



# STERN FIDC

| RELATÓRIO GERENCIAL

---

MARÇO 2026

DOCUMENTO DE DIVULGAÇÃO INTERNA

## Comentário Gestor

No período, a carteira de ativos do fundo manteve desempenho sólido, com a totalidade das operações adimplentes. As obras vinculadas aos empreendimentos seguem evoluindo em linha com os cronogramas físico-financeiros estabelecidos, reforçando a qualidade do portfólio e o adequado acompanhamento dos riscos de execução. Adicionalmente, o fundo possui chamadas de capital previstas no curto prazo, referentes a operações já encarteiradas, o que contribui positivamente para o cumprimento do cronograma de alocação. Em paralelo, observamos um crescimento consistente do pipeline de novas operações, o que deve permitir que o fundo atinja um nível de alocação plena em breve, mantendo disciplina na originação e aderência aos critérios de crédito.

Adicionalmente, destacamos que o time de gestão mantém uma rotina rigorosa de monitoramento das operações, incluindo a validação independente das informações fornecidas pelas securitizadoras. Esse processo é complementado por contato direto com co-investidores e visitas presenciais recorrentes aos projetos, assegurando maior proximidade com os ativos e permitindo uma atuação proativa na gestão e mitigação de riscos.

Atenciosamente,

Gestão Headinvest

# STERN FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Março 2026



## Sobre o Fundo

Fundo constituído por um portfólio diversificado de direitos creditórios do setor imobiliário, com foco preponderante na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), estruturados com elevados padrões de qualidade de crédito e garantias. O processo de seleção dos ativos segue uma filosofia de investimento baseada em análise criteriosa dos projetos, dos emissores e das estruturas de garantia, aliada a uma governança rigorosa e ao monitoramento contínuo das operações. A gestão busca oportunidades no mercado de crédito imobiliário com disciplina de risco e eficiência decisória, visando à geração de retornos consistentes no longo prazo.

## Rentabilidade Histórica

|      |           | Jan    | Fev    | Mar     | Abr | Mai    | Jun    | Jul    | Ago    | Set    | Out    | Nov    | Dez    | Ano     | Início |
|------|-----------|--------|--------|---------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 2026 | Fundo (%) | 1,12%  | 0,96%  | 1,41%   | -   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 3,53%   | 12,36% |
|      | % CDI     | 95,83% | 96,13% | 116,56% | -   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 105,15% | 94,75% |
| 2025 | Fundo (%) | -      | -      | -       | -   | 0,38%  | 1,02%  | 1,22%  | 1,11%  | 1,19%  | 1,21%  | 0,93%  | 1,17%  | 8,53%   | 8,53%  |
|      | % CDI     | -      | -      | -       | -   | 57,56% | 92,95% | 95,62% | 95,76% | 97,75% | 94,78% | 88,48% | 95,83% | 91,59%  | 91,59% |

### Rentabilidade Acumulada

|                |        |
|----------------|--------|
| 12 meses       | n/a    |
| 24 meses       | n/a    |
| 36 meses       | n/a    |
| Desde o Início | 12,36% |

### Patrimônio e Métricas

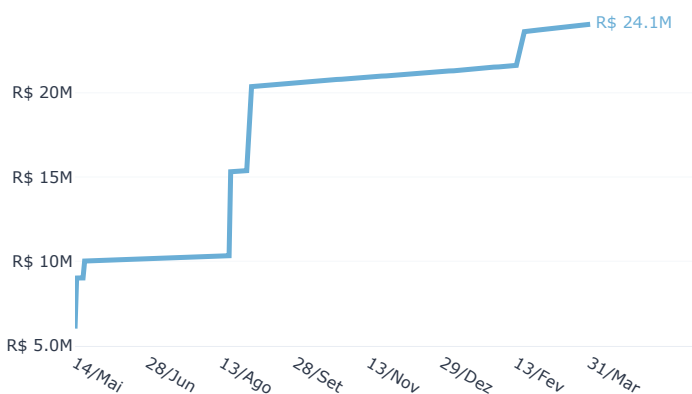
|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| PL Atual             | R\$ 24.069.239,85 |
| PL Médio (12m)       | R\$ 17.827.057,94 |
| Maior retorno mensal | 1,41%             |
| Menor retorno mensal | 0,38%             |

### Estatísticas Meses

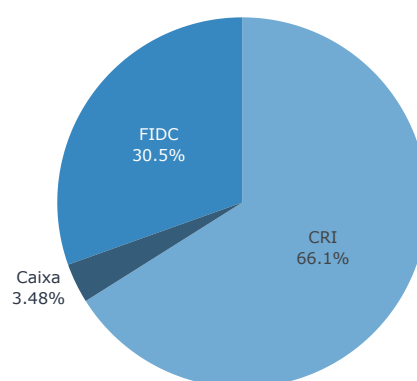
|               |    |
|---------------|----|
| Positivos     | 11 |
| Negativos     | 0  |
| Acima do CDI  | 1  |
| Abaixo do CDI | 10 |

\* Data de início do fundo: 14/05/2025

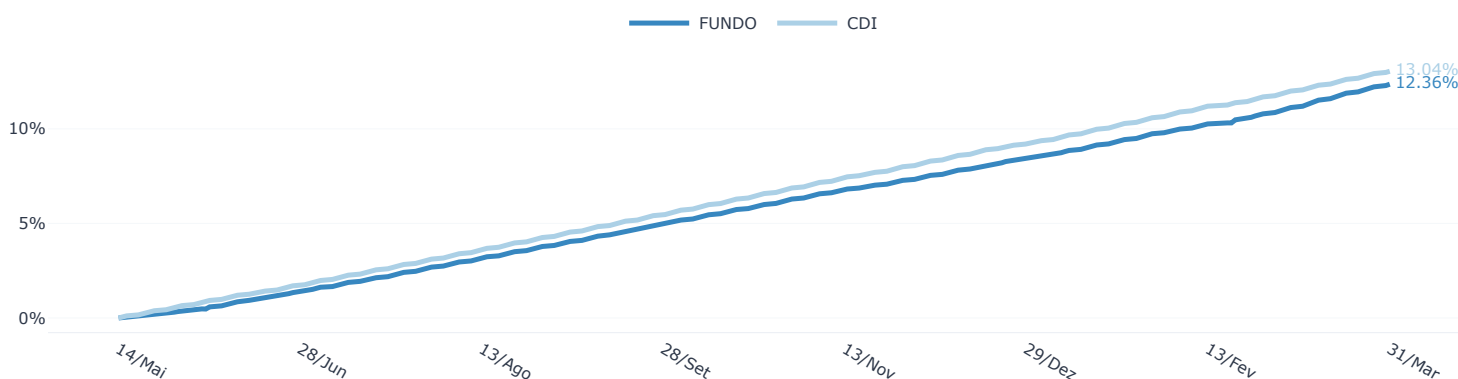
## Evolução do Patrimônio Líquido



## Composição Ativo



## Rentabilidade Acumulada



## Informações Gerais

|                   |                    |               |                                  |                     |                                      |
|-------------------|--------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| CNPJ              | 59.137.241/0001-20 | Administrador | Oliveira Trust DTVM S.A.         | Cotização Aplicação | D + 0                                |
| Condomínio        | Fechado            | Auditor       | N/A                              | Cotização Resgate   | N/A                                  |
| Classificação CVM | FIDC               | Gestor        | Headinvest Asset Management Ltda | Liquidacao Resgate  | N/A                                  |
| Início do Fundo   | 14/04/2025         | Custódia      | Oliveira Trust DTVM S.A.         | Taxa Global         | 1,44% a.a sobre o patrimônio líquido |
| Público Alvo      | Qualificado        | Distribuidor  | N/A                              | Taxa Performance    | 20% do que exceder 100% CDI          |

## Contato

headinvest.com.br  
contato@headinvest.com.br

(11) 2367-8785  
Av das Nações Unidas, 14401, Torre Tarumã, sala 709, São Paulo - SP

# STERN FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Março 2026

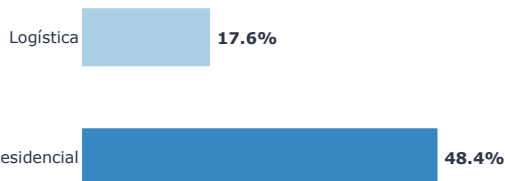


## Carteira Recebíveis

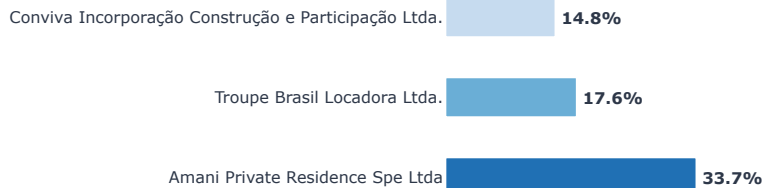
| Ativo                                       | Setor                             | Emissor  | Indexador | Taxa  | % PL   | Duration | Carteira Vendida | Obra Executada |
|---|-----------------------------------|--|-----------|-------|--------|----------|------------------|----------------|
| CRI Amani - 1ª Série - CRI Amani - 1ª Série | Incorporação Vertical Residencial | Amani Private Residence Spe Ltda                     | CDI       | 6.50% | 33.66% | 3.11     | 37.35%           | 7.11%          |
| CR Troupe                                   | Logística                         | Troupe Brasil Locadora Ltda.                         | CDI       | 6.50% | 17.63% | 0.54     | -                | -              |
| CRI Conviva - CAMBOINHAS                    | Incorporação Vertical Residencial | Conviva Incorporação Construção e Participação Ltda. | CDI       | 5.00% | 7.38%  | 2.07     | 68.25%           | 54.91%         |
| CRI Conviva - PIRATININGA                   | Incorporação Vertical Residencial | Conviva Incorporação Construção e Participação Ltda. | CDI       | 5.00% | 7.38%  | 2.07     | 70.59%           | 85.04%         |

\* A porcentagem de carteira vendida leva em conta as permutas.

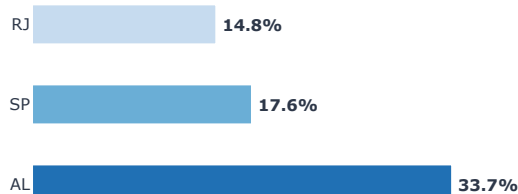
### Concentração por Setor



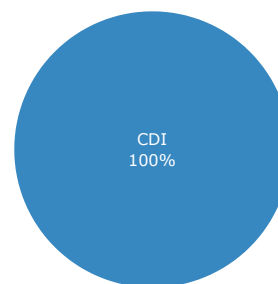
### Concentração por Emissor



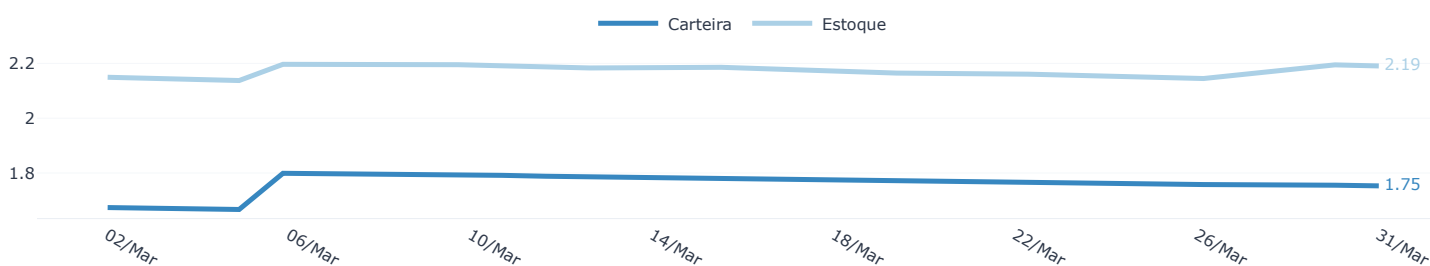
### Concentração por UF



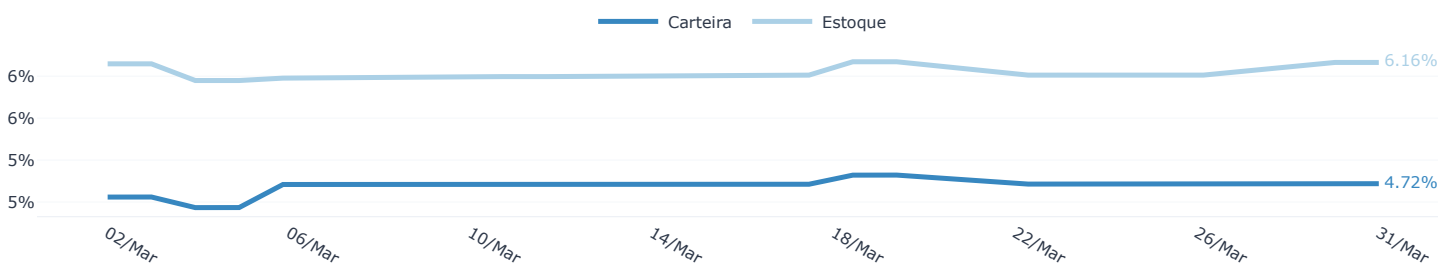
### Concentração por Indexador



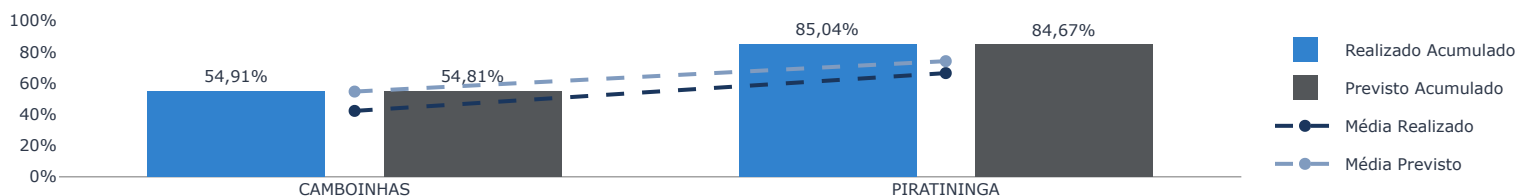
### Duration (anos)



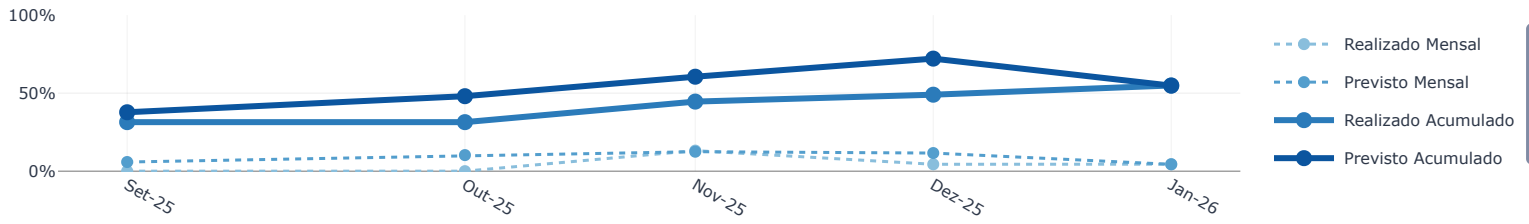
### Spread CDI+ (a.a)



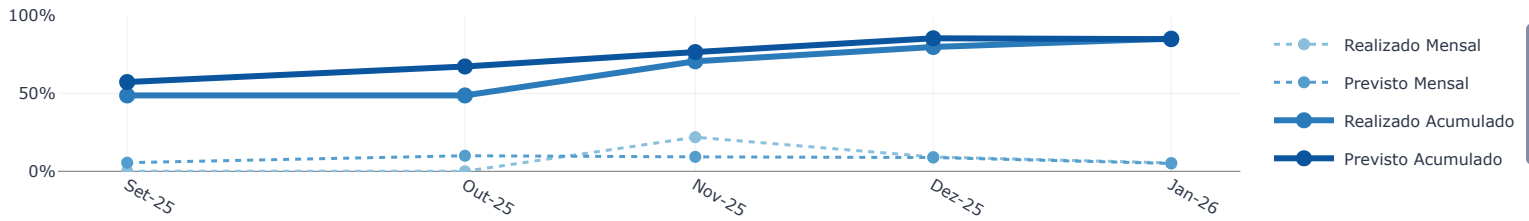
### Andamento de Obras



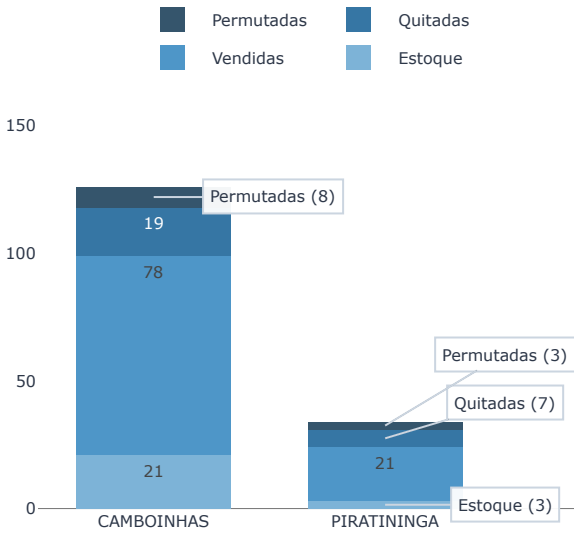
## Evolução - Camboinhas



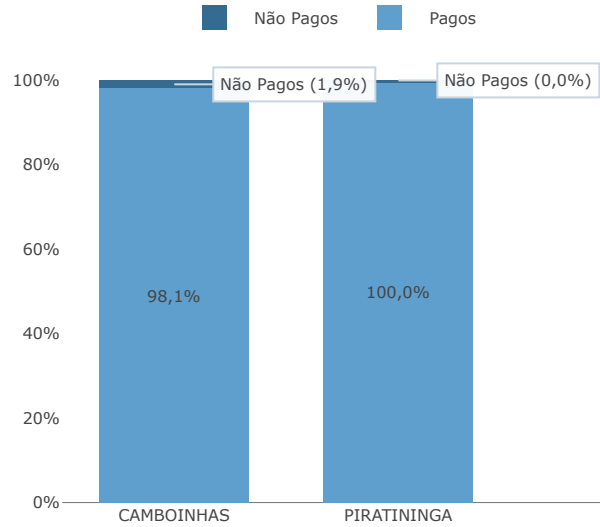
## Evolução - Piratininga



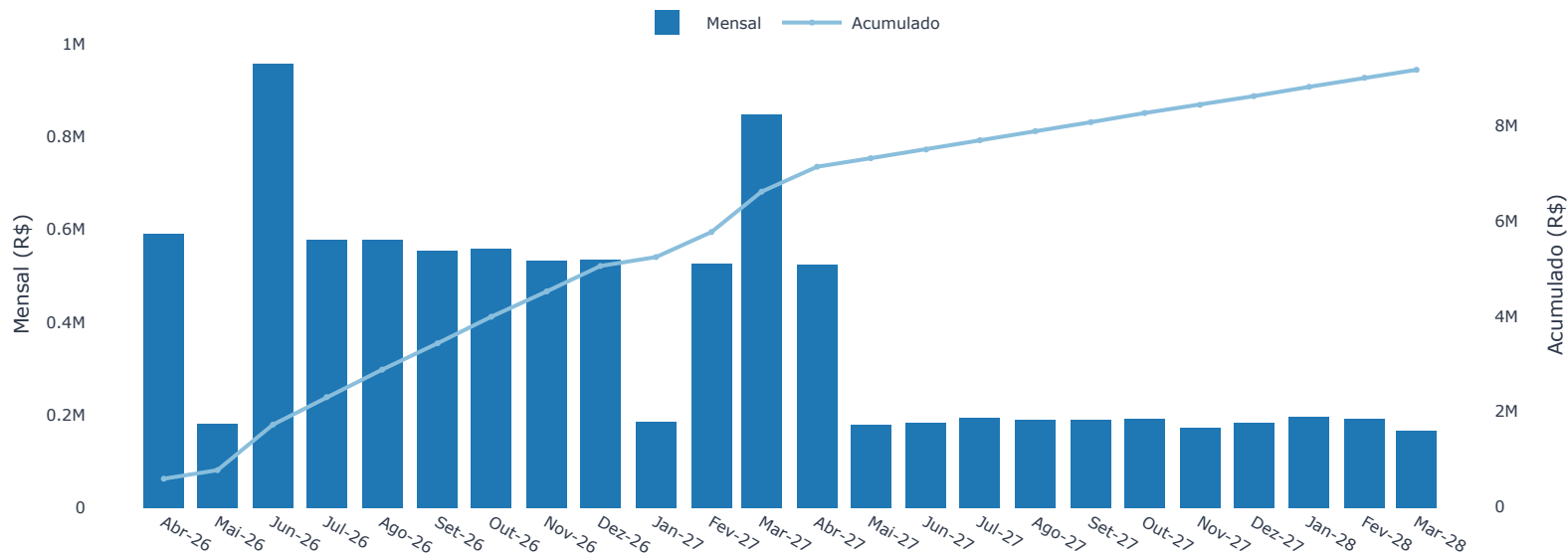
## Unidades



## Recebíveis



## Fluxo de Liquidação Futura



## Detalhes Ativos



### CRI Conviva

- Localização:** Niterói/RJ
- Tipo Lastro:** Pulverizado
- Tipo Cota:** Cota Única
- Índice:** CDI + 5%

**Setor:** Incorporação Vertical Residencial

**Estágio Obra:**

CAMBOINHAS: 54.91%

PIRATININGA: 85.04%

**Carteira Vendida:**

CAMBOINHAS: 68.25%

PIRATININGA: 70.59%

**Inadimplência:**

CAMBOINHAS: 1.86%

PIRATININGA: 0.01%

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque
- Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários
- Coobrigação dos sócios



### CR Troupe

- Localização:** Cosmópolis/SP
- Tipo Lastro:** Corporativo
- Tipo Cota:** Cota Única
- Índice:** CDI + 6,5%

**Setor:** Logística

**Estágio Obra:** -

**Carteira Vendida:** -

**Inadimplência:** -

**Garantias:**

- Coobrigação dos sócios



### CRI Amani - 1ª Série

- Localização:** Maceió/AL
- Tipo Lastro:** Pulverizado
- Tipo Cota:** Cota Única
- Índice:** CDI + 6,5%

**Setor:** Incorporação Vertical Residencial

**Estágio Obra:** 7.11%

**Carteira Vendida:** 37.35%

**Inadimplência:** 7.14%

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque
- Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários
- Coobrigação dos sócios