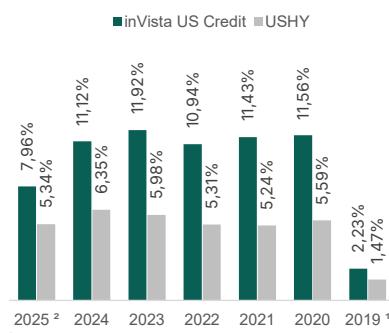


OUTUBRO | 2025

Objetivo e Estratégia

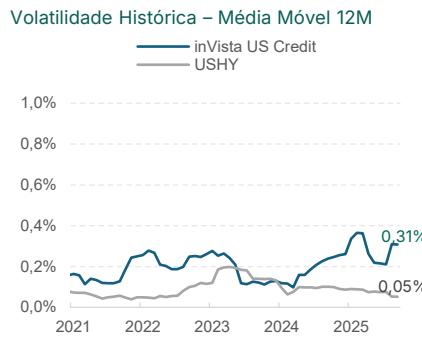
O invista US Real Estate Private Credit foi estruturado para proteger o capital do investidor e gerar rentabilidade recorrente em dólares, com consistência mesmo em cenários adversos. A estratégia atua como credora no mercado imobiliário americano, emprestando capital para construção ou aquisição de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

Performance

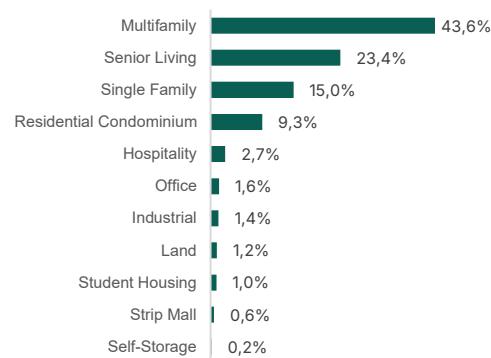


¹ Desde o início em out/2019

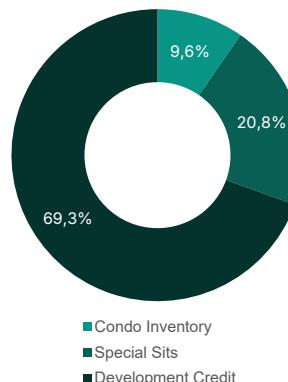
² Até o fechamento de set/2025



Setores



Estratégias



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%

Rentabilidades Mensais Líquido de todas as taxas

Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	Jul	ago	set	out	nov	dez	invista US Credit		USHY	
													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%		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%

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

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.

INVISTA US REAL ESTATE PRIVATE CREDIT

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 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;

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/](#)



@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