

# inVista US Private Credit

3º Trimestre - 2025

Gestor	inVista Real Estate Ltd
Administrador	Apex Global
Custodiante	Apex Global
Benchmark	USHY - iShares Broad USD High Yield Corp Bd ETF <sup>1</sup>

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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>	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

## Big Numbers

Rentabilidade ITD

87,9 %

Rentabilidade LTM

9,9 %

## Updates

No 3º trimestre de 2025, o mercado imobiliário dos Estados Unidos apresentou sinais claros de recuperação e maior confiança, apoiado por mercados de dívida altamente líquidos e avanço dos ciclos de afrouxamento monetário. A estabilidade dos preços dos ativos e o aumento da competição por transações indicam que a reprecificação já foi, em grande parte, absorvida. Setores como residencial/living continuam liderando os fluxos de capital, enquanto a oferta restrita de novos projetos contribui para a sustentação dos fundamentos e da qualidade de crédito.

Nesse ambiente, a gestão manteve o foco na alocação em ativos que preservam o capital e proporcionam geração consistente de renda em moeda forte, priorizando instrumentos com estruturas sólidas de garantia e fluxo de caixa previsível. A estratégia busca equilibrar segurança e retorno, aproveitando oportunidades seletivas no mercado para reforçar a resiliência da carteira e assegurar a entrega de resultados ajustados ao risco no longo prazo.

<sup>1</sup> Fonte: www.ishares.com, último acesso em julho de 2025;  
<sup>2</sup> A receita total é reinvestida mensalmente; resgates de acordo com os termos e condições do PPM.  
<sup>3</sup> Descontos aplicáveis em função do volume investido ou acordos comerciais específicos.

LTV (Loan-to-Value)

65,9%

Relação entre o empréstimo e o valor do imóvel financiado

Prazo de Vencimento

25,8 meses

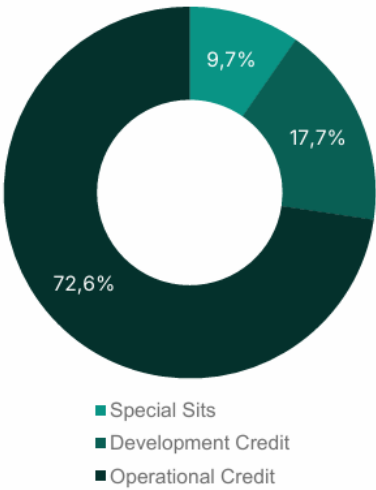
Média ponderada do prazo de vencimento dos Loans

Número de Loans

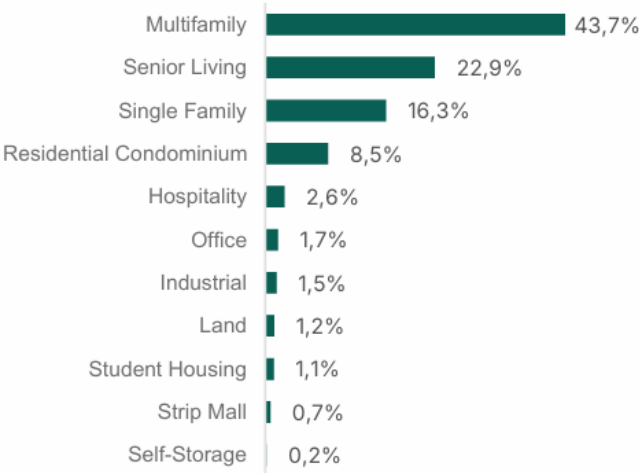
251 Loans

Número total de Loans da carteira

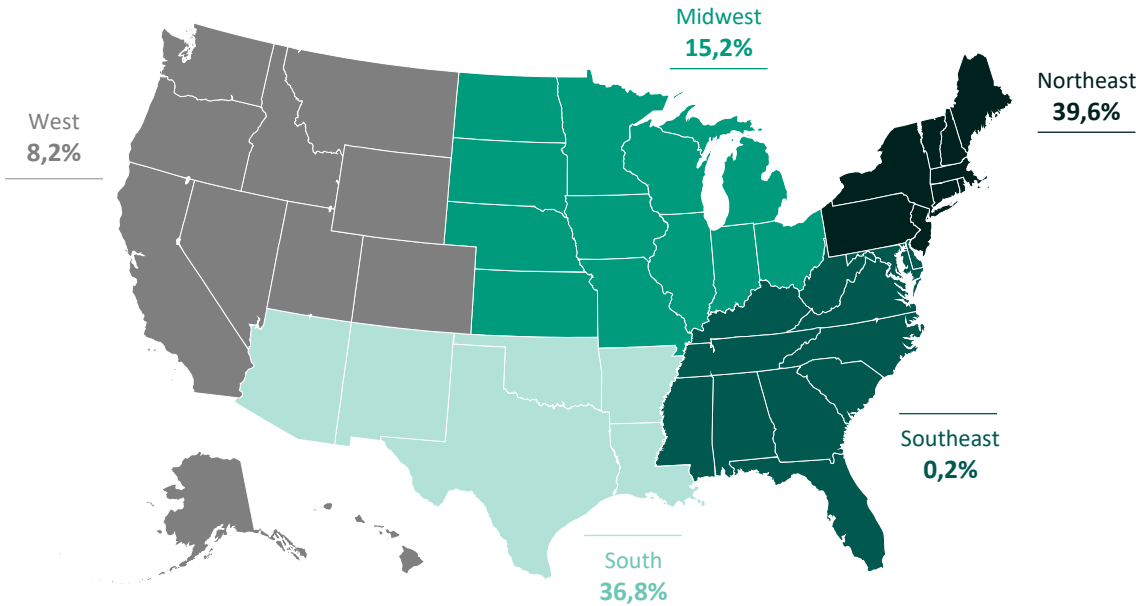
Estratégias (% Total)



Setores (% Total)



Regiões (% Total)



PERFORMANCE

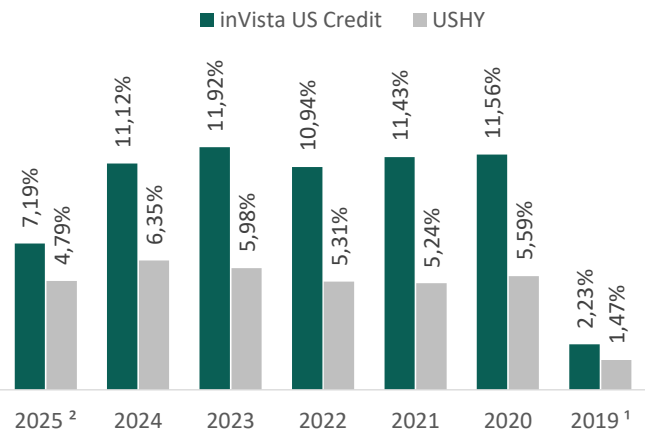
inVista US Private Credit | 3T25



	inVista US Private Credit	USHY - iShares Broad USD High Yield Corporate Bond ETF
Rentabilidade 12M	9,88%	6,42%
Rentabilidade 24M	22,40%	13,04%
Núm. de Meses Positivos	71	71
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%

Rentabilidades Anuais

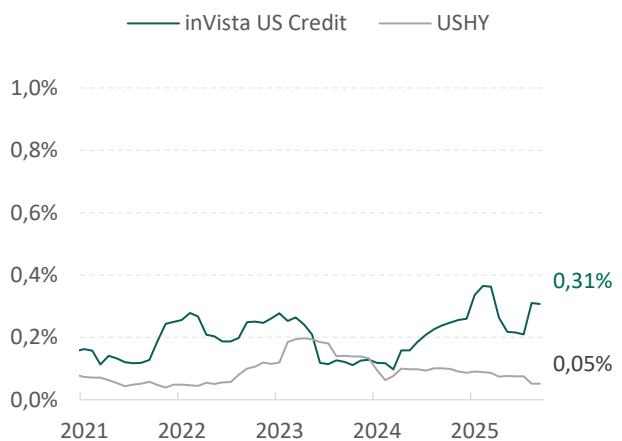
Líquido de taxas



<sup>1</sup> Desde o início da estratégia em out/2019

<sup>2</sup> Até o fechamento de set/2025

Volatilidade Histórica e LTM (#)



Rentabilidades Mensais

Líquido de taxas

														inVista US Credit		USHY	
Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez		YTD	Acum.	YTD	Acum.
2025	0,66%	0,68%	0,74%	0,73%	0,79%	0,81%	0,77%	1,01%	0,78%					7,19%	87,93%	4,79%	40,24%
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%

### Crédito Imobiliário EUA

A estratégia 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, proporcionando ao investidor uma combinação de retorno consistente, 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.

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

**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 quão 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;

**LTM (Last Twelve Months):** Retorno acumulado nos últimos 12 meses;

**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;

**(x%, y%]:** Intervalo de distribuição de retornos mensais; inclui y%, mas exclui x%. Ex: (1%, 2%] → retornos acima de 1% até 2%, incluindo 2%.

# RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista US Private Credit | 3T25



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