

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., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, acompanhadas das notas explicativas e relatório dos auditores independentes.

Patrimônio Líquido e Resultado

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido atingiu o montante de R\$281.846 mil (31/12/2018 - R\$21.203 mil). O lucro líquido apresentado no exercício de 2019 foi de R\$245 mil (31/12/2018 - prejuízo de - R\$2.696 mil). A variação no resultado refere-se, principalmente, ao aumento nas Receitas de Prestação de Serviços.

BALANÇOS PATRIMONIAIS			
Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado			
	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Ativo			
Ativo Circulante		90.766	21.430
Caixa	3	70	217
Ativos Financeiros ao Custo Amortizado		26.955	19.199
Aplicações Financeiras	4	26.955	19.199
Contas a Receber	5	60.589	-
Ativos Fiscais		2.118	1.951
Correntes		1.437	1.424
Diferidos	7.b	681	527
Outros Ativos	10	1.035	63
Ativo não Circulante		198.424	4.564
Depósitos Judiciais		26	25
Ativos Fiscais		2.511	2.260
Diferidos	7.b	2.511	2.260
Ativos Não Correntes Mantidos para Venda	8	100.494	-
Ativo Tangível	9	95.389	2.279
Ativo Intangível		-	-
Total do Ativo		289.190	25.994

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. ("SHI") é uma sociedade constituída na forma de sociedade por ações de capital fechado, domiciliada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 - 22º andar, Via 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. A Diretoria autorizou a emissão das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 na reunião realizada em 6 de abril de 2020. 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 financeiros e não financeiros;
- Reconhecimento e avaliação de impostos diferidos; e
- Provisão com processos judiciais e administrativos e obrigações legais.

2. Políticas Contábeis e Critérios de Apuração

As políticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração das demonstrações financeiras foram as 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 risco insignificante de mudança de valor, 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

i. Definições

"Instrumento financeiro" é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro em uma entidade e simultaneamente a um passivo financeiro ou participação financeira em outra entidade.

"Instrumentos de patrimônio" é qualquer contrato que represente uma participação residual no ativo da entidade emissora depois de deduzida a totalidade de seu passivo.

"Derivativos financeiros" é o instrumento financeiro cujo valor muda em resposta às mudanças de uma variável de mercado observável (tais como taxa de juros, taxa de câmbio, preço dos instrumentos financeiros, índice de mercado ou rating de crédito), no qual o investimento inicial é muito baixo, em comparação com outros instrumentos financeiros com resposta similar às mudanças dos fatores de mercado, e geralmente é liquidado em data futura.

As transações a seguir não são tratadas como instrumentos financeiros para fins contábeis:

- Investimentos em coligadas; e
- Direitos e obrigações em virtude de planos de benefícios para funcionários.

ii. Classificação dos Ativos Financeiros para Fins de Mensuração

Os ativos financeiros são classificados inicialmente nas diversas categorias utilizadas para fins de gestão e mensuração.

Os ativos financeiros são classificados, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos para gerar lucro a curto prazo resultante da oscilação de seus preços; e
- Ativos financeiros disponíveis para venda são demonstrados ao valor justo. Esta categoria não inclui instrumentos de débitos classificados como "investimentos mantidos até o vencimento", "empréstimos e recebíveis" ou "ativos financeiros ao valor justo no resultado", e instrumentos de patrimônio emitidos por entidade que não sejam coligadas, desde que tais instrumentos não tenham sido classificados como "ativos financeiros para negociação" ou como "outros ativos financeiros ao valor justo no resultado". Resultados decorrentes de alterações no valor justo são reconhecidos no item ajuste ao valor de mercado no patrimônio líquido, com exceção das perdas cumulativas por não recuperação, as quais são reconhecidas no resultado. Quando o investimento é alienado ou tem indícios de declínio no valor justo por não recuperação, o resultado anteriormente acumulado na conta de ajustes ao valor justo no patrimônio líquido é reclassificado para o resultado; e

- Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva e são avaliados para *impairment* (recuperação) a cada data de balanço.

iii. Classificação dos Ativos Financeiros para Fins de Apresentação

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

- "Caixa e equivalentes de caixa";
- "Aplicações financeiras";
- "Depósitos judiciais"; e
- "Outros ativos financeiros": inclui outros valores a receber com natureza de ativos financeiros não incluídas nas demais rubricas.

iv. Classificação dos Passivos Financeiros para Fins de Mensuração

Os passivos financeiros são classificados, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Passivos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo no resultado): essa categoria inclui os passivos financeiros emitidos para gerar lucro a curto prazo resultante da oscilação de seus preços, os derivativos financeiros não considerados hedge accounting e os passivos financeiros resultantes da venda direta de ativos financeiros comprados mediante compromissos de revenda ou empréstimos ("posições vendidas"); e
- Passivo financeiro ao custo amortizado: demais passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento.

v. Classificação dos Passivos Financeiros para Fins de Apresentação

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

- "Contas a pagar"; e
- "Outros passivos financeiros".

vi. Mensuração dos Ativos e Passivos Financeiros

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo. Subsequentemente, são mensurados ao valor justo ou custo amortizado dependendo da categoria. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo no resultado são ajustados pelos custos de transação. Os "empréstimos e recebíveis" são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método dos juros efetivos.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, exceto os incluídos na rubrica "passivos financeiros para negociação", os quais são mensurados ao valor justo.

c) Outros Ativos

Inclui o saldo de todos os adiantamentos e receitas provisionadas e o valor de quaisquer outros valores e bens não incluídos em outros itens.

d) Ativos Não-Correntes Mantidos para Venda

Ativos não-correntes mantidos para venda incluem o valor contábil de itens individuais, grupos de alienação ou itens que façam parte de uma unidade de negócios destinada à alienação (operações descontinuadas), cuja venda em sua condição atual seja altamente provável e cuja ocorrência é esperada para dentro de um ano.

Ativos não-correntes mantidos para venda são registrados de forma que o grupo de ativos seja mensurado pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos a despesa de venda, na data em que forem classificados nessa categoria e não são depreciados.

e) Ativo Tangível

Refere-se a ativos imobilizados de uso, a depreciação é feita pelo método linear, com base nas seguintes taxas anuais: instalações, móveis, equipamentos de uso e sistemas de comunicação e segurança - 10%, sistemas de processamento de dados e veículos - 20% e benfeitorias em imóveis de terceiros - 10% ou até o vencimento do contrato de locação.

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 apresente 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 as suas atividades.

g) Outros Passivos

Outros passivos incluem o saldo de todas as despesas provisionadas e receitas diferidas e o valor de quaisquer outras obrigações não incluídas em outras categorias.

h) Reconhecimento de Receitas e Despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

Prestação de Serviços:

Receitas e despesas resultantes de transações ou serviços realizados ao longo de um período de tempo são reconhecidas ao longo da vida dessas transações ou desses serviços; e

As relativas a serviços prestados em um único ato são reconhecidas quando da execução desse único ato.

i) Provisões, Ativos e Passivos Contingentes e Outras Provisões

A Santander Holding Imobiliária é parte em processos judiciais e administrativos de natureza tributária e trabalhista, decorrentes do curso normal de suas atividades.

As provisões incluem as obrigações legais, processos judiciais e administrativos relacionados a obrigações tributárias e previdenciárias, cujo objeto de contestação é sua legalidade ou constitucionalidade, que independentemente da avaliação acerca da probabilidade de sucesso, têm os seus montantes reconhecidos integralmente nas demonstrações financeiras.

As provisões são reavaliadas em cada data de balanço para refletir a melhor estimativa corrente e podem ser total ou parcialmente revertidas ou reduzidas quando deixam de ser prováveis as saídas de recursos e obrigações pertinentes ao processo, incluindo a decadência dos prazos legais, o trânsito em julgado dos processos, dentre outros.

As provisões judiciais e administrativas são constituídas quando o risco de perda da ação judicial ou administrativa for avaliado como provável e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, com base na natureza, complexidade, e histórico das ações e na opinião dos assessores jurídicos internos e externos e com base nas melhores informações disponíveis. Para os processos cujo o risco de perda é possível, as provisões não são constituídas e as informações são divulgadas nas notas explicativas e para os processos cujo risco de perda é remota não é requerida divulgação.

Os ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, exceto quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo. Os ativos contingentes são exito provável, quando existentes, são apenas divulgadas nas demonstrações financeiras.

No caso de trânsitos em julgado favoráveis a Santander Holding Imobiliária, a contraparte tem o direito, caso atendidos requisitos legais específicos, de impetrar ação rescisória em prazo determinado pela legislação vigente. Ações rescisórias são consideradas novas ações e serão avaliadas para fins de passivos contingentes se, e quando, forem impetradas.

Ativos e Passivos

Em 31 de dezembro de 2019, os ativos totais atingiram R\$289.190 mil (31/12/2018 - R\$25.994 mil). Desse montante, destacamos, R\$26.955 mil (31/12/2018 - R\$19.199 mil) que são representados por aplicações interfinanceiras de liquidez.

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

São Paulo, 6 de abril de 2020

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS			
Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado			
		01/01 a	01/01 a
		31/12/2019	31/12/2018
Receitas de Prestação de Serviços (Líquidas)	13	13.609	4.712
Custos dos Serviços Prestados	14	(16.506)	(7.825)
Prejuízo Bruto		(2.897)	(3.113)
Despesas Administrativas	16	(7.429)	(3.251)
Provisões (Líquidas)	11.a	(106)	120
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	17	10.934	19
Resultado antes das Receitas (Despesas) Financeiras		502	(6.225)
Receitas (Despesas) Financeiras	15	2.476	1.330
Resultado antes da Tributação		2.978	(4.891)
Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	7.a	(2.733)	2.195
Lucro Líquido (Prejuízo)		245	(2.696)
Nº de Ações (Mil)	12.a	354.645	24.500
Lucro (Prejuízo) por Lote de Mil Ações (em R\$)		0,69	(110,03)

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	Lucros (Prejuízos)	
	Social	Acumulados	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	24.500	(615)	23.885
Prejuízo Líquido do Exercício	-	(2.696)	(2.696)
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	24.500	(3.311)	21.189
Aumento de Capital em Espécie (Nota 12a)	241.250	-	241.250
Aumento de Capital via Recebimento de Imóveis (Nota 8 & 12a)	19.162	-	19.162
Lucro Líquido do Exercício	-	245	245
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	284.912	(3.066)	281.846

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			
	Nota	01/01 a	01/01 a
		31/12/2019	31/12/2018
Atividades Operacionais			
Lucro (Prejuízo) Líquido		245	(2.696)
Ajustes ao Resultado		2.001	(2.762)
Provisões (Líquidas)	11	106	(69)
Atualização de Impostos a Compensar	17	(46)	(72)
Depreciação	17	1.718	-
Impostos Diferidos		(405)	(2.646)
Atualização de Depósitos Judiciais		(1)	-
Outros		629	25
Variáveis em Ativos e Passivos		(146.790)	4.472
Redução (Aumento) em Ativos Fiscais - Correntes		(13)	345
Redução (Aumento) em Ativos Não Correntes Mantidos para Venda	8	(83.698)	-
Redução (Aumento) em Contas a Receber	5	(60.589)	-
Redução (Aumento) em Outros Ativos		(972)	(63)
Aumento (Redução) em Contas a Pagar		(2.400)	2.619
Aumento (Redução) em Salários a Pagar		209	1.038
Aumento (Redução) em Impostos a Pagar		(205)	724
Aumento (Redução) em Outros Passivos		(16)	32
Aumento (Redução) em Outras Provisões		2.876	(52)
Impostos Pagos	7.a	(1.982)	(171)
Caixa Líquido Originado (Aplicado) em Atividades Operacionais		(144.540)	(986)
Atividades de Investimento			
Aquisição do Ativo Tangível	9	(93.481)	(2.279)
Aquisição do Ativo Intangível		(3)	-
Baixa de Ativo Tangível		4.390	-
Caixa Líquido Aplicado em Atividades de Investimento		(89.094)	(2.279)
Atividades de Financiamento			
Aumento de Capital		241.250	-
Caixa Líquido Originado em Atividades de Financiamento		241.250	-
Aumento (Redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa		7.612	(3.265)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	3	19.413	22.678
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	3	27.025	19.413
Componente de Caixa e Equivalente de Caixa			
Caixa		70	217
Cotas de Fundos de Investimento		26.955	19.196
Total de Caixa e Equivalente de Caixa		27.025	19.413

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

Não há ações movidas com risco de perda provável ou possível individualmente relevantes para divulgação.

c) Outras Provisões

		01/01 a	01/01 a
		31/12/2019	31/12/2018
Férias		1.119	-
Benefícios		1.757	-
Total		2.876	-

12. Patrimônio Líquido

a) Capital Social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social, totalmente integralizado, está representado por 354.645 mil ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (2018 - 24.500 mil ações ordinárias nominativas e sem valor nominal).

Em AGE realizada em 18 de abril de 2019, foi aprovado um aumento do capital social no valor de R\$86.000 passando de R\$274.912 para R\$110.500 mediante a emissão de 108.271.434 (cento e oito milhões, duzentos e setenta e um mil, quatrocentos e trinta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em AGE realizada em 30 de maio de 2019, foi aprovado um aumento do capital social no valor de R\$119.162 passando de R\$110.500 para R\$229.662 mediante a emissão de 151.009.682 (cento e cinquenta e um milhões, nove mil, seiscentas e oitenta e duas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$0,7891 por ação. Do total, R\$100.000 mil foi integralizado em espécie e R\$19.162 foi realizado através da entrega de imóveis.

Em AGE realizada em 20 de setembro de 2019, foi aprovado um aumento do capital social no valor de R\$45.250 passando de R\$229.662 para R\$274.912 mediante a emissão de 57.894.063 (cinquenta e sete milhões, oitocentos e noventa e quatro mil e sessenta e três) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em AGE realizada em 06 de novembro de 2019, foi aprovado um aumento do capital social no valor de R\$10.000 passando de R\$274.912 para R\$284.912 mediante a emissão de 12.970.169 (doze milhões, novecentos e setenta mil, cento e sessenta e nove) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

b) Dividendos

Aos acionistas, são assegurados dividendos mínimos de 1% sobre o lucro líquido, ajustado de acordo com a legislação em vigor. A distribuição dos dividendos está sujeita à deliberação em Assembleia Geral de Acionistas.

c) Reserva Legal

Do lucro líquido do exercício será destinado 5% para constituição da reserva legal, limitada a 20% do capital. Esta reserva tem como finalidade assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

d) Reserva Estatutária

Do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, será destinado para equalização de dividendos com a finalidade de garantir a continuidade da distribuição semestral de dividendos, sendo que o saldo da referida reserva não poderá ultrapassar, em conjunto com a Reserva Legal, o capital social.

13. Receitas de Prestação de Serviços

	01/01 a	01/01 a
	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de Prestação de Serviços		
Aluguéis	8.125	1.429
Ingresso Farol	5.774	3.448
Despesas Tributárias sobre Prestação de Serviços	(290)	(165)
Total de Receita Líquida de Prestação de Serviços	13.609	4.712

14. Custos de Serviços Prestados

	01/01 a	01/01 a
	31/12/2019	31/12/2018
Despesas com Pessoal	15.102	7.036
Impostos incidentes sobre os Ativos não Correntes Mantidos para Venda	725	679
Outras Despesas com Ativos não Correntes Mantidos para Venda	679	789
Total	16.506	7.825

15. Receitas (Despesas) Financeiras

	01/01 a	01/01 a
	31/12/2019	31/12/2018
Rendas com Ativos Financeiros ao Custo Amortizado		
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	-	1
Cotas de Fundos do Investimentos	2.609	1.405
Despesas com PIS e Cofins sobre Receitas Financeiras	(133)	(72)
Total	2.476	1.334

16. Despesas Administrativas

	01/01 a	01/01 a
	31/12/2019	31/12/2018
Aluguel de Equipamentos	1.320	-
Convênios	328	238
Propaganda e Publicidade	84	128
Serviços Técnicos Especializados e de Terceiros	2.371	1.106
Manutenção e Conservação	1.104	579
Serviços de Vigilância	1.107	558
Água, energia e gás	772	569
Outras	343	70
Total	7.429	3.251

1

Santander Holding Imobiliária S.A.

CNPJ nº 18.511.694/0001-97

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2019, foram recolhidos encargos sobre a remuneração da Administração no montante de R\$278 (31/12/2018 - R\$154).

b) Participação Acionária

A Santander Holding Imobiliária é controlada pelo Banco Santander que possui 354.645 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:

	31/12/2019	31/12/2018
Ativo		
Caixa e Equivalentes de Caixa (Nota 3)	70	217
Banco Santander ⁽¹⁾	70	217
Aplicações Financeiras (Nota 4)	-	3
Banco Santander ⁽¹⁾	-	3
Passivo		
Contas a Pagar	(14)	(1.109)
Banco Santander ⁽¹⁾	-	(4)
Santander Corretora de Seguros, Investimento e Serviços S.A.	(14)	(14)
Pessoal Chave da Administração	-	(1.091)

	01/01 a 31/12/2019	01/01 a 31/12/2018
Resultado		
Receitas Financeiras (Nota 15)	-	1
Banco Santander ⁽¹⁾	-	1
Despesas Administrativas (Nota 16)	(3.853)	(2.344)
Banco Santander ⁽¹⁾	(333)	(238)
Pessoal Chave da Administração	(3.520)	(2.106)

⁽¹⁾ Controlador da Santander Holding Imobiliária.

⁽²⁾ Controlado pelo Banco Santander.

19. Outras Informações

- a) Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não foram reconhecidos contabilmente ativos contingentes.
- b) Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Santander Holding Imobiliária não operou com instrumentos financeiros derivativos.

20. Eventos Subsequentes

a) As operações e resultados podem ser impactados negativamente pelo surto de coronavírus.

Preocupações com a saúde global ou nacional, incluindo o surgimento de doenças pandêmicas ou contagiosas, como o coronavírus recente, podem afetar a Companhia adversamente. Desde dezembro de 2019, uma nova cepa de coronavírus se espalhou na China e em outros países. Tais eventos podem causar interrupção da atividade econômica regional ou global, o que pode afetar as operações e resultados financeiros. A extensão em que o coronavírus afeta os resultados dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e não podem ser previstos, incluindo novas informações que possam surgir sobre a gravidade do coronavírus e as ações para conter o coronavírus ou tratar seu impacto, entre outras.

b) Alocação das Receitas e Despesas do Farol Santander

Em 2020, a Administração do Banco Santander revisou a forma de alocação das receitas e despesas oriundas do Farol Santander, que até 2019 era 100% administrado pela SHI. Com isso, a partir de 2020, a SHI ficará responsável apenas pelos espaços do edifício que são alugados a terceiros e consequentemente as receitas com aluguéis destes espaços que são destinadas à Companhia, bem como a parcela do rateio das despesas comuns do edifício, de acordo com a fração administrada por ela. As outras partes do edifício, bem como a bilheteria do Farol Santander serão administradas pelo Banco Santander e pela Santander Cultural, de forma que as receitas e despesas referentes a estas partes serão de responsabilidades de ambas. Esta alteração terá impactos prospectivos nos saldos contábeis.

DIRETORIA

Diretor Presidente

Marcelo Vitorino Cavalcante

Diretores Executivos

Angel Santodomingo Martell

Reginaldo Antonio Ribeiro

Contador

Leonardo Santicioli - CRC nº 1 SP 265213/O-3

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 2019 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 2019, 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.

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela Governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 6 de abril de 2020



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Maria José De Mula Cury
Contadora CRC 1SP192785/O-4