

# inVista US Private Credit

Dezembro - 2024

## ISIN

KYG4940S1140

## Público-Alvo

Profissional e Qualificado

## Rentabilidade-Alvo

9,0% ~ 11,0% a.a.

## Aplicação Mínima (US\$)

100.000

## Saldo Mínimo (US\$)

100.000

## Movimentação Mínima (US\$)

25.000

## Divulgação do NAV

Fechamento Mensal

**Onboarding e Documentos de  
Subscrição**

Antepenúltimo dia útil do mês

**Integralização**

Até último dia útil do mês

**Período Mínimo de Permanência**

2 anos

**Taxa de Saída Antecipada**

6,0%

**Taxa de Gestão**

2,0% a.a.

**Taxa de Performance**

20% s/ o que exceder 6,0%

**Taxa de Estruturação**2,0%<sup>1</sup> Up Front**Gestor**

inVista Real Estate

**Administrador**

Apex Global

## Big Numbers

NAV (US\$)

**18,2** MM

Rentabilidade LTM

**11,12** %

## Updates

O Fundo seguiu recebendo aportes relevantes ao longo do 4º Trimestre de 2024, refletindo a confiança dos investidores na estratégia e na rentabilidade da carteira. Com o mercado de crédito imobiliário norte-americano oferecendo oportunidades atrativas e diversificadas, a Gestão manteve seu foco em alocar os recursos de forma ágil e criteriosa, sempre respeitando os pilares fundamentais da tese: proteção de capital, geração de renda e retorno ajustado ao risco.

As alocações foram direcionadas tanto para notas de crédito imobiliário quanto para fundos especializados, todos alinhados ao mandato do Fundo e com forte lastro em ativos imobiliários. O objetivo permanece o mesmo: construir um portfólio sólido, resiliente e capaz de entregar retornos consistentes aos cotistas no médio e longo prazo, mesmo em contextos macroeconômicos desafiadores.

1. Descontos aplicáveis em função do volume investido ou acordos comerciais específicos

**LTV (Loan-to-Value)**

**59%**

Relação entre o empréstimo e o valor do imóvel financiado

**Prazo de Vencimento**

**13,1** meses

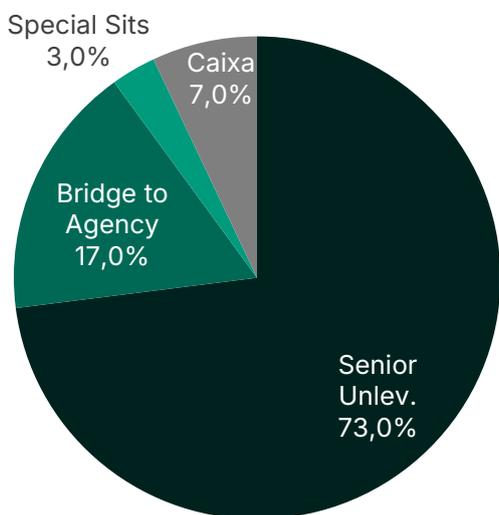
Média ponderada do prazo de vencimento dos *Loans*

**Número de *Loans***

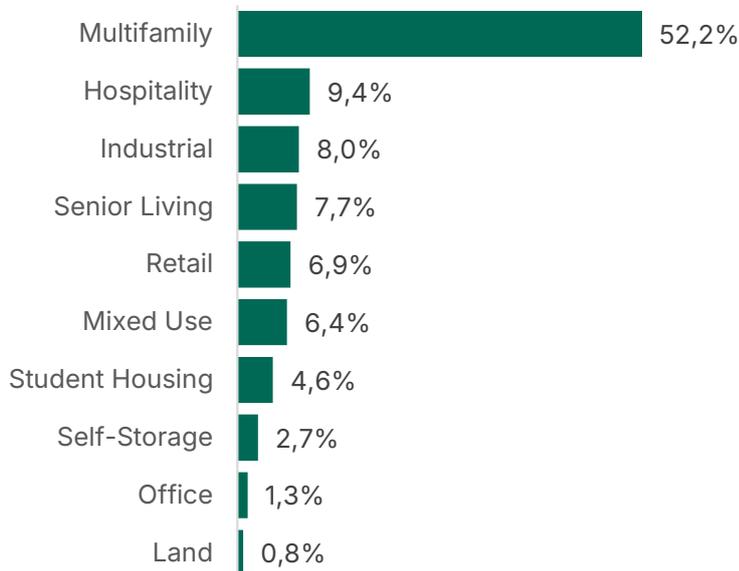
**110** *Loans*

Número total de *Loans* dos notes e fundos da carteira

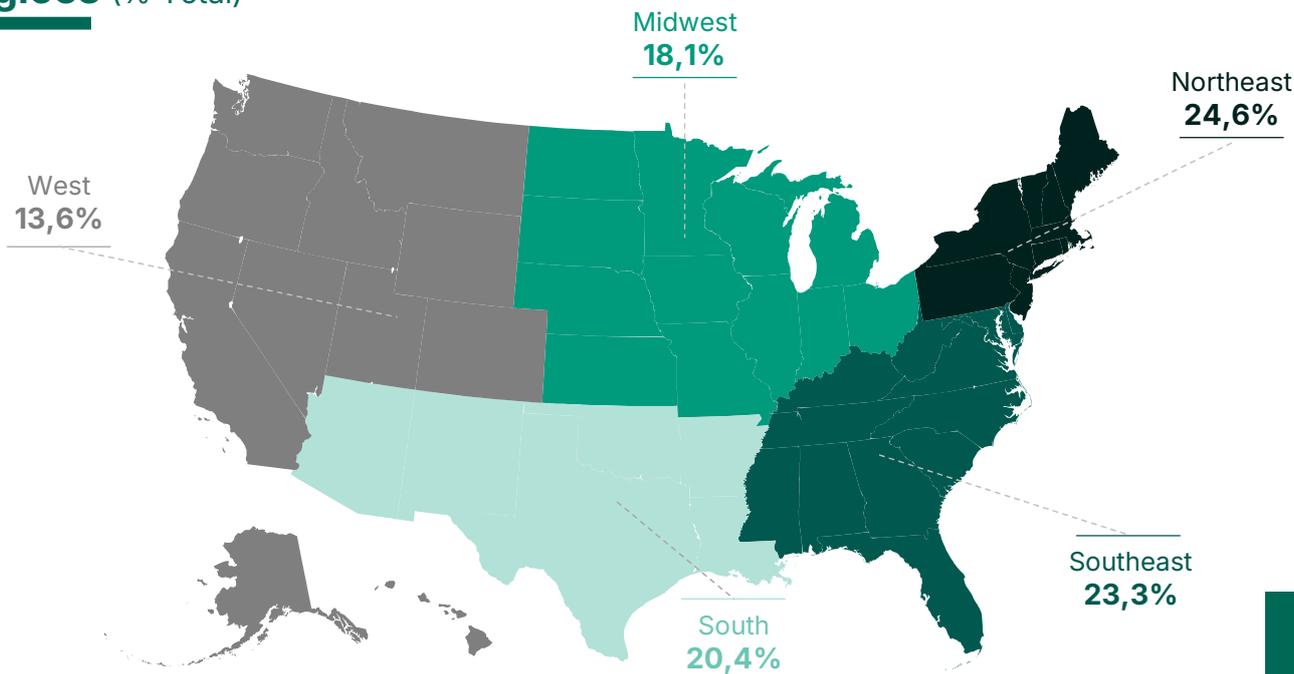
**Estratégias (% Total)**



**Setores (% Total)**



**Regiões (% Total)**



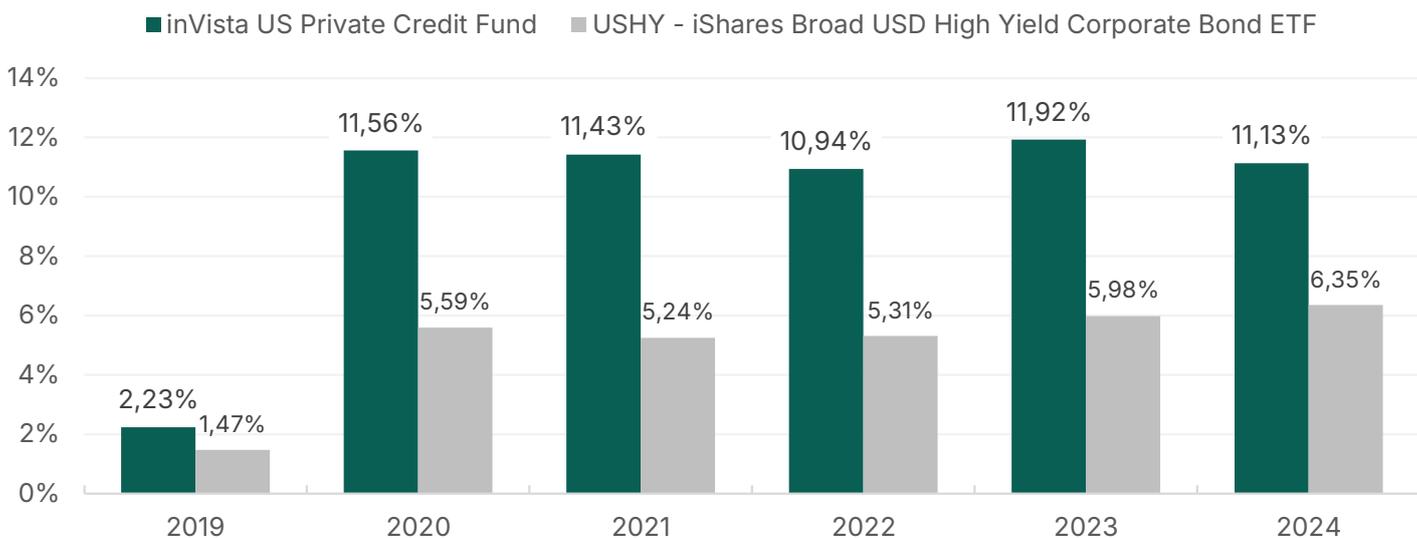
# PERFORMANCE

## inVista US Private Credit | Dez/2024



	inVista US Private Credit Fund	USHY - iShares Broad USD High Yield Corporate Bond ETF
<b>Rentabilidade LTM</b>	11,12%	6,35%
<b>Número de Meses Positivos</b>	62	62
<b>Número de Meses Negativos</b>	0	0
<b>Maior Rentabilidade Mensal</b>	1,18%	0,98%
<b>Menor Rentabilidade Mensal</b>	0,77%	0,36%
<b>Volatilidade LTM</b>	0,26%	0,09%

### Rentabilidade (% YoY)



Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	ITD	USHY ITD
<b>2019</b>	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1,18%	1,04%	<b>2,23%</b>	<b>1,47%</b>
<b>2020</b>	0,89%	0,88%	0,82%	0,90%	0,89%	1,00%	0,91%	0,96%	0,92%	0,94%	0,92%	0,94%	<b>14,04%</b>	<b>7,14%</b>
<b>2021</b>	0,97%	0,91%	0,96%	1,03%	0,91%	0,94%	0,92%	0,92%	0,89%	0,80%	0,77%	0,85%	<b>27,07%</b>	<b>12,76%</b>
<b>2022</b>	0,81%	0,78%	0,84%	0,81%	0,81%	0,77%	0,92%	0,94%	0,99%	0,90%	0,93%	0,95%	<b>40,98%</b>	<b>18,74%</b>
<b>2023</b>	0,99%	0,92%	1,00%	0,95%	0,96%	1,00%	0,94%	0,90%	0,93%	0,93%	0,89%	0,92%	<b>57,79%</b>	<b>25,84%</b>
<b>2024</b>	0,93%	0,94%	0,93%	1,06%	0,93%	0,82%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	<b>75,33%</b>	<b>33,83%</b>

## **Crédito Imobiliário EUA**

O Fundo tem como objetivo gerar retornos atrativos e consistentes por meio da alocação em crédito imobiliário nos Estados Unidos, com foco em operações estruturadas e garantidas por ativos reais. Essa estratégia oferece ao investidor uma combinação de rendimento recorrente, proteção patrimonial e exposição a um mercado maduro, transparente e profundo como o norte-americano. O crédito privado nos EUA representa uma oportunidade única de investimento, especialmente no setor imobiliário, por três principais razões:

1. **Segurança estrutural:** os empréstimos são lastreados por garantias reais, com forte estruturação jurídica e *covenants* robustos que protegem os credores;
2. **Mercado líquido e sofisticado:** o mercado norte-americano oferece alta liquidez, grande volume de operações e ampla disponibilidade de informações, permitindo decisões embasadas e eficientes;
3. **Diversificação e retorno ajustado ao risco:** o investidor pode acessar diferentes perfis de risco-retorno, diversificando entre tipos de ativos, regiões e estratégias, com spreads atrativos frente à renda fixa tradicional.

Dentro dessa estratégia, o Fundo investe em operações de crédito lastreadas em ativos imobiliários de alta qualidade, combinando diferentes perfis de risco/retorno. As alocações envolvem tanto empréstimos de curto prazo e foco em estabilização de ativos quanto estruturas com menor risco e alavancagem, além de exposições pontuais a oportunidades com maior complexidade e retorno potencial elevado.

Dessa forma, o Fundo busca equilibrar segurança, previsibilidade de receitas e geração de valor, com um portfólio dinâmico e adaptado às condições macroeconômicas dos EUA. Essa abordagem confere resiliência ao Fundo em diferentes ciclos de mercado, ao mesmo tempo em que permite capturar oportunidades pontuais com elevado retorno ajustado ao risco.

## Condomínio de Altíssimo Padrão em Miami

- Desenvolvimento de um condomínio residencial de altíssimo padrão, com marca reconhecida internacionalmente, localizado com fácil acesso a *Miami Beach*, *Downtown Miami* e *Brickell*;
- O terreno possui cerca de 7.700 m<sup>2</sup>, já 100% aprovado para a construção de um projeto residencial com cerca de 86.500 m<sup>2</sup> de área construída;
- O desenvolvedor do projeto é um dos mais respeitados do setor, com um histórico premiado na região e mais de US\$ 8 bilhões em vendas acumuladas em empreendimentos residenciais.



### IMÓVEL

Localização	Miami, FL
Descrição	- Condomínio residencial: 168 unidades, 45.457 m <sup>2</sup> ; - Loja: 357 m <sup>2</sup> ; - Estacionamento: 356 vagas
Status	Pré-Desenvolvimento

### EMPRÉSTIMO

Volume	US\$ 7 MM
LTV	42%
Vencimento	18 meses
Extensão	2 ~ 6 meses
Taxa	15% a 17% <sup>(*)</sup>

(\*) SOFR Floor 5%.

## **Centro Comercial no Corredor Turístico de Orlando**

- O *Promenade at Sunset Walk* é um centro comercial com cerca de 17.900 m<sup>2</sup>, localizado dentro do complexo *Sunset Walk* em Orlando, FL;
- Situado em uma área estratégica próxima aos principais parques da *Disney*, o imóvel se beneficia de fluxo constante de turistas e da demanda local;
- Próximo da conclusão, o complexo *Sunset Walk* contará com 1.300 unidades residenciais, um parque aquático e um hotel com 265 quartos, impulsionando a demanda local.



### IMÓVEL

Localização	Orlando, FL
Descrição	- Condomínio residencial: 1.300 unidade; - Hotel: 265 quartos; - Parque Aquático
Status	Desenvolvimento

### EMPRÉSTIMO

Volume	US\$ 42 MM
LTV	59%
Vencimento	24 meses
Extensão	-
Taxa	SOFR + 4,0%

Este material é destinado exclusivamente ao cliente e não leva em consideração sua situação financeira, necessidades individuais ou específicas. Além disso, não abrange todas as informações que um potencial investidor deve avaliar antes de tomar qualquer decisão de investimento. Ele foi preparado pela equipe de Gestão de Fundos de investimento da inVista Real Estate, com base em fontes públicas, dados internos e outras informações externas. Este material não deve ser interpretado como análise de valores mobiliários, material promocional, oferta pública, consultoria, solicitação de compra ou venda, nem como recomendação de investimentos. As decisões de alocação são de responsabilidade exclusiva do gestor discricionário do veículo de investimento. Recomendamos que o cliente consulte profissionais qualificados antes de realizar qualquer investimento em ativos mobiliários. Este material não constitui, nem deve ser entendido como, compromisso ou promessa da inVista de prestar serviços ou estruturar os veículos de investimento mencionados. Também não deve ser interpretado como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou tributária. O cliente deve basear suas decisões exclusivamente em sua própria análise e no suporte de especialistas contratados para essa finalidade. A reprodução parcial ou total deste material é proibida, salvo mediante autorização expressa da inVista ou quando a fonte completa for devidamente citada (incluindo os autores, a publicação e a inVista).

**SÃO PAULO – BRAZIL**  
55 11 3045 3773  
Rua Gomes de Carvalho, 1.507  
Bloco A – Conjunto 101

**RIO DE JANEIRO – BRAZIL**  
55 11 3845 5110 (Ramal 3783) Rua  
Helios Seelinger, 155  
3º andar, Barra da Tijuca

### Somos gratos pela sua confiança

Para mais informações sobre nossos Fundos, escreva para [ri@invista.me](mailto:ri@invista.me) ou acesse o nosso site: <https://invista.me>



Contate-nos