



BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

CNPJ: 54.645.216/0001-33

Relatório Gerencial

Fevereiro 2025

BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.





Sumário

04	O Fundo
05	Comentário do gestor
06	Resultados financeiros
07	Acompanhamento do portfólio
09	Publicações do mês
10	Disclaimer



BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

O FUNDO

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 seu objetivo o investimento em operações de incorporação imobiliária em diferentes fases do ciclo imobiliário.

O fundo tem prazo indeterminado, é voltado para os Investidores em geral e conta com política de distribuição mensal de rendimentos, respaldado pela isenção fiscal para investidores pessoa física, conforme definido pela Lei 8.668/93.

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Taxa de Administração:

1,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo

Taxa de Performance:

20% do que exceder a variação do IPCA + 8,0%

Quantidade de Emissões:

2

Quantidade de Cotas:

30.000.000

Ambiente de Negociação:

B3





COMENTÁRIO DO GESTOR

Prezado investidor,

No Brasil, as projeções de inflação para os próximos anos seguem com tendência de alta, refletindo uma série de fatores econômicos internos e externos que impactam diretamente a economia nacional. Para 2025, o mercado estima que o IPCA, principal indicador da inflação no país, atingirá 5,65%, ultrapassando a meta estabelecida. Já para 2026, a previsão é de uma inflação de 4,40%. Esses números sugerem que, apesar dos esforços do Banco Central para conter a inflação, o cenário permanece desafiador e exige respostas rápidas e eficazes por parte da autoridade monetária.

A próxima reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) está marcada para março, e a expectativa é de que o Banco Central mantenha sua política monetária restritiva, elevando a taxa Selic em 1 ponto percentual, para 14,25% ao ano. Essa medida visa controlar a inflação, mas também traz o desafio de equilibrar o crescimento econômico.

No início deste ano, a moeda brasileira apresentou uma valorização expressiva, passando de R\$ 6,30 por dólar em dezembro para um patamar mais próximo de R\$ 5,70. A maior parte dessa valorização parece refletir o aumento do diferencial de juros entre o Brasil e os Estados Unidos, o que torna o real mais atrativo para os investidores.

Nos Estados Unidos, o mercado segue atento às discussões sobre as tarifas comerciais sob o governo Trump, o que gera incertezas sobre o futuro da inflação e do crescimento econômico. Apesar desse cenário, o índice de preços de consumo pessoal (PCE), indicador de inflação preferido pelo Federal Reserve (Fed), desacelerou para 2,5% em janeiro, abaixo dos 2,6% registrados em dezembro. Já o núcleo do PCE, que exclui alimentos e energia, subiu para 2,6% em janeiro, uma leve diminuição em relação aos 2,9% do mês anterior, conforme dados revisados pelo Departamento de Comércio.

Os contratos futuros, indicam uma probabilidade superior a 70% de que o Fed reduza sua taxa de juros em 0,25 ponto percentual em sua reunião de junho, para uma faixa de 4,00% a 4,25%.





BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário



RESULTADOS FINANCEIROS

Valor Patrimonial (R\$ milhões) 307,4	Valor Patrimonial (R\$ / cota) 10,24	Dividend Yield Patrimonial (12m a.a.) 14,55%	Rendimento (R\$ / Cota) 0,1193
Valor de Mercado (R\$ milhões) 304,5	Valor de Mercado (R\$ / cota) 10,15	Rendimento Liq. Equivalente IPCA + 9,5%	Taxa de Gestão/Adm 1,25% a.a.

Demonstração de resultados do período

Resultado (R\$ mil)	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Acum.
Receitas de Propriedades para Investimento	2.145,4	601,9	2.926,1	5.133,7	5.188,4	2.869,9	3.349,0	333,5	7.506,6	31.013,7
Receita com FI de Renda Fixa	816,3	683,5	661,6	443,0	255,7	687,4	533,3	297,1	137,30	4.641,6
Total Receitas	2.961,7	1.285,4	3.587,8	5.576,7	5.440,2	3.557,4	3.882,4	630,7	7.643,9	35.655,6
Despesas do Fundo	(225,5)	(381,4)	(221,4)	(225,3)	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(342,7)	(2.285,6)
Total Despesas	(225,5)	(381,4)	(221,4)	(225,3)	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(342,7)	(2.285,6)
Retenção de Rendimentos	-	(107,3)	-	-	-	-	-	(947,7)	-	-
Lucro Líquido	2.736,1	904,0	3.366,3	5.351,4	5.211,9	3.328,1	3.545,69	191,2	7.301,2	33.561,6
Lucro Líquido por cota (R\$)	0,1368	0,0452	0,1683	0,2676	0,2606	0,1109	0,1182	0,0064	0,2434	1,4017
Distribuição / cota (R\$)	0,0872	0,1069	0,1253	0,2100	0,1680	0,0880	0,1162	0,1285	0,1193	1,2132
IPCA de Referência	0,16%	0,38%	0,46%	0,21%	0,38%	-0,02%	0,44%	0,56%	0,39%	-
Rendimento Líquido Equivalente (IPCA +)	9%	9%	9,0%	23,9%	16,7%	10,1%	10,0%	9,0%	9,5%	-





Acompanhamento do Portifólio: Retrovenda

1 Quartier Capote

- Rua Capote Valente. Pinheiros - SP
- Alocação: R\$41,8mm
- Status de Obras: 18%
- Status de Vendas: 61%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR



2 Barô Higienópolis

- Rua Baronesa. Higienópolis - SP
- Alocação: R\$39,8mm
- Status de Obras: 30%
- Status de Vendas: 53%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR



3 Vista Madalena

- Rua Paulistânia. Vila Madalena - SP
- Alocação: R\$31,7mm
- Status de Obras: 16%
- Status de Vendas: 48%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms e 1 dorm



4 Casa Jardins

- Alameda Jaú. Jardins - SP
- Alocação: R\$31,4mm
- Status de Obras: 86%
- Status de Vendas: 70%
- Aquisição de Unidades
- Tipologia: 4 dorms



5 Park Mariana

- Rua Sena Madureira. Vila Mariana - SP
- Alocação: R\$28,3mm
- Status de Obras: 53%
- Status de Vendas: 69%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms e 2 dorms



6 Brook

- Rua Getúlio Soares - Brooklin - SP
- Alocação: R\$3,9mm
- Status de Obras: 100%
- Status de Vendas: 91%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms e 1 dorm e NR



7 DNA Vila Mariana

- Rua Doutor Neto de Araújo. Vila Mariana - SP
- Alocação: R\$1,3mm
- Status de Obras: 100%
- Status de Vendas: 96%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: NR – Studio, NR - 1 dorms e 3 Drom



8 Pinheiro HY

- Rua Cristiano Viana, Pinheiros - SP
- Alocação: R\$442k
- Status de Obras: 100%
- Status de Vendas: 97%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: Studio e 1 dorms





Acompanhamento do Portfólio: Equity

1 Arthur Prado

- R. Arthur Prado - Bela Vista
- Alocação: R\$19,0mm
- Status: Lançamento em 06/24
- % Vendido: 98%
- Status de Obras: 0,87%
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR



2 QG Vila Nova Conceição

- R. Silvânia - Vl. Nova Conceição
- Alocação: R\$14,0mm
- Status: Lançamento em 11/24
- % Vendido: 96%
- Início de Obras: : 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm



3 Ferreira de Araujo

- R. Ferreira de Araujo -Pinheiros
- Alocação: R\$12,8mm
- Status: Lançamento em 01/25
- % Vendido: 47%
- Início de Obras: 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm



4 QG Higienópolis

- R. Jaguaribe - Higienópolis
- Alocação: R\$12,8mm
- Status: Lançamento em 12/24
- % Vendido: 33,0%
- Início de Obras: 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e studio



5 Saibro

- R. Cardoso de Melo - Vila Olimpia
- Alocação: R\$11,2mm
- Status: Lançamento em 05/25
- % Vendido: N/A
- Início de Obras: 4º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e NR



6 Cabo Verde

- R. Cabo verde - Vila Olimpia
- Alocação: R\$11,0mm
- Status: Lançamento em 08/24
- % Vendido: 100%
- Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e NR



7 Medellin

- R. Cardoso de Melo - Vila Olimpia
- Alocação: R\$8,8mm
- Status: Lançamento em 05/25
- % Vendido: N/A
- Início de Obras: 4º Tri/25
- Tipologias: Studio e NR



8 QG Faria Lima

- R. dos Pinheiros - Pinheiros
- Alocação: R\$7,0mm
- Status: Lançamento em 06/24
- % Vendido: 100%
- Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR



9 Gilberto Sabino

- R. Gilberto Sabino - Pinheiros
- Alocação: R\$6,0mm
- Status: Lançamento em 07/24
- % Vendido: 82%
- Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR





Acompanhamento do Portifólio: Alocações Táticas



São Paulo - SP



Volume
R\$ 9,3 milhões



CDI + 5,5% a.a.



Duration
0,82 anos



Etapa do empreendimento: Obras em andamento.

Verso

Código: 24K2592164

Emissão: OPEA – 1ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Cessão fiduciária dos direitos creditórios e alienação fiduciária de cotas da SPE desenvolvedora e Aval.

Participação no CRI: 100% do CRI

Participação no PL: 3,0% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo antecipar os resultados do empreendimento.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis





BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento
Imobiliário

PUBLICAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de fevereiro de 2025, foram realizadas as publicações:

12/02 – Informe Trimestral Estruturado	Acesse
13/02 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
17/02 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
27/02 – Outros Comunicados Não Considerados Fatos Relevantes	Acesse





Disclaimer

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability).

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Contato

Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

E-mail: OL-RI-Btyu@btgpactual.com

