

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 2022, 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).

Eventos Societários

Na AGE da Santander Holding Imobiliária, realizada em 30 de novembro de 2022, foi aprovado a exoneração do Sr. Marcelo Augusto Dutra Labuto da função de Diretor da Companhia. A diretoria da Companhia passou a ser composta pelos Srs. Sandro Rogério da Silva Gamba no cargo de Diretor Presidente e Paulo Sérgio Dualilli no cargo de Diretor.

Patrimônio Líquido e Resultado

Em 31 de dezembro de 2022, a Santander Holding Imobiliária atingiu um patrimônio líquido no montante de R\$480 milhões (31/12/2021 - R\$457 milhões).

Em 31 de dezembro de 2022, o lucro líquido apresentado no exercício foi de R\$24 milhões (31/12/2021 - R\$9 milhões).

Ativos e Passivos

Em 31 de dezembro de 2022, os ativos totais da Santander Holding Imobiliária atingiram R\$492 milhões (31/12/2021 - R\$469 milhões), representados principalmente por Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por Meio do Resultado no valor de R\$93 milhões (31/12/2021 - R\$112 milhões), Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado no valor de R\$150 milhões (31/12/2021 - R\$77 milhões), Ativos Tangíveis de R\$93 milhões (31/12/2021 - R\$112 milhões) e Ativos não Correntes Mantidos para Venda no valor de R\$29 milhões (31/12/2021 - R\$42 milhões).

Investimentos em Controlada

Em 31 de dezembro de 2022, Santander Holding Imobiliária mantém investimentos em empresas controladas em conjunto no valor de R\$119 milhões (31/12/2021 - R\$121 milhões).

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

São Paulo, 16 de junho de 2023.

A Diretoria Executiva

| BALANÇOS PATRIMONIAIS | | | |
|---|------------------|----------------|----------------|
| Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado | | | |
| | Nota Explicativa | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| ATIVO | | | |
| Disponibilidades | 3 | 65 | 140 |
| Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado | | | |
| Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado | 3/4 | 93.009 | 111.728 |
| Ativos não Correntes Mantidos para Venda | 5 | 150.234 | 77.069 |
| Ativos Fiscais | 7 | 28.520 | 42.341 |
| Correntes | | 6.548 | 3.892 |
| Diferido | | 1.834 | 1.452 |
| Outros Ativos | 12.c | 4.714 | 2.440 |
| Participações em Controladas | 9 | 1.479 | 1.729 |
| Ativo Tangível | 8.a | 118.705 | 120.935 |
| | | 93.204 | 111.561 |
| Total do Ativo | | 491.764 | 469.395 |

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 Explicativa | Capital Social | Reservas de Legal | Reservas Estatutária | Lucros (Prejuízos) Acumulados |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | | | | | |
| Aumento de Capital | 14 | 384.912 | 5 | 97 | - |
| Lucro Líquido | | 63.000 | - | - | 63.000 |
| Destinações: | | | | | |
| Reserva Legal | | - | 440 | - | (440) |
| Dividendos mínimos | | - | - | - | (86) |
| Reserva para Equalização de Dividendos | | - | - | 8.274 | (8.274) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | | 447.912 | 445 | 8.371 | 456.728 |
| Ativos em 31 de dezembro de 2021 | | 63.000 | - | - | 63.000 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | | 447.912 | 445 | 8.371 | 456.728 |
| Lucro Líquido | | - | - | - | 23.702 |
| Destinações: | | | | | |
| Reserva Legal | | - | 1.185 | - | (1.185) |
| Dividendos mínimos | | - | - | - | (226) |
| Reserva para Equalização de Dividendos | | - | - | 22.291 | (22.291) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | | 447.912 | 1.630 | 30.662 | 480.204 |
| Mutações no exercício | | - | 1.185 | 22.291 | 23.476 |

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 - 2ª 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, outros instrumentos financeiros de difícil ou duvidosa solução, é vedado à Companhia 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). A Administração do Grupo Santander foi consultada e não fez objeção quanto a não apresentação das demonstrações financeiras consolidadas pela SHI.

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.

A Santander Holding Imobiliária é controlada pelo Banco Santander (controlador), investimentos estes que totalizam o equivalente a 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 2022 foram aprovadas pelo Conselho de Administração na reunião realizada em 16 de junho de 2023.

Normas e interpretações que entrarão em vigor a partir de 01 de janeiro de 2022

• Alteração ao CPC 25 (R1) "Revisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes": em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração com o objetivo de 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 ao 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 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022.

• Alteração ao CPC 26 (R1) "Apresentação das Demonstrações Financeiras": em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração com o objetivo de 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 ao 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 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022.

• Alteração ao CPC 26 (R1) "Apresentação das Demonstrações Financeiras": em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração com o objetivo de 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.

(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 37 (R1) "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a apresentação das demonstrações financeiras de uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.

Não houve impactos materiais na adoção destas novas normas.

Normas e interpretações que entrarão em vigor a partir de 31 de dezembro de 2022

Na data de preparação destas demonstrações financeiras as seguintes normas e interpretações possuem data de adoção efetiva após 31 de dezembro de 2022 e ainda não foram adotadas pela Santander Holding Imobiliária:

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- Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e os outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

Alteração ao CPC 32- Tributos sobre o Lucro: requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis 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 a exposição a diferenças de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

Não há outras normas ou interpretações do CPC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da SHI. A Administração avaliou a aplicação das respectivas normas e não são esperados impactos materiais.

d) Estimativas utilizadas

Os resultados e a apuração do patrimônio são impactados por políticas contábeis, premissas, estimativas e bens referem-se, principalmente, a bens não de uso próprio, compostos basicamente pela Administração 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.

Nas 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 discutidos nas notas 2.c e 2.e.

- Perdas de valor recuperável sobre determinados ativos que não financeiros são discutidos em detalhes nas notas 2.1.a

- A vida útil dos ativos tangíveis e intangíveis são discutidos em detalhes nas notas 2.1.

- Provisões, ativos e passivos contingentes são discutidos em detalhes na nota 2.h.

- Reconhecimento e realização de impostos diferidos são discutidos em detalhes na nota 2.k.

- Avaliação do pagamento de ativos intangíveis com vida útil indefinida.

- Avaliação do pagamento de ativos intangíveis com vida útil indefinida 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 aos seguintes fatores:

- Mudanças nos montantes depositados, na base de clientes e na inadimplência dos tomadores de crédito;

- Mudanças nas taxas de juros;

- Mudanças nos índices de inflação;

- 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.

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.

b.1) Classificação dos passivos financeiros 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 classificados 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. Os outros valores e bens referem-se, principalmente, a bens não de uso próprio, compostos basicamente por imóveis recebidos em razão de pagamento. Ativos não-correntes mantidos para venda e os 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) Classificação dos ativos 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 atagüéis 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": inclui o valor das 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 e significativo ("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 diversas espécies de riscos associados a ele.

Os "Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado" são mensurados ao custo amortizado, adotando-se 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 vencimento. 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 hedge de valor justo, são reconhecidas as alterações similares àquelas relacionadas aos ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A "Taxa de juros efetiva" 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, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, fazem 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 justo não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva 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.

c.2) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, conforme definido anteriormente, exceto os incluídos nas rubricas "Passivos financeiros mensurados ao valor justo no resultado" e "Reconhecimento de variações do valor justo".

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros são reconhecidas na demonstração do resultado, sendo distinguidas entre aquelas decorrentes do provisionamento de juros e ganhos similares reconhecidos na rubrica "Receitas com juros e similares" ou "Despesas com juros e similares", conforme apropriado - e aquelas decorrentes de outros motivos, reconhecidas por seu valor líquido na rubrica "Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)".

Ajustes devidos a variações no valor justo decorrentes de ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos temporariamente no patrimônio líquido na rubrica "Outros resultados abrangentes". Itens debitados ou creditados a essa conta permanecem no patrimônio líquido da Santander Holding Imobiliária até que os respectivos ativos sejam baixados, quando então são debitados à demonstração do resultado.

d) Compensação de ativos e passivos

Ativos e passivos financeiros são compensados, ou seja, registrados no balanço pelo seu valor líquido, apenas se houver atualmente um direito legalmente executável 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 baseadamente utilizando-se as seguintes taxas de depreciação (com base na média de anos de vida útil estimada dos diferentes ativos):

| | Taxa Anual |
|--|-------------------------------------|
| Instalações, móveis e equipamentos de uso e sistemas de segurança e de comunicação | 10% |
| Sistemas de processamento de dados (Equipamentos de informática) | 20% |
| Edifícios | 4% |
| 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, está 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 de 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 a reversão de uma perda por não-recuperação de um ativo poderá aumentar seu valor contábil acima do valor que teria se nenhuma perda por não-recuperação tivesse sido inicialmente reconhecida em exercícios anteriores.

A base utilizada para o teste de recuperabilidade do ativo tangível está apresentado na nota 8.d.

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

f) Investimentos em Controladas

A SHI possui investimento em controladas, que são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. O investimento é inicialmente reconhecido pelo custo de aquisição e seu valor contábil é aumentado ou diminuído de acordo com o movimento da participação da SHI nos lucros ou prejuízos gerados pela investida após a aquisição. Para fins de reconhecimento da equivalência patrimonial, a SHI considera a mesma data de reporte entre controladora e suas investidas ou, conforme permitido pelas normas contábeis vigentes, a Companhia pode considerar uma defasagem de até um mês na apuração da equivalência patrimonial de suas investidas. A participação no lucro ou prejuízo de controladas é reconhecida no resultado do período ou exercício da SHI. As distribuições recebidas das investidas reduzem o valor contábil do investimento.

São reconhecidas para fins individuais da SHI as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, os investimentos estão localizados no Brasil conforme demonstrado abaixo:

| Companhia | Natureza | País | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------------|--------|------------|------------|
| Summer Empreendimentos Ltda | Controlada | Brasil | 100% | 100% |
| Apê11 Tecnologia e Negócios Imobiliários Ltda | Controlada | Brasil | 90% | 90% |

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 civil, decorrentes do curso normal de suas atividades.

Santander Holding Imobiliária S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado

arrendamento que representa o valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados até a data. Os pagamentos do arrendamento são descontados utilizando-se a taxa de juros incremental sobre empréstimo do arrendatário. Não há nenhum contrato oneroso que requereu um ajuste nos direitos de uso a serem registrados como ativos na data da adoção inicial.

- Os direitos de uso são mensurados a custo amortizado de acordo com o seguinte:
 - O valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento mercantil;
 - Qualquer pagamento de leasing feito antes ou na data de início reduzidos de qualquer incentivo recebido;

- Qualquer custo inicial diretamente atribuído; e
- Custos de restauração, caso os depósitos de CPC 25 sejam atendidos para o registro de Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

A Santander Holding Imobiliária, como a demais empresas do Grupo Santander utiliza como taxa incremental a taxa de juros que teria que pagar ao tomar emprestado o recurso necessário para obter o ativo com valor similar ao objeto do arrendamento, por prazo, garantia e cenários econômicos semelhantes, representada no Santander Brasil, pela curva de custo de financiamento (funding) de um ativo livre, aplicada individualmente a cada contrato de acordo as estimativas projetadas como prazo de arrendamento.

- Os passivos de arrendamento incluem o valor presente líquido dos seguintes pagamentos de leasing:
 - Pagamentos fixos reduzidos de qualquer incentivo;
 - Pagamentos variáveis que são baseados em uma taxa ou indexador;
 - Valores esperados para serem pagos pelo arrendatário com base no valor residual de garantias;
 - O preço de exercício de uma opção de compra, se o arrendatário tem certeza razoável sobre o exercício da opção; e

- Pagamentos de penalidades pelo encerramento do leasing se o prazo da operação reflete o exercício da opção pelo arrendatário. Abaixo a projeção da inflação (IGP-M) na data-base 31 de dezembro de 2022:

| 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% |

IV. 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 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 estão sujeitos a teste de redução ao valor recuperável.

3. Caixa e Equivalente de Caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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.

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|---------------|----------------|
| Disponibilidades | 65 | 140 |
| Cotas de Fundo de Investimentos em Renda Fixa ⁽¹⁾ | 93.009 | 111.728 |
| Total: | 93.074 | 111.868 |

⁽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 Resultados" no balanço patrimonial é a seguinte:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|---------------|----------------|
| Classificação: | | |
| Cotas de Fundo de Investimentos em Renda Fixa ⁽¹⁾ | 93.009 | 111.728 |
| Total: | 93.009 | 111.728 |

⁽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 compromissadas, e tem liquidez de aplicações e resgates em D-0, a rentabilidade em 2022 foi de 12,48% (2021 4,50%).

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:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|----------------|---------------|
| Classificação: | | |
| Depósitos Judiciais | 27 | 27 |
| Venda de Imóvel a Terceiro ⁽¹⁾ | 125.807 | 52.644 |
| Venda participação societária Sovizvo ⁽²⁾ | 24.400 | 24.400 |
| Total: | 150.234 | 77.069 |
| Circulante | - | - |
| Realizável a longo prazo | 150.234 | 77.069 |

⁽¹⁾ Refere-se em 2022 substancialmente à contas a receber da venda de três imóveis, com vencimento em 2024 e 2028, com índices de atualização monetária anual INCC-M e 1%, E IPCA respectivamente.

⁽²⁾ Refere-se a venda da participação societária na Sovizvo, sendo o montante de R\$ 21 milhões a receber e R\$ 3,4 milhões de permuta financeira, o prazo para quitação do preço mínimo garantido será até maio de 2027.

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 R\$ 45 milhões para aquisição de 100% da Companhia, sendo 99,95% pagos pela Santander Holding Imobiliária e o Banco Santander 0,01% das ações que representam o capital da Summer, essa aquisição gerou mais valia de R\$ 38 milhões.

Em 2 de setembro de 2021, a Santander Holding Imobiliária S.A. - celebrou, junto aos sócios da Apé11 Tecnologia e Negócios Imobiliários Ltda. ("Apé11"), determinados Contrato de Compra e Venda de Ações e Acordo de Investimento. A Apé11 atua como um marketplace colaborativo, pioneiro na digitalização da jornada de compra de casas e apartamentos. A aquisição de 90% das cotas da foi realizada em 16 de dezembro de 2021, no montante de R\$ 23 milhões. O ativo líquido identificável adquirido ao valor justo na data da aquisição foi de R\$ (586) mil sendo que nessa mesma data foi realizada um aumento de capital no montante de R\$ 40 milhões, essa aquisição gerou um ágio de R\$ 10 milhões e mais valia de R\$ 15 milhões.

Em 31 de dezembro de 2022 as participações da SHI no capital social da Summer e da Apé11, estavam assim representadas:

| | Porcentual de Investimento | Patri- LÍquido | Patri- Resultado | Equivalência | | Mais valia | Outros | Total dos Investimentos |
|----------------------|----------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| | | | | monial | Ágio | | | |
| Controladas | 31/12/22 | 31/12/22 | 31/12/22 | 31/12/22 | 31/12/22 | 31/12/22 | 31/12/22 | 31/12/22 |
| Summer | | | | | | | | |
| Empreendimentos Ltda | 100% | 25.721 | 3.897 | 3.898 | 37.861 | - | - | 63.583 |
| Apé11 ⁽¹⁾ | 90% | 29.657 | (6.260) | (5.634) | 9.778 | 13.237 | 2.450 | 55.122 |
| Total | | 55.378 | (2.363) | (1.736) | 47.639 | 13.237 | 2.450 | 118.705 |
| Controladas | 31/12/21 | 31/12/21 | 31/12/21 | 31/12/21 | 31/12/21 | 31/12/21 | 31/12/21 | 31/12/21 |
| Summer | | | | | | | | |
| Empreendimentos Ltda | 100% | 21.824 | 2.569 | 2.569 | 36.218 | - | 73 | 58.115 |
| Apé11 | 90% | 39.212 | (201) | (181) | 23.527 | - | - | 62.819 |
| Total | | 61.036 | 2.368 | 2.388 | 59.745 | - | 73 | 120.935 |

⁽¹⁾ O montante do Patrimônio Líquido é apresentado com uma defasagem de um mês.

A Apé11 Tecnologia e Negócios Imobiliários S.A. teve 90% das suas cotas adquiridas pela Santander Holding Imobiliária S.A em setembro de 2021, com a finalização regulatória da transação em dezembro de 2021.

Ao longo de 2022, aplicou parte do capital investido na estruturação da operação, passando pela composição do C-Level, áreas estratégicas de negócios (comercial e marketing) e estrutura física (ex.: novo escritório) visando o crescimento desenhado no plano de aquisição.

Diante do cenário de incertezas (políticas e econômicas) de 2022, à expansão da operação seguiu ritmo menor comparado ao projetado, o que resultou inclusive, em menor cash burn no exercício.

Para 2023, a expansão do negócio seguirá com a consolidação das frentes de negócios existentes e novas frentes sendo iniciadas, o que resultará no crescimento da operação. Para que isso ocorra no novo esperado, é necessário alocar maiores recursos em marketing (marca, redes, clientes), tecnologia (estrutura, melhorias), operações (aumentar rede de parceiros) e estrutura interna para sustentar o crescimento, sempre alocando o capital investido pelo controlador.

Todo plano de crescimento do exercício 2023 foi construído conforme regras de governança estabelecidas e desenhado em linha com o que se espera para o negócio que está sendo construído desde a aquisição da empresa.

b) Movimentações dos Investimentos

Abaixo o quadro com os movimentações dos investimentos em 31 de dezembro de 2022:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo no início do exercício | 120.935 | 55.474 |
| Aquisição de investimento | - | 23.000 |
| Aumento de capital | - | 40.000 |
| Impairment | 1.570 | - |
| Amortização Mais valia | (2.064) | - |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | (1.736) | 2.388 |
| Outros | - | 73 |
| Saldo final | 118.705 | 120.935 |

c) Alocação dos ativos intangíveis

A Companhia identificou a alocação dos ativos intangíveis na aquisição da Apé11 (combinação de negócios) mensurados a valor justo. Conforme elaboração de laudo prévio emitido por empresa independente, as alocações são:

| | Método de avaliação | Vida útil | Valor |
|---------------------|------------------------------|-----------|--------|
| Tecnologia/Software | Multi-Period Excess Earnings | 8 anos | 15.300 |

Em 31 de dezembro de 2022 a mensuração dos ativos adquiridos e passivos assumidos foi reconhecida com base em avaliação prévia e, em até um ano, os ativos e passivos identificáveis serão atualizados, se material.

O ágio de aquisição se justifica pelos valores dos ativos adquiridos e da rentabilidade futura esperada pela sinergia gerada com a atividade da Companhia.

d) Ágio

O ágio registrado está sujeito ao teste de redução ao valor recuperável, pelo menos uma vez ao ano ou em maior frequência, no caso de alguma indicação de redução do valor recuperável do ativo.

A adoção dessas estimativas envolve a probabilidade de ocorrência de eventos futuros e a alteração de algum destes fatores poderia ter um resultado diferente. A estimativa do fluxo de caixa é baseada em avaliação preparada internamente, anualmente ou sempre que houver indícios de redução ao seu valor de recuperação, a qual é revisada e aprovada pela Administração.

A Companhia utiliza uma vida útil estimada para calcular e registrar a amortização aplicada aos seus ativos intangíveis. A amortização dos softwares e licenças de softwares é definida com base no prazo de vigência da licença contratada. A amortização de softwares desenvolvidos internamente é definida com base no período durante o qual o software gerará benefícios econômicos futuros para a Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou o teste de impairment do ágio e demais ativos intangíveis, conforme demonstrado abaixo:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---------------|---------------|
| Apé11 Tecnologia e Negócios Imobiliários S.A | 23.527 | 23.527 |
| Ágio Inicial | (15.300) | - |
| Amortização mais valia | 2.064 | - |
| Outros ⁽¹⁾ | (513) | - |
| Total | 9.778 | 23.527 |

⁽¹⁾ Refere-se ao direito de Compra

Summer Empreendimentos Ltda

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--------------|---------------|---------------|
| Ágio Inicial | 36.218 | 38.125 |
| Impairment | 1.570 | (1.907) |
| Outros | 73 | - |
| Total | 37.861 | 36.218 |

A base utilizada para o teste de redução ao valor recuperável do ágio para Apé11 é o valor em uso e, para este efeito, é estimado o fluxo de caixa para um período de 8 anos. O fluxo de caixa foi preparado considerando vários fatores, como: (i) projeções macroeconômicas de taxa de juros, inflação, Produto Interno Bruto - PIB e outros; (ii) planejamento e estimativas de crescimento do mercado; (iii) aumento dos custos, retornos, sinergias e ponto de investimentos; (iv) comportamento dos clientes; e (v) taxa de crescimento e ajustes aplicados aos fluxos em perpetuidade. A taxa de desconto utilizada é representada pelo Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), que representa o custo mínimo que o acionista estaria disposto a investir em uma empresa de setor similar.

Apé11 Tecnologia e Negócios Imobiliários S.A

| | 2022 | 2021 |
|---|--|--------|
| Bases para determinação do valor recuperável | Valores em uso: fluxos de caixa | |
| Período das projeções dos fluxos de caixa | 8 anos | 8 anos |
| Taxa de crescimento perpétuo | 3% | 3% |
| Taxa de desconto | 20,90% | 20,90% |

A base utilizada para o teste de recuperabilidade do ativo tangível da Summer é o valor de mercado e, para este efeito, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma macro região econômica, em conjunto com o método da capitalização da renda que, esse método leva em consideração para o cálculo do valor do mercado para compra ou venda, seu valor de locação. A taxa de capitalização da renda foi obtida conforme dados disponíveis no mercado imobiliário local, mediante as informações do elemento ofertado simultaneamente para compra, venda e locação.

Summer Empreendimentos Ltda

| | 2022 | 2021 |
|---|--|------------|
| Principais premissas: | | |
| Bases para determinação do valor recuperável | Valores em uso: mercado imobiliário | |
| Taxa de rentabilidade | 0,438% | 0,452% |
| Valor da locação (valores em R\$) | 194.877,24 | 194.665,24 |

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.

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---------------|---------------|---------------|
| Imóveis | 28.520 | 42.341 |
| Total: | 28.520 | 42.341 |

8. Ativo tangível

a) Composição

| | 31/12/2022 | | | 31/12/2021 | | |
|------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | Custo | Depreciação Acumulada | Total | Custo | Depreciação Acumulada | Total |
| Outras Imobilizações de Uso | | | | | | |
| Móveis e equipamentos de uso | 24.396 | (6.208) | 18.188 | 24.396 | (3.854) | 20.542 |
| Terrenos e Edificações | 79.632 | (7.515) | 72.117 | 93.857 | (5.973) | 87.884 |
| Adoção Inicial CPC 06 | 7.598 | (4.699) | 2.899 | 5.948 | (2.813) | 3.135 |
| Total | 111.626 | (18.422) | 93.204 | 124.201 | (12.640) | 111.561 |

b) Variações

| | 01/01 a 31/12/2022 | | | 01/01 a 31/12/2021 | | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| | Custo | Depreciação Acumulada | Total | Custo | Depreciação Acumulada | Total |
| Saldo no Início do Exercício | 124.201 | (12.640) | 111.561 | 119.712 | (6.505) | 113.207 |
| Adições | - | - | - | 3.795 | - | 3.795 |
| Direito de uso do ativo | 1.649 | (1.886) | (237) | 858 | (1.696) | (838) |
| Baixa | (8.580) | 529 | (8.051) | (164) | 33 | (131) |
| Depreciação | - | (4.425) | (4.425) | - | (4.472) | (4.472) |
| Impairment ⁽¹⁾ | (5.644) | - | (5.644) | - | - | - |
| Saldo no Final do Exercício | 111.626 | (18.422) | 93.204 | 124.201 | (12.640) | 111.561 |

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

⁽¹⁾ Por se tratar de imóveis com vocações para gerar rendas através de suas locações, a avaliação foi realizada pelo método de capitalização da renda. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida através de análise de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação. Para a estimativa de valor de locação a mercado foi aplicado o método comparativo direto de dados de mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região.

9. Outros ativos

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

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Outros Créditos | 1.479 | 1.729 |
| Total | 1.479 | 1.729 |

10. Passivos Financeiros ao Custo Amortizado

Em 31 de dezembro de 2022, o valor registrado de passivos financeiros foi de R\$3.801 e em 31 de dezembro de 2021, R\$3.750. A composição da rubrica "Outros Passivos Financeiros" estão demonstrados a seguir:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Fornecedores | 126 | 88 |
| Impostos e Contribuições a recolher | 383 | 369 |
| Passivo de Arrendamento | 3.243 | 3.293 |
| Total | 3.752 | 3.750 |

Circulante

Não Circulante

11. Provisões

a) Composição

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

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------------|------------|
| Provisões para processos judiciais e administrativos, compromissos e outras provisões | 585 | 563 |
| Total | 585 | 563 |

Circulante

Não Circulante

b) Variações

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

| | 01/01 a 31/12/2022 | 01/01 a 31/12/2021 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldo no início do exercício | 427 | 136 |
| Adições debitadas ao resultado: | | |
| Constituição Líquida de Reversão | 58 | (36) |
| Saldo no fim do exercício | 485 | 100 |

Saldo

Santander Holding Imobiliária S.A.

CNPJ nº 18.511.694/0001-97

DIRETORIA EXECUTIVA

Diretor Presidente
Sandro Rogério da Silva Gamba

Diretor Executivo
Paulo Sérgio Duailibi

CONTADOR

Fabio Costa - CRC N° 260.581/O-7

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 2022, 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.

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.

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 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.

- 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.
- Concluimos 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das investidas para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras da Companhia. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria considerando essas investidas e, consequentemente, pela opinião de auditoria da Companhia.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 16 de junho de 2023



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Paulo Rodrigo Pecht
Contador CRC 1SP213429/O-7

Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2 de
24/08/2001, que institui a Infraestrutura
de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil



Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 Pub: 20/06/2023

A autenticidade deste documento
pode ser conferida através do QR Code
ou pelo link

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2023/06/20/SANTANDER1570145520062023.pdf>
Hash:1687216562c8f8442ca06e4611a5ddeee9df93b4e30