RELATÓRIO SANTIAGO HOME EQUITY - 4T 2025

SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Analista Responsável **JEAN SILVA**

Diretor Técnico **MAURÍCIO BASSI RINCÓN**

16 De Abril De 2026

RATINGS

LEGENDA ↑ AUMENTO ↓ REBAIXAMENTO ✓ CONFIRMAÇÃO
REVISÃO ATRIBUIÇÃO ✕ ENCERRAMENTO

FE0115-2023- FIDC - SENIOR 4	**BBB(FE) ✓** **CP3(FE) ✓** **LONGO: ESTÁVEL** **CURTO: ESTÁVEL**
FE0048-2024- FIDC - MEZANINO 2	**BB-(FE) ✓** **CP4(FE) ✓** **LONGO: ESTÁVEL** **CURTO: ESTÁVEL**
FE0053-2020- FIDC - SUBORDINADA	**B(FE) ✓** **LONGO: ESTÁVEL**

CLASSIFICAÇÕES

FE0053-2020 / FIDC - Subordinada / 32.969.565/0001-78

Confirmação do Rating B (FE) Longo Prazo - Perspectiva Estável em 16 de abril de 2026

Alteração de Rating: Rebaixamento do Rating B (FE) Longo Prazo - Perspectiva Estável em 28 de fevereiro de 2024

Rating Inicial: Atribuição do Rating BB (FE) Longo Prazo - Perspectiva Negativa em 3 de julho de 2020

FE0048-2024 / FIDC - Mezanino 2 / 32.969.565/0001-78

Confirmação dos Ratings BB- (FE) Longo Prazo - Perspectiva Estável e CP4 (FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 16 de abril de 2026

Rating Inicial: Atribuição dos Ratings BB- (FE) Longo Prazo - Perspectiva Estável e CP4 (FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 24 de maio de 2024

FE0115-2023 / FIDC - Senior 4 / 32.969.565/0001-78

Confirmação dos Ratings BBB (FE) Longo Prazo - Perspectiva Estável e CP3 (FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 16 de abril de 2026

Alteração de Rating: Rebaixamento do Rating BBB (FE) Longo Prazo - Perspectiva Estável e CP3 (FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 28 de fevereiro de 2024

Rating Inicial: Atribuição dos Ratings A- (FE) Longo Prazo - Perspectiva Estável e CP2 (FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 13 de setembro de 2023

SOBRE O COMITÊ

O Comitê de Rating referente a este relatório foi realizado em 16/04/2026, registrado sob o número de ata , e conduzido em conformidade com a POL-08 - Política de Comitê, garantindo aderência às diretrizes e boas práticas estabelecidas para o processo de avaliação. A política completa pode ser acessada em www.liberumratings.com.br.

FUNDAMENTOS DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A Liberum Ratings manteve as classificações de risco em BBB no longo prazo e CP3 no curto prazo para a Cota Sênior 4; BB- no longo prazo e CP4 no curto prazo para a Cota Mezanino 2; e B para as Cotas Subordinadas do SANTIAGO HOME EQUITY FIDC. A perspectiva permanece estável para todas as cotas.

As classificações das cotas do SANTIAGO HOME EQUITY FIDC se fundamentam principalmente, entre outros aspectos, pelo perfil de risco esperado da carteira, composta por títulos com lastro em contratos de home equity representados por CCIs ou CCBs. Esses títulos ainda poderão ser empacotados quando atingirem um certo volume e vinculados a um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Neste contexto, é importante ressaltar que em fevereiro de 2026 o Fundo realizou a venda de todos os CRI's presentes em carteira, o montante da venda totalizou R$ 71 milhões, com base em um valuation, o preço do CRI subordinado foi vendido com uma precificação maior que o valor de curva, sendo R$ 53 milhões amortizados na cota subordinada do Fundo, e o restante que totaliza R$ 18,2 milhões permaneceu dentro de um contrato de cessão de CCI com pagamento de parcelas corrigidos a IPCA + 12,00% ao ano (Earnout).

Os ratings também levaram em consideração que os direitos creditórios possuem garantia de alienação fiduciária de imóvel, sendo que os empréstimos contratados deverão observar um limite máximo de 60% (41% em janeiro de 2026) do valor de avaliação do bem dado em garantia (Loan to Value ou LTV). Além disso, mais de 50% dos imóveis alienados fiduciariamente em favor do Fundo estão localizados entre SP e RJ. Segundo os dados enviados pela administradora, o Fundo possui cerca de 45 imóveis que foram executados e totalizam R$ 11,8 milhões na carteira. Desta forma, o desempenho das cotas depende em parte da capacidade do tomador de crédito em pagar as parcelas até saldar a dívida, e, em caso de inadimplência, das condições de liquidez do imóvel no momento da execução.

O Fundo adquire os créditos de home equity originados através das marcas Wimo e Pontte, pertencentes ao ecossistema da Galápagos Capital. A Galápagos foi fundada em 2019. Até meados de 2024 e início de 2025, a gestora de investimentos consolidou sua atuação no mercado e conta com mais de R$ 40 bilhões sob gestão.

Ademais, apesar de as aplicações realizadas no Fundo não contarem com garantia da Administradora, da Gestora, Custodiante ou de quaisquer terceiros, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), as cotas seniores e as cotas mezanino possuem proteção via subordinações mínimas de 20% e 10% do PL respectivamente; enquanto as cotas subordinadas não possuem essa cobertura, e estão mais suscetíveis aos movimentos da carteira, sejam eles positivos ou negativos. De qualquer forma, vale ressaltar que a própria natureza dos empréstimos também atua como um reforço de crédito importante, uma vez que o saldo devedor em inadimplência pode ser recuperado a medida em que os imóveis são executados.

CARACTERÍSTICAS E PARTES ENVOLVIDAS

Emitente	SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
CNPJ	32.969.565/0001-78
Data de Registro	07/01/2020
Condomínio	Fechado
Fundo Exclusivo	Não
Prazo de Funcionamento	Indeterminado
Principais Ativos	Os Direitos Creditórios devem (a) ser representados por CCI, por CCB ou CRI de emissão de pessoas físicas ou jurídicas cujos Direitos Creditórios tenham sido previamente objeto de cessão à Classe, sendo a carteira do CRI exclusivamente composta por estes Direitos Creditórios; (b) ser decorrente de operação de financiamento ou empréstimo para pessoas físicas ou jurídicas (c) contar com garantia de alienação fiduciária de imóvel devidamente formalizada.
Taxa Mínima de Cessão	IPCA + 0,89% a.m.
Concentração Maior Cedente	NA
Concentração Maior Sacado	20%, sendo que os contratos deverão estar entre R$ 30 mil e R$ 3 milhões
Administrador	QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Custodiante	QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Gestor	GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Agente de Cobrança	GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Agente de Cobrança	LC CONCILE SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

FIDC - SENIOR 4

Data da emissão	01/2023
Valor Unitário de Emissão	R$ 1.000,00
Quantidade de Cotas na Emissão	90.000
Valor Global da Emissão	R$ 90.000.000,00
Remuneração Alvo	IPCA + 9% a.a.
Amortização / Resgate	Prazo de 60 meses com carência de 24 meses para amortizações de juros pagos a critério da gestora.
Subordinação Mínima (% do PL)	20%

FIDC - MEZANINO 2

Data da emissão	01/2023
Valor Unitário de Emissão	R$ 1.000,00
Quantidade de Cotas na Emissão	12.000
Valor Global da Emissão	R$ 12.000.000,00
Remuneração Alvo	IPCA + 12% a.a.
Amortização / Resgate	Prazo de 60 meses com carência de 24 meses para amortizações de juros pagos a critério da gestora.
Subordinação Mínima (% do PL)	10%

FIDC - SUBORDINADA

Valor Unitário de Emissão	R$ 1.000,00

DESEMPENHO DO FUNDO

O Patrimônio Líquido (PL) totalizou R$ 94,4 milhões. A composição da carteira apresentou um total de R$ 62,9 milhões, com um percentual de créditos vencidos de 4,66%. A Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) registrou um valor total de R$ 3,3 milhões, e um percentual de cobertura da PDD sobre créditos vencidos acima de 30 dias de 135%. O prazo médio dos recebíveis foi de 3.509 dias. O Fundo realizou a venda dos CRI's presentes em carteira, o montante da venda totalizou R$ 71 milhões de modo que R$ 53 milhões foram amortizados na cota subordinada e o restante do valor (R$ 18,2 milhões) permanece na carteira e será corrigido por IPCA + 12,00% ao ano.

Com base no gerencial recebido, o índice médio de LTV da carteira considerando o status a pagar ficou em 41%, abaixo do limite de 60% estabelecido em regulamento. O percentual de concentração do maior sacado foi de 3,67%, estando este último dentro do limite regulamentar. O volume de liquidação mensal em fevereiro foi de R$ 4,9 milhões, com um percentual de liquidação antecipada e pontual na métrica D+3 de 100,00%. Não houve captações, porém as amortizações ao longo do período analisado totalizaram R$ 53 milhões, e as subordinações mínimas regulamentares estão sendo respeitadas. O resultado acumulado das cotas subordinadas júnior em nos últimos cinco meses foi de -37%.

VETORES DE RATING

Os principais aspectos que poderão acarretar o rebaixamento do rating do FIDC se referem, principalmente, à mudança das modalidades dos créditos adquiridos pelo fundo para perfis mais arriscados ou à piora da qualidade dos direitos creditórios. Esse cenário se refletiria no aumento dos índices de atraso e perda ou de pré-pagamentos, no aumento de provisão e na piora de rentabilidade das cotas. Em menor grau, pondera-se ainda, os riscos de recuperação dos créditos considerados como perda, vinculados aos procedimentos judiciais passíveis na execução de garantias (imóveis). Complementarmente, o Fundo apresenta volatilidade na rentabilidade das cotas subordinadas.

Por outro lado, o rating poderá ser beneficiado caso as cotas do fundo apresentem histórico de desempenho positivo, refletindo a qualidade dos direitos creditórios ou então o Regulamento estipule mudanças nos critérios de Elegibilidade, que se reverteriam em benefício à minimização do risco de crédito da carteira de títulos do FIDC.

FATOS RELEVANTES

De acordo com o fato relevante disponibilizado em fevereiro de 2026, ocorreu a liquidação de ativos com ágio do Fundo, o valor da cota apresentou variação positiva de 47,64% em 20 de fevereiro de 2026.

FLUXO DE CAIXA/LIQUIDEZ

O risco de falta de liquidez é determinado principalmente pelo perfil de risco dos direitos creditórios, pelo seu prazo médio e pelas condições de resgate das cotas avaliadas. Os principais aspectos que poderão comprometer a formação de liquidez se referem principalmente ao alongamento do prazo médio dos direitos creditórios e ao aumento do nível de inadimplência, que se refletiria em redução das rendas obtidas com o fluxo de recebimento dos créditos. Nesse sentido, a política de crédito do FIDC estabelece um prazo entre 60 e 120 meses para originação dos (contratos) direitos creditórios, enquanto o prazo das cotas seniores e mezanino apresentam prazo total de 135 meses, o que evidencia uma sincronização do fluxo. Sendo assim, o risco de liquidez, na visão da Liberum Ratings, recai sobre a qualidade dos direitos creditórios, uma vez que a principal fonte de recurso do Fundo para efetuar o pagamento da amortização das cotas é a liquidação dos direitos creditórios.

CONSIDERAÇÕES DO RATING

Ao aplicar seus recursos no SANTIAGO HOME EQUITY FIDC, o investidor está tomando o risco de crédito de uma carteira composta por títulos com lastro em contratos de home equity e financiamento para pessoas jurídicas, formalizados através de CCIs e/ou CCBs com registro na B3, que variam entre R$ 30 mil e R$ 3 milhões, sendo que os empréstimos concedidos devem ter LTV (loan-to-value) máximo de 60%.

Como é uma modalidade de crédito com alienação fiduciária do imóvel do tomador de crédito, o originador dispõe da prerrogativa de selecionar devedores com perfil de risco menor, reduzindo o problema de seleção adversa, assim como de induzir maior esforço destes em pagarem a dívida até que ela seja de fato quitada, uma vez que o imóvel pode ser executado, o que minimiza o problema de risco moral, de modo que é possível identificar uma relação positiva entre a qualidade do crédito e a garantia oferecida. Não obstante, as taxas de juros praticadas costumam ser menores do que as observadas em outras modalidades de crédito.

Por outro lado, o uso de garantias em empréstimos pode também gerar menos incentivo para uma triagem mais rigorosa de devedores prospectados, impulsionando a subestimação dos riscos das operações no momento da decisão. Isso pesa ainda mais quando se leva em consideração a sensibilidade da tomada de risco a conjuntura macroeconômica e financeira, sendo que as condições de crédito tendem a ser relaxadas em cenários de "boom" da atividade econômica e maior otimismo.

Dentro desse contexto ainda, outros riscos importantes são àqueles relacionados a mudanças nas condições de liquidez dos devedores e dos imóveis que são dados em garantia, e, que, por sua vez, também possuem um componente cíclico relevante, o que pode ocasionar em perdas para as operações do fundo com o potencial aumento nos níveis de atraso e inadimplência, e, consequentemente, para a rentabilidade das cotas.

Os recursos remanescentes que não estiverem alocados em direitos creditórios podem ser alocados em ativos com baixo perfil de risco, a saber: (i) títulos públicos federais; (ii) ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras; (iii) operações compromissadas lastreadas nos títulos públicos federais e ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras; e (iv) cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos referidos nas alíneas (i) a (iii) acima.

Ademais, apesar de as aplicações realizadas no Fundo não contarem com garantia da Administradora, da Gestora, da Consultora Especializada, do Custodiante ou de quaisquer terceiros, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), as Cotas Seniores e as Cotas Mezanino possuem proteção via subordinações mínimas de 20% e 10% respectivamente. As Cotas Subordinadas, por sua vez, não possuem essa cobertura, e estão mais suscetíveis aos movimentos da carteira, sejam eles positivos ou negativos. De qualquer forma, vale ressaltar que a própria natureza dos empréstimos também atua como um reforço de crédito, uma vez que o saldo devedor em inadimplência pode ser recuperado a medida em que os imóveis são executados.

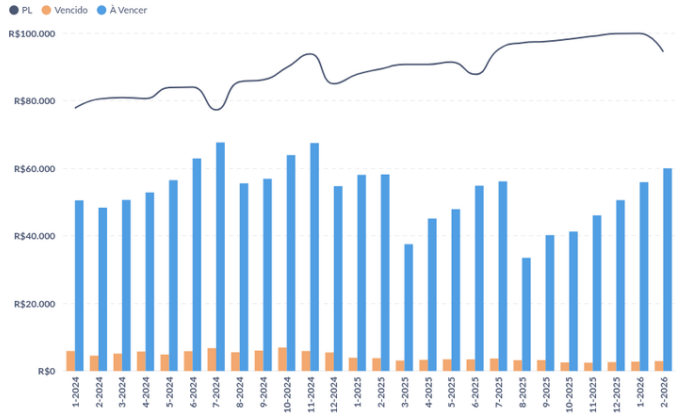
LÂMINAS

Nesta seção são apresentados dados históricos de performance do Fundo, conforme fornecidos à Liberum Ratings por parte de suas respectivas Administradoras. Os dados recebidos são trabalhados pela Liberum para fins de cálculo de diversos indicadores, apresentados em gráficos e tabelas, tal como se segue.

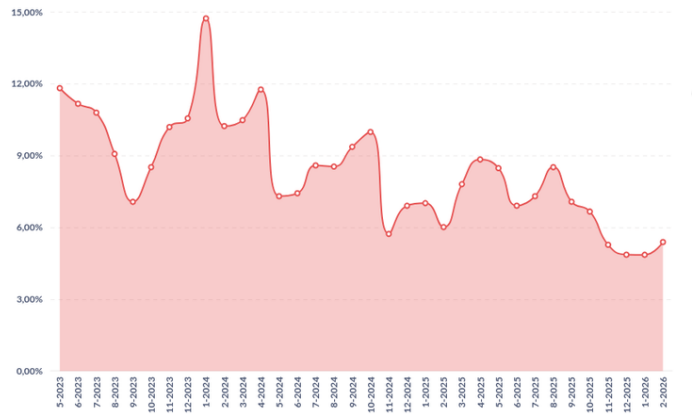
Composição do PL (R$ mil)

Mês	PL (R$)	Créditos AV (R$)	Créditos V (R$)	Op. Comp. (R$)	Fundos de Invest. (R$)	Tít. Públicos (R$)	Tesouraria (R$)	CDB (R$)	Pagar/Receber (R$)	Outros (R$)	PDD (R$)
4-2025	90.727	45.104	3.315	0	1.882	148	1	0	11.707	32.845	-4.275
5-2025	91.410	47.892	3.471	0	1.960	150	7	0	10.063	32.216	-4.350
6-2025	87.757	54.824	3.445	16	1.202	151	1	0	-1	32.143	-4.023
7-2025	95.154	56.105	3.701	0	8.452	0	1	0	-387	31.647	-4.366
8-2025	97.083	33.462	3.195	0	10.305	0	8	0	19.561	33.671	-3.118
9-2025	97.503	40.192	3.224	48	3.534	0	0	0	19.580	33.992	-3.067
10-2025	98.187	41.274	2.549	13	1.913	0	1	0	19.582	35.773	-2.918
11-2025	99.038	46.025	2.467	19	1.591	0	1	0	15.405	36.085	-2.555
12-2025	99.810	50.572	2.633	55	1.242	0	0	0	12.363	35.530	-2.585
1-2026	99.877	55.902	2.783	0	3.770	0	5	0	4.871	35.393	-2.848
2-2026	94.471	59.985	2.934	17	252	0	1	0	4.599	30.072	-3.388

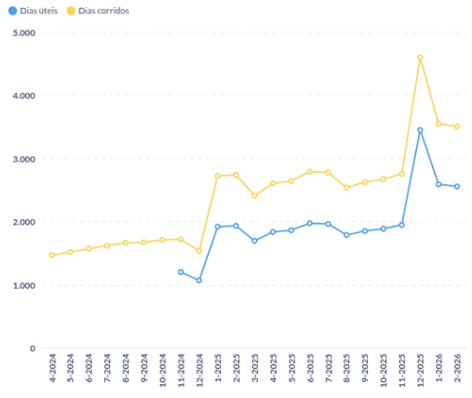
Composição do PL (R$ mil) - Gráfico



PDD (% da Carteira) - Gráfico



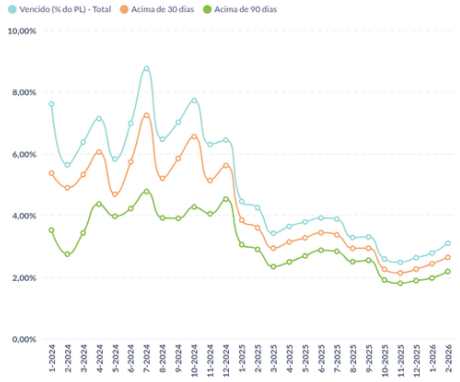
Prazo Médio (Dias Úteis) - Gráfico



Créditos a Vencer (R$ mil)

Mês	Total (R$)	Até 30 dias (R$)	De 31 a 60 dias (R$)	De 61 a 90 dias (R$)	Acima de 90 dias (R$)
4-2025	45.104	666	791	721	42.927
5-2025	47.892	702	759	728	45.703
6-2025	54.824	817	825	791	52.391
7-2025	56.105	794	814	803	53.693
8-2025	33.462	494	548	516	31.903
9-2025	40.192	553	613	624	38.401
10-2025	41.274	625	653	621	39.375
11-2025	46.025	615	714	685	44.011
12-2025	50.572	1.022	701	720	48.129
1-2026	55.902	738	872	815	53.477
2-2026	59.985	839	892	875	57.380

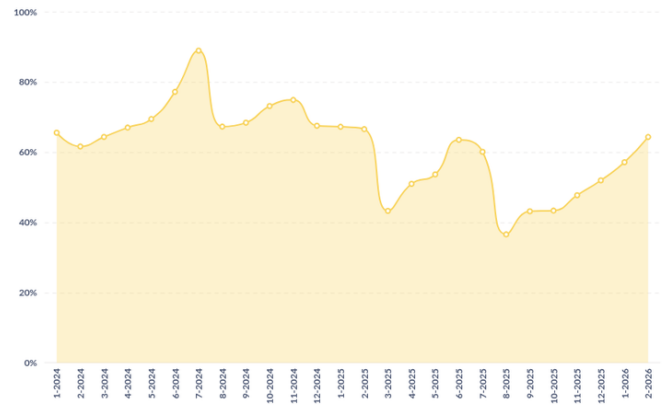
Vencido (% do PL) - Total/Acima de 30 dias/Acima de 90 dias - Gráfico



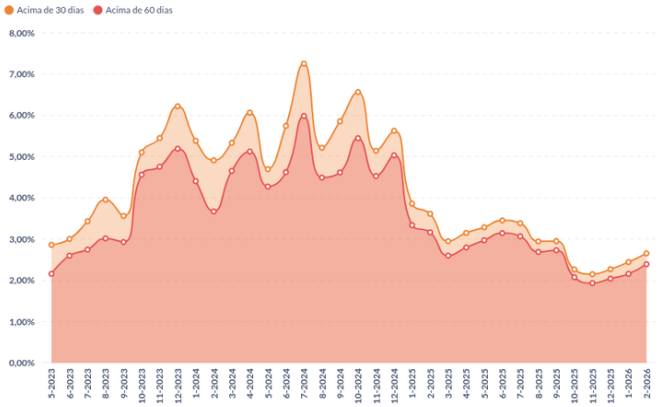
Créditos Vencidos (R$ mil)

Mês	Total (R$)	Até 30 dias (R$)	De 31 a 60 dias (R$)	De 61 a 90 dias (R$)	De 91 a 180 dias (R$)	Acima de 180 dias (R$)
4-2025	3.315	460	320	267	576	1.692
5-2025	3.471	470	286	249	659	1.806
6-2025	3.445	418	271	226	533	1.997
7-2025	3.701	485	300	210	573	2.133
8-2025	3.195	339	249	172	388	2.048
9-2025	3.224	351	215	170	369	2.120
10-2025	2.549	329	187	151	347	1.535
11-2025	2.467	343	213	119	331	1.461
12-2025	2.633	371	228	140	332	1.562
1-2026	2.783	345	286	174	344	1.633
2-2026	2.934	431	246	186	348	1.722

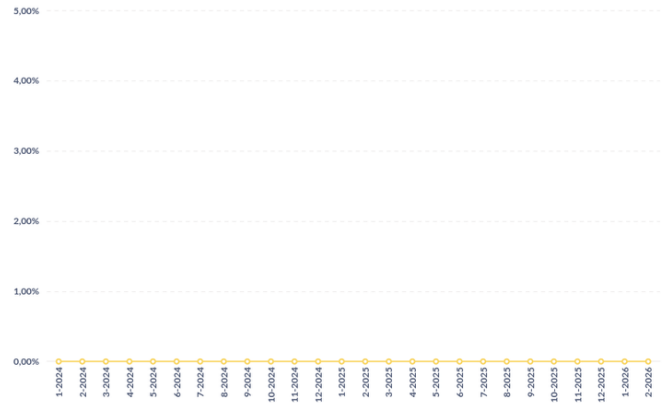
Alocação (Carteira % do PL + PDD)



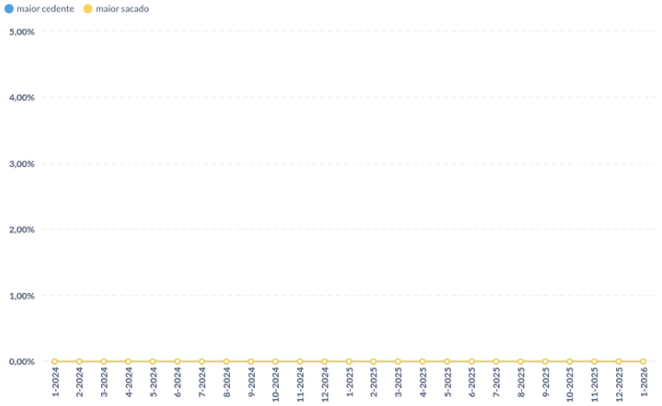
Vencidos acima de 30 dias Líquido de PDD (% do PL) - Gráfico



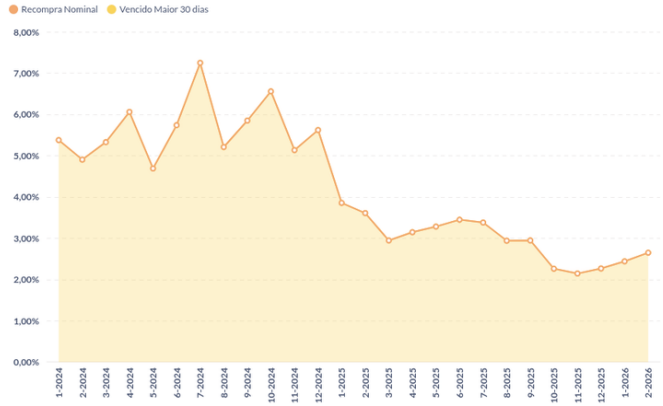
Recompra (% do PL)



Concentração da Recompra (%)



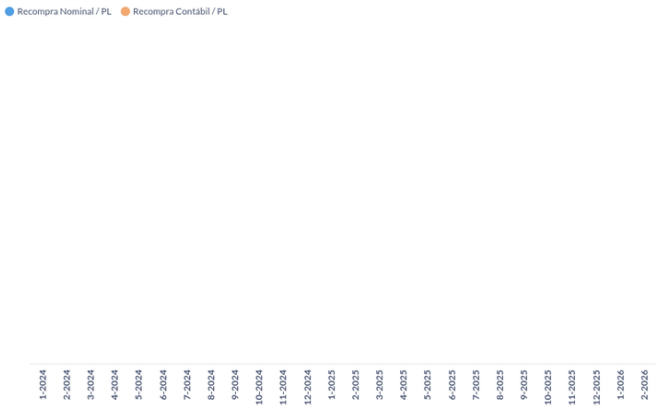
Vencido Acima de 30 dias + Recompra (% do PL)



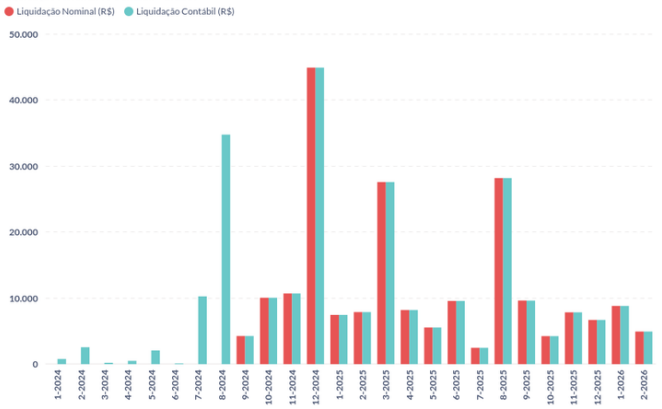
Recompra e Vencido acima de 30 Dias

Mês	Recompra - Nominal (% do PL)	Vencido > 30 dias (% do PL)	Rec. + Venc > 30 (% do PL)
4-2025	0,0%	3,1%	3,1%
5-2025	0,0%	3,3%	3,3%
6-2025	0,0%	3,4%	3,4%
7-2025	0,0%	3,4%	3,4%
8-2025	0,0%	2,9%	2,9%
9-2025	0,0%	2,9%	2,9%
10-2025	0,0%	2,3%	2,3%
11-2025	0,0%	2,1%	2,1%
12-2025	0,0%	2,3%	2,3%
1-2026	0,0%	2,4%	2,4%
2-2026	0,0%	2,6%	2,6%

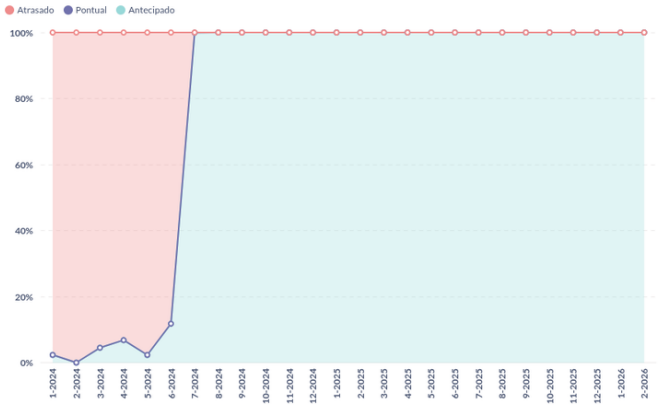
Recompra Nominal vs Contábil - Gráfico



Liquidação Nominal vs Contábil - Gráfico



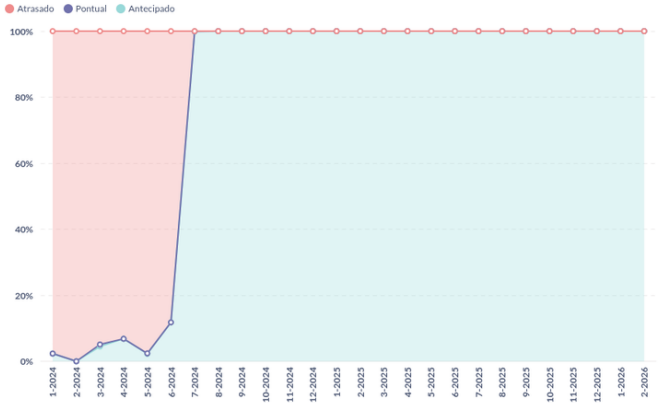
Pontualidade da Liquidação (% da Liq). - Gráfico.



Pontualidade da Liquidação (% da Liq.)

Mês	Antecipado	Pontual	Atrasado
4-2025	100%	0%	0%
5-2025	100%	0%	0%
6-2025	100%	0%	0%
7-2025	100%	0%	0%
8-2025	100%	0%	0%
9-2025	100%	0%	0%
10-2025	100%	0%	0%
11-2025	100%	0%	0%
12-2025	100%	0%	0%
1-2026	100%	0%	0%
2-2026	100%	0%	0%

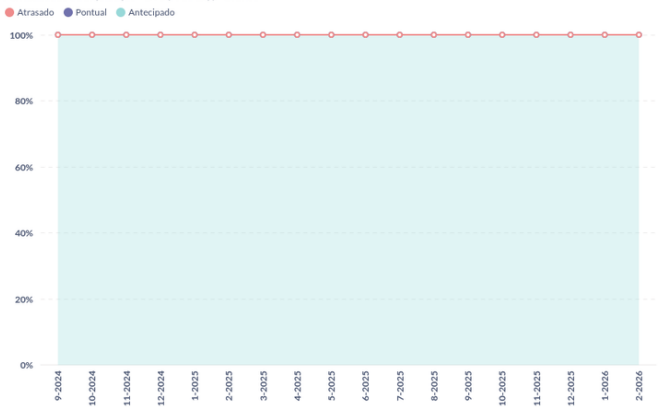
Pontualidade da Liquidação - D + 3 (% da Liq) - Gráfico



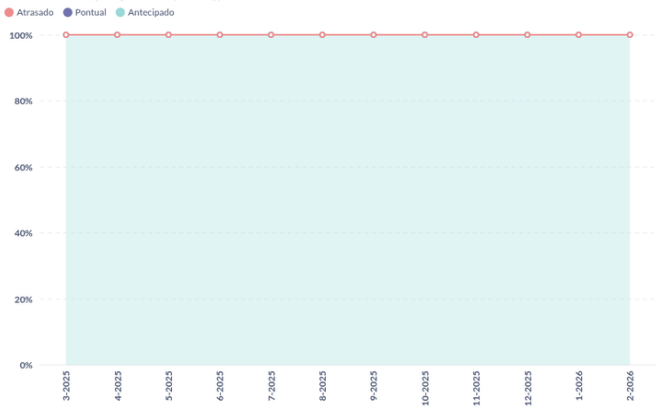
Pontualidade da Liquidação - D+3 (% da Liq.)

Mês	Antecipado	Pontual	Atrasado
4-2025	100%	0%	0%
5-2025	100%	0%	0%
6-2025	100%	0%	0%
7-2025	100%	0%	0%
8-2025	100%	0%	0%
9-2025	100%	0%	0%
10-2025	100%	0%	0%
11-2025	100%	0%	0%
12-2025	100%	0%	0%
1-2026	100%	0%	0%
2-2026	100%	0%	0%

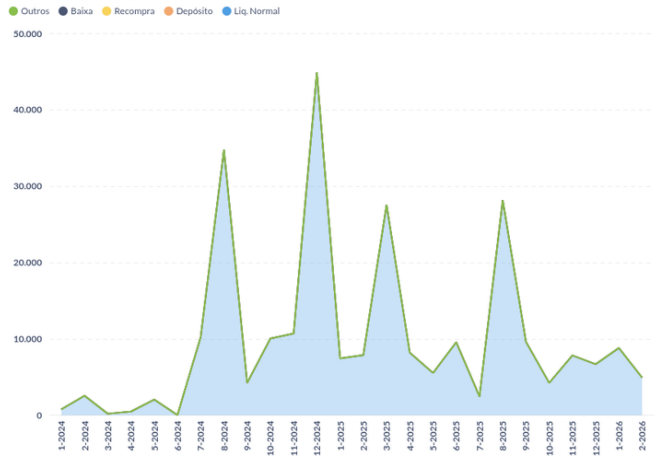
Pontualidade da Liquidação - D+5 (% da Liq.) - Gráfico



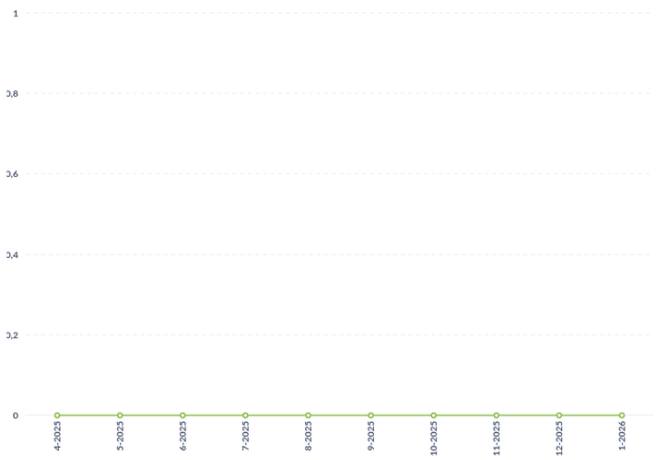
Pontualidade da Liquidação - D+10 (% da Liq.) - Gráfico



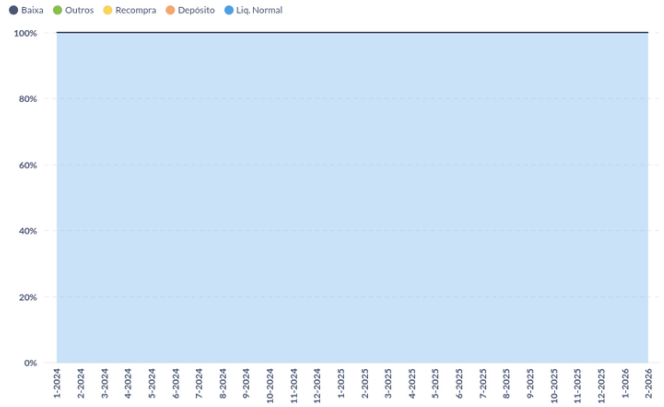
Tipo de Liquidação (R$ mil) - Volume Gráfico



Prazo Médio de Liquidação em Atraso (dias)



Tipo de Liquidação (% da Liq.) - Percentual Gráfico



Tipo de Liquidação (% da Liq.)

Mês	Liq. Normal	Depósito	Recompra	Baixa	Outros
4-2025	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%
5-2025	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%
6-2025	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%
7-2025	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%
8-2025	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%
9-2025	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%
10-2025	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%
11-2025	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%
12-2025	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%
1-2026	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%
2-2026	100,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%

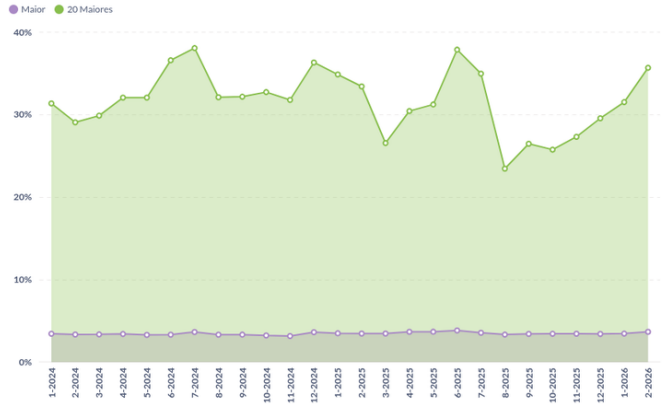
Tipo de Títulos (% da Carteira)



Tipo de Títulos (R$ mil)

Mês	Duplicata	Cheque	Contrato	CCB	Nota Comercial	CD/NP	Cartão Crédito	Outros
4-2025	0	0	48.419	0	0	0	0	0
5-2025	0	0	51.362	0	0	0	0	0
6-2025	0	0	58.269	0	0	0	0	0
7-2025	0	0	59.806	0	0	0	0	0
8-2025	0	0	36.657	0	0	0	0	0
9-2025	0	0	43.416	0	0	0	0	0
10-2025	0	0	43.823	0	0	0	0	0
11-2025	0	0	48.492	0	0	0	0	0
12-2025	0	0	53.205	0	0	0	0	0
1-2026	0	0	58.685	0	0	0	0	0
2-2026	0	0	62.919	0	0	0	0	0

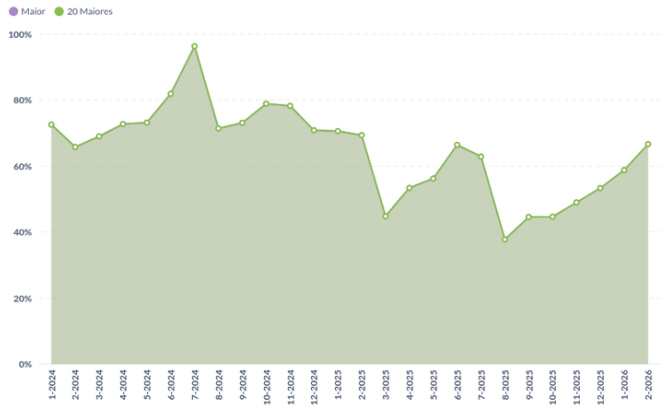
Concentração Sacado (% do PL) - Gráfico



Concentração Sacado (% do PL)

Mês	Maior	5 Maiores	10 Maiores	15 Maiores	20 Maiores
4-2025	3,66%	14,93%	21,45%	26,28%	30,40%
5-2025	3,68%	14,93%	21,70%	27,00%	31,20%
6-2025	3,83%	18,21%	26,89%	33,23%	37,83%
7-2025	3,55%	16,73%	24,79%	30,65%	34,93%
8-2025	3,33%	11,52%	16,77%	20,47%	23,42%
9-2025	3,41%	13,66%	19,29%	23,18%	26,43%
10-2025	3,43%	13,63%	18,84%	22,56%	25,73%
11-2025	3,43%	13,55%	19,59%	23,84%	27,29%
12-2025	3,40%	14,24%	21,39%	25,87%	29,52%
1-2026	3,45%	14,35%	22,25%	27,60%	31,48%
2-2026	3,67%	15,26%	24,54%	31,10%	35,64%

Concentração Cedente (% do PL) - Gráfico



Concentração Cedente (% do PL)

Mês	Maior	5 Maiores	10 Maiores	15 Maiores	20 Maiores
4-2025	53,37%	53,37%	53,37%	53,37%	53,37%
5-2025	56,19%	56,19%	56,19%	56,19%	56,19%
6-2025	66,40%	66,40%	66,40%	66,40%	66,40%
7-2025	62,85%	62,85%	62,85%	62,85%	62,85%
8-2025	37,76%	37,76%	37,76%	37,76%	37,76%
9-2025	44,53%	44,53%	44,53%	44,53%	44,53%
10-2025	44,63%	44,63%	44,63%	44,63%	44,63%
11-2025	48,96%	48,96%	48,96%	48,96%	48,96%
12-2025	53,31%	53,31%	53,31%	53,31%	53,31%
1-2026	58,76%	58,76%	58,76%	58,76%	58,76%
2-2026	66,60%	66,60%	66,60%	66,60%	66,60%

PL das Cotas (R$ mil)

		SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS							
Ano	Mês	FIDC	Mezanino	Mezanino 2	Mezanino 3	Senior 2	Senior 4	Senior 5	Subordinada
2025	4	90.727	1.819	4.559	0	10.917	55.740	0	17.692
	5	91.410	1.845	4.621	0	11.018	56.341	0	17.584
	6	87.757	1.866	4.672	0	0	56.789	6.121	18.309
	7	95.154	0	3.167	3.452	0	41.880	28.566	18.088
	8	97.083	0	3.199	3.485	0	42.104	28.821	19.475
	9	97.503	0	3.236	3.528	0	42.633	29.034	19.072
	10	98.187	0	3.280	3.575	0	43.027	29.391	18.914
	11	99.039	0	3.311	3.609	0	43.362	29.609	19.147
	12	99.810	0	3.353	3.655	0	43.831	29.893	19.079
2026	1	99.877	0	3.396	3.701	0	44.288	30.213	18.279
	2	94.381	0	3.435	3.744	0	44.758	30.493	11.950

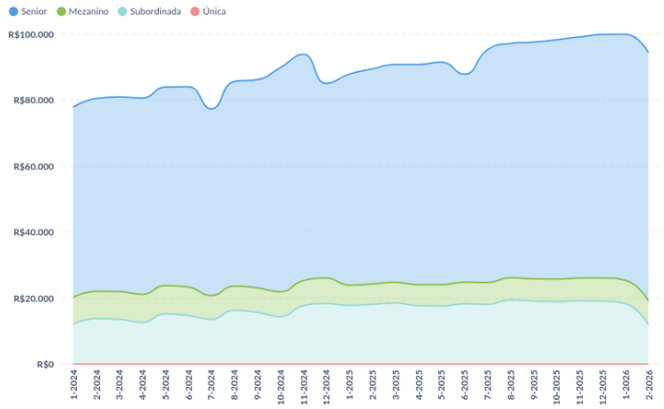
Quantidade de Cotas

		SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS						
Ano	Mês	Mezanino	Mezanino 2	Mezanino 3	Senior 2	Senior 4	Senior 5	Subordinada
2025	4	466,72	3.146,01	0,00	1.163,17	41.425,37	0,00	144.985,05
	5	466,72	3.146,01	0,00	1.163,17	41.425,37	0,00	144.985,05
	6	466,72	3.146,01	0,00	0,00	41.425,37	6.112,91	144.985,05
	7	0,00	3.146,01	3.427,11	0,00	41.425,37	28.228,91	144.985,05
	8	0,00	3.146,01	3.427,11	0,00	41.425,37	28.228,91	144.985,05
	9	0,00	3.146,01	3.427,11	0,00	41.425,37	28.228,91	144.985,05
	10	0,00	3.146,01	3.427,11	0,00	41.425,37	28.228,91	144.985,05
	11	0,00	3.146,01	3.427,11	0,00	41.425,37	28.228,91	144.985,05
	12	0,00	3.146,01	3.427,11	0,00	41.425,37	28.228,91	144.985,05
2026	1	0,00	3.146,01	3.427,11	0,00	41.425,37	28.228,91	144.985,05
	2	0,00	3.146,01	3.427,11	0,00	41.425,37	28.228,91	144.985,05

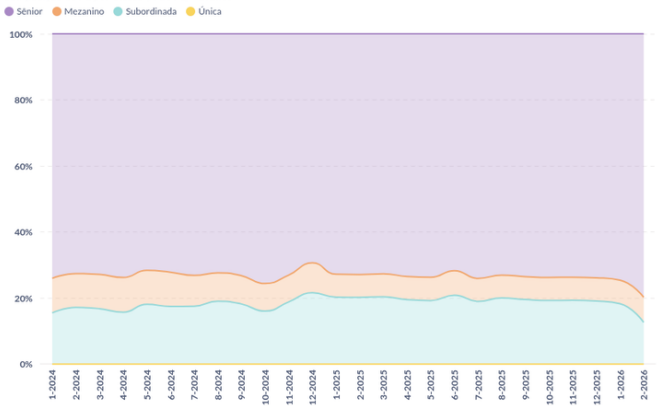
Valor das Cotas (R$)

		SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS						
Ano	Mês	Mezanino	Mezanino 2	Mezanino 3	Senior 2	Senior 4	Senior 5	Subordinada
2025	4	3.898,16	1.449,02	0,00	9.385,83	1.345,55	0,00	122,02
	5	3.952,07	1.468,93	0,00	9.472,49	1.360,07	0,00	121,28
	6	3.998,14	1.484,97	0,00	9.524,87	1.370,88	1.001,29	126,28
	7	0,00	1.006,72	1.007,29	0,00	1.010,98	1.011,96	124,76
	8	0,00	1.016,71	1.017,00	0,00	1.016,37	1.020,97	134,32
	9	0,00	1.028,50	1.029,38	0,00	1.029,15	1.028,54	131,55
	10	0,00	1.042,62	1.043,08	0,00	1.038,65	1.041,18	130,46
	11	0,00	1.052,57	1.053,04	0,00	1.046,75	1.048,88	132,07
	12	0,00	1.065,69	1.066,43	0,00	1.058,07	1.058,96	131,59
2026	1	0,00	1.079,38	1.079,96	0,00	1.069,11	1.070,27	126,08
	2	0,00	1.091,93	1.092,43	0,00	1.080,45	1.080,21	82,43

PL das Cotas (R$ mil) - Gráfico



Composição do PL por Classe (% do PL) - Gráfico



Subordinação (% do PL)

Mês-Ano	Sub. Efetiva Sênior	Sub. Mínima Sênior	Sub. Efetiva Mezanino	Sub. Mínima Mezanino	Sub. Efetiva Mezanino Master HY	Sub. Mínima Mezanino Master HY	Sub. Efetiva Mezanino HY	Sub. Mínima Mezanino HY	Sub. Efetiva Mezanino Pref.	Sub. Mínima
4-2025	26.53%	20,00%	19.50%	10,00%	-	-	-	-	-	
5-2025	26.31%	20,00%	19.24%	10,00%	-	-	-	-	-	
6-2025	28.31%	20,00%	20.86%	10,00%	-	-	-	-	-	
7-2025	25.97%	20,00%	19.01%	10,00%	-	-	-	-	-	
8-2025	26.94%	20,00%	20.06%	10,00%	-	-	-	-	-	
9-2025	26.50%	20,00%	19.56%	10,00%	-	-	-	-	-	
10-2025	26.24%	20,00%	19.26%	10,00%	-	-	-	-	-	
11-2025	26.32%	20,00%	19.33%	10,00%	-	-	-	-	-	
12-2025	26.14%	20,00%	19.12%	10,00%	-	-	-	-	-	
1-2026	25.41%	20,00%	18.30%	10,00%	-	-	-	-	-	
2-2026	20.27%	20,00%	12.66%	10,00%	-	-	-	-	-	

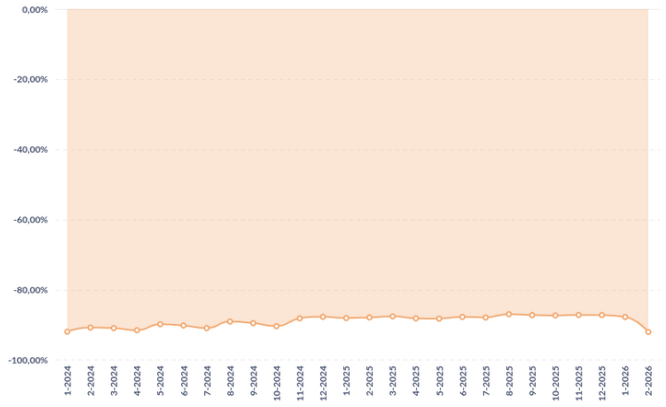
Captações (R$)

		SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS						
Ano	Mês	Mezanino	Mezanino 2	Mezanino 3	Senior 2	Senior 4	Senior 5	Subordinada
2025	4	0	0	0	0	0	0	0
	5	0	0	0	0	0	0	0
	6	0	0	0	0	0	6.130.610	0
	7	0	0	3.434.870	0	0	22.160.400	0
	8	0	0	0	0	0	0	0
	9	0	0	0	0	0	0	0
	10	0	0	0	0	0	0	0
	11	0	0	0	0	0	0	0
	12	0	0	0	0	0	0	0
2026	1	0	0	0	0	0	0	0
	2	0	0	0	0	0	0	0
Total geral		**0**	**0**	**3.434.870**	**0**	**0**	**28.291.010**	**0**

Resgates, Amortizações e Juros (R$)

		SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS						
Ano	Mês	Mezanino	Mezanino 2	Mezanino 3	Senior 2	Senior 4	Senior 5	Subordinada
2025	4	0	0	0	0	0	0	0
	5	0	0	0	0	0	0	0
	6	0	0	0	11.079.100	0	16.093	0
	7	1.877.510	1.558.320	5.898	0	15.388.500	0	0
	8	0	0	0	0	0	0	0
	9	0	0	0	0	0	0	0
	10	0	0	0	0	0	0	0
	11	0	0	0	0	0	0	0
	12	0	0	0	0	0	0	0
2026	1	0	0	0	0	0	0	0
	2	0	0	0	0	0	0	53.000.000
Total geral		**1.877.510**	**1.558.320**	**5.898**	**11.079.100**	**15.388.500**	**16.093**	**53.000.000**

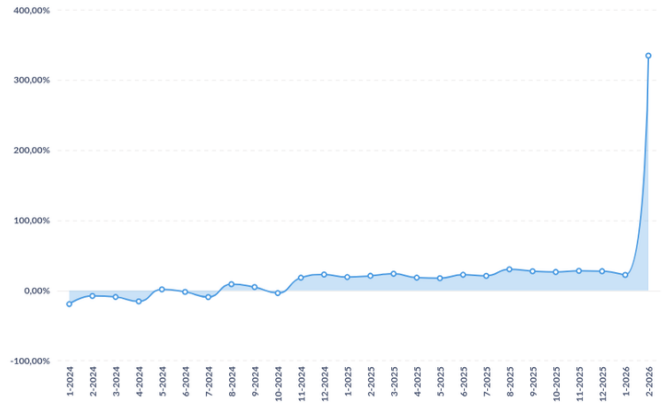
Rentabilidade Mensal Acumulado (%) - Gráfico



Rentabilidade Mensal (%)

Mês	Subordinada	Única
4-2025	-4,5%	0,0%
5-2025	-0,6%	0,0%
6-2025	4,1%	0,0%
7-2025	-1,2%	0,0%
8-2025	7,7%	0,0%
9-2025	-2,1%	0,0%
10-2025	-0,8%	0,0%
11-2025	1,2%	0,0%
12-2025	-0,4%	0,0%
1-2026	-4,2%	0,0%
2-2026	-34,6%	0,0%

Resultado Mensal Acumulado (%) - Gráfico



Resultado Mensal (%)

Mês	Subordinada	Única
4-2025	-4,5%	0,0%
5-2025	-0,6%	0,0%
6-2025	4,1%	0,0%
7-2025	-1,2%	0,0%
8-2025	7,7%	0,0%
9-2025	-2,1%	0,0%
10-2025	-0,8%	0,0%
11-2025	1,2%	0,0%
12-2025	-0,4%	0,0%
1-2026	-4,2%	0,0%
2-2026	255,3%	0,0%

CRITÉRIOS DA ANÁLISE

METODOLOGIA UTILIZADA

Metodologia(s) Liberum Ratings de Finanças Estruturadas e Metodologia de Monitoramento. Saiba mais em: www.liberumratings.com.br/pt/publications-methodologies.php

ESCALAS DE AVALIAÇÃO

Escala(s) Liberum Ratings de Crédito - Longo Prazo / Crédito - Curto Prazo Saiba mais em: http://www.liberumratings.com.br/pt/publications-scales.php

FREQUÊNCIA DE MONITORAMENTO

A política de monitoramento de ratings para esta(s) classe(s) de ativo(s) é descrita na Metodologia de Ratings de Finanças Estruturadas disponível no site da Liberum Ratings. www.liberumratings.com.br

PROCESSO DE DILIGÊNCIA SOBRE OS ATIVOS DE FINANÇAS ESTRUTURADAS

A presente avaliação se apoiou, entre outros, no uso de bases de dados históricas e comparativas para este tipo de ativo e o uso de modelos de análise proprietários, os quais consideram aspectos qualitativos e quantitativos especificamente associados a este tipo de ativo. (fe) representa o sufixo utilizado, pela Liberum Ratings, para ratings atribuídos a Finanças Estruturadas

LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

Privacidade e segurança são prioridades e nos comprometemos com a transparência do tratamento de dados pessoais dos nossos usuários/clientes. Por isso, estamos sob as normas da Constituição Federal de 1988 (art. 5º, LXXIX; e o art. 22º, XXX – incluídos pela EC 115/2022), das normas de Proteção de Dados (LGPD, Lei Federal 13.709/2018), das disposições consumeristas da Lei Federal 8078/1990 e as demais normas do ordenamento jurídico brasileiro aplicáveis.

DECLARAÇÕES REGULAMENTARES E INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- A Liberum Ratings está avaliando esta espécie de ativo financeiro pela primeira vez? Não
- Esta classificação foi comunicada a entidade avaliada ou partes relacionadas a ela e em decorrência desse fato, a nota atribuída foi alterada antes da emissão deste relatório? Não
- Informações posteriores a essa data podem causar a alteração da classificação ou dos fundamentos expostos neste relatório.
- As informações disponíveis para a emissão da classificação e, consequentemente, deste relatório foram consideradas suficientes e alinhadas com os requerimentos metodológicos aplicáveis para a mesma. As informações utilizadas foram encaminhadas pelo Administrador do Fundo, pelo Custodiante e pelo Consultor dos Direitos Creditórios. Também foram utilizadas informações de domínio público e privado.
- A Liberum Ratings prestou outros serviços para a entidade avaliada nos últimos 12 meses? Não
- Houve serviços prestados por partes relacionadas da Liberum Ratings para entidade avaliada nos últimos 12 meses? Não
- A classificação de risco foi contratada por terceiros, outros que a entidade avaliada ou parte a ela relacionada? Não
- A entidade avaliada ou parte a ela relacionada é responsável por mais de 5% da receita anual da Liberum Ratings? Não.A Liberum Ratings publica anualmente a lista de entidades que representam mais do que 5% do seu faturamento em seu Formulário do Anexo 13. Acesse o formulário no site www.liberumratings.com.br.
- A Liberum Ratings, seus analistas de classificação de risco de crédito ou demais pessoas envolvidas no processo de emissão de uma determinada classificação de risco, seus cônjuges, dependentes ou companheiros, tem, direta ou indiretamente, interesses financeiros e comerciais relevantes em relação à entidade avaliada? Não
- Os analistas de classificação de risco de crédito ou demais pessoas envolvidas no processo de emissão da classificação de risco tem vínculo com pessoa natural que trabalhe para a entidade avaliada ou parte a ela relacionada? Não
- Os procedimentos adotados para a emissão desta classificação de risco e emissão de relatório de rating estão enquadrados nos critérios estipulados no Código de Conduta desta Agência bem como nos seus procedimentos de Controles Internos e o Compliance.
- A estrutura da operação avaliada apresenta concentração superior a 50% em um único devedor e/ou coobrigado? Não
- Há informação suficiente para a análise dos principais aspectos de governança corporativa do devedor e/ou coobrigado da operação? Não
- Este relatório padrão foi desenvolvido com o suporte de técnicas avançadas de machine learning? Não

A Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda. (Liberum Ratings) emite seus pareceres, opiniões e demais materiais com base em informações encaminhadas por terceiros, dados que são considerados confiáveis e precisos. No entanto, há a possibilidade de erros de ordem humana, técnica ou de qualquer outra índole na elaboração e transmissão dessas informações. Nesses casos, a Liberum Ratings não faz nenhuma representação, nem avaliza, garante ou se responsabiliza - de forma explícita ou implícita – por erros ou omissões nos dados recebidos, ou, ainda, sobre a exatidão, completude, resultados, abrangência e integridade dos mesmos.

Também não se responsabiliza por erros, omissões, resultados de opiniões ou análises que derivem de tais informações. O processo de análise utilizado pela Liberum Ratings não compreende a auditoria ou a verificação sistemática de tais informações. Eventuais investigações para a checagem desses dados variam, dependendo de fatos e circunstâncias.

Sob nenhuma circunstância, a Liberum Ratings, seus diretores, empregados, prestadores de serviços ou agentes serão responsabilizados civilmente ou de qualquer outra forma por quaisquer danos diretos, indiretos ou compensações, incluindo, mas não se limitando, a perda de dinheiro, lucros ou good will; pelo tempo perdido durante o uso ou impossibilidade de uso do website ou durante o prazo necessário para avaliação das informações recebidas e na elaboração das análises e opiniões, divulgadas ou não em seu website; por ações ou decisões tomadas com base nas opiniões da Liberum Ratings e demais informações veiculadas pelo seu website; por erros em quaisquer circunstâncias ou contingências, de controle ou não da Liberum Ratings e de seus agentes, originados pela comunicação, análise, interpretação, compilação, publicação ou entrega de quaisquer informações contidas e/ou disseminadas pelo website da Liberum Ratings.

Os ratings e quaisquer outras opiniões emitidas pela Liberum Ratings, ou outros materiais, são disponibilizados em seu website (www.liberumratings.com.br). Tais publicações são meras opiniões e devem ser interpretadas como tal. De nenhum modo e sob nenhuma circunstância devem ser consideradas como fatos ou verdades sobre a capacidade de crédito do emissor ou ativo financeiro (de crédito ou de qualquer outra índole) avaliado. Portanto, não representam, de nenhuma forma, recomendação para aquisição, venda ou manutenção de ativos em portfólio. Desse modo, as avaliações emitidas pela Liberum Ratings não são, nem substituem, prospectos ou demais informações, obrigatórias ou não, fornecidas ou apresentadas aos investidores e seus agentes na venda ou distribuição de ativos financeiros. Em razão de mudanças e/ou indisponibilidade de informações tidas como necessárias para a emissão e descontinuidade do monitoramento do rating, ou outros fatores considerados pertinentes, as classificações de risco emitidas pela Liberum Ratings podem ser alteradas, suspensas ou retiradas a qualquer momento. Os ratings públicos emitidos pela Liberum Ratings são atualizados em seu website (www.liberumratings.com.br).

Na maior parte dos casos, os trabalhos realizados pela Liberum Ratings são remunerados pelos emissores, estruturadores ou garantidores dos ativos avaliados.

Liberum Ratings
contato@liberumratings.com.br
+55 (11) 3165-4222
Rua Bandeira Paulista, N° 530, Conjunto 53, Itaim Bibi
São Paulo - SP, CEP: 04532-001