

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. o Relatório da Administração às Demonstrações Financeiras e o Relatório dos Auditores Independentes da Santander Holding Imobiliária S.A. (SHI) relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - (CFC).

Patrimônio Líquido e Resultado
Em 31 de dezembro de 2021, a Santander Holding Imobiliária atingiu um patrimônio líquido no montante de R\$457 milhões (31/12/2020 - R\$385 milhões). Em 31 de dezembro de 2021, o lucro líquido apresentado no exercício foi de R\$9 milhões (31/12/2020 - R\$3 milhões).

Ativos e Passivos

Em 31 de dezembro de 2021, os ativos totais da Santander Holding Imobiliária atingiram R\$469 milhões (31/12/2020 - R\$402 milhões), representados

BALANÇO PATRIMONIAIS				
Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado				
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	Nota
	Explicativa			Explicativa
ATIVO				
Disponibilidades	3	140	50	
Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultados	3/4	111.728	121.800	
Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado	5	77.069	63.110	
Ativos Não Correntes Mantidos para Venda	7	42.341	43.470	
Ativos Fiscais		3.892	4.633	
Correntes		1.452	1.414	
Diferido	12.c	2.440	3.219	
Outros Ativos	9	1.729	459	
Participações em Controladas	6	120.935	55.474	
Ativo Tangível	8	111.561	113.207	
Total do Ativo		469.395	402.203	

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						
	Nota	Capital Social	Reservas de Legal	Reservas Estatutária	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
	Explicativa					
Saldos em 31 de dezembro de 2019		284.912	-	-	(3.066)	281.846
Aumento de Capital	14	100.000	-	-	-	100.000
Lucro Líquido		-	-	-	3.169	3.169
Destinações:						
Reserva Legal		-	5	-	(5)	-
Dividendos mínimos		-	-	-	(9)	(9)
Reserva para Equalização de Dividendos		-	-	97	(97)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		384.912	5	97	-	385.014
Mutações no exercício		100.000	5	97	3.066	103.168
Saldos em 31 de dezembro de 2021		384.912	5	97	-	385.014
Aumento de Capital	14	63.000	-	-	-	63.000
Lucro Líquido		-	-	-	8.800	8.800
Destinações:						
Reserva Legal		-	440	-	(440)	-
Dividendos mínimos		-	-	-	(86)	(86)
Reserva para Equalização de Dividendos		-	-	8.274	(8.274)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		447.912	445	8.371	-	456.728
Mutações no exercício		63.000	440	8.274	-	71.714

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, apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e outras informações					
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, 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 da 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 foram elaboradas adotando as práticas contábeis de acordo com todos os Pronunciamentos Técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Santander Holding Imobiliária S.A., inclusive 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.					
c) Base da apresentação das Demonstrações Financeiras					
Estas demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - (CFC). Todas as informações relevantes especificamente relacionadas às demonstrações financeiras da Santander Holding Imobiliária, e somente com relação a estas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às informações utilizadas pela Santander Holding Imobiliária em sua administração.					
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. A Santander Holding Imobiliária é controlada pelo Banco Santander (controlador), investimentos estes que totalizam o equivalente à 100% do capital Social da Santander Holding Imobiliária. O controlador já apresenta as Demonstrações Financeiras consolidadas.					
As Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pelo Conselho de Administração na reunião realizada em 13 de julho de 2022.					
Normas e interpretações que entrarão em vigor após 31 de dezembro de 2021					
Na data de preparação destas demonstrações financeiras, as seguintes normas e interpretações possuem data de adoção efetiva após 31 de dezembro de 2021 e ainda não foram adotadas pela Santander Holding Imobiliária:					
- Alteração do CPC 25 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes": em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração para esclarecer que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º de janeiro de 2022.					
- Alteração do CPC 15 (R1) "Combinação de Negócios": emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 aprovada pelo Conselho de Administração em 23 de janeiro de 2022.					
- Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020: em maio de 2020, o IASB emitiu as seguintes alterações como parte do processo de melhoria anual, aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2022:					
(i) CPC 48 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros.					
(ii) CPC 06 (R2) - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.					
(iii) CPC 07 (R1) "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.					
Alteração ao CPC 26 (R1) "Apresentação das Demonstrações Contábeis": o objetivo esclarecer que os passivos são classificados como circulantes ou não circulantes, dependendo dos direitos que existem no final do período. A classificação não é afetada pelas expectativas da entidade ou eventos após a data do relatório. As alterações do CPC 26 (R1) tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.					
Alteração ao CPC 23 "Tributos sobre o Lucro: requer que as entidades reconheçam o imposto diferido de todas as transações e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.					
Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da SHI. A Administração avaliou a aplicação das referidas normas e não esperados impactos materiais.					
d) Estimativas utilizadas					
Os resultados e a apuração do patrimônio são impactados por políticas contábeis, premissas, estimativas e métodos de mensuração utilizados pelos administradores da Santander Holding Imobiliária na elaboração das Demonstrações Financeiras. A Santander Holding Imobiliária faz estimativas e premissas que afetam os valores informados de ativos e passivos dos períodos futuros. Todas as estimativas e premissas requeridas, em conformidade com o CPC, são as melhores estimativas de acordo com a norma aplicável. As demonstrações Financeiras, as estimativas são feitas pela administração da Santander Holding Imobiliária em ordem para quantificar certos ativos, passivos, receitas e despesas e divulgações de notas explicativas.					
- Avaliação do valor justo de determinados instrumentos financeiros são discutidas nas notas 2.c e 2.e.					
- Perdas de valor recuperável sobre determinados ativos que não financeiros são discutidos em detalhes nas notas 2.a					
- A vida útil dos ativos tangíveis e intangíveis são discutidos em detalhes nas notas 2.i.					
- Provisões, ativos e passivos contingentes são discutidos em detalhes na nota 2.n.					
- Reconhecimento e medição de instrumentos são discutidos em detalhes na nota 2.r.					
- Essas estimativas baseiam-se em expectativas atuais e em estimativas sobre projeções de eventos e tendências futuras, que podem afetar as Demonstrações Financeiras. As principais premissas que podem afetar essas estimativas, além das anteriormente mencionadas, dizem respeito às seguintes fatores:					
- Mudanças nos montantes depositados, na base de clientes e na inadimplência dos tomadores de crédito;					
- Mudanças nas taxas de juros;					
- Mudanças nas condições econômicas;					
- Regulamentação governamental e questões fiscais;					
- Processos ou disputas judiciais adversas;					
- Riscos de crédito, de mercado e outros riscos decorrentes das atividades de crédito e investimento;					
- Mudanças nos valores de mercado de títulos brasileiros, especialmente títulos do governo brasileiro; e					
- Mudanças nas condições econômicas e comerciais nos âmbitos regional, nacional e internacional.					

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

2. Políticas contábeis e critérios de apuração

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

a) Moeda funcional e de apresentação

As Demonstrações Financeiras da Santander Holding Imobiliária estão apresentadas em Reais, moeda funcional e de apresentação destas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não foram realizadas operações em moeda estrangeira.

b) Definições e classificação dos instrumentos financeiros

b.1) Definições

"Instrumento financeiro" é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a Santander Holding Imobiliária 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.

b.2) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são classificados inicialmente nas diversas categorias utilizadas para fins de gestão e mensuração, salvo quando é obrigatória sua apresentação como "Ativos não correntes mantidos para venda" ou se forem referentes a "Disponibilidades", os quais são contabilizados separadamente.

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

- **Ativos financeiros 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 não classificadas como instrumentos de hedge, cuja intenção primária da SHI é de negociá-los frequentemente.

- **Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** essa categoria inclui os créditos concedidos a terceiros, com base em sua natureza, independentemente do tipo de tomador e da forma.

- **Ativos não correntes mantidos para venda:** incluem o valor contábil de itens individuais, cuja venda em sua condição atual seja altamente provável e cuja ocorrência é esperada para dentro de um ano. Outros valores e bens referem-se, principalmente, a bens não de uso próprio, compostos basicamente por imóveis recebidos em dação de pagamento. Ativos não-correntes mantidos para venda e bens não de uso próprio são geralmente registrados ao que for menor entre o valor justo menos o custo de venda e o valor contábil, na data em que forem classificados nessa categoria e não são depreciados.

b.3) Definições e classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

- "Disponibilidades": saldos de caixa e equivalentes de caixa.

- "Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado": inclui as aplicações financeiras em fundo de investimento em renda fixa.

- "Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado": inclui os créditos concedidos pela Santander Holding Imobiliária, bem como outros saldos devedores de natureza financeira em favor da Santander Holding Imobiliária, tais como depósitos judiciais, contas a receber, entre outros saldos e saldos devedores resultantes de transações não originadas em operações e serviços bancários, tais como cobrança de aluguéis e itens similares.

b.4) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

- **Passivo financeiro mensurado ao custo amortizado:** passivos financeiros, referente basicamente a fornecedores a pagar, impostos a recolher e passivo de arrendamento.

- **Outros passivos financeiros:** incluem o valor amortizado de obrigações de pagamento com natureza de passivos financeiros não incluídas nas demais rubricas e os passivos sujeitos a contratos de garantia financeira, exceto se classificados como duvidosos.

c) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente, ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo no resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados, no fim de cada exercício, da seguinte forma:

c.1) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, instrumentos de patrimônio, cujo valor justo não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente instituição de "preço cotado" ou "preço de mercado".

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base nas técnicas de avaliação normalmente adotadas pela comunidade financeira internacional, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados a ele.

Os "Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado" são mensurados ao custo amortizado, adotando o método dos juros efetivos. O "custo amortizado" é o custo de aquisição de um ativo ou passivo financeiro, adicionados ou subtraídos, conforme o caso, os pagamentos do principal e a amortização acumulada (incluída na demonstração do resultado) da diferença entre o custo inicial e o valor no período. No caso dos ativos financeiros, o custo amortizado inclui, além disso, as eventuais reduções por não-recuperação ou impossibilidade de cobrança. No caso dos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado objeto de hedge em hedges de valor justo, são reconhecidas as alterações do valor justo desses ativos relacionadas ao(s) risco(s) objeto dos hedges.

A "Taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos financeiros de renda fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data da contratação, adicionada, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de renda variável, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação dos juros.

Os instrumentos de patrimônio cujo valor recuperável de um ativo poderá aumentar sua valor contábil são mensurados ao custo de aquisição, ajustado, conforme o caso, às perdas por não-recuperação relacionadas.

Os valores pelos quais os ativos financeiros são reconhecidos representam, sob todos os aspectos relevantes, a exposição máxima da Santander Holding Imobiliária ao risco de crédito na data das demonstrações financeiras. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, conforme definido anteriormente, exceto se houver atualmente um direito legalmente exigível de compensar os montantes reconhecidos e pretendem liquidar numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

e) Ativo tangível

Ativo tangível inclui o valor de móveis, equipamentos de informática (hardware) e outros utensílios de propriedade da Santander Holding Imobiliária, sendo apresentado pelo custo de aquisição menos a respectiva depreciação acumulada e, se houver, por quaisquer perdas por não-recuperação (valor contábil líquido superior ao valor recuperável).

A depreciação é calculada pelo método linear, com base no custo de aquisição dos ativos menos o seu valor residual.

A despesa de depreciação do ativo tangível é reconhecida na demonstração do resultado e calculada basicamente utilizando-se as seguintes taxas de depreciação (com base na média de anos de vida útil estimada dos diferentes ativos):

Instalações, móveis e equipamentos de uso e sistemas de segurança e de comunicação 10%

Sistemas de processamento de dados (Equipamentos de informática) 20%

Benefícios em imóveis de terceiros 10% ou até o vencimento do contrato

A Santander Holding Imobiliária avalia ao final de cada exercício, 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 no seu valor recuperável registrada em "Perdas com outros ativos (líquidas)". Adicionalmente o valor de depreciação do referido ativo é recalculado de forma a adequar o valor da vida útil do bem.

Em caso de evidências ou indicação de recuperação do valor de um ativo tangível, a Santander Holding Imobiliária reconhece a reversão da perda por não-recuperação registrada em exercícios anteriores e deve ajustar as despesas de depreciação futuras de acordo com o valor da vida útil do bem. Em nenhuma circunstância haverá uma redução no valor recuperável de um ativo poderá aumentar seu valor contábil acima do valor que teria se nenhuma perda por não-recuperação tivesse sido reconhecida em exercícios anteriores. Durante os exercícios de 2021 e 2020 não foi identificado qualquer indicio de impairment.

Despesas de conservação e manutenção relativos ao imobilizado de uso próprio são reconhecidas como despesas no exercício em que forem incorridas.

f) Investimentos em Controladas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como despesa (ou receita) operacional.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

g) Outros ativos

Inclui o saldo de todos os adiantamentos e receitas provisionadas (excluindo juros provisionados), e o valor de quaisquer outros valores e bens não incluídos em outros itens.

h) Provisões para processos judiciais e administrativos, compromissos e outras provisões

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

Os processos judiciais e administrativos são reconhecidos contabilmente com base na natureza, complexidade e histórico das ações e na opinião dos assessores jurídicos internos e externos.

As provisões 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 nas melhores informações disponíveis. As provisões incluem processos judiciais e administrativos, relacionados a obrigações tributárias e previdenciárias, cujo objeto de contestação é sua legalidade ou constitucionalidade, que de acordo com a probabilidade de perda, tem seus montantes reconhecidos integralmente nas demonstrações financeiras. São total ou parcialmente revertidas quando as obrigações deixam de existir ou são reduzidas.

Passivos contingentes são obrigações possíveis que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da entidade. De acordo com as normas contábeis, passivos contingentes classificados como perdas possíveis não são reconhecidos, mas sim divulgados nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

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 com praticidade certo. Os ativos contingentes com êxito provável, quando existentes, são apenas divulgados nas demonstrações financeiras.

i) Outras obrigações

Outras obrigações incluem o saldo de todas as despesas provisionadas e receita diferida, excluindo juros provisionados e o valor líquido de quaisquer outras obrigações não incluídas em outras categorias.

j) Reconhecimento de receitas e despesas

Os critérios mais significativos utilizados pela Santander Holding Imobiliária para reconhecer suas receitas e despesas são resumidos a seguir:

1.) Receitas e despesas com juros e similares

Receitas e despesas com juros e similares são geralmente reconhecidas pelo regime de competência, utilizando-se o método da taxa efetiva.

2.) Comissões, tarifas e itens similares

Receitas e despesas de tarifas e comissões são reconhecidas na demonstração do resultado utilizando-se critérios que variam de acordo com a sua natureza. Os principais critérios são os seguintes:

- Receitas e despesas de tarifas e comissões, relativas a ativos financeiros e passivos financeiros mensurados ao valor justo no resultado, são reconhecidas quando pagas.
- Aquelas receitas de transações ou serviços realizados ao longo de um período de tempo são reconhecidas ao longo da vida dessas transações ou desses serviços.
- As relativas a serviços prestados em um único ato são reconhecidas quando da execução desse único ato.

3.) Receitas e despesas não financeiras

São reconhecidas para fins contábeis pelo regime de competência.

4.) Cobranças e pagamentos diferidos

Reconhecidos para fins contábeis pelo valor resultante do desconto dos fluxos de caixa esperados a taxas de mercado.

k) Impostos sobre renda

O imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) é calculado à alíquota de 15%, mais um adicional de 10%, e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) calculada à alíquota de 9%, incidente sobre o lucro, após considerados os ajustes determinados pela legislação fiscal.

A despesa do IRPJ é reconhecida na demonstração do resultado, exceto quando resulta de uma transação reconhecida diretamente no patrimônio líquido.

Os impostos sobre o lucro real são calculados com a soma do imposto corrente resultante da aplicação da alíquota adequada ao lucro real do exercício (líquido de quaisquer deduções permitidas para fins fiscais) e das mutações nos ativos e passivos fiscais diferidos reconhecidas na demonstração do resultado. Ativos fiscais classificados como "Correntes" são valores de impostos a serem recuperados nos próximos 12 meses.

Passivo fiscal inclui o valor de todos os passivos fiscais (exceto provisões para impostos), classificados como "Correntes" - são valores a pagar em relação ao imposto de renda sobre o lucro real do exercício e outros impostos nos próximos 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

Projeção IGP-M (anualizada)	
Até 3 meses	17,8%
De 3 a 12 meses	6,6%
De 1 ano a 3 anos	3,5%
De 3 anos a 5 anos	3,5%
Mais de 5 anos	3,5%

II. Mensuração subsequente

Após a mensuração inicial, os valores dos ativos registrados como direito de uso estão sendo atualizados utilizando-se o método de custo, assim é mensalmente deduzida qualquer depreciação acumulada, de acordo com critérios do CPC 27 - Ativo Imobilizado na depreciação do ativo de direito de uso e corrigido qualquer remensuração do passivo de arrendamento, quando aplicável.

O passivo de arrendamento inicialmente registrado, é atualizado aumentando mensalmente o valor do passivo da parcela de juros de cada contrato de arrendamento e reduzindo o valor dos pagamentos mensais do arrendamento e corrigido de qualquer remensuração de arrendamento, quando aplicável.

O passivo de arrendamento é remensurado, em caso de alterações no prazo de arrendamento ou no valor de contrato, o valor resultante da nova apuração do passivo de arrendamento é registrado em contrapartida ao correspondente ativo de direito de uso.

Os direitos de uso está sujeito a teste de redução ao valor recuperável.

3. Caixa e Equivalente de Caixa

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, foram considerados como caixa e equivalentes de caixa os saldos correspondentes aos depósitos bancários e as aplicações em cotas de fundo de investimento em renda fixa utilizada para gestão de caixa, cujas carteiras são substancialmente compostas por títulos públicos.

Classificação:	31/12/2021	31/12/2020
Disponibilidade	140	59
Cotas de Fundo de Investimentos em Renda Fixa ⁽¹⁾	111.728	121.800
Total:	111.868	121.850

⁽¹⁾ Investimento classificados como caixa e equivalente de caixa, vide nota 4

4. Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado

A composição, por classificação, tipo e moeda, dos saldos da rubrica "Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado" no balanço patrimonial é a seguinte:

Classificação:	31/12/2021	31/12/2020
Cotas de Fundo de Investimentos em Renda Fixa	111.728	121.800
Total:	111.728	121.800

⁽¹⁾ As aplicações financeiras em Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado, são classificadas como nível 2 e são classificadas como equivalente de caixa com liquidação inferior a 90 dias. O fundo apresenta substancialmente aplicações em títulos públicos e operações comprometidas, e tem liquidez de aplicações e resgates em D-0.

5. Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado

A composição, por classificação, tipo e moeda, dos saldos da rubrica nos balanços patrimoniais consolidados é a seguinte:

Classificação:	31/12/2021	31/12/2020
Depósitos Judiciais	27	26
Venda de Imóvel a Terceiro ⁽¹⁾	52.642	63.084
Venda participação societária Sovizzo ⁽²⁾	24.400	-
Total:	77.069	63.110

⁽¹⁾ Refere-se em 2021 substancialmente à contas a receber da venda de dois imóveis, com vencimento em 2024 e 2028, com índices de atualizações monetária anuais pelo INCC-M e 1% respectivamente.

⁽²⁾ Refere-se a venda da participação societária na Sovizzo, sendo o montante de R\$ 21 milhões a receber e R\$ 3,4 milhões de permuta financeira (vide detalhes na Nota 6)

6. Participações em Controladas

a) Participações societárias

Em 14 de maio de 2019, o Banco Santander e sua subsidiária integral Santander Holding Imobiliária S.A. celebraram documento vinculante com as sócias da Summer Empreendimentos Ltda. ("Summer") estabelecendo os termos da negociação de compra e venda das quotas representativas da totalidade do capital social da Summer.

A aquisição foi aprovada em 16 de setembro de 2019, e concluída em 20 de setembro de 2019 em que foram pagos para aquisição de 100% da Companhia, sendo 99,999% paços pela Santander Holding Imobiliária e o Banco Santander 0,001% das ações que representam o capital da Summer. Em 31 de dezembro de 2021 a participação da SHI no capital social da Summer Empreendimentos Ltda, estava assim representada:

Controladas	Percentual de Investimento	Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência Patrimonial	Total do Agio	Outros Investimentos	Total dos Investimentos
	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
Summer Empreendimentos Ltda	100%	19.255	2.569	2.569	36.219	73	58.116
Ap811	90%	39.212	(201)	(181)	23.527	-	62.819
Total		58.467	2.368	2.388	59.746	73	120.935

Controladas	Percentual de Investimento	Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência Patrimonial	Total do Agio	Outros Investimentos	Total dos Investimentos
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
Summer Empreendimentos Ltda	100%	17.515	1.740	1.740	36.219	-	55.474
Total		17.515	1.740	1.740	36.219	-	55.474

Em 3 de novembro de 2021, a SHI celebrou o contrato de compra e venda de quotas com os sócios da Sovizzo Administração de Ativos Ltda ("Sovizzo"), para aquisição de 100% das quotas de participação societária da empresa no montante de R\$13 milhões. A Sovizzo atua na administração de bens e imóveis próprios. Nessa mesma data a SHI vendeu 100% de sua participação no capital social da Sovizzo para SK XXXI Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo montante de R\$24,4 milhões o qual será pago mediante dação em pagamento de uma Loja Física, no valor de R\$ 3,4 milhões, e parte mediante permuta financeira equivalente a 9,77% do Valor Geral de Vendas Líquido (VGL) estimado em R\$ 214 milhões, assegurado o pagamento do preço mínimo garantido no importe de R\$ 21 milhões, o qual será corrigido pelo INCC-M, nos termos de confissão de dívida celebrado entre as partes. Essa operação gerou um lucro de R\$ 10 milhões (Nota 18).

Em 2 de setembro de 2021, a Santander Holding Imobiliária S.A. - celebrou, junto aos sócios da Ap811 Tecnologia e Negócios Imobiliários Ltda. ("Ap811"), determinados Contrato de Compra e Venda de Ações e Acordo de Investimento. A Ap811 atua como um marketplace colaborativo, pioneiro na digitalização da jornada de compra de casas e apartamentos. O pagamento da aquisição foi realizado em 16 de dezembro de 2021, no montante de R\$ 23 milhões, sendo que nessa mesma data foi realizada um aumento de capital no montante de R\$ 40 investimentos.

b) Movimentação dos investimentos

Abaixo o quadro com com as movimentações dos investimentos em 31 de dezembro de 2021:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do exercício	55.474	-
Aquisição de investimento	23.000	53.734
Aumento de capital	40.000	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	2.388	1.740
Outros	73	-
Saldo final	120.935	55.474

7. Ativos Não Corrente Mantidos para Venda

Refere-se a imóveis obtidos através de execução de garantias de contratos de financiamento originados pelo Banco Santander e que foram adquiridos pela Santander Holding Imobiliária para imediata execução e posterior administração/venda.

	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis	42.341	43.470
Total:	42.341	43.470

8. Ativo tangível

a) Composição

Outras Imobilizações de Uso	31/12/2021			31/12/2020		
	Custo	Depreciação Acumulada	Total	Custo	Depreciação Acumulada	Total
Móveis e equipamentos de uso e veículos	24.396	(3.854)	20.542	20.765	(1.743)	19.022
Terenos e Edificações	93.857	(5.973)	87.884	93.857	(3.646)	90.211
Direito de uso do ativo	5.948	(2.813)	3.135	5.090	(1.116)	3.974
Total	124.201	(12.640)	111.561	119.712	(6.505)	113.207

b) Variações

	01/01 a 31/12/2021			01/01 a 31/12/2020		
	Custo	Depreciação Acumulada	Total	Custo	Depreciação Acumulada	Total
Saldo no Início do Exercício	119.712	(6.505)	113.207	97.107	(1.718)	95.389
Adições	3.795	-	3.795	19.979	-	19.979
Direito de uso do ativo	858	(1.696)	(838)	5.090	(1.116)	3.974
Baixa	(164)	33	(131)	(2.584)	78	(2.506)
Depreciação	-	(4.472)	(4.472)	-	(3.747)	(3.747)
Transferência	-	-	-	120	(2)	118
Saldo no Final do Exercício	124.201	(12.640)	111.561	119.712	(6.505)	113.207

As despesas de depreciação foram contabilizadas na rubrica "Depreciação e amortização", na demonstração do resultado.

9. Outros ativos

A composição do saldo do item "Outros ativos" é a seguinte:

	31/12/2021	31/12/2020
Outros Créditos	1.729	459
Total	1.729	459

10. Passivos Financeiros ao Custo Amortizado

Em 31 de dezembro de 2021, o valor registrado de passivos financeiros foi de R\$4.523 e em 31 de dezembro de 2020, R\$5.431. A composição da rubrica "Outros Passivos Financeiros" estão demonstrados a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Fornecedores	88	413
Impostos e Contribuições a recolher	369	946
Passivo de Arrendamento	3.293	4.072
Total	3.750	5.431

11. Provisões

a) Composição

A composição do saldo do item "Provisões" é a seguinte:

	31/12/2021	31/12/2020
Provisões para processos judiciais e administrativos, compromissos e outras provisões	563	483
Total	563	483

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 2021, 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.

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

b) Variações

As variações no saldo de "Provisões" foram as seguintes:

	01/01 a 31/12/2021			01/01 a 31/12/2020		
	Trabalhistas	Cíveis	Total	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldo no início do exercício	375	108	483	427	136	563
Adições debitadas ao resultado: Constituição Líquida de Reversão	52	28	80	14	58	72
Saldo no fim do exercício	427	136	563	375	108	483

Saldo no início do exercício Adições debitadas ao resultado: Constituição Líquida de Reversão

Saldo no fim do exercício 10 108 118 375 108 483

c) Provisões para Processos Judiciais e Administrativos - Ações Trabalhistas São ações movidas por ex-empregados pleiteando direitos trabalhistas que entendem devidos, em especial ao pagamento de "horas extras" e outros direitos trabalhistas. As ações são avaliadas individualmente, sendo as provisões constituídas com base na situação de cada processo, na lei e jurisprudência de acordo com a avaliação de êxito e classificação dos assessores jurídicos. Não há ações movidas com risco de perda provável ou possível individualmente relevantes para divulgação.

12. Ativos e passivos fiscais

a) Imposto de renda e contribuição social

O total dos encargos do exercício pode ser conciliado com o lucro contábil como segue:

	01/01 a 31/12/2021	01/01 a 31/12/2020
Lucro antes da tributação - líquido da participação no resultado	14.559	9.240
Lucro antes da tributação	14.559	9.240
Alíquota: 25% de imposto de renda e 9% de contribuição social	(4.950)	(3.142)
PIS e COFINS (líquidos de imposto de renda e contribuição social) ⁽¹⁾	(706)	(2.178)
Ajustes:		
Despesas Indedutíveis Líquidas de Receitas não Tributáveis	(263)	(1.212)
CSLL sobre Diferenças Temporárias e Prejuízos Fiscais	779	461
Outros ajustes	(619)	461
Imposto de renda e contribuição social	(5.759)	(6.071)
Impostos correntes	(4.980)	(6.098)
Impostos diferidos	(779)	27
Impostos pagos no exercício	(1.680)	(6.091)

Lucro antes da tributação - líquido da participação no resultado

Lucro antes da tributação 14.559 9.240

Alíquota: 25% de imposto de renda e 9% de contribuição social (4.950) (3.142)

PIS e COFINS (líquidos de imposto de renda e contribuição social) ⁽¹⁾ (706) (2.178)

Ajustes: Despesas Indedutíveis Líquidas de Receitas não Tributáveis (263) (1.212)

CSLL sobre Diferenças Temporárias e Prejuízos Fiscais 779 461

Outros ajustes (619) 461

Imposto de renda e contribuição social (5.759) (6.071)

Impostos correntes (4.980) (6.098)

Impostos diferidos (779) 27

Impostos pagos no exercício (1.680) (6.091)

⁽¹⁾ PIS e COFINS são considerados como componentes da base de lucro (base líquida de determinadas receitas e despesas); portanto, e de acordo com o IAS 12, são contabilizados como impostos sobre a renda.

b) Cálculo efetivo das alíquotas de imposto

As alíquotas efetivas de imposto são:

	01/01 a 31/12/2021	01/01 a 31/12/2020
Lucro antes da tributação	14.559	9.240
Imposto de renda	5.759	6.071
Alíquota efetiva	39,55%	65,71%

Ativos fiscais diferidos Demais diferenças temporárias 2.388 2.118

Prejuízo fiscal 52 1.101

Total de ativos fiscais diferidos 2.440 3.219

As movimentações dos saldos dos itens "Ativos Fiscais diferidos" e "Passivos fiscais diferidos" nos últimos dois anos foram:

	Saldos em 31/12/2021	Ajuste no resultado 31/12/2021	Saldos em 31/12/2020
Ativos fiscais diferidos	3.219	(779)	2.440
Diferenças temporárias	2.118	270	2.388
Prejuízo fiscal	1.101	(1.049)	52
Total	3.219	(779)	2.440

	Saldos em 31/12/2019	Ajuste no resultado 31/12/2020	Saldos em 31/12/2020
Ativos fiscais diferidos	3.192	27	3.219
Diferenças temporárias	860	1.258	2.118
Prejuízo fiscal	2.332	(1.231)	1.101
Total	3.192	27	3.219

d) Expectativa de realização dos ativos e passivos fiscais diferidos

Ano	Ativos fiscais diferidos 31/12/2021			
	Diferenças temporárias	Prejuízo fiscal	Efeito fiscal IFRS 16	Total
2022	91	-	-	91
2023	1.650	52	(41)	1.661
2024	362	-	-	362
2025	275	-	-	275
2026	29	-	-	29
2026 a 2030	22	-	-	22
Total	2.429	52	(41)	2.440

13. Outras obrigações