



CRÉDITO IMOBILIÁRIO · EUA

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista US Real Estate Private Credit

2º Trimestre de 2026 · 2T26



O FUNDO

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.

RENTABILIDADE

DESDE O INÍCIO (ITD)

100,4%

RETORNO ACUMULADO

ÚLTIMOS 12 MESES (LTM)

9,12%

USHY 6,46%

RENTABILIDADE 24M

20,09%

USHY 13,21%

MESES POSITIVOS / NEGATIVOS

80 / 0

DESDE O INÍCIO · USHY 80 / 0

MAIOR RETORNO MENSAL

1,18%

USHY 0,98%

MENOR RETORNO MENSAL

0,60%

USHY 0,36%

CARTA DO GESTOR

O segundo trimestre de 2026 foi marcado pela estabilidade dos juros americanos — mantidos pelo Fed em 3,50%–3,75% nas reuniões de abril e junho — e pelo avanço consistente da atividade imobiliária. No mercado residencial, as vendas de imóveis usados atingiram em maio o maior nível desde dezembro, e os contratos de compra assinados acumularam quatro meses seguidos de alta. O preço mediano encerrou junho em novo recorde (US\$ 440,6 mil), e o início de novas construções fechou o trimestre no maior ritmo em três meses. No segmento comercial (CRE), a originação de crédito cresceu 16% em relação ao mesmo período de 2025, com destaque para escritórios (+47%), cuja demanda voltou a ser positiva após quase quatro anos. A inadimplência dos empréstimos securitizados (CMBS) recuou de 7,55% para 7,35% ao longo do trimestre. Nesse ambiente, o crédito privado ampliou sua originação em 18% e manteve papel relevante no financiamento do setor, no qual os bancos respondem hoje por menos de 40% do mercado.

Nesse cenário, o fundo permanece bem posicionado para capturar spreads mais elevados, com atuação concentrada em segmentos menos atendidos pelo sistema bancário tradicional, nos quais a demanda por crédito é maior. A carteira segue amparada por garantias reais imobiliárias robustas e por originação seletiva, o que reforça a proteção do capital e a previsibilidade dos resultados. Com as operações originadas no trimestre a serem alocadas ao longo dos próximos meses, a Gestão mantém perspectiva positiva para a rentabilidade proporcionada aos cotistas.

Visão à frente: Para o terceiro trimestre, o cenário-base contempla a permanência dos juros americanos em patamar elevado, condição que preserva níveis atrativos de remuneração para o crédito privado. A Gestão seguirá ampliando o pipeline de operações, com ênfase no segmento de médio porte e atenção a oportunidades selecionadas de Special Sits — estratégia que reduz a correlação da carteira com os mercados tradicionais e agrega prêmios de retorno superiores. A postura de risco permanece disciplinada, privilegiando garantias reais imobiliárias e rigor na seleção de ativos.

Fontes: Fed 3,50%–3,75%: [PCBB](#), [FOMC de junho/2026](#) · Preço mediano US\$ 440,6 mil: [NAR via Mortgage News Daily](#) · Inadimplência CMBS 7,55% → 7,35%: [Trepp via MBA NewsLink](#) · Originação CRE +16% e escritórios +47%: [MBA](#) · Crédito privado +18%: [Mortgage Professional America](#) · Bancos < 40% do mercado: [Global Finance](#).

GESTÃO ATIVA DA CARTEIRA

65,6%

LTV MÉDIO

21,3

PRAZO MÉDIO (MESES)

183

EMPRÉSTIMOS

Estratégias (% do total)



- Development Credit — 24,8%
- Special Sits — 9,8%
- Operational Credit — 65,3%

As estratégias em detalhe

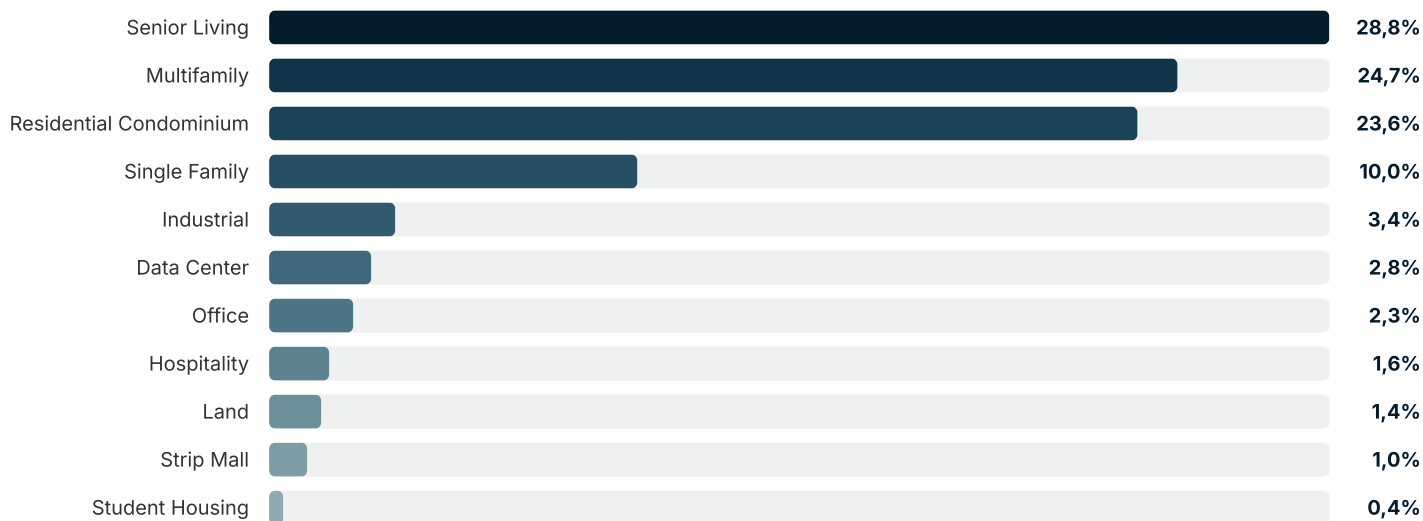
Development Credit — Financiamento a projetos em construção ou incorporação: terreno, obras, implantação.

Special Sits — Situações especiais: oportunidades pontuais de maior complexidade e retorno potencial elevado.

Operational Credit — Crédito a ativos operacionais/estabilizados, com menor risco e alavancagem.

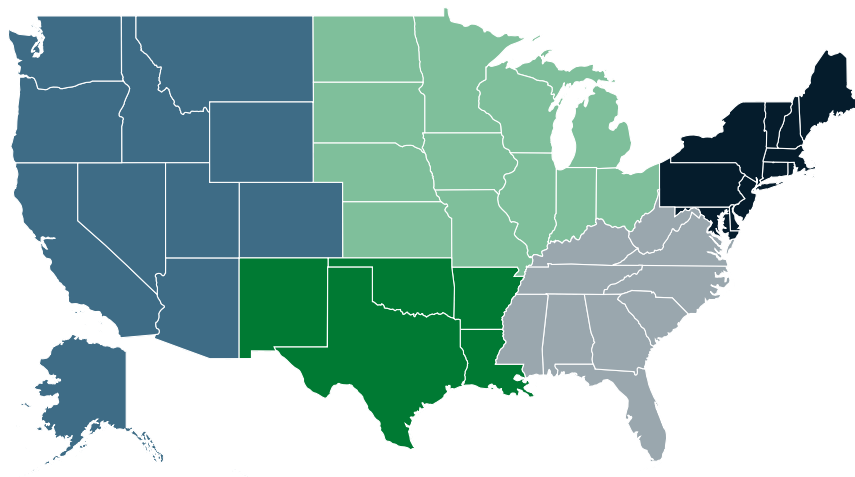
SETORES

Exposição por tipo de imóvel (% do total)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

Alocação da carteira por região dos EUA (% do total)



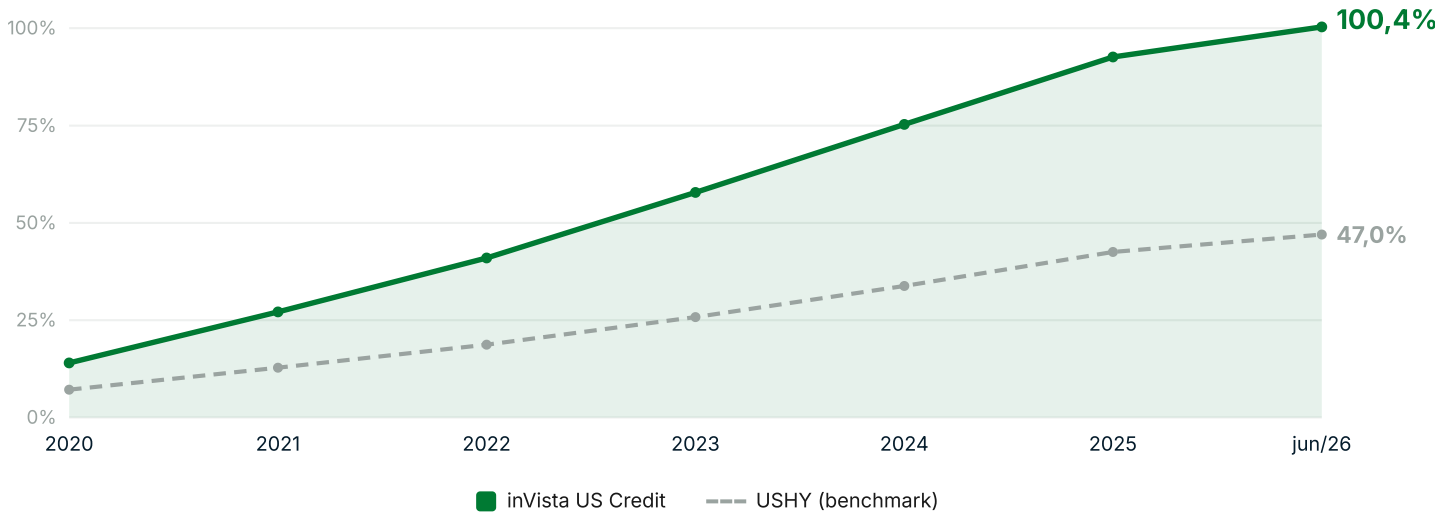
	Northeast	48,3%
	South	37,0%
	West	10,1%
	Midwest	3,6%
	Southeast	1,0%

A intensidade da cor reflete o peso de cada região. A concentração no Nordeste e no Sul acompanha os mercados de maior profundidade e liquidez para crédito imobiliário privado nos EUA.

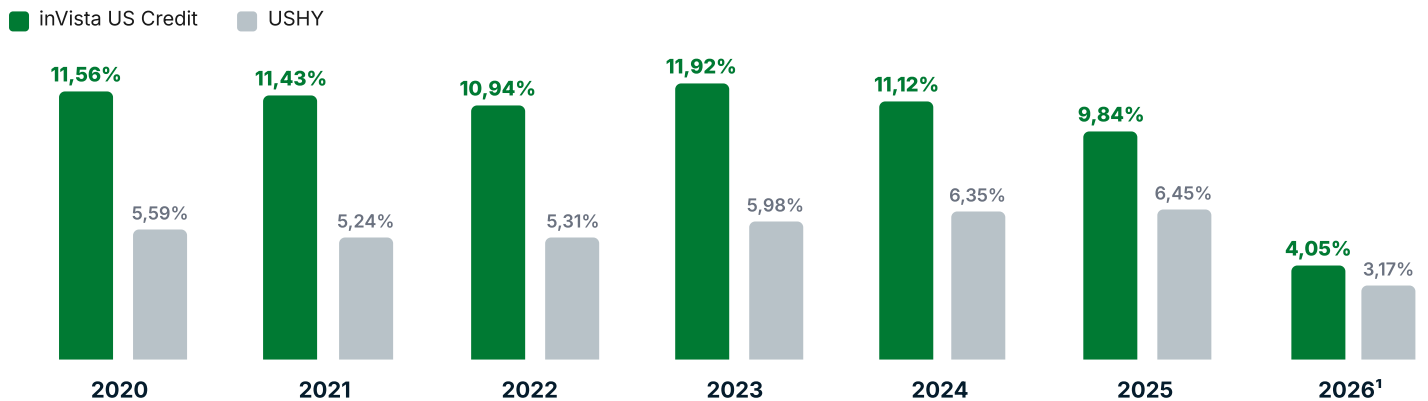
HISTÓRICO DE RENTABILIDADE

Rentabilidade acumulada (%) desde o início

Dados atualizados até Junho 2026.



Rentabilidade anual (líquido de taxas)



Rentabilidades mensais (líquido de taxas, %)

Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	inVista US Credit		USHY	
													YTD/FY	Acum.	YTD/FY	Acum.
2026 ¹	0,60	0,73	0,67	0,64	0,63	0,72	—	—	—	—	—	—	4,05	100,4	3,17	47,0
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	92,6	6,45	42,5
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	75,3	6,35	33,8
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	57,8	5,98	25,8
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	41,0	5,31	18,7
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	27,1	5,24	12,8
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	14,0	5,59	7,1

Sobre o histórico: a rentabilidade anterior a 2023 refere-se à estratégia de crédito imobiliário nos EUA sob gestão anterior, refletindo a mesma equipe e metodologia de investimento — e não o inVista US Real Estate Private Credit em sua estrutura atual. Resultados passados não garantem resultados futuros. ¹ Até o fechamento de jun/2026. Colunas YTD/Acum. em % acumulado no ano e desde o início. Os retornos de nov–dez/2019 (início do fundo) estão refletidos nas colunas Acum. e nos indicadores desde o início. Performance do ETF medida pelo dividend yield. Fonte: [iShares Broad USD High Yield Corporate Bond ETF](#) | [USHY](#).

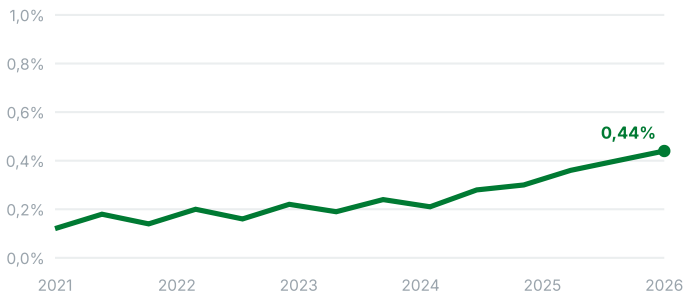
HISTÓRICO DE RENTABILIDADE (continuação)

Comparativo de Performance: inVista US Real Estate Private Credit × USHY (benchmark)

INDICADOR	inVista	USHY
Rentabilidade 12M	9,12%	6,46%
Rentabilidade 24M	20,09%	13,21%
Meses positivos / negativos	80 / 0	80 / 0
Maior / menor rentab. mensal	1,18% / 0,60%	0,98% / 0,36%

VOLATILIDADE E RISCO

VOLATILIDADE (MÉDIA MÓVEL 12M)



inVista LTM 0,44%.

RETORNO AJUSTADO AO RISCO

10,32

ÍNDICE DE SHARPE (24M)

Sharpe = excesso de retorno sobre a taxa livre de risco, por unidade de volatilidade.

A TESE EM TRÊS PILARES

1 · Segurança estrutural

Empréstimos lastreados por garantias reais, com forte estruturação jurídica e covenants robustos que protegem os credores.

2 · Mercado sofisticado

O mercado norte-americano oferece alta liquidez, grande volume de operações e ampla disponibilidade de informação, permitindo decisões embasadas.

3 · Retorno ajustado ao risco

Diversificação entre tipos de ativos, regiões e estratégias, com spreads atrativos frente à renda fixa tradicional.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Estrutura	
Gestor	inVista Real Estate Ltd
Administrador / Custodiante	Apex Global
Auditor	Crowe Cayman Ltd
Benchmark	USHY — iShares Broad USD HY
Início	Novembro de 2019
Duração	Indefinida
Classes	A em US\$ · C em R\$ (hedge)
Periodicidade NAV	Mensal
Key Man Event	Sim
Dividendos	Reinvestidos
Tributação	Depende da estrutura
Fim do ano fiscal	31/dez

Condições	
Aplicação / saldo mínimo	US\$ 100.000
Aplicação adicional mínima	US\$ 1.000
Resgate mínimo	US\$ 25.000
Janela de subscrição	1º dia útil do mês
Janela de resgate	Mensal · Cotização M+5
Soft Lock-up	2 anos (taxa 6%)
Redemption Gate	10% do NAV
Taxa de subscrição	até 2,0%
Taxa de gestão	até 2,0% a.a.
Taxa de performance	20% acima do hurdle
Hurdle	6% a.a. (US\$)



GLOSSÁRIO

Benchmark Índice de referência para comparar a performance (ex.: SOFR, Treasury, USHY).

Covenant Cláusula contratual que o tomador do crédito assume com a inVista, protegendo o credor.

Drawdown Queda do valor em relação ao pico anterior; medida de perda.

Duration Prazo médio ponderado de vencimento da carteira, sensível a juros.

High-Water Mark NAV mais alto já alcançado; base para a Taxa de Performance.

Hurdle Retorno mínimo anual antes de distribuir Taxa de Performance.

ITD / LTM Retorno acumulado desde o início / nos últimos 12 meses.

Key Man Event Saída de um profissional-chave da gestora; pode ativar cláusulas do PPM.

LTV (Loan to Value) Empréstimo dividido pelo valor do imóvel. Quanto menor, menos arriscado.

Maturity ladder Distribuição dos vencimentos da carteira ao longo do tempo.

NAV Patrimônio líquido do fundo a valor de mercado.

Originação Novos empréstimos concedidos no período.

Payoff Liquidação antecipada ou no vencimento de um empréstimo.

Redemption Gate Limite de resgates por janela, para preservar a liquidez do portfólio.

Senioridade Posição do crédito na estrutura de capital (sênior = primeiro a receber).

Sharpe Retorno ajustado ao risco: excesso de retorno por unidade de volatilidade.

Soft Lock-up Período em que o resgate é possível apenas com taxa de saída antecipada.

SOFR Taxa de referência de juros em dólar; base de empréstimos flutuantes.

Watchlist Lista de ativos em observação, com acompanhamento reforçado da gestão.

(x%, y%) Intervalo de retornos mensais; inclui y%, exclui x%.

FALE CONOSCO

SÃO PAULO — BRASIL

Rua Gomes de Carvalho, 1.507 — Bloco A, Conjunto 101

+55 11 3045 3773 · WhatsApp +55 11 9 1991-1234

ri@invista.me · invista.me



Este material é destinado exclusivamente ao cliente e não leva em consideração sua situação financeira, necessidades individuais ou específicas, nem abrange todas as informações que um potencial investidor deve avaliar. Foi preparado pela equipe de Gestão de Fundos da inVista Real Estate com base em fontes públicas, dados internos e outras informações externas. Não deve ser interpretado como análise de valores mobiliários, material promocional, oferta pública, consultoria, solicitação de compra ou venda, nem recomendação de investimentos. As decisões de alocação são de responsabilidade exclusiva do gestor discricionário. Recomendamos consultar profissionais qualificados antes de qualquer investimento. Não constitui compromisso ou promessa da inVista, nem consultoria jurídica, contábil, regulatória ou tributária. A reprodução total ou parcial é proibida, salvo autorização expressa da inVista ou citação completa da fonte. Resultados passados não garantem resultados futuros.