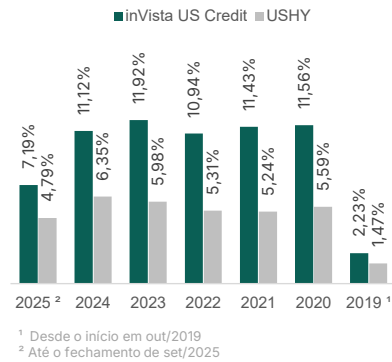


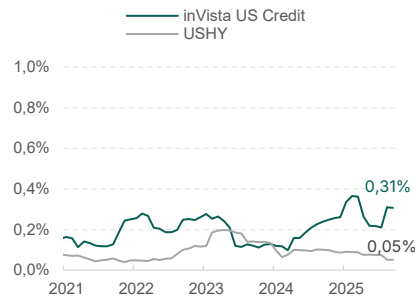
Objetivo e Estratégia

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.

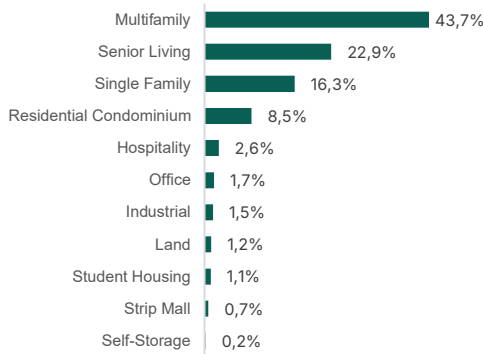
Performance



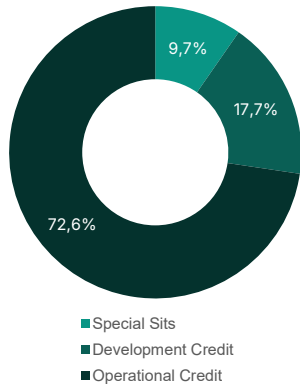
Volatilidade Histórica – Média Móvel 12M



Setores



Estratégias



Big Numbers

	inVista US Credit	USHY
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%

Características

Gestor	inVista Real Estate Ltd
Administrador	Apex Global
Custodiante	Apex Global
Número de Ativos	126
LTV Ponderado Médio	65,9%
Prazo Médio de Vencimento	25,8 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%	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%

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