



STERN FIDC

| RELATÓRIO DE GESTÃO

JULHO DE 2026

DOCUMENTO DE DIVULGAÇÃO INTERNA

Comentário Gestor

Prezados investidores,

No período, a carteira de ativos do fundo manteve seu desempenho consistente, com a totalidade das operações permanecendo rigorosamente adimplentes. Os empreendimentos investidos seguem evoluindo conforme os cronogramas físico-financeiros previstos, refletindo a solidez do acompanhamento realizado pela gestão e a qualidade dos ativos integrantes do portfólio.

1. Monitoramento e Performance Comercial

O time de gestão segue com uma rotina rigorosa de monitoramento dos ativos, incluindo a validação independente das informações fornecidas pela securitizadora, contato recorrente com co-investidores e visitas presenciais aos empreendimentos.

Neste mês, mantivemos uma atuação especialmente próxima no acompanhamento dos índices de vendas, com foco intensivo no monitoramento e suporte direto aos empreendimentos Amani e Alto Bellevue. De maneira geral, os indicadores comerciais permanecem saudáveis e alinhados ao planejamento, ratificando a resiliência do portfólio e a assertividade na seleção das teses, sem intercorrências na base de CRIs.

2. Desenvolvimento da Carteira e Pipeline

Dando continuidade à estratégia de alocação e desenvolvimento dos projetos, seguimos prestando todo o suporte às estruturas existentes para acelerar seus cronogramas físico-financeiros.

No front de originação e estrutura do portfólio:

- Conviva 2: Comunicamos que a operação está em vias finais de liquidação, marcando um passo importante no ciclo dos nossos ativos.
- Novas Originações: Seguimos na fase final de estruturação de novos ativos minuciosamente analisados pelo comitê de crédito, buscando agregar ainda mais diversificação e retorno ao fundo.

Essa atuação ativa e diligente nos permite acompanhar de perto a execução de cada projeto, mantendo alta capacidade de antecipação e mitigação de riscos.

Permanecemos à disposição para o detalhamento de métricas, envio de relatórios e esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Gestão Headinvest

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	Cota (%)	1,12%	0,96%	1,41%	1,22%	1,22%	1,30%	1,44%	-	-	-	-	-	9,00%	18,30%
	CDI	1,16%	1,00%	1,21%	1,09%	1,07%	1,12%	1,22%	-	-	-	-	-	8,09%	18,22%
	% CDI	95,83%	96,13%	116,56%	112,09%	113,99%	116,09%	118,37%	-	-	-	-	-	111,34%	100,45%
2025	Cota (%)	-	-	-	-	0,38%	1,02%	1,22%	1,11%	1,19%	1,21%	0,93%	1,17%	8,53%	8,53%
	CDI	-	-	-	-	0,65%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%	1,28%	1,05%	1,22%	9,31%	9,31%
	% CDI	-	-	-	-	57,56%	92,95%	95,62%	95,76%	97,75%	94,78%	88,48%	95,83%	91,59%	91,59%

* Data de início: 14/05/2025 Data de referência: 31/07/2026

Rentabilidade Acumulada

12 meses	16,60%
24 meses	n/a
36 meses	n/a
Desde o Início	18,30%

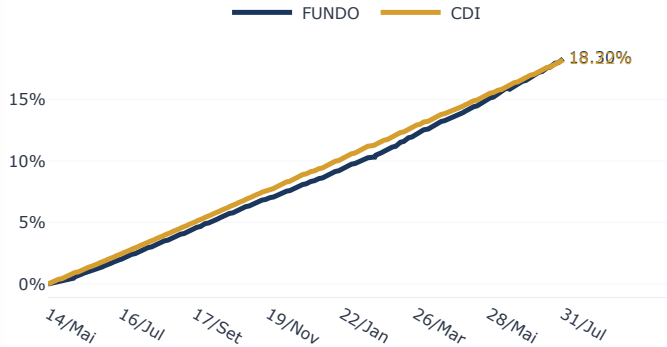
Patrimônio e Métricas

PL Atual	R\$ 27.958.356,66
PL Médio (12m)	R\$ 21.647.473,50
Maior retorno mensal	1,44%
Menor retorno mensal	0,38%

Estatísticas Meses

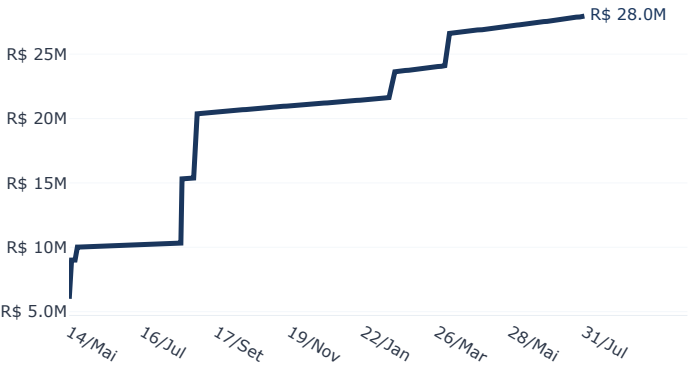
Positivos	15
Negativos	0
Acima do CDI	5
Abaixo do CDI	10

Rentabilidade Acumulada



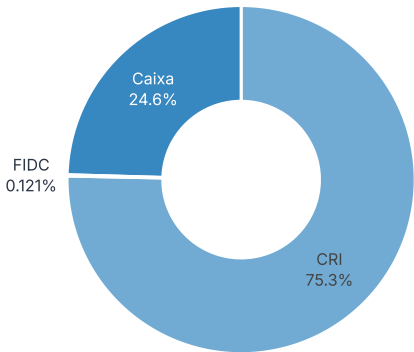
Data de referência: 31/07/2026

Evolução do Patrimônio Líquido



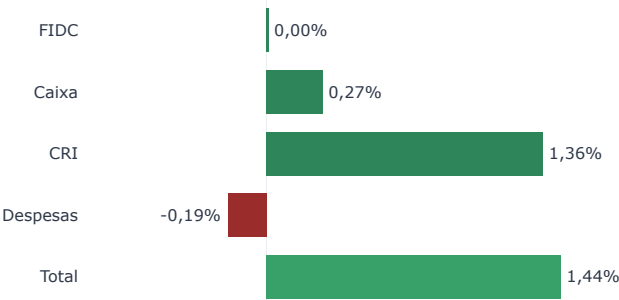
Data de referência: 31/07/2026

Composição Ativo



Data de referência: 31/07/2026

Atribuição de Performance



Data de referência: 31/07/2026

Informações Gerais

CNPJ	59.137.241/0001-20	Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.	Cotização Aplicacao	D + 0
Condomínio	Fechado	Auditor	BDO RCS Auditores e Consultores Ltda.	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

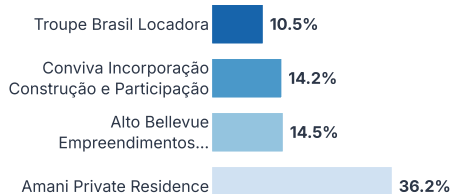
Contato

Carteira Recebíveis

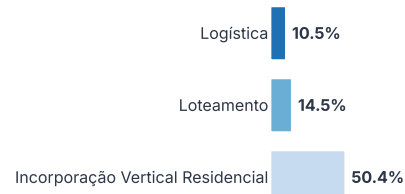
ATIVO	SETOR	EMISSION	INDEXADOR	TAXA	% PL	DURATION (ANOS)	CARTEIRA VENDIDA	OBRA EXECUTADA	MÊS REF.
CRI Amani - 1ª Série	Incorporação Vertical Residencial	Amani Private	CDI	6.50%	36.21%	2.98	76.36%	19.90%	jul/2026
CRI Alto Bellevue - 1ª Série	Loteamento	Alto Bellevue	CDI	6.00%	14.49%	3.10	35.25%	17.49%	jul/2026
CRI Conviva - CAMBOINHAS	Incorporação Vertical Residencial	Conviva Incorporação	CDI	5.00%	7.10%	1.86	84.13%	85.73%	jun/2026
CRI Conviva - PIRATININGA	Incorporação Vertical Residencial	Conviva Incorporação	CDI	5.00%	7.10%	1.86	82.35%	100.00%	jun/2026
CR Troupe	Logística	Troupe Brasil	CDI	6.50%	10.51%	0.39	-	-	-

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

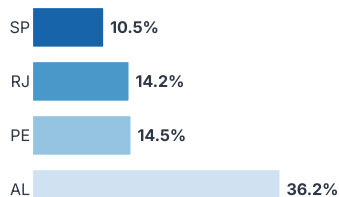
Concentração por Emissor



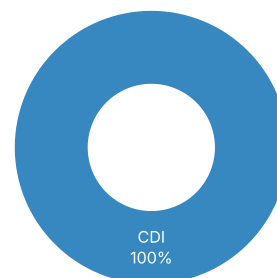
Concentração por Setor



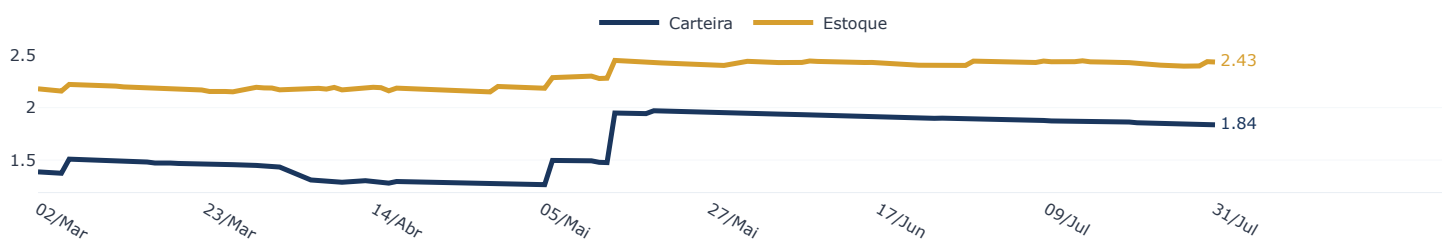
Concentração por UF



Concentração por Indexador

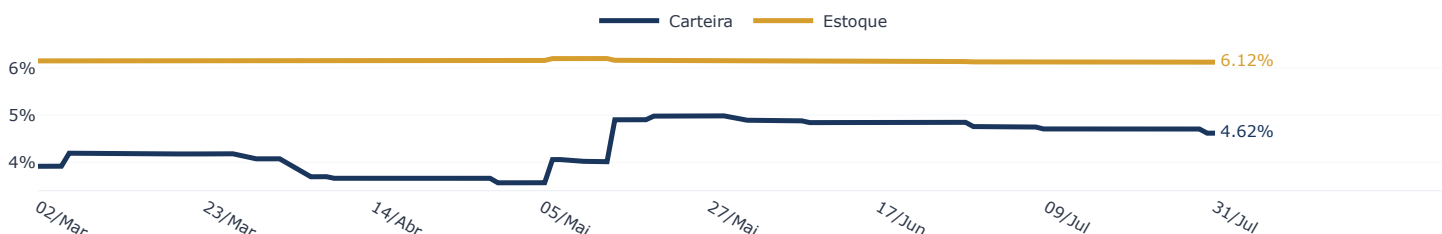


Duration (anos)



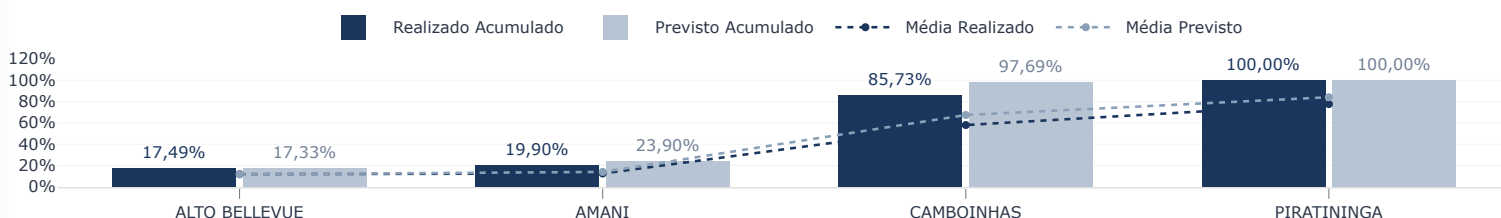
Data de referência: 31/07/2026

Taxa CDI+ (a.a)



Data de referência: 31/07/2026

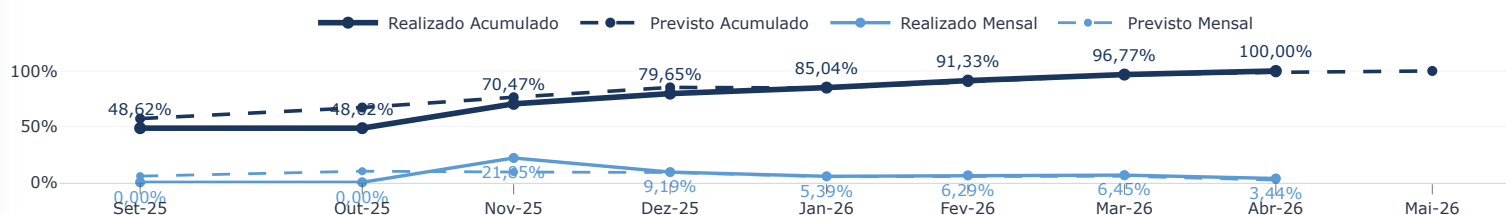
Andamento de Obras



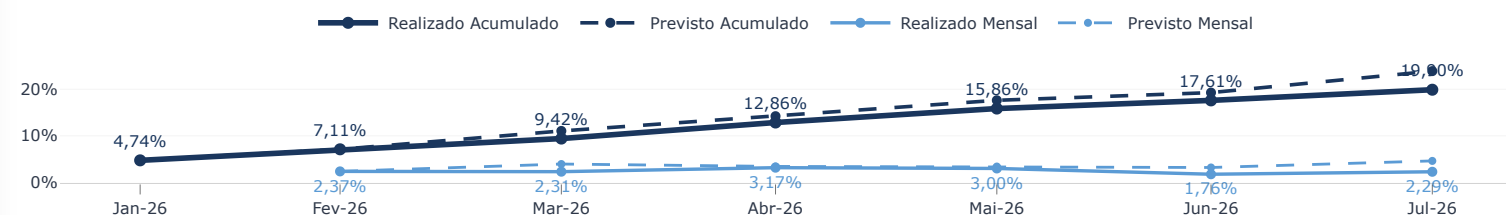
Evolução - Camboinhas



Evolução - Piratininga



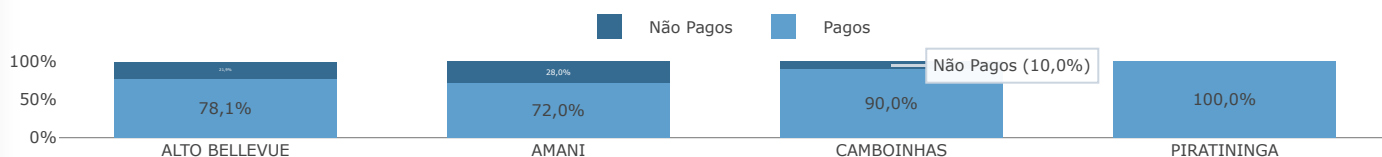
Evolução - Amani



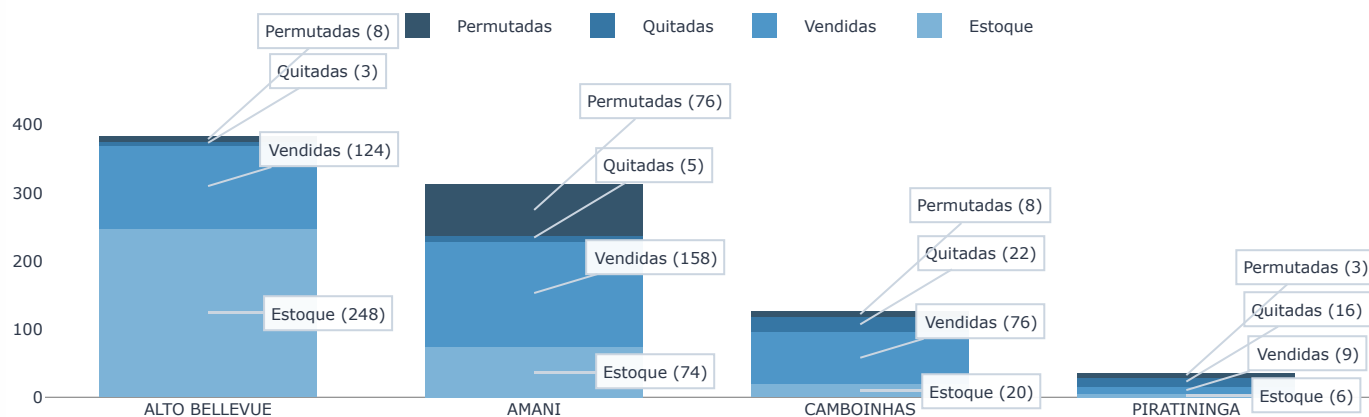
Evolução - Alto Bellevue



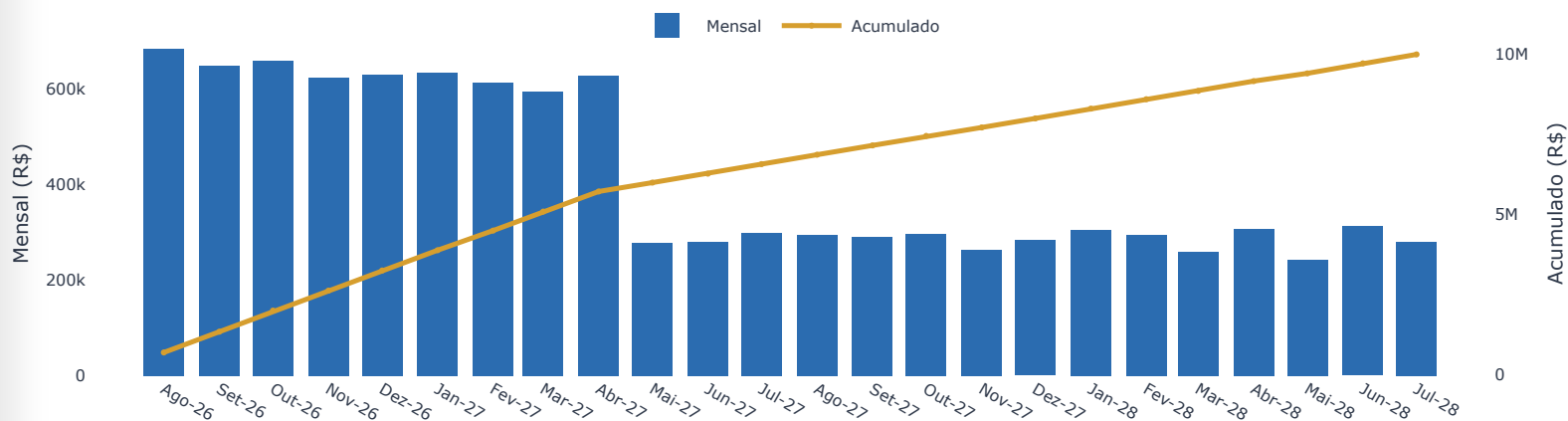
Recebíveis



Unidades



Fluxo de Liquidação Futura



Data de referência: 31/07/2026

Detalhes Ativos



CRI Conviva

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

Setor: Incorporação Vertical Residencial

Estágio Obra:
CAMBOINHAS: 85.73%
PIRATININGA: 100.00%

Carteira Vendida:

CAMBOINHAS: 84.13%
PIRATININGA: 82.35%

Inadimplência:

CAMBOINHAS: 10.00%
PIRATININGA: 0.00%

Garantias:

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

Último mês disponível: Estágio obra / carteira vendida: ref. jun/2026 · Inadimplência: ref. jun/2026



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 - 1º Série

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

Setor: Incorporação Vertical Residencial

Estágio Obra: 19.90%

Carteira Vendida: 76.36%

Inadimplência: 28.02%

Garantias:

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

Último mês disponível: Estágio obra / carteira vendida: ref. jul/2026 · Inadimplência: ref. jul/2026



CRI Alto Bellevue - 1º Série

- Localização:** Recife/PE
- Tipo Lastro:** Pulverizado
- Tipo Cota:** Cota Única
- Índice:** CDI + 6%

Setor: Loteamento

Estágio Obra: 17.49%

Carteira Vendida: 35.25%

Inadimplência: 21.90%

Garantias:

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

Último mês disponível: Estágio obra / carteira vendida: ref. jul/2026 · Inadimplência: ref. jul/2026