

Santander Holding Imobiliária S.A.

CNPJ nº 18.511.694/0001-97

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas., as demonstrações financeiras da Santander Holding Imobiliária S.A. (Atual denominação Social da Webcasas S.A.), relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, acompanhadas das notas explicativas e relatório dos auditores independentes.

Patrimônio Líquido e Resultado

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido atingiu o montante de R\$23.899 mil (31/12/2016 - R\$22.671 mil). O lucro líquido apresentado no exercício de 2017 foi de R\$1.228 mil (31/12/2016 - R\$682 mil).

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	31/12/2017	31/12/2016	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Ativo						
Ativo Circulante		24.375	22.443		291	484
Caixa e Equivalentes de Caixa	3&12.c	15	314		4	4
Ativos Financeiros ao Custo Amortizado		22.663	22.052	5	4	4
Aplicações Financeiras	4&12.c	22.663	22.052		252	417
Ativos Fiscais		1.697	77		35	63
Correntes		1.697	77			
Ativo não Circulante		194	1.052		379	340
Ativos Financeiros ao Custo Amortizado		29	-	7	379	340
Aplicações Financeiras	4&12.c	29	-			
Depósitos Judiciais		25	8			
Ativos Fiscais		140	1.044	8.a	24.500	24.500
A Compensar		-	906		(601)	(1.829)
Diferidos	6.b	140	138			
Total do Ativo		24.569	23.495	8	23.899	22.671

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado

1. Contexto Operacional, Reestruturação Societária e Apresentação das Demonstrações Financeiras

a) Contexto Operacional

A Santander Holding Imobiliária S.A. (Atual denominação social da Webcasas S.A.) é uma sociedade constituída na forma de sociedade por ações de capital fechado, domiciliada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 - 22º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, e tem por objeto social, (i) A compra e venda de imóveis próprios ou de terceiros; (ii) Locação e administração em geral de bens imóveis próprios e de terceiros; e (iii) Participação em sociedades, consórcios, fundos de investimentos e demais veículos que tenham por objeto a atividade imobiliária e atividades afins. Com exceção à compra de imóveis recebidos por qualquer uma das instituições do Grupo Santander em decorrência de liquidação de empréstimos, financiamentos ou outros instrumentos financeiros de difícil ou duvidosa solução, é vedado à Sociedade a compra de imóveis que não sejam destinados para o próprio uso.

b) Apresentação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras da Santander Holding Imobiliária foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, estabelecidas pela Lei das Sociedades por Ações, em conjunto com o Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) - PME - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, correlacionado às Normas Internacionais de Contabilidade - *The International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities* (IFRS for SMEs).

A Diretoria autorizou a emissão das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 na reunião realizada em 22 de março de 2018.

O resultado e a posição financeira da Santander Holding Imobiliária estão expressos em Reais, moeda funcional da entidade e moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

c) Estimativas Utilizadas

A preparação das demonstrações financeiras requer a adoção de estimativas por parte da Administração, impactando certos ativos e passivos, divulgações sobre contingências ativas e passivas e receitas e despesas nos períodos demonstrados. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os resultados reais podem diferir dessas estimativas.

Estas estimativas, na qual foram efetuadas com a melhor informação disponível, são basicamente as seguintes:

- Perdas de valor recuperável sobre determinados ativos não financeiros;
- Reconhecimento e avaliação de impostos diferidos; e
- Provisão com processos judiciais e administrativos e obrigações legais.

2. Práticas Contábeis e Critérios de Apuração

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração das demonstrações financeiras foram os seguintes:

a) Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias contados da data da aplicação e para atender compromissos de curto prazo.

b) Definições, Classificação e Mensuração dos Instrumentos Financeiros Básicos e Outros Tópicos

Definições

Um instrumento financeiro é um contrato que gera um ativo financeiro para a entidade, e um passivo financeiro ou instrumento financeiro para outra entidade.

A entidade contabiliza os seguintes instrumentos financeiros básicos:

- Caixa e Equivalentes de Caixa; e
- Aplicações Financeiras.

Outros instrumentos financeiros que não são considerados como básicos são classificados como "Outros tópicos sobre instrumentos financeiros".

Classificação dos Ativos e Passivos Financeiros para Fins de Mensuração

Os ativos e passivos financeiros básicos são mensurados ao custo amortizado deduzido de perda por redução ao valor recuperável.

Classificação dos Ativos e Passivos Financeiros para Fins de Apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- "Caixa e Equivalentes de Caixa" - saldos de caixa e saldos credores à vista;
- "Aplicações Financeiras" - créditos de qualquer natureza em nome de instituições financeiras; e
- Os passivos financeiros são classificados por natureza:

- "Passivos financeiros ao custo amortizado" - inclui o valor das obrigações de pagamento com natureza de passivos financeiros.

c) Ativo Tangível

A depreciação do imobilizado é feita pelo método linear, com base na seguinte taxa anual: sistemas de processamento de dados - 20%.

A Santander Holding Imobiliária avalia ao final de cada período, se há qualquer indicação de que os itens do ativo tangível possam apresentar perda no seu valor recuperável, ou seja, um ativo que apresenta o valor contábil acima do valor de realização seja por uso ou venda.

Uma vez identificada uma redução no valor recuperável do ativo tangível, este é ajustado até atingir o seu valor de realização através do reconhecimento contábil de uma perda por redução ao seu valor recuperável registrada no resultado do exercício.

d) Ativo Intangível

É um ativo não monetário identificável sem substância física. É decorrente basicamente de desenvolvimento de softwares amortizados pelo prazo máximo de 5 anos.

A Santander Holding Imobiliária avalia ao final de cada exercício ou a qualquer momento, se existir qualquer indicação de que os itens do ativo intangível possam apresentar perda no seu valor recuperável, ou seja, um ativo que apresenta o valor contábil acima do valor de realização. Identificando qualquer redução no valor recuperável, este é ajustado até atingir seu valor de realização.

A mensuração do valor recuperável de ativos intangíveis - software é realizada com base no valor em uso, bem como, a análise da descontinuidade do ativo em relação às suas atividades.

e) Outros Passivos

Outros Passivos incluem o saldo de todas as despesas provisionadas e receitas diferidas, excluindo juros provisionados, e o valor de quaisquer outras obrigações não incluídas em outras categorias.

f) Reconhecimento de Receitas e Despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

g) Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins)

O PIS (1,65%) e a Cofins (7,60%) são calculados pelo regime não-cumulativo.

h) Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) O encargo do IRPJ é calculado à alíquota de 15% mais adicional de 10% e a CSLL à alíquota de 9%, após efetuados os ajustes determinados pela legislação fiscal. Os créditos tributários e passivos diferidos são calculados, basicamente, sobre diferenças temporárias entre o resultado contábil e o fiscal e são classificados como não circulantes.

De acordo com o disposto na regulamentação vigente, a expectativa de realização dos créditos tributários, está baseada em projeções de resultados futuros e fundamentada em estudo técnico.

Ativos e Passivos

Em 31 de dezembro de 2017, os ativos totais atingiram R\$24.569 mil (31/12/2016 - R\$23.495 mil). Desse montante, destacamos, R\$22.663 mil (31/12/2016 - R\$22.052 mil) que são representados por aplicações interfinanceiras de liquidez.

Colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 22 de março de 2018

A DIRETORIA

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado

	01/01 a	01/01 a	
	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Despesas Administrativas	10	(209)	(226)
Provisões (Líquidas)	7	(332)	(340)
Outras Receitas (Despesas)	11	87	411
Resultado antes das Receitas (Despesas) Financeiras		(454)	(155)
Receitas (Despesas) Financeiras	9	2.034	2.656
Resultado antes da Tributação		1.580	2.501
Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	6.a	(352)	(1.819)
Lucro Líquido		1.228	682
Nº de Ações (Mil)	8.a	24.500	24.500
Lucro Líquido por Lote de Mil Ações (em R\$)		50,12	27,84

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2015	24.500	(2.511)	21.989
Lucro Líquido do Exercício	-	682	682
Saldos em 31 de Dezembro de 2016	24.500	(1.829)	22.671
Lucro Líquido do Exercício	-	1.228	1.228
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	24.500	(601)	23.899

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado

	01/01 a	01/01 a	
	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Atividades Operacionais			
Lucro Antes da Tributação		1.580	2.501
Ajustes ao Lucro		243	255
Provisões (Líquidas)	7	332	340
Atualização de Impostos a Compensar	11	(89)	(85)
Variações em Ativos e Passivos		(2.122)	(2.464)

(Aumento) em Aplicações Financeiras (640) (1.850)

(Aumento) em Depósitos Judiciais (17) (8)

(Aumento) em Créditos Tributários - Correntes (625) (73)

(Redução) em Salários a Pagar - (327)

(Redução) em Impostos a Pagar (108) 77

(Redução) em Outros Passivos (28) -

(Redução) em Outras Provisões (293) -

Impostos Pagos 6.a (411) (283)

Caixa Líquido Originado (Aplicado) em Atividades Operacionais (299) **292**

Atividades de Investimento

Caixa Líquido Originado em Atividades de Investimento - -

Atividades de Financiamento

Caixa Líquido Originado em Atividades de Financiamento - -

Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa (299) **292**

Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício **3** **314** **22**

Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício **3** **15** **314**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

9. Receitas (Despesas) Financeiras

	01/01 a 31/12/2017	01/01 a 31/12/2016
Rendas com Ativos Financeiros ao Custo Amortizado		
Certificados de Depósitos Bancários - CDB (Nota 12.c)	1.807	2.789
Cotas de Fundos de Investimentos (Nota 12.c)	331	-
Despesas com PIS e Cofins sobre Receitas Financeiras	(104)	(133)
Total	2.034	2.656

10. Despesas Administrativas

	01/01 a 31/12/2017	01/01 a 31/12/2016
Convênios (Nota 12.c)	146	178
Propaganda e Publicidade	42	40
Serviços Técnicos Especializados e de Terceiros	21	6
Outras	-	2
Total	209	226

11. Outras Recetas (Despesas)

	01/01 a 31/12/2017	01/01 a 31/12/2016
Atualização de Impostos a Compensar	89	85
Reversão de Provisão ⁽¹⁾	-	326
Outras	(2)	-
Total	87	411

(1) Em 31 de dezembro de 2016, refere-se a reversão de provisão de despesas com pessoal.

12. Partes Relacionadas

a) Remuneração de Pessoal-Chave da Administração

Na AGO da Santander Holding Imobiliária, realizada em 28 de abril de 2017, foi aprovado o montante global anual da remuneração dos administradores e para o ano de 2017, foi fixado o valor máximo de R\$10.

A Santander Holding Imobiliária é parte integrante do Conglomerado Santander e seus administradores são remunerados pelos cargos que ocupam no Banco Santander.

A Santander Holding Imobiliária não possui benefícios de longo prazo, de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para seu pessoal-chave da Administração.

No período de 2017 e 2016, não foram registradas despesas com honorários para a Diretoria.

b) Participação Acionária

A Santander Holding Imobiliária é controlada pelo Banco Santander que possui 24.500 mil ações ordinárias, equivalentes a 100% do capital social.

c) Transações com Partes Relacionadas

As operações e remuneração de serviços com partes relacionadas são realizadas no curso normal dos negócios e em condições de comutatividade, incluindo taxa de juros, prazos e garantias, e não envolvem riscos maiores que os normais de cobrança ou apresentam outras desvantagens. As principais transações e saldos são:

	31/12/2017	31/12/2016
Ativo		
Caixa e Equivalentes de Caixa (Nota 3)	15	314
Banco Santander ⁽¹⁾	15	314
Aplicações Financeiras (Nota 4)	22.692	22.052
Banco Santander ⁽¹⁾	29	22.052
Santander Fundo de Investimentos SBAC Referenciado ⁽²⁾	22.663	-
Passivo		
Contas a Pagar	(4)	(4)
Banco Santander ⁽¹⁾	(4)	(4)
	01/01 a 31/12/2017	01/01 a 31/12/2016
Resultado		
Receitas Financeiras (Nota 9)	1.807	2.789
Banco Santander ⁽¹⁾	1.807	2.789
Santander Fundo de Investimentos SBAC Referenciado ⁽²⁾	331	-
Despesas Administrativas (Nota 9)	(146)	(178)
Banco Santander ⁽¹⁾	(146)	(178)

(1) Controlador da Santander Holding Imobiliária.

(2) Controlado pelo Banco Santander

13. Outras Informações

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não foram reconhecidos contabilmente ativos contingentes.

DIRETORIA

Diretor Presidente

Marcelo Vitorino Cavalcante

Diretores Executivos

Angel Santodomingo Martell

Reginaldo Antonio Ribeiro

Contador

José Eduardo Fernandes - CRC SP 269858/O-6

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas" e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Aos Administradores e Acionistas

Santander Holding Imobiliária S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Santander Holding Imobiliária S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Santander Holding Imobiliária S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas".

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras".

Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.



São Paulo, 22 de março de 2018

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes

CRC 25SP000160/O-5

Maria José de Mula Cury

Contadora CRC 15P192785/O-4