

# inVista US Private Credit

4º Trimestre - 2025

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

## Big Numbers

Rentabilidade ITD

**92,6 %**

Rentabilidade LTM

**9,8 %**

## Updates

No 4º trimestre de 2025, o mercado imobiliário norte-americano permaneceu influenciado por condições financeiras mais restritivas e pela menor atuação dos bancos tradicionais no financiamento imobiliário. Esse cenário tem ampliado de forma relevante o espaço para o crédito privado, especialmente no segmento comercial (CRE), onde investidores institucionais e gestores especializados conseguem acessar operações com estruturas mais robustas de garantia, spreads mais atrativos e maior disciplina de crédito. No setor residencial, a oferta ainda limitada de moradias continua sustentando a demanda e os níveis de preço.

Neste contexto, a estratégia seguiu focada na alocação em operações de crédito imobiliário com perfil defensivo e estruturas sólidas de proteção ao investidor. A gestão priorizou ativos com garantias reais, fluxo de caixa previsível e originação seletiva, buscando capturar oportunidades decorrentes da retração do crédito bancário. Essa dinâmica favorece a atuação de gestores de crédito privado, permitindo a construção de uma carteira resiliente e com potencial de geração consistente de renda em moeda forte 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*)

64,9%

Relação entre o empréstimo e o valor do imóvel financiado

Prazo de Vencimento

21,9 meses

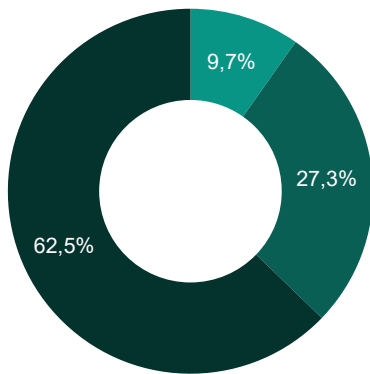
Média ponderada do prazo de vencimento dos *Loans*

Número de *Loans*

180 *Loans*

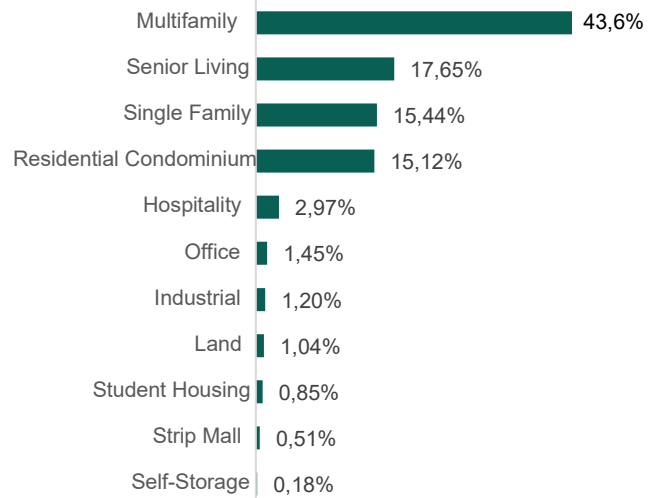
Número total de *Loans* da carteira

Estratégias (% Total)

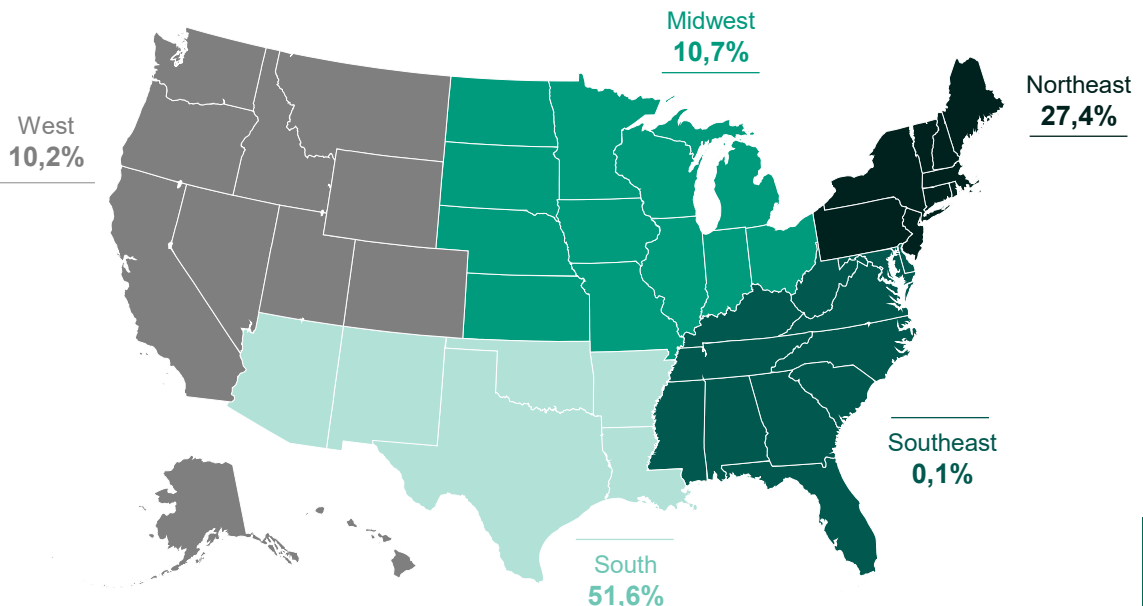


- Condo Inventory
- Special Sits
- Development Credit

Setores (% Total)



Regiões (% Total)



# PERFORMANCE

## inVista US Private Credit | 4T25



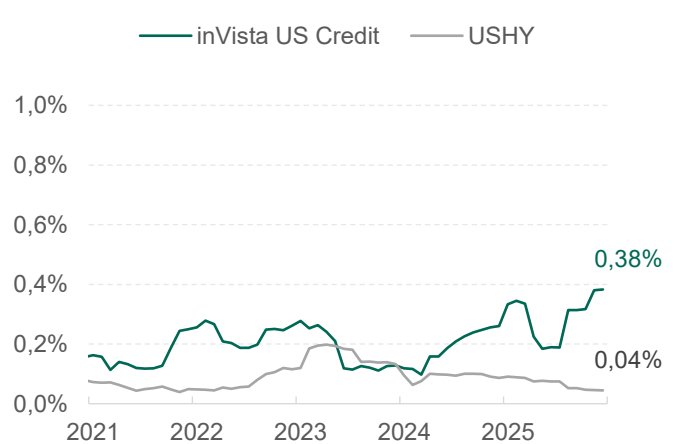
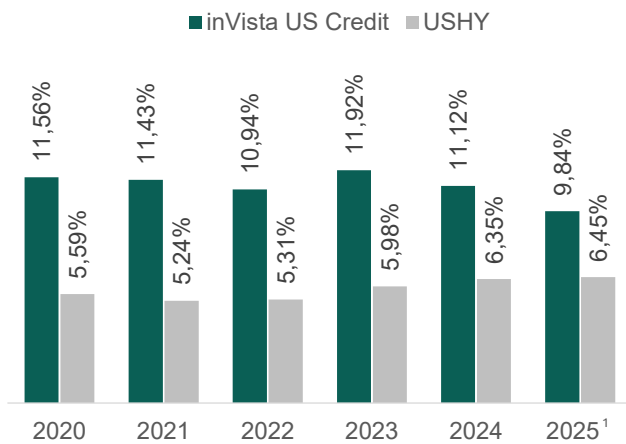
### inVista US Private Credit

### USHY - iShares Broad USD High Yield Corporate Bond ETF

Rentabilidade 12M	9,84%	6,45%
Rentabilidade 24M	22,05%	13,21%
Núm. de Meses Positivos	74	74
Núm. de Meses Negativos	0	0
Maior Rentabilidade Mensal	1,18%	0,98%
Menor Rentabilidade Mensal	0,60%	0,36%

### Rentabilidades Anuais Líquido de taxas

### Volatilidade Histórica e LTM (#)



<sup>1</sup> Até o fechamento de dez/2025

### Rentabilidades Mensais Líquido de taxas

Ano													inVista US Credit		USHY	
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	YTD	Acum.	YTD	Acum.
2025	0,66%	0,73%	0,79%	0,78%	0,83%	0,85%	0,81%	1,05%	0,82%	0,77%	0,60%	0,73%	<b>9,84%</b>	<b>92,58%</b>	<b>6,45%</b>	<b>42,46%</b>
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%

Rentabilidades calculadas com base na série de cotas emitida em dezembro de 2025. Os resultados podem variar de acordo com as séries de cotas, datas de subscrição, bases de cálculo e condições econômicas distintas.

### 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%.

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