

FII BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

BTYU11

54.645.216/0001-33

Relatório Mensal – Julho 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 ficaram um pouco mais confortáveis em julho, com surpresas baixistas na inflação e sinais de acomodação da atividade. No início do mês, revisamos nosso cenário para incorporar dois cortes adicionais de 25 pontos-base nas próximas reuniões, levando a Selic a 13,75% ao fim de 2026. A mudança refletiu principalmente a função de reação mais dovish revelada pelo Copom, a comunicação aberta à continuidade do ciclo e as projeções mais benignas apresentadas pelo Banco Central, além do distensionamento, naquele momento, do conflito no Oriente Médio.

Desde então, as tensões no Oriente Médio voltaram a se intensificar, mantendo elevados os riscos associados ao petróleo. Em contrapartida, os dados domésticos correntes trouxeram algum alívio. O IPCA-15 de julho registrou a segunda surpresa baixista relevante consecutiva, com resultado melhor não apenas em itens voláteis, como alimentação no domicílio e passagens aéreas, mas também nas medidas subjacentes. A média móvel trimestral anualizada dos serviços subjacentes e da média dos cinco núcleos recuou para 4,5%, enquanto os indicadores de bens industriais também perderam força. A queda dos combustíveis e a sazonalidade favorável dos alimentos devem manter a inflação corrente mais benigna no curto prazo. Projetamos IPCA de 5,0% em 2026 e 4,4% em 2027.

A atividade econômica também começou a apresentar sinais mais consistentes de acomodação. Projetamos crescimento de 0,5% t/t no 2T26 e mantemos nossa estimativa de expansão de 2,0% em 2026, mas os indicadores mais recentes apontam desaceleração na entrada do terceiro trimestre. As sondagens da indústria e dos serviços recuaram em julho, sobretudo pela piora das expectativas e da percepção sobre a demanda. O crédito mostrou alguma resiliência em junho, mas continua sendo contratado a taxas elevadas, com spreads crescentes, inadimplência em patamar alto e comprometimento de renda das famílias em máximas históricas.

O mercado de trabalho permanece apertado, mas também passou a mostrar sinais de acomodação. A taxa de desemprego com ajuste sazonal subiu de 5,4% para 5,5% em junho, refletindo estabilidade da ocupação pelo terceiro mês consecutivo e aumento marginal da força de trabalho. A desaceleração foi mais evidente na renda: o crescimento interanual da renda real habitual caiu de 4,0% para 2,8%, enquanto o avanço da massa de rendimentos recuou de 4,8% para 3,6%. O Caged continuou indicando criação robusta de vagas, mas com perda de força na média móvel e arrefecimento dos salários de admissão e desligamento. Projetamos que o desemprego ajustado sazonalmente suba gradualmente para 5,8% ao fim do ano. O cenário ainda combina inflação acima da meta, expectativas desancoradas, hiato positivo e riscos relevantes associados ao El Niño, ao ambiente eleitoral e ao conflito no Oriente Médio. Ainda assim, a melhora da inflação corrente e os sinais de desaceleração da atividade reduziram marginalmente o grau de desconforto para a política monetária.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 221,1 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 7,37

DIVIDEND YIELD EMISSÃO
9,35% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 303,7 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,12

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
9,23% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,0747 por cota

COTISTAS¹
907

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
1,25% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
20% a.a.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

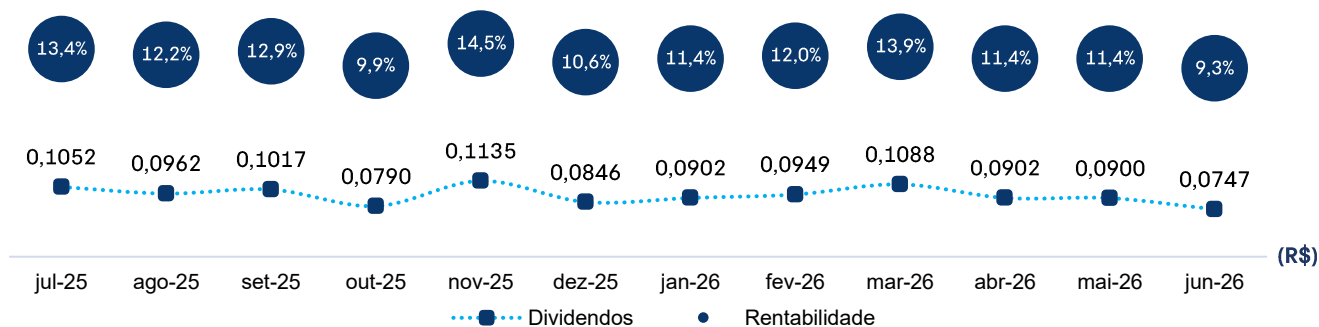
O mercado imobiliário segue atravessando um período mais desafiador, marcado por juros elevados, maior seletividade dos investidores e condições de crédito mais restritivas. Nesse contexto, a gestão do BTYU11 permanece focada na preservação e maximização do valor dos investimentos realizados.

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 o retorno dos investimentos do Fundo.

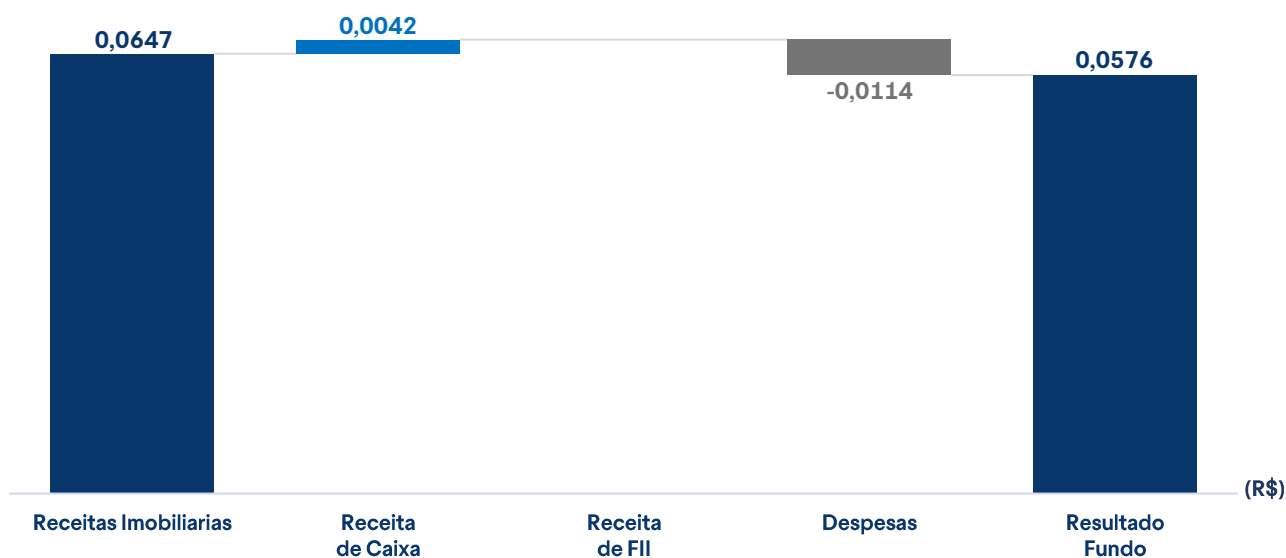
Os empreendimentos investidos apresentam diferentes estágios de maturação, com parte relevante da carteira já em fases mais avançadas de execução. Destacam-se os projetos Yep, QG Faria Lima e Park Mariana, que superaram 65% de evolução física e avançam para etapas finais de acabamentos e instalações.

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.

Rentabilidade e Distribuição por Cota



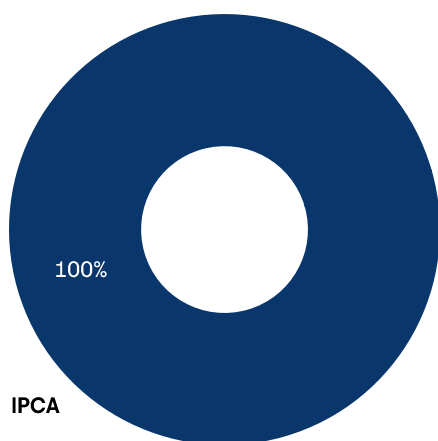
Composição do Resultado por Cota



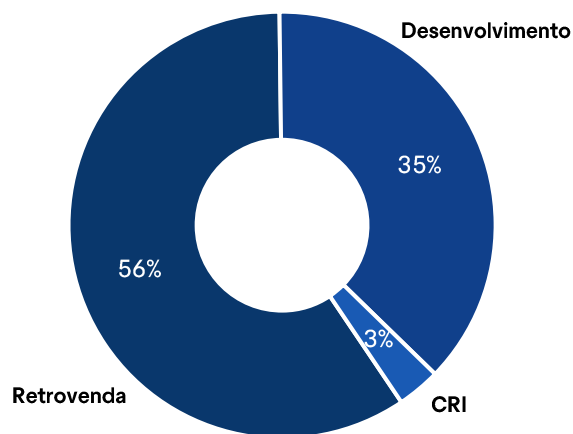
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Abril		Maio		Junho		2026	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receitas Imobiliárias	6.157	0,3208	1.380	0,0460	1.941	0,0460	16.602	0,5720
Receita de FII	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita com Caixa	111	0,0100	123	0,0137	127	0,0137	662	0,0178
Total Receitas	6.269	0,3308	1.503	0,0501	2.068	0,0501	17.264	0,5899
Despesas do Fundo	-330	-0,0461	-515	-0,0172	-341	-0,0172	-2,567	-0,0742
Lucro Líquido	5.938	0,2848	988	0,0329	1.727	0,0329	14.697	0,5157
Distribuição de Dividendos	2.706	0,0902	2.700	0,0900	1.727	0,0747	14.464	0,5488
Resultado acumulado¹	4.280	0,1427	2.579	0,0860	2.065	0,0689	2.065	0,0689

Indexador



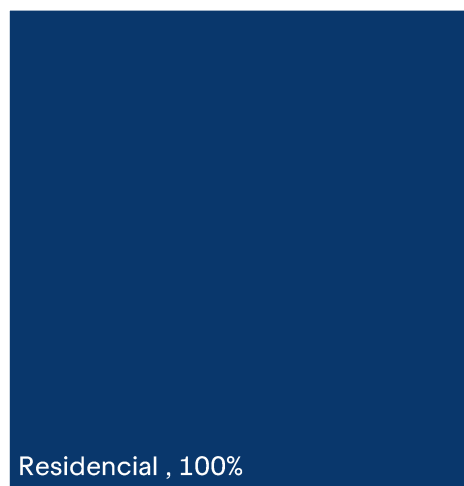
Alocação



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	39,98%	80,6%	-	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	42,1%	61,9%	-	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	75,9%	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.	29,0%	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.	38,8%	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.	19,7%	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	22,7%	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	6,0%	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	43,9%	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	6,2%	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	61,9%	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	61,5%	87,3%	01/07/2024	1 dorm, studio e NR	AF de Ações da SPE, Fiança e Seguros de Obra.

Junho de 2026:

13/07/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/07/2026 – 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.

