

FII BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

BTYU11

Relatório Mensal

Setembro 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

Cenário Macro

No Brasil, o Copom manteve a Selic e reforçou uma postura mais rígida, ainda que com leve ajuste: sinalizou estabilidade por um período prolongado e manteve a projeção de inflação em 3,4% para o horizonte relevante, acima do esperado pelo mercado. A mensagem implícita é de menor probabilidade de início do ciclo de cortes em dezembro.

O IPCA-15 de setembro avançou 0,48%, abaixo da expectativa (0,52%). Nos núcleos, os industriais ficaram em linha com as projeções, enquanto os serviços vieram abaixo do esperado devido a fatores temporários. Excluídos esses efeitos, observa-se aceleração dos serviços subjacentes para 6,4% (de 5,7% em agosto). As expectativas permanecem acima da meta, mas melhoraram levemente com a valorização do real, em sintonia com a postura mais cautelosa do Banco Central.

Nos Estados Unidos, a inflação (PCE) de agosto subiu 0,2% no mês e 2,7% em 12 meses, com núcleo em torno de 2,9%. Bens seguem pressionados por tarifas e custos de importação, enquanto serviços mostram desaceleração gradual, refletindo a perda de força da renda agregada. Esse quadro, de inflação acima da meta mas com sinais de enfraquecimento da atividade, abriu espaço para o primeiro corte de juros do ano.

O Banco Central americano reduziu a taxa básica em 25 pontos-base, para 4,00%–4,25%, justificando a medida como gestão de riscos diante da fragilidade no mercado de trabalho. Nas projeções, elevou a expectativa de crescimento do PIB em 2025 de 1,4% para 1,6%, reconhecendo revisões positivas em consumo e atividade, mas manteve inflação acima de 2,5% e desemprego próximo de 4,5%, sinalizando normalização gradual da política monetária.

Na coletiva, Jerome Powell adotou tom mais cauteloso, destacando que a política está agora “adequadamente restritiva” e que novos ajustes dependerão da confirmação da tendência de desaceleração, tanto no mercado de trabalho quanto na inflação.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 279,0 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,30

DIVIDEND YIELD MERCADO
13,14% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 301,7 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,06

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
12,10% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,0962 por cota

COTISTAS¹
488

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
1,25% a.a.

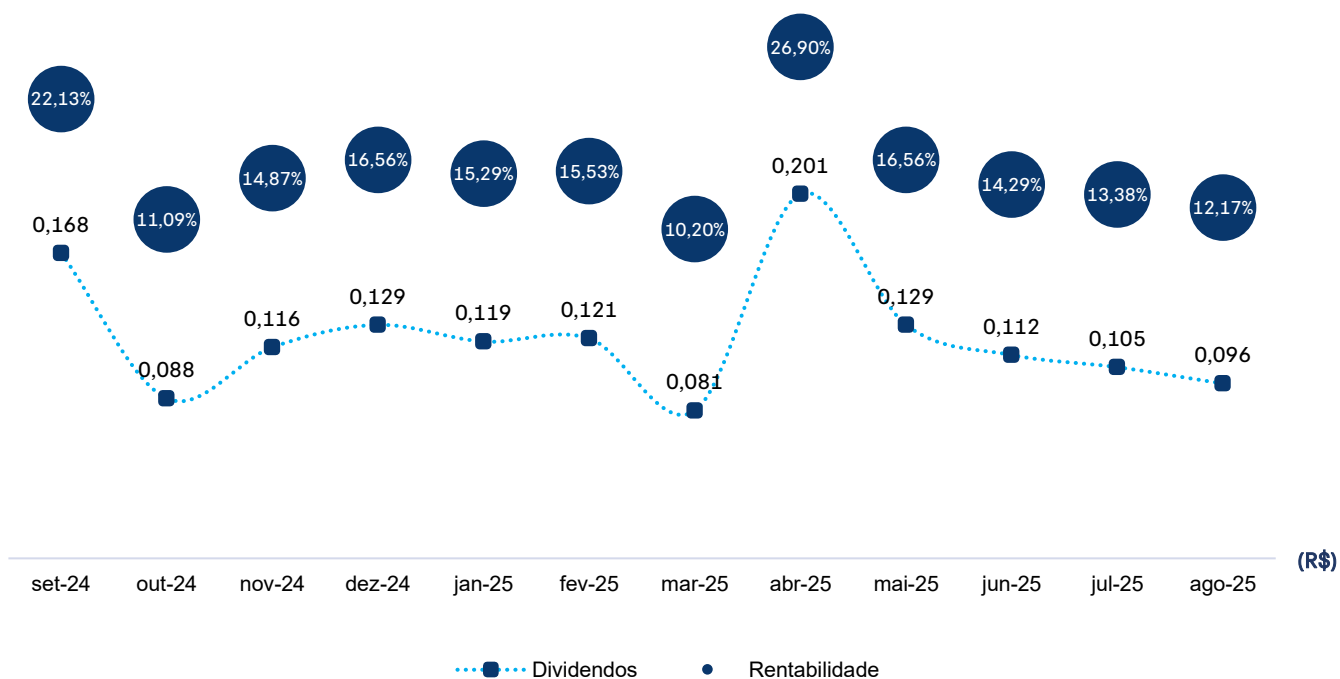
TAXA DE PERFORMANCE
20% a.a.

Caros investidores,

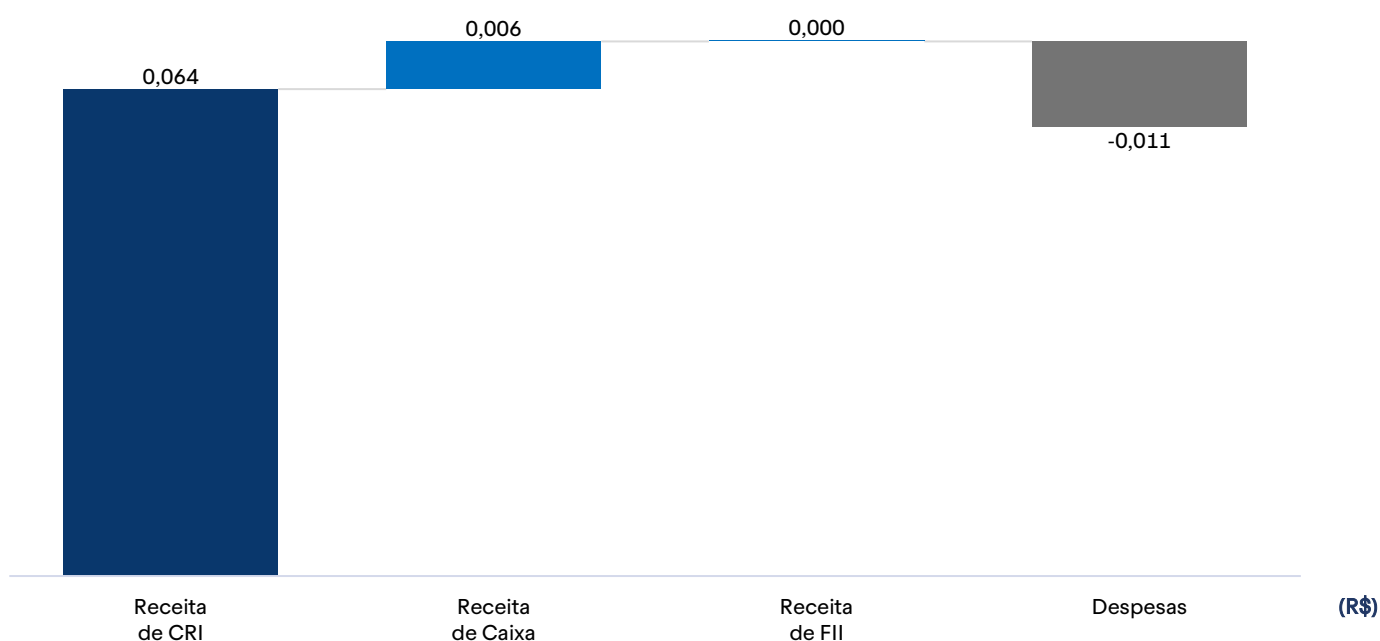
Durante o mês de agosto, o BTYU registrou um marco importante com o início das obras do QG Ferreira de Araujo, empreendimento estrategicamente localizado em Pinheiros, a apenas 350 metros da estação Faria Lima. O projeto já demonstra excelente aceitação de mercado, alcançando 75% das unidades comercializadas, resultado que reforça a atratividade da região e a qualidade do produto. Os demais ativos que compõem o portfólio seguem sob acompanhamento contínuo por nossa equipe, com foco em avaliar tanto o andamento físico das obras quanto o desempenho comercial das vendas, assegurando que cada desenvolvimento mantenha o ritmo planejado e contribua para os objetivos de rentabilidade do fundo.

BTG Pactual Gestora

Rentabilidade e Distribuição por Cota



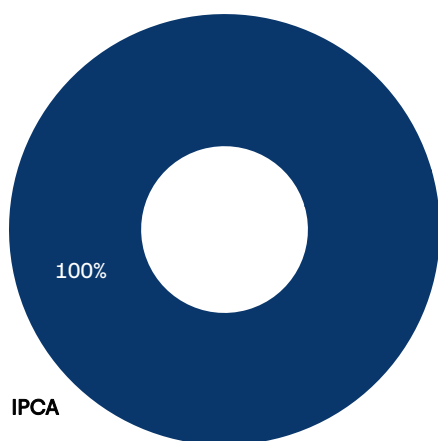
Composição do Resultado por Cota



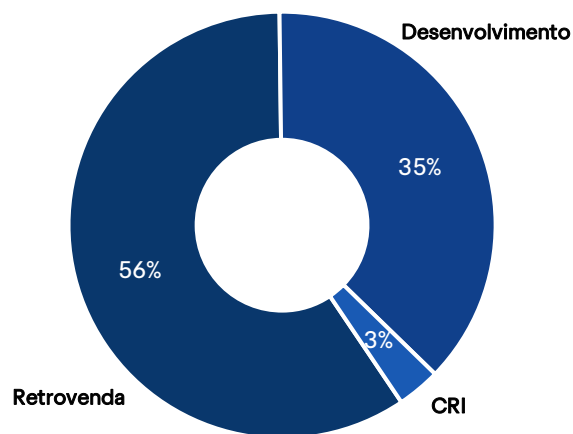
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Junho		Julho		Agosto		2025	
		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota
Receita de CRI	1.885	0,063	3.009	0,100	1.914	0,064	29.507	0,984
Receita com Caixa	208	0,007	224	0,008	187	0,006	1.637	0,055
Total Receitas	2.093	0,070	3.232	0,108	2.101	0,070	31.143	1,038
Despesas do Fundo	-329	-0,011	-376	-0,013	-336	-0,011	-2.870	-0,096
Lucro Líquido	1.765	0,059	2.856	0,095	1.765	0,059	28.273	0,942
Distribuição	3.357	0,112	3.156	0,1052	2.886	0,0962	28.917	0,964
Resultado Não Distr. Acumul.	-	-	-	-	-	-	-	-
IPCA (M-2)	0,43%		0,26%		0,24%		5,86%	
Distribuição em IPCA+	9,00%		9,00%		9,00%		9,00%	

Indexador



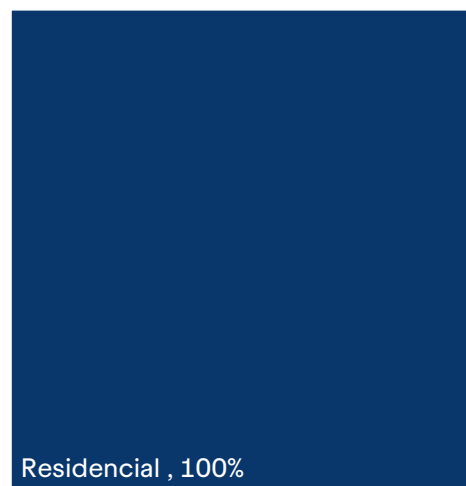
Alocação



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	Verso	24K2592164	IPCA	9	9	1,2	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	22,9%	69,1%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Barô Higienópolis	SP	39,8	Rua Baronesa. Higienópolis	41,3%	57,1%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR	As unidades contam com Seguro.
Vista Madalena	SP	31,7	Rua Paulistânia. Vila Madalena	27,5%	59,4%	-	3 dorms, 2 dorms, 1 dorm	As unidades contam com Seguro.
Casa Jardins	SP	31,4	Alameda Jaú. Jardins	97,7%	74,7%	-	4 dorms	As unidades contam com Seguro.
Park Mariana	SP	28,3	Rua Sena Madureira. Vila Mariana	63,2%	80,0%	-	3 dorms e 2 dorms	As unidades contam com Seguro.
Brook	SP	3,9	Rua Getúlio Soares - Brooklin	100,0%	96,8%	-	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%	97,7%	-	3 dorms, NR – Studio e NR – 1 dorm	As unidades contam com Seguro.
HY Pinheiro	SP	0,4	Rua Cristiano Viana, Pinheiros	100,0%	98,3%	-	1 dorm e Studio	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.	10,3%	99,7%	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.	1,0%	98,9%	01/11/2024	1 dorm	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.
QG Higienópolis	SP	12,8	Rua Jaguaribe, Higienópolis.	0,5%	39,4%	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	0,5%	75,1%	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	6 Meses após lançamento	74,4%	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	11,4%	100,0%	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	6 Meses após lançamento	68,7%	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	14,2%	99,7%	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	13,8%	84,4%	01/07/2024	1 dorm, studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

Setembro de 2025:

05/09/2025 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/09/2025 – 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.

