

Santander Holding Imobiliária S.A.

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 2023, 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 19 de junho de 2023, foi aprovada a reeleição do Sr. Sandro Rogério da Silva Gamba para o cargo de Diretor Presidente e do Sr. Paulo Sérgio Dualibi para o cargo de Diretor, com mandatos válidos até 2026.

Patrimônio Líquido e Resultado

Em 31 de dezembro de 2023, a Santander Holding Imobiliária atingiu um patrimônio líquido no montante de R\$489 milhões (31/12/2022 - R\$480 milhões). Em 31 de dezembro de 2023, o lucro líquido apresentado no exercício foi de R\$9 milhões (31/12/2022 - R\$24 milhões).

BALANÇO PATRIMONIAL				
Valores expressos em milhares, exceto quando indicado				
	Nota Explicativa	31/12/2023	31/12/2022	
ATIVO				
Disponibilidades	3	61	65	
Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado				
Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado	4	92.259	93.009	
Ativos Não Correntes Mantidos para Venda	7	26.229	26.600	
Ativos Fiscais		6.682	6.548	
Correntes		3.788	1.834	
Diferido	12.c	2.894	4.714	
Outros Ativos	9	1.230	1.479	
Participações em Controladas	6.a	113.046	118.705	
Ativo Tangível	8.a	94.607	93.204	
Total do Ativo		501.526	491.764	

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores expressos em milhares, exceto quando indicado

	Nota Explicativa	Capital Social	Reservas de Legal	Reservas Estatutária	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		447.912	445	8.371	-	456.728
Lucro Líquido		-	-	-	23.702	23.702
Destinações:						
Reserva Legal		-	1.185	-	(1.185)	-
Dividendos mínimos		-	-	-	(22.291)	-
Reserva para Equalização de Dividendos		-	-	22.291	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		447.912	1.630	30.662	-	480.204
Mutações no exercício		-	-	-	-	23.476
Saldos em 31 de dezembro de 2023		447.912	1.630	30.662	-	480.204
Lucro Líquido		-	-	-	8.901	8.901
Destinações:						
Reserva Legal		-	445	-	(445)	-
Dividendos mínimos		-	-	-	(83)	-
Reserva para Equalização de Dividendos		-	-	8.373	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		447.912	2.075	39.035	-	489.022
Mutações no exercício		-	-	-	-	8.373

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 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 Kubitschek, 2041 e 2235 - 22º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP e tem por objeto social, (i) A compra e venda de imóveis próprios ou de terceiros; (ii) Locação e administração em geral de bens imóveis próprios e de terceiros; e (iii) Participação em sociedades, consórcios, fundos de investimentos e demais veículos que tenham por objeto a atividade imobiliária e atividades afins. Com exceção à compra de imóveis recebidos por qualquer uma das instituições do Grupo Santander em decorrência de liquidação de empréstimos, financiamentos ou outros instrumentos financeiros de difícil ou duvidosa solução, é vedada 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 à 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 referente 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 2023 foram aprovadas pelo Conselho de Administração na reunião realizada em 20 de junho de 2024.

Normas e interpretações que entram em vigor a partir de 01 de janeiro de 2023

• **Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. Essa alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 8 - 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 outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao balanço atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** Em dezembro de 2021, a Organização de Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) divulgou as regras do modelo Pilar Dois objetivando uma reforma da tributação corporativa internacional de forma a garantir que grupos econômicos multinacionais dentro do escopo dessas regras paguem imposto sobre o lucro mínimo efetivo à taxa de 15%. A alteração tem vigência a partir de 01 de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 7 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. Essa alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** Em dezembro de 2021, a Organização de Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) divulgou as regras do modelo Pilar Dois objetivando uma reforma da tributação corporativa internacional de forma a garantir que grupos econômicos multinacionais dentro do escopo dessas regras paguem imposto sobre o lucro mínimo efetivo à taxa de 15%. A alteração tem vigência a partir de 01 de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 7 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. Essa alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** Em dezembro de 2021, a Organização de Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) divulgou as regras do modelo Pilar Dois objetivando uma reforma da tributação corporativa internacional de forma a garantir que grupos econômicos multinacionais dentro do escopo dessas regras paguem imposto sobre o lucro mínimo efetivo à taxa de 15%. A alteração tem vigência a partir de 01 de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 7 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. Essa alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis:** As alterações têm o propósito de especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações Contábeis: Se uma moeda não tiver convertibilidade, pode ser difícil determinar uma taxa de câmbio apropriada. Embora incorua, pode surgir uma falta de convertibilidade quando um governo impõe controles cambiais que proíbem a troca de uma moeda ou que limitem o volume de transações em moeda estrangeira. A emenda ao IAS 21, esclarece como as entidades devem avaliar se uma moeda é de fácil conversão e como devem determinar uma taxa de câmbio à vista para uma moeda de difícil permutabilidade, bem como exige a divulgação de informações que permite aos usuários das Demonstrações Financeiras entender os impactos de uma moeda sem convertibilidade. Essas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A SHI verificou que não há impactos para as demonstrações financeiras.

• **Alteração ao IFRS 16 - Arrendamentos:** Esclarece os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de sale and leaseback, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém. As alterações ao IFRS 16 têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2024 e a SHI verificou que não há impactos para as demonstrações financeiras.

• **Alteração ao IAS 21 - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de Demonstrações Contábeis:** Se uma moeda não tiver convertibilidade, pode ser difícil determinar uma taxa de câmbio apropriada. Embora incorua, pode surgir uma falta de convertibilidade quando um governo impõe controles cambiais que proíbem a troca de uma moeda ou que limitem o volume de transações em moeda estrangeira. A emenda ao IAS 21, esclarece como as entidades devem avaliar se uma moeda é de fácil conversão e como devem determinar uma taxa de câmbio à vista para uma moeda de difícil permutabilidade, bem como exige a divulgação de informações que permite aos usuários das Demonstrações Financeiras entender os impactos de uma moeda sem convertibilidade. Essas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A SHI verificou que não há impactos para as demonstrações financeiras.

• **Alteração ao IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis:** As alterações têm o propósito de especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações Contábeis: Se uma moeda não tiver convertibilidade, pode ser difícil determinar uma taxa de câmbio apropriada. Embora incorua, pode surgir uma falta de convertibilidade quando um governo impõe controles cambiais que proíbem a troca de uma moeda ou que limitem o volume de transações em moeda estrangeira. A emenda ao IAS 21, esclarece como as entidades devem avaliar se uma moeda é de fácil conversão e como devem determinar uma taxa de câmbio à vista para uma moeda de difícil permutabilidade, bem como exige a divulgação de informações que permite aos usuários das Demonstrações Financeiras entender os impactos de uma moeda sem convertibilidade. Essas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A SHI verificou que não há impactos para as demonstrações financeiras.

• **Alteração ao IAS 7 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. Essa alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** Em dezembro de 2021, a Organização de Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) divulgou as regras do modelo Pilar Dois objetivando uma reforma da tributação corporativa internacional de forma a garantir que grupos econômicos multinacionais dentro do escopo dessas regras paguem imposto sobre o lucro mínimo efetivo à taxa de 15%. A alteração tem vigência a partir de 01 de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 7 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. Essa alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis:** As alterações têm o propósito de especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações Contábeis: Se uma moeda não tiver convertibilidade, pode ser difícil determinar uma taxa de câmbio apropriada. Embora incorua, pode surgir uma falta de convertibilidade quando um governo impõe controles cambiais que proíbem a troca de uma moeda ou que limitem o volume de transações em moeda estrangeira. A emenda ao IAS 21, esclarece como as entidades devem avaliar se uma moeda é de fácil conversão e como devem determinar uma taxa de câmbio à vista para uma moeda de difícil permutabilidade, bem como exige a divulgação de informações que permite aos usuários das Demonstrações Financeiras entender os impactos de uma moeda sem convertibilidade. Essas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A SHI verificou que não há impactos para as demonstrações financeiras.

• **Alteração ao IAS 7 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. Essa alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** Em dezembro de 2021, a Organização de Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) divulgou as regras do modelo Pilar Dois objetivando uma reforma da tributação corporativa internacional de forma a garantir que grupos econômicos multinacionais dentro do escopo dessas regras paguem imposto sobre o lucro mínimo efetivo à taxa de 15%. A alteração tem vigência a partir de 01 de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 7 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. Essa alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis:** As alterações têm o propósito de especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações Contábeis: Se uma moeda não tiver convertibilidade, pode ser difícil determinar uma taxa de câmbio apropriada. Embora incorua, pode surgir uma falta de convertibilidade quando um governo impõe controles cambiais que proíbem a troca de uma moeda ou que limitem o volume de transações em moeda estrangeira. A emenda ao IAS 21, esclarece como as entidades devem avaliar se uma moeda é de fácil conversão e como devem determinar uma taxa de câmbio à vista para uma moeda de difícil permutabilidade, bem como exige a divulgação de informações que permite aos usuários das Demonstrações Financeiras entender os impactos de uma moeda sem convertibilidade. Essas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A SHI verificou que não há impactos para as demonstrações financeiras.

• **Alteração ao IAS 7 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. Essa alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** Em dezembro de 2021, a Organização de Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) divulgou as regras do modelo Pilar Dois objetivando uma reforma da tributação corporativa internacional de forma a garantir que grupos econômicos multinacionais dentro do escopo dessas regras paguem imposto sobre o lucro mínimo efetivo à taxa de 15%. A alteração tem vigência a partir de 01 de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 7 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. Essa alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 e não haverá impacto para a SHI.

• **Alteração ao IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis:** As alterações têm o propósito de especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações Contábeis: Se uma moeda não tiver convertibilidade, pode ser difícil determinar uma taxa de câmbio apropriada. Embora incorua, pode surgir uma falta de convertibilidade quando um governo impõe controles cambiais que proíbem a troca de uma moeda ou que limitem o volume de transações em moeda estrangeira. A emenda ao IAS 21, esclarece como as entidades devem avaliar se uma moeda é de fácil conversão e como devem determinar uma taxa de câmbio à vista para uma moeda de difícil permutabilidade, bem como exige a divulgação de informações que permite aos usuários das Demonstrações Financeiras entender os impactos de uma moeda sem convertibilidade. Essas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A SHI verificou que não há impactos para as demonstrações financeiras.

Ativos e Passivos

Em 31 de dezembro de 2023, os ativos totais da Santander Holding Imobiliária atingiram R\$502 milhões (31/12/2022 - R\$492 milhões), representados principalmente por Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por Meio do Resultado no valor de R\$92 milhões (31/12/2022 - R\$93 milhões), Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado no valor de R\$167 milhões (31/12/2022 - R\$152 milhões), Ativo Tangível em R\$95 milhões (31/12/2022 - R\$93 milhões) e Ativos não Correntes Mantidos para Venda no valor de R\$27 milhões (31/12/2022 - R\$27 milhões).

Investimentos Controlada

Em 31 de dezembro de 2023, a Santander Holding Imobiliária mantém investimentos em empresas controladas em conjunto no valor de R\$113 milhões (31/12/2022 - R\$119 milhões).

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

São Paulo, 20 de junho de 2024.

A Diretoria Executiva

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO				
Valores expressos em milhares, exceto quando indicado				
	Nota Explicativa	31/12/2023	01/01 a 31/12/2023	01/01 a 31/12/2022
Receitas com juros e similares	15	-	-	9
Receita Líquida com Juros				9
Resultado de equivalência patrimonial			(7.009)	(1.736)
Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)			11.681	12.606
Ativos (Passivos) financeiros mensurados ao Valor Justo no Resultado	16	11.681	12.606	
Outras receitas (despesas) operacionais	17	39.311	64.359	
Total de Receitas		43.993	75.238	
Despesas administrativas		(24.137)	(26.022)	
Despesas com pessoal	18	(13.608)	(12.315)	
Outras despesas administrativas	19	(10.529)	(13.707)	
Depreciação e amortização		(858)	(6.312)	
Ativo tangível		(858)	(6.312)	
Provisões (líquidas)		(3.174)	(2.447)	
Ganhos (Perdas) com ativos financeiros (líquidas)		5.907	1.570	
Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado		5.907	1.570	
Lucro Operacional Antes da Tributação		21.721	42.027	
Impostos sobre renda	12	(12.820)	(18.325)	
Lucro Líquido do Exercício		8.901	23.702	
Lucro por Ação (em Reais)				
Lucro básico e diluído por 1.000 ações (em Reais - R\$)				
Ações ordinárias			0,02	0,04
Lucro líquido atribuído (em Reais - R\$)				
Ações ordinárias			8.901	23.702
Quantidade de ações (mil)				
Ações ordinárias	14	558.600	558.600	

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

Valores expressos em milhares, exceto quando indicado

		01/01 a 31/12/2023	01/01 a 31/12/2022
Lucro Líquido do Exercício		8.901	23.702
Outros Resultados Abrangentes:		-	-
Total do Resultado Abrangente:		8.901	23.702

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Valores expressos em milhares, exceto quando indicado

	Nota Explicativa	01/01 a 31/12/2023	01/01 a 31/12/2022
Atividades Operacionais		8.901	23.702
Lucro Líquido do Exercício		8.901	23.702
Ajustes ao Resultado		8.901	23.702
Depreciação e amortização		858	6.311
Resultado de Equivalência Patrimonial	6.b	7.009	1.736
Impostos Diferidos	12	1.821	(2.274)
Impairment sobre Ativo Tangível	8.b	(5	

Santander Holding Imobiliária S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado

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 2023:

Projeção IGP-M (anualizada)	
Até 3 meses	-3,47%
De 3 a 12 meses	1,78%
De 1 ano a 3 anos	4%
De 3 anos a 5 anos	4%
Mais de 5 anos	4%

Fonte: www.santander.com.br/analise-economica

m.4) 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 estão sujeitos a teste de redução ao valor recuperável.

3. Caixa e Equivalente de Caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, foram considerados como caixa e equivalentes de caixa os saldos correspondentes aos depósitos bancários.

Classificação:	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilidades	61	65
Total:	61	65

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:

Classificação:	31/12/2023	31/12/2022
Cotas de Fundo de Investimentos em Renda Fixa ⁽¹⁾	92.259	93.009
Total:	92.259	93.009

⁽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

Controladas ¹	Percentual de Investimento		Patrimônio Líquido		Resultado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Summer Empreendimentos Ltda	100%	90%	30.218	4.497	29.857	3.697
Apé11 ⁽¹⁾	-	-	18.151	(12.784)	(12.784)	(12.784)
Total	100%	90%	48.369	(8.287)	17.073	(9.087)

Controladas	Percentual de Investimento		Patrimônio Líquido		Resultado	
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
Summer Empreendimentos Ltda	100%	90%	25.721	3.697	29.857	3.697
Apé11	-	-	29.857	(2.860)	(2.860)	(2.860)
Total	100%	90%	55.578	(2.363)	27.000	(2.163)

O montante do Patrimônio Líquido da Summer e Apé11 é apresentado com uma defasagem de um mês, obedecendo os critérios adotados pelo Grupo Santander.

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. Em dezembro de 2023 ocorreu a compra dos 10% das ações restantes da participação dos minoritários, a administração avaliou os impactos no reconhecimento contábil dessa aquisição e decidiu pelo reconhecimento contábil em 2024, em virtude do valor não ser representativo.

Ao longo de 2023, 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 2023, a expansão da operação seguiu ritmo menor comparado ao projetado, o que resultou inclusive, em menor cash burn no exercício. Para 2024, 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 longo prazo, 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 2024 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) Movimentação dos Investimentos

Abaixo o quadro com as movimentações dos investimentos em 31 de dezembro de 2023:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	118.705	120.935
Aquisição de investimento	3.000	-
Reversão de Impairment	264	1.570
Amortização Mais valia	(1.914)	(2.064)
Resultado de Equivalência Patrimonial	(7.009)	(1.736)
Saldo final	113.046	118.705

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:

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 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 matéria.

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.

Apé11 Tecnologia e Negócios Imobiliários S.A

	31/12/2023	31/12/2022
Ágio Inicial	9.778	23.527
Mais valia	-	(15.300)
Amortização mais valia	-	2.064
Outros ⁽¹⁾	-	(513)
Total	9.778	9.778

⁽¹⁾ Refere-se ao direito de Compra

Summer Empreendimentos Ltda	31/12/2023	31/12/2022
Ágio Inicial	37.861	36.218
Reversão de Impairment	264	1.570
Outros	-	73
Total	38.125	37.861

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) comportamento e estimativas de crescimento do mercado; (iii) aumento dos custos, retornos, sinergias e plano 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

Principais premissas:	2023	2022
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 de 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 informações do elemento ofertado simultaneamente para compra, venda e locação.

Summer Empreendimentos Ltda

Principais premissas:	2023	2022
Bases para determinação do valor recuperável	Valores em uso: mercado imobiliário	
Taxa de rentabilidade	0,438%	0,438%
Valor da locação (valores em R\$)	194.877,24	194.877,24

7. Ativos Não Corrente Mantidos para Venda

Refere-se a imóveis obtidos por meio 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.

	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis	26.929	26.600
Total:	26.929	26.600

8. Ativo tangível

a) Composição	31/12/2023	31/12/2022				
Outras Investimentos de Uso	Custo	Depreciação Acumulada	Total	Custo	Depreciação Acumulada	Total

Móveis e equipamentos de uso e veículos	24.396	(8.487)	15.909	24.396	(6.208)	18.188
Terrenos e Edificações	85.276	(9.566)	75.710	79.632	(7.515)	72.117
Adoção Inicial CPC 06	4.215	(1.227)	2.988	7.598	(4.699)	2.899
Total	113.887	(19.280)	94.607	111.626	(18.422)	93.204

b) Variações

Saldo no Início do Exercício	01/01 a 31/12/2023			01/01 a 31/12/2022		
	Custo	Depreciação Acumulada	Total	Custo	Depreciação Acumulada	Total
Móveis de uso do ativo	111.626	(18.422)	93.204	124.201	(12.640)	111.561
Baixa	(3.363)	3.472	99	1.649	(1.896)	(237)
Depreciação	-	(4.330)	(4.330)	-	(4.425)	(4.425)
Reversão de impairment ⁽¹⁾	5.644	-	5.644	(5.644)	-	(5.644)
Saldo no Final do Exercício	113.887	(19.280)	94.607	111.626	(18.422)	93.204

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.

31/12/2023	31/12/2022	
Imóveis	26.929	26.600
Total:	26.929	26.600

8. Ativo tangível

a) Composição	31/12/2023	31/12/2022
---------------	------------	------------

Outras Investimentos de Uso	31/12/2023			31/12/2022		
	Custo	Depreciação Acumulada	Total	Custo	Depreciação Acumulada	Total
Móveis e equipamentos de uso e veículos	24.396	(8.487)	15.909	24.396	(6.208)	18.188
Terrenos e Edificações	85.276	(9.566)	75.710	79.632	(7.515)	72.117
Adoção Inicial CPC 06	4.215	(1.227)	2.988	7.598	(4.699)	2.899
Total	113.887	(19.280)	94.607	111.626	(18.422)	93.204

b) Variações

Saldo no Início do Exercício	01/01 a 31/12/2023			01/01 a 31/12/2022		
	Custo	Depreciação Acumulada	Total	Custo	Depreciação Acumulada	Total
Móveis de uso do ativo	111.626	(18.422)	93.204	124.201	(12.640)	111.561
Baixa	(3.363)	3.472	99	1.649	(1.896)	(237)
Depreciação	-	(4.330)	(4.330)	-	(4.425)	(4.425)
Reversão de impairment ⁽¹⁾	5.644	-	5.644	(5.644)	-	(5.644)
Saldo no Final do Exercício	113.887	(19.280)	94.607	111.626	(18.422)	93.204

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.

31/12/2023	31/12/2022	
Imóveis	26.929	26.600
Total:	26.929	26.600

8. Ativo tangível

a) Composição	31/12/2023	31/12/2022
---------------	------------	------------

Outras Investimentos de Uso	31/12/2023			31/12/2022		
	Custo	Depreciação Acumulada	Total	Custo	Depreciação Acumulada	Total
Móveis e equipamentos de uso e veículos	24.396	(8.487)	15.909	24.396	(6.208)	18.188
Terrenos e Edificações	85.276	(9.566)	75.710	79.632	(7.515)	72.117
Adoção Inicial CPC 06	4.215	(1.227)	2.988	7.598	(4.699)	2.899
Total	113.887	(19.280)	94.607	111.626	(18.422)	93.204

Hash: 17200323600e883bee83840679eedd8124a38b57a

compromissadas, e tem liquidez de aplicações e resgates em D-0, a rentabilidade em 2023 foi de 13,13% (2022 12,48%).

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:	31/12/2023	31/12/2022
Depósitos Judiciais	703	27
Venda de Imóvel a Terceiro ⁽¹⁾	142.824	127.727
Venda participação societária Sovizzo ⁽²⁾	23.400	24.400
Outros Adiantamentos	95	-
Total:	166.712	152.154
Circulante	95	-
Realizável a longo prazo	166.617	152.154

⁽¹⁾ Refere-se em 2023 substancialmente à contas a receber da venda de três imóveis, com vencimento em 2024 e 2028, com índices de atualização monetária anual pelo INCC-M e 1%, e IPCA respectivamente.

⁽²⁾ Refere-se a venda da participação societária na Sovizzo, sendo o montante de R\$20 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 99,999% pagos pela Summer Holding Imobiliária e o Banco Santander 0,001% das ações que representaram 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 no 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\$

Santander Holding Imobiliária S.A.

CNPJ nº 18.511.694/0001-97

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS 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.

Santander Holding Imobiliária S.A.

- 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 coligadas para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras da Companhia. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria considerando essas investidas e, conseqüentemente, 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, 21 de junho de 2024



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: 04/07/2024

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

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2024/07/04/SANTANDER1576835704072024.pdf>

Hash: 17200323600e883bee838340679eedd8124a38b57a