

FII BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

BTYU11

54.645.216/0001-33

Relatório Mensal – Agosto 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 as condições para a política monetária seguem marginalmente mais confortáveis, com nova surpresa baixista de inflação e sinais mais claros de acomodação da atividade. O IPCA-15 de agosto recuou 0,40% m/m, abaixo da nossa projeção (-0,37%) e do consenso (-0,32%), levando o acumulado em doze meses de 4,52% para 4,24%. A surpresa concentrou-se em alimentação no domicílio e bens industriais.

A atividade consolidou os sinais de acomodação. Revisamos o PIB do 2T26 de 0,5% para 0,4% t/t e mantemos nossas projeções de crescimento de 2,0% em 2026 e 1,1% em 2027, ambas com viés baixista. A contribuição do impulso fiscal ao crescimento foi revisada de 1,4 pp para 1,0 pp em 2026 e de 0,2 pp para 0,5 pp em 2027, refletindo a baixa execução de parte das políticas parafiscais e a menor pressão de despesas associadas à fila do INSS. Com isso, nossa estimativa para o hiato ao fim de 2026 caiu de +0,5% para +0,1%, chegando a -0,6% ao final de 2027.

O mercado de trabalho permanece apertado, embora com sinais incipientes de uma acomodação gradual. A PNAD de julho mostrou alguma recuperação após três meses mais fracos, com desemprego dessazonalizado em 5,46%, ocupação voltando a avançar e rendimento real habitual acelerando de 2,83% para 3,27% a/a. O Caged, em contraste, veio fraco, com criação de 58,6 mil vagas, bem abaixo do consenso (+115 mil) e da nossa projeção (+125 mil). Pelo lado mais hawkish, o desemprego permanece bastante abaixo da nossa estimativa de NAIRU, de 7,3%. Projetamos uma alta gradual da taxa de desemprego para 5,8% ao fim do ano.

O crédito segue como o principal canal de transmissão da política monetária contracionista. As concessões reais recuaram marginalmente em julho, enquanto o saldo permaneceu estável em +4,8% a/a, com avanço de 8,0% no crédito direcionado e de 2,5% no livre. Os juros seguem elevados apesar da compressão dos spreads, enquanto a inadimplência voltou a subir de forma relevante, principalmente entre pessoas físicas no crédito livre, e o comprometimento de renda alcançou 28,9%, alta de 1,7 pp em doze meses.

O balanço doméstico, portanto, tornou-se mais favorável para a política monetária na margem, mas ainda combina inflação acima da meta, expectativas desancoradas e um mercado de trabalho apertado. Permanecem também riscos associados ao El Niño, ao ambiente eleitoral, à PEC 6x1 e ao petróleo. Por outro lado, o hiato está menos pressionado do que estimávamos anteriormente, enquanto os riscos associados ao crédito ganham peso. Nosso estudo de desalavancagem indica que uma contração mais forte do crédito poderia levar o crescimento do PIB de 2027 para um intervalo entre -0,5% e -3,0% e a dívida bruta para acima de 90% do PIB, com a resposta da política monetária dependendo da credibilidade fiscal e do repasse cambial. Apesar da melhora recente dos dados de inflação e atividade, o nível corrente de inflação ainda acima da meta, as expectativas desancoradas e os riscos assimétricos para cima ainda recomendam cautela na condução da política monetária. Mantemos, portanto, nosso cenário base de apenas mais um corte de 25 pb, levando a Selic para 13,75%.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 212,7 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 7,09

DIVIDEND YIELD EMISSÃO
6,17% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 302,6 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,09

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
6,11% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,05 por cota

COTISTAS¹
996

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
1,25% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
20% a.a.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

O mercado imobiliário segue atravessando um período mais desafiador, marcado por juros elevados, maior seletividade dos investidores e condições de crédito mais restritivas. Nesse contexto, a gestão do BTYU11 permanece focada na preservação e maximização do valor dos investimentos realizados.

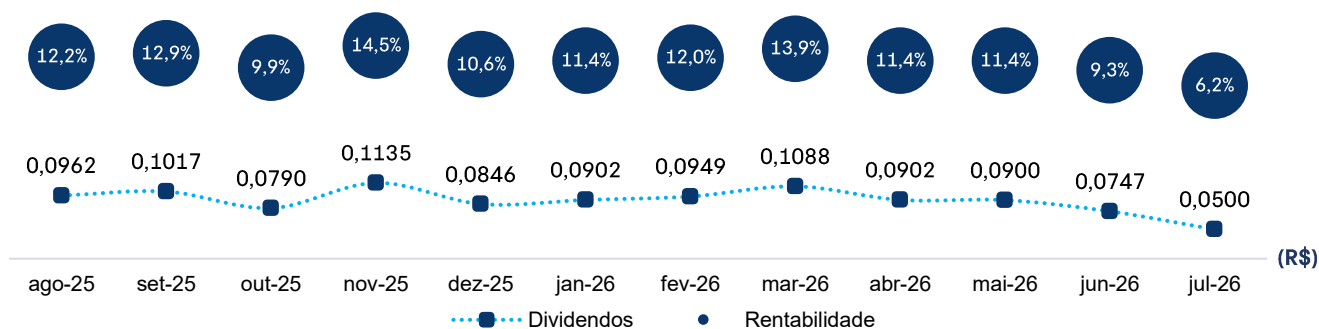
Seguimos atuando de forma próxima ao empreendedor e aos demais participantes das operações, acompanhando a evolução das obras, os custos de construção, o desempenho comercial dos empreendimentos e a situação financeira dos projetos. Nosso objetivo permanece concentrado na conclusão dos empreendimentos e na geração dos fluxos necessários para a recuperação de capital do Fundo.

Os empreendimentos investidos apresentam diferentes estágios de maturação, com parte relevante da carteira já em fases mais avançadas de execução. Destacam-se os projetos Yep, QG Faria Lima e Park Mariana, que superaram 65% de evolução física e avançam para etapas finais de acabamentos e instalações.

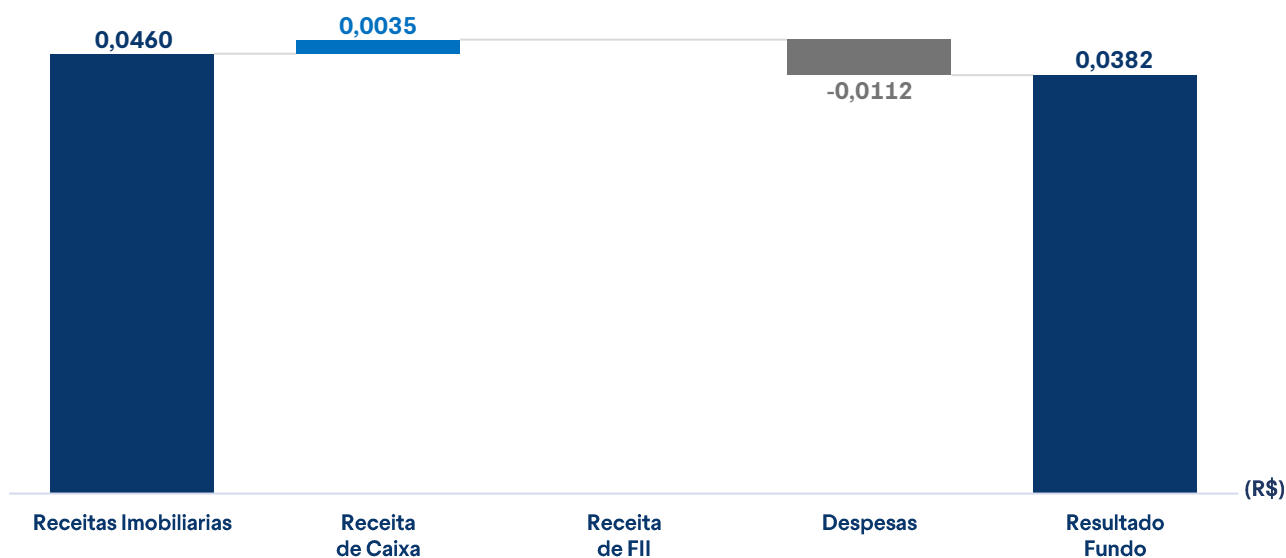
Contamos ainda com o suporte de consultorias independentes para fiscalização e acompanhamento das obras, permitindo monitoramento contínuo da evolução físico-financeira dos projetos e identificação tempestiva de eventuais desvios. Seguimos avaliando e implementando medidas que contribuam para a preservação de valor da carteira, mantendo uma atuação ativa na gestão dos investimentos e no acompanhamento dos projetos, com foco na proteção dos interesses dos cotistas.

No fechamento dos mercados de 31 de agosto de 2026, foi realizado o Grupamento das cotas do Fundo, na proporção de 100 cotas para 1. Cada conjunto de 100 cotas detidas nessa data foi convertido em 1 cota, preservados todos os direitos atribuídos às cotas anteriormente existentes. A partir da abertura dos mercados de 01 de setembro de 2026, as cotas passarão a ser negociadas de forma agrupada, observados os prazos e procedimentos aplicáveis da B3.

Rentabilidade e Distribuição por Cota



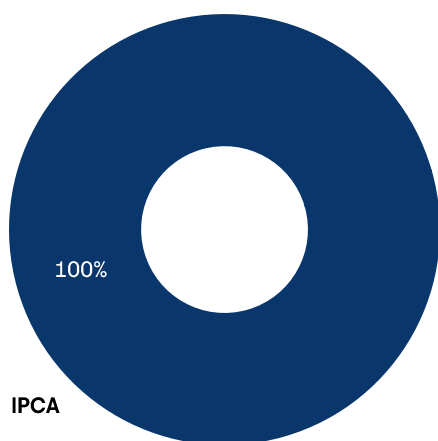
Composição do Resultado por Cota



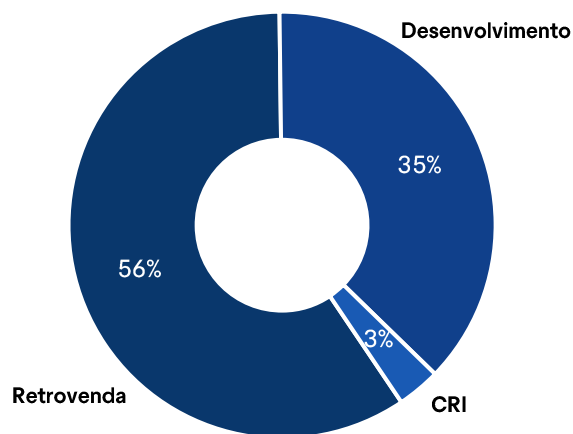
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Maio		Junho		Julho		2026	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receitas Imobiliárias	1.380	0,0460	1.941	0,0647	1.379	0,0460	17.980	0,5993
Receita de FII	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita com Caixa	123	0,0137	127	0,0042	104	0,0035	766	0,0255
Total Receitas	1.503	0,0501	2.068	0,0689	1.483	0,0494	18.747	0,6249
Despesas do Fundo	-515	-0,0172	-341	-0,0114	-336	-0,0112	-2.903	-0,0968
Lucro Líquido	988	0,0329	1.727	0,0576	1.146	0,0382	15.844	0,5281
Distribuição de Dividendos	2.700	0,0900	1.727	0,0747	1.500	0,0500	17.965	0,5989
Resultado acumulado¹	2.579	0,0860	2.065	0,0689	1.846	0,0615	1.846	0,0615

Indexador



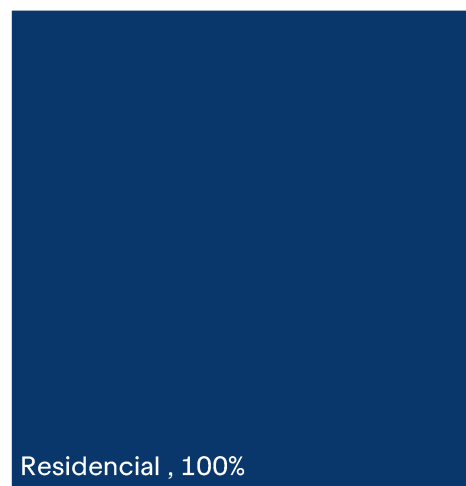
Alocação



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	CDI +	5%	5%	0,6	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	42,6%	80,9%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Barô Higienópolis	SP	39,8	Rua Baronesa. Higienópolis	77,2%	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	44,7%	62,3%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm	As unidades contam com Seguro.
Casa Jardins	SP	31,4	Alameda Jaú. Jardins	100,0%	88,9%	-	4 dorms	As unidades contam com Seguro.
Park Mariana	SP	28,3	Rua Sena Madureira. Vila Mariana	80,7%	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.	33,8%	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.	45,6%	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.	30,8%	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	27,7%	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	7,2%	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	49,3%	97,1%	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	7,2%	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	68,2%	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	68,1%	87,3%	01/07/2024	1 dorm, studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

Agosto de 2026:

13/08/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

14/08/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

25/08/2026 – Fato Relevante

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.

