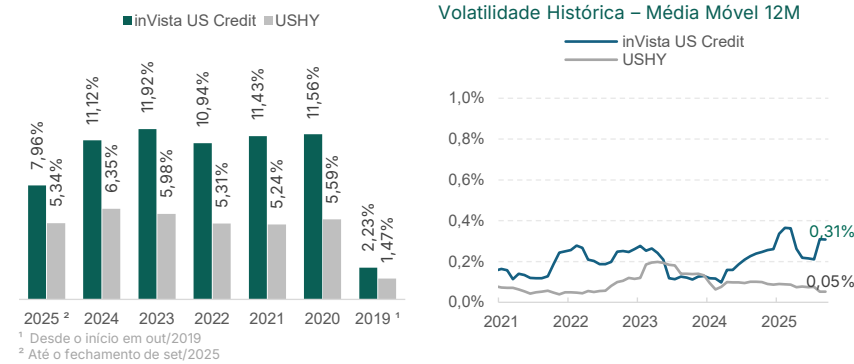


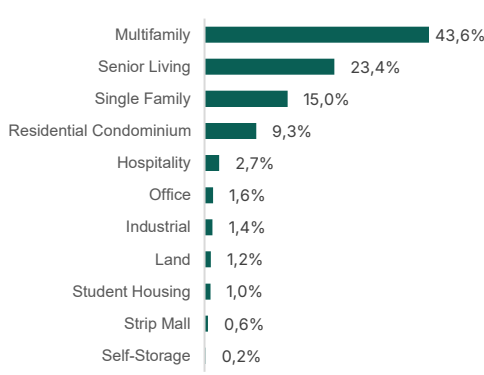
Objetivo e Estratégia

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.

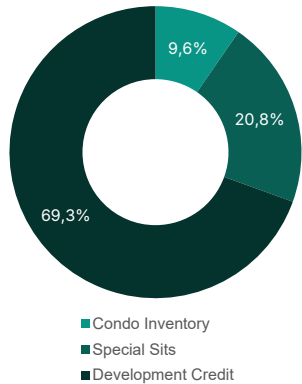
Performance



Setores



Estratégias



Características

| | |
|----------------------------|--|
| Gestor | inVista Real Estate Ltd |
| Administrador | Apex Global |
| Custodiante | Apex Global |
| Número de Ativos | 181 |
| LTV Ponderado Médio | 59,7% |
| Prazo Médio de Vencimento | 23,0 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 |

Big Numbers

| | inVista US Credit | USHY |
|----------------------------|-------------------|--------|
| Rentabilidade 12M | 9,76% | 6,46% |
| Rentabilidade 24M | 22,15% | 13,09% |
| Núm. de Meses Positivos | 72 | 72 |
| 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% |

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% | 1,01% | 0,78% | 0,73% | | | 7,96% | 89,29% | 5,34% | 40,98% |
| 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% |

OUTUBRO | 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:

Development Credit: Financiamento voltado a projetos em fase de construção ou incorporação, cobrindo custos de terreno, obras e despesas de implantação. Focado na geração de valor conforme o avanço físico e financeiro do empreendimento;

Operational Credit: Financiamento de ativos já prontos ou em processo de estabilização, como empréstimos ponte, renovação, modernização ou refinanciamento. Busca otimizar o fluxo de caixa e a eficiência operacional de imóveis existentes;

Special Sits: Estratégias voltadas a situações especiais ou de capital mais flexível, incluindo dívida subordinada (como 2ª hipoteca ou dívida mezanina), reestruturações, aquisição de créditos inadimplentes e capital de resgate. Visa retornos mais altos explorando desalinhamentos temporários ou situações de transição no mercado.

Setores Imobiliários EUA:

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;

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 Condominium: Empreendimentos compostos por apartamentos residenciais autônomos, projetados para venda individual de unidades, normalmente em edifícios verticais;

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;

Single Family: Casas unifamiliares, isoladas ou geminadas, destinadas à venda;

Strip Mall: Centros comerciais abertos de pequeno ou médio porte, com lojas voltadas para o exterior;

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/](#)



[@investarealestate](#)

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