

# inVista US Private Credit

1º Trimestre - 2026

## Big Numbers

Rentabilidade ITD

**96,4%**

Rentabilidade LTM

**9,6%**

## Updates

No 1º trimestre de 2026, o mercado imobiliário norte-americano apresentou sinais de recuperação, ainda que em um ambiente de juros estruturalmente elevados. Os bancos tradicionais retornaram de forma seletiva, enquanto o crédito privado segue ocupando o espaço onde os credores permanecem cautelosos. No segmento comercial (CRE), o crédito privado mantém papel relevante, embora em contexto mais competitivo e com spreads mais comprimidos, o que reforça a importância da disciplina de originação e da seleção de gestores. A dívida de CRE permanece como oportunidade de alta convicção diante do expressivo "muro de vencimentos" que se aproxima. No setor residencial, a forte queda na entrega de novas unidades — com deliveries projetadas para o menor patamar desde 2014 — combinada com a crise de acessibilidade à compra de imóveis, continua sustentando a demanda e os níveis de preço por locação.

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. Em um ambiente de spreads mais comprimidos e maior competição, a disciplina na seleção de ativos e a gestão ativa da carteira tornam-se os principais vetores de retorno, permitindo a construção de uma carteira resiliente e com potencial de geração consistente de renda em moeda forte no longo prazo. Ao longo do trimestre, o fundo recebeu novos aportes, que já se encontram integralmente comprometidos em investimentos previamente selecionados. Os recursos em posição de liquidez serão progressivamente alocados à medida que as chamadas de capital dos investimentos se concretizam.

<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

<sup>1</sup> Fonte: www.ishares.com, último acesso em março de 2026;

<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)

64,0%

Relação entre o empréstimo e o valor do imóvel financiado

Prazo de Vencimento

26,8 meses

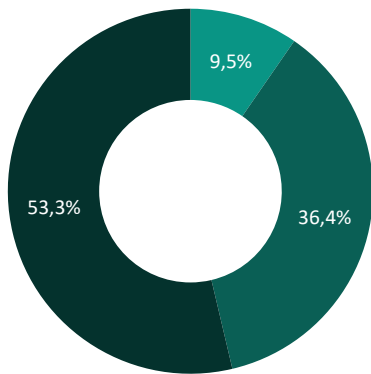
Média ponderada do prazo de vencimento dos Loans

Número de Loans

182 Loans

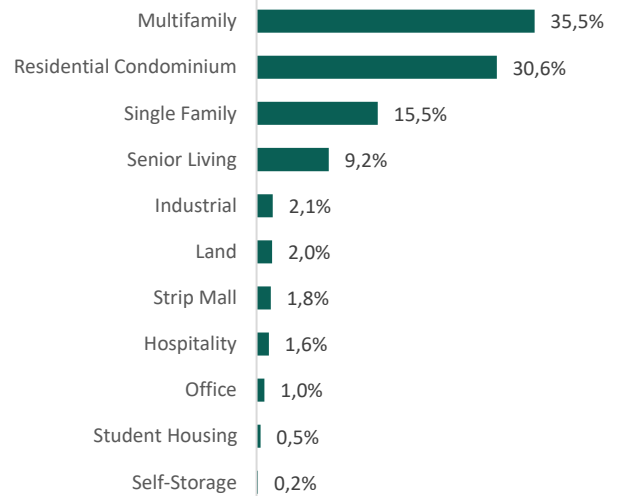
Número total de Loans da carteira

Estratégias (% Total)

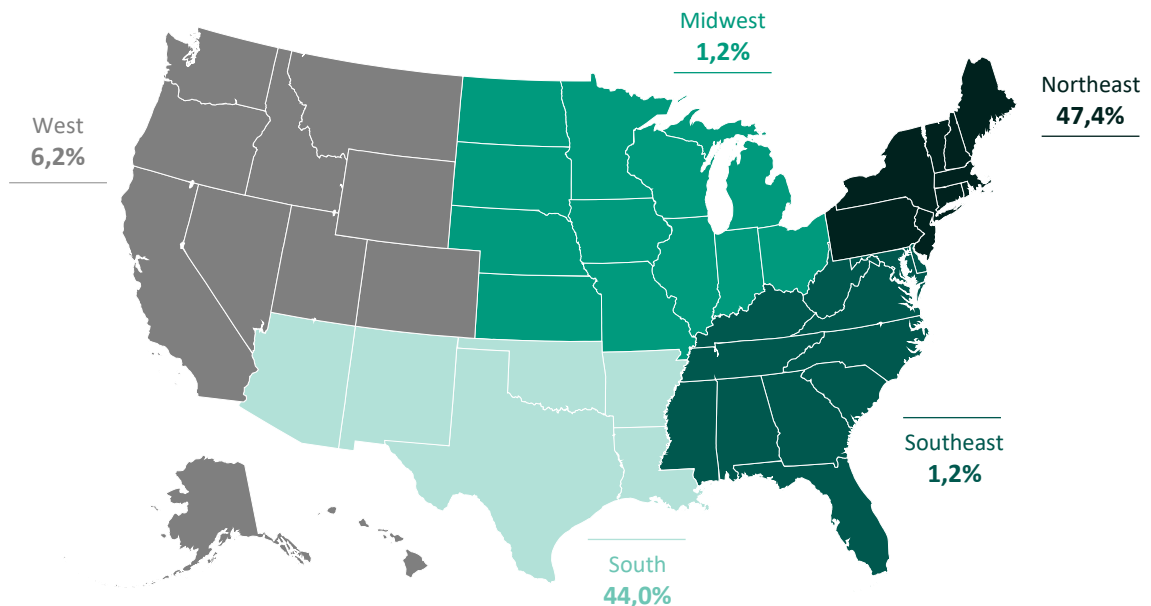


- Condo Inventory
- Special Sits
- Development Credit

Setores (% Total)



Regiões (% Total)



# PERFORMANCE

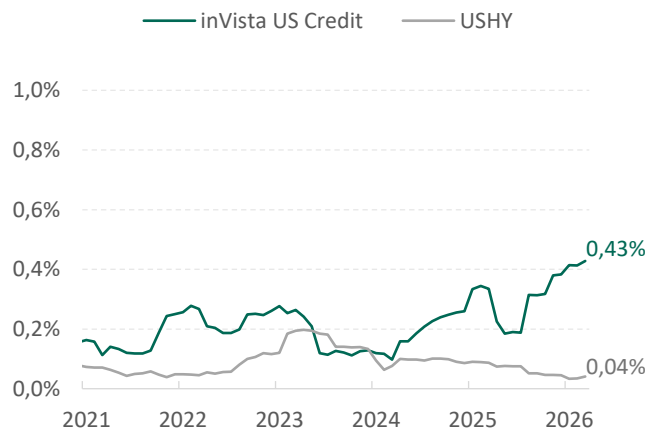
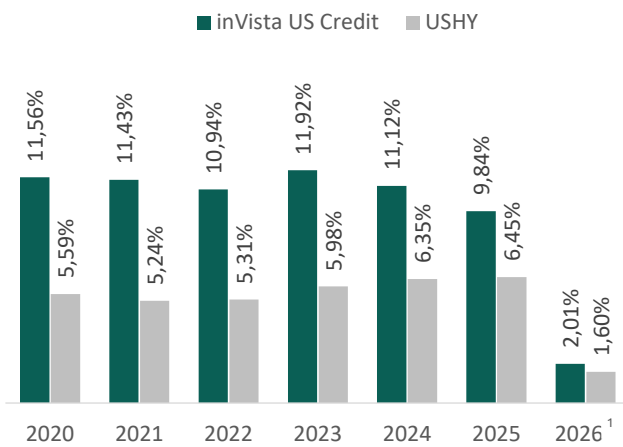
## inVista US Private Credit | 1T26



	inVista US Private Credit	USHY - iShares Broad USD High Yield Corporate Bond ETF
Rentabilidade 12M	9,64%	6,41%
Rentabilidade 24M	21,08%	13,20%
Núm. de Meses Positivos	77	77
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 mar/2026

### 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.
2026	0,60%	0,73%	0,67%										2,01%	96,44%	1,60%	44,74%
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%	9,84%	92,58%	6,45%	42,46%
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