

Por fim, permanecemos atentos à evolução do cenário macroeconômico e às dinâmicas específicas do setor residencial, mantendo foco na preservação de valor das operações.

Rentabilidade e Distribuição por Cota



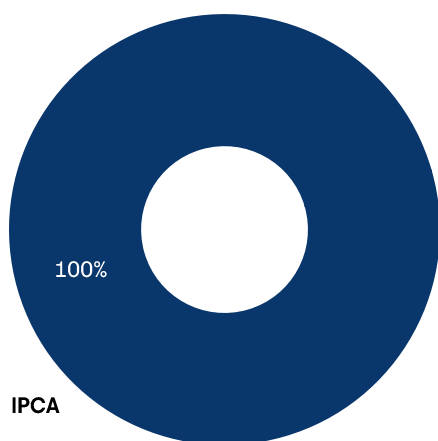
Composição do Resultado por Cota



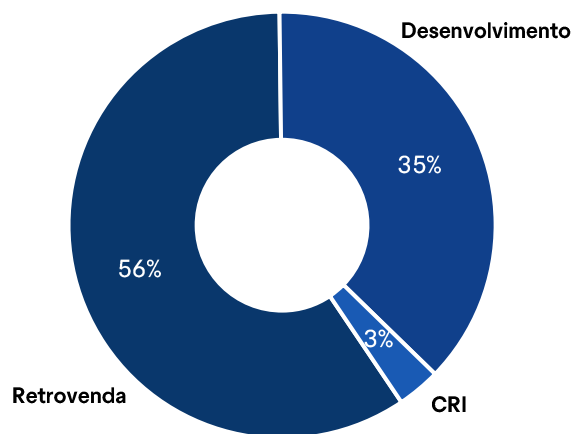
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Março		Abril		Maio		2026	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receitas Imobiliárias	3.177	0,3208	6.157	0,3208	1.380	0,0460	17.161	0,5720
Receita de FII	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita com Caixa	120	0,0100	111	0,0100	123	0,0137	535	0,0178
Total Receitas	3,296	0,3308	6.269	0,3308	1.503	0,0501	17.696	0,5899
Despesas do Fundo	-403	-0,0461	-330	-0,0461	-515	-0,0172	-2,226	-0,0742
Lucro Líquido	2.893	0,2848	5.938	0,2848	988	0,0329	15.470	0,5157
Distribuição de Dividendos	3.264	0,1088	2.706	0,0902	2.700	0,0900	14.223	0,4741
Resultado acumulado¹	1.197	0,0399	4.280	0,1427	2.579	0,0860	2.579	0,0860

Indexador



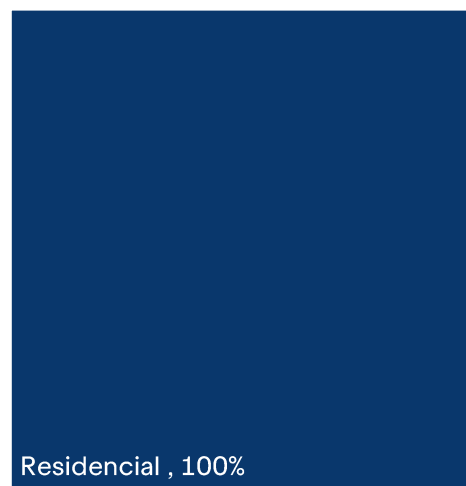
Alocação



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	37,2%	80,6%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Barô Higienópolis	SP	39,8	Rua Baronesa. Higienópolis	71,8%	60,0%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Vista Madalena	SP	31,7	Rua Paulistânia. Vila Madalena	38,5%	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	71,2%	84,9%	-	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.	25,5%	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.	32,2%	98,3%	01/11/2024	1 dorm	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Higienópolis	SP	12,8	Rua Jaguaribe, Higienópolis.	15,9%	37,6%	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	18,1%	74,3%	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	3,9%	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	38,5%	99,1%	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	3,8%	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	54,4%	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	51,5%	87,3%	01/07/2024	1 dorm, studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

Junho de 2026:

12/06/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/06/2026 – 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.

