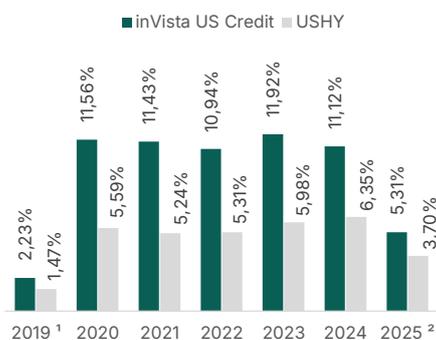


JULHO | 2025

Objetivo e Estratégia

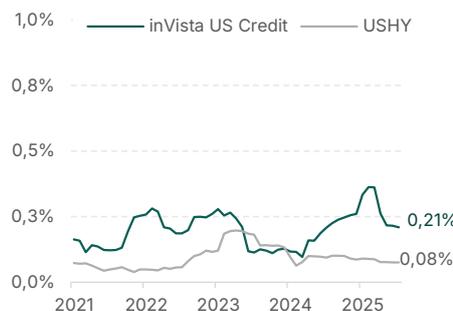
O inVista US Real Estate Private Credit foi estruturado para proteger o capital do investidor e gerar rentabilidade recorrente em dólares, com consistência mesmo em cenários adversos. A estratégia atua como credora no mercado imobiliário americano, emprestando capital para construção ou aquisição de imóveis, sempre com garantias reais de valor superior ao montante emprestado.

Performance

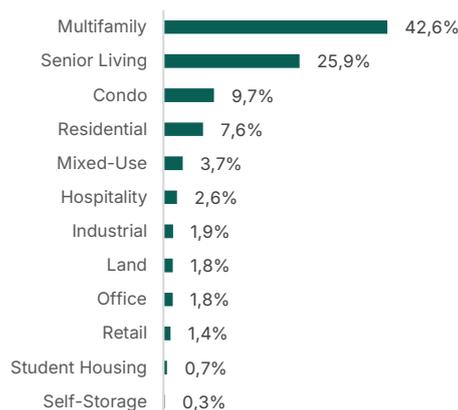


¹ Desde o início em out/2019
² Até o fechamento de jul/2025

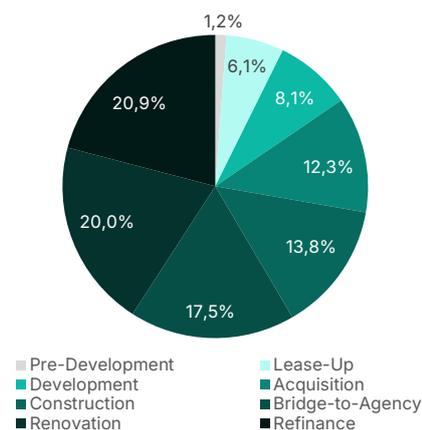
Volatilidade, Histórica e LTM (#)



Setores



Estratégias



Big Numbers

	inVista US Credit	USHY
Rentabilidade 12M	9,75%	6,35%
Rentabilidade 24M	22,47%	12,97%
Núm. de Meses Positivos	69	69
Núm. de Meses Negativos	0	0
Maior Rentabilidade Mensal	1,18%	0,98%
Menor Rentabilidade Mensal	0,66%	0,36%
Drawdown	0,00%	0,00%

Características

Gestor	inVista Real Estate Ltd
Administrador	Apex Global
Custodiante	Apex Global
Número de Ativos	153
LTV Ponderado Médio	60,9%
Prazo Médio de Vencimento	18,1 meses
Benchmark	USHY - iShares Broad USD High Yield Corp Bd ETF ³
Início	Novembro de 2019
Duração	Indefinida
Aplicação e Saldo Mínimos	US\$ 100.000,00
Aplicação Adicional Mínima	US\$ 1.000,00
Resgate Mínimo	US\$ 25.000,00
Periodicidade NAV	Mensal
Classes	A em US\$ (sem hedge) C em R\$ (com hedge)
Janela de Subscrição	1º Dia útil do mês
Janela de Resgate	Mensal Cotização M+5 Liquidação M+1
Key Man Event	Sim
Dividendos	Reinvestidos ⁴
Tributação Aplicada	A depender da estrutura do investidor
Soft Lock-up	2 anos, com taxa de 6% para saída no período
Redemption Gate	10% do NAV
Taxa de Subscrição	até 2,0%
Taxa de Gestão	até 2,0% a.a.
Taxa de Performance	até 20% do que exceder o Hurdle c/ Highwater Mark
Hurdle	6% a.a. (US\$)
Auditor	Crowe Cayman Ltd
Fim do Ano Fiscal	31/dez

³ Fonte: www.ishares.com, acesso em agosto de 2025;

⁴ A receita total é reinvestida mensalmente; resgates de acordo com os termos e condições do PPM.

Rentabilidades Mensais Líquido de todas as taxas

Ano	inVista US Credit												USHY			
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	YTD	ITD	YTD	ITD
2025	0,66%	0,68%	0,74%	0,73%	0,79%	0,81%	0,77%	-	-	-	-	-	5,31%	84,64%	3,70%	38,79%
2024	0,93%	0,94%	0,93%	1,06%	0,93%	0,82%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	11,12%	75,33%	6,35%	33,83%
2023	0,99%	0,92%	1,00%	0,95%	0,96%	1,00%	0,94%	0,90%	0,93%	0,93%	0,89%	0,92%	11,92%	57,79%	5,98%	25,84%
2022	0,81%	0,78%	0,84%	0,81%	0,81%	0,77%	0,92%	0,94%	0,99%	0,90%	0,93%	0,95%	10,94%	40,98%	5,31%	18,74%
2021	0,97%	0,91%	0,96%	1,03%	0,91%	0,94%	0,92%	0,92%	0,89%	0,80%	0,77%	0,85%	11,43%	27,07%	5,24%	12,76%
2020	0,89%	0,88%	0,82%	0,90%	0,89%	1,00%	0,91%	0,96%	0,92%	0,94%	0,92%	0,94%	11,56%	14,04%	5,59%	7,14%

JULHO | 2025

Glossário

Benchmark: Índice ou taxa de referência usada para comparar a performance da estratégia (ex: SOFR, Treasury, iShares Broad USD High Yield Corp Bd ETF: USHY);

Drawdown: Queda no valor de um investimento ou portfólio em relação ao seu pico máximo anterior. É uma medida de perda, expressa como uma porcentagem, que indica o quanto baixo um investimento caiu desde seu ponto mais alto;

Highwater Mark: Nível mais alto de NAV já alcançado; usado para calcular a Taxa de Performance — só se cobra se o NAV superar esse nível;

Hurdle: Taxa mínima de retorno anual que a estratégia precisa atingir antes de distribuir Taxa de Performance ao gestor;

ITD (Inception to Date): Retorno acumulado desde o início;

Key Man Event: Situação em que um profissional-chave da gestora sai ou deixa de atuar, podendo ativar cláusulas contratuais ou de liquidez segundo o PPM (Regulamento);

LTV (Loan To Value): Métrica calculada pelo valor do empréstimo concedido dividido pelo valor do imóvel. Quanto menor, menos arriscado é o investimento;

NAV (Net Asset Value): Patrimônio líquido do fundo; reflete o preço de mercado dos ativos menos as obrigações;

Redemption Gate: Limite percentual de resgates do NAV permitido em uma janela de resgates específica, utilizado para preservar a liquidez do portfólio. Solicitações acima desse limite são adiadas ou atendidas proporcionalmente;

Soft Lock-up: Período após o aporte no qual o investidor pode solicitar o resgate de suas cotas apenas com a cobrança de uma taxa de saída antecipada;

Volatilidade: Desvio-padrão dos retornos do fundo ao longo do tempo; indicador de risco;

YTD (Year to Date): Retorno acumulado no ano corrente, a partir de 1º de janeiro.

Estratégias:

Aquisição: Dívida utilizada para compra de um imóvel, podendo ser tanto ativos estabilizados quanto em transição;

Bridge-to-Agency: Financiamento de curto prazo para preparar o ativo a fim de se enquadrar nos critérios de agências como Fannie Mae ou Freddie Mac;

Construção: Empréstimos que financiam a construção do zero, com liberações geralmente atreladas ao avanço físico da obra;

Desenvolvimento: Categoria mais ampla de financiamento para criação de novos projetos, incluindo desde infraestrutura até a verticalização do ativo;

Lease-Up: Financiamento para ativos recém-entregues ou renovados, cobrindo o período até que atinjam ocupação e geração de renda estabilizadas;

Pré-Desenvolvimento: Financiamento destinado à fase inicial do projeto, antes do início das obras. Cobre aquisição de terreno, licenciamento, projeto e custos preparatórios;

Refinanciamento: Operação de substituição de dívida existente, seja para reduzir custo de capital, alongar prazo ou liberar capital. Ativos estabilizados tendem a obter condições mais favoráveis;

Renovação: Capital voltado para reformas relevantes ou reposicionamento de imóveis existentes, visando agregar valor ou mudar o uso.

Setores Imobiliários EUA:

Condo (Condominium): Unidades residenciais vendidas individualmente, com áreas comuns compartilhadas. Geralmente parte de prédios multifamiliares;

Hospitality: Setor de hospitalidade em geral: hotéis, resorts, pousadas e acomodações operacionais voltadas ao turismo e negócios;

Industrial: Galpões logísticos, centros de distribuição, ativos de armazenamento e manufatura leve;

Land: Terrenos não desenvolvidos ou em fase inicial de desenvolvimento, incluindo greenfields e brownfields;

Mixed-Use: Empreendimentos que combinam usos distintos, como residencial, varejo e escritórios, em um único ativo ou complexo;

Multifamily: Prédios residenciais com 5 ou mais unidades alugadas, sob controle de um único proprietário;

Office: Imóveis comerciais voltados a escritórios corporativos, consultórios, coworkings, etc.;

Residential: Imóveis residenciais unifamiliares (single-family) ou pequenas multifamiliares (até 4 unidades);

Retail: Ativos voltados ao comércio varejista: shopping centers, strip malls, lojas de rua e outlets;

Self-Storage: Unidades de autoarmazenamento alugadas a pessoas físicas ou pequenas empresas, com contrato flexível;

Senior Living: Imóveis destinados à moradia de idosos, incluindo residências assistidas, independentes ou com cuidados médicos;

Student Housing: Moradias estudantis próximas a universidades, com estrutura voltada para locação por semestre ou ano letivo;

Fale Conosco

São Paulo

Rua Gomes de Carvalho, 1.507 – Bloco A – CJ 101

São Paulo/SP – Brasil, 04547-005

Telefone: +55 11 3045-3773

E-mail: ri@invista.me



[/invista-asset-management-real-estate/](https://www.linkedin.com/company/invista-asset-management-real-estate/)



[@invistarealestate](https://www.instagram.com/invistarealestate)

Rio de Janeiro

Rua Helios Seelinger, 155 – 3º andar, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro/RJ – Brasil, 22640-040

Telefone: +55 11 3845-5110

E-mail: ri@invista.me