

# 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 2024, 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 2 de dezembro de 2024, foi aprovada a exoneração do Sr. Sandro Rogério da Silva Gamba do cargo de Diretor Presidente e a eleição do Sr. Enrique Cesar Suarez Fragata Lopes para o Cargo de Diretor Presidente com mandato até a AGO de 2026.

**Patrimônio Líquido e Resultado**  
Em 31 de dezembro de 2024, a Santander Holding Imobiliária atingiu um patrimônio líquido no montante de R\$488 milhões (31/12/2023 - R\$489 milhões). Em 31 de dezembro de 2024, o lucro líquido apresentado no exercício foi de R\$3 milhões (31/12/2023 - R\$9 milhões).

BALANÇO PATRIMÔNIAL			
Valores expressos em milhares, exceto quando indicado			
	Nota	Nota	Nota
	Explicativa	31/12/2024	31/12/2023
<b>ATIVO</b>			
Caixa e Equivalente de Caixa	3	13.321	61
Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado	4	115.106	92.259
Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado	5	157.423	166.712
Ativos Não Correntes Mantidos para Venda	7	26.560	26.929
Ativos Fiscais		13.935	6.682
Correntes		9.197	3.788
Diferido	13.c	4.738	2.694
Outros Ativos	10	1.132	1.230
Participações em Controladas	6.a	72.843	113.046
Ativo Tangível	8.a	88.920	94.607
Ativo Intangível	9.a	21.932	-
<b>Total do Ativo</b>		<b>511.172</b>	<b>501.526</b>
<b>PASSIVO</b>			
Passivos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado	11	3.078	4.083
Outros passivos financeiros		3.078	4.083
Provisões para processos judiciais e administrativos, compromissos e outras provisões	12.a	4.544	678
Passivos Fiscais		4.544	678
Correntes		4.693	237
Outras Obrigações	14	10.600	7.506
<b>Total do Passivo</b>		<b>22.915</b>	<b>12.504</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>488.257</b>	<b>489.022</b>
Capital social	15.a	447.912	447.912
Reservas		40.345	41.110
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>488.257</b>	<b>489.022</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>511.172</b>	<b>501.526</b>

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	Capital Social	Reservas de Legal	Reservas Estatutária	Reservas de Capital	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
	Explicativa						
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>447.912</b>	<b>1.630</b>	<b>30.662</b>	-	-	<b>480.204</b>
Lucro Líquido		-	-	-	-	8.901	8.901
<b>Destinações:</b>							
Reserva Legal		-	445	-	-	(445)	-
Dividendos mínimos		-	-	-	-	(83)	(83)
Reserva para Equalização de Dividendos		-	-	8.373	-	(8.373)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>447.912</b>	<b>2.075</b>	<b>39.035</b>	-	-	<b>489.022</b>
<b>Mutações no exercício</b>			<b>445</b>	<b>8.373</b>	-	-	<b>8.818</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>447.912</b>	<b>2.075</b>	<b>39.035</b>	-	-	<b>489.022</b>
Incorporação		-	-	-	(3.700)	-	(3.700)
Lucro Líquido		-	-	-	-	2.965	2.965
<b>Destinações:</b>							
Reserva Legal		-	148	-	-	(148)	-
Dividendos mínimos		-	-	-	-	(30)	(30)
Reserva para Equalização de Dividendos		-	-	2.787	-	(2.787)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>447.912</b>	<b>2.223</b>	<b>41.822</b>	<b>(3.700)</b>	-	<b>488.257</b>
<b>Mutações no exercício</b>			<b>148</b>	<b>2.787</b>	<b>(3.700)</b>	-	<b>(765)</b>

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

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

#### b) Reorganização Societária

Em 28 de junho de 2024 foi realizada a AGE para a incorporação total da Ape11 Tecnologia e Negócios Imobiliários S.A. ("Ape11") pela SHI. A incorporação resultou na absorção do Patrimônio Líquido da Ape11, com base no Balanço Patrimonial de 30 de junho de 2024 da Ape11. Como efeito da incorporação ocorreu a extinção da Ape11, de pleno direito, sendo essa sucedida pela SHI em todos os seus direitos e obrigações. O Banco Santander, manteve a sua participação de 100% na SHI. Com a incorporação, foi adicionado ao ativo social da SHI as atividades de, corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis, desenvolvimento e licenciamento de programas de computador não-customizáveis, portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet, correspondentes de instituições financeiras, atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários, atividades de cobranças e informações cadastrais.

#### c) 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 da SHI.

#### d) Base da apresentação das Demonstrações Financeiras

As 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 2024 foram aprovadas pelo Conselho de Administração na reunião realizada em 30 de 01 de 2025.

#### Normas e interpretações que entrarão em vigor a partir de 01 de Janeiro de 2024

• Alterações ao CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa e IFRS 7/CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação. A alteração emitida pelo IASB em maio de 2023, traz novos requisitos de divulgação sobre o fluxo de caixa, com o objetivo de evitar a divulgação de passivos por no mínimo 12 meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 "Classification of liabilities as current or non-current", cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determina que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices estabelecidos em cláusulas restritivas (ex.: covenant) até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data. A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço.

A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024 e não houve impacto para a SHI.

#### Normas e interpretações que entrarão em vigor em exercícios futuros

Na data de preparação destas demonstrações financeiras as seguintes normas e interpretações possuem data de adoção efetiva após 31 de dezembro de 2024 e ainda não foram adotadas pela Santander Holding Imobiliária:

Alteração ao CPC 02 - 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 incomum, 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 CPC 02, esclarece como as entidades devem avaliar se uma moeda é "de fato convertível" e como determinar a taxa de câmbio a vista para uma moeda de difícil permutabilidade, bem como exige a divulgação de informações que permitam 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.

o) Estimativas utilizadas nas demonstrações financeiras

Os resultados e a apuração do patrimônio são impactados por políticas contábeis, premissas, estimativas e métodos de mensuração utilizados pelos administradores da Santander Holding Imobiliária na elaboração das Demonstrações Financeiras. A Santander Holding Imobiliária faz estimativas e premissas que afetam os valores informados de ativos e passivos dos períodos futuros. Todas as estimativas e premissas requeridas, em conformidade com o CPC, são as melhores estimativas de acordo com a norma aplicável. Nas Demonstrações Financeiras, as estimativas são feitas pela administração da Santander Holding Imobiliária em ordem para quantificar certos ativos, passivos, receitas e despesas e divulgação de notas explicativas.

- Avaliação do valor justo de determinados instrumentos financeiros são discutidas nas notas 2.b e 2.c.

- Avaliação do valor recuperável sobre determinados ativos que não financeiros são discutidas em detalhes nas notas 2.l.

- A vida útil dos ativos tangíveis e intangíveis são discutidos em detalhes nas notas 2.e.

- 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 de impairment de ativos financeiros para fins de apresentação

- Essas estimativas baseiam-se em expectativas atuais e em estimativas sobre projeções de eventos e tendências futuras, que podem afetar as Demonstrações Financeiras. As principais premissas que podem afetar essas estimativas, além das anteriormente mencionadas, dizem respeito 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:

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

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não foram realizadas operações em moeda estrangeira.

**g) Definições e classificação dos instrumentos financeiros**

**g.1) Definições**  
"Instrumento financeiro" é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a Santander Holding Imobiliária e a obrigação ou a um passivo financeiro para a Santander Holding Imobiliária ou outra entidade. "Instrumentos de patrimônio" é qualquer contrato que representa uma participação residual no ativo da entidade emissora depois de deduzida a totalidade de seu passivo.

**g.2) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**  
Os ativos financeiros são classificados inicialmente nas diversas categorias utilizadas para fins de classificação e mensuração, salvo quando é obrigatória sua apresentação como "Ativos não correntes mantidos para venda" ou se forem referidas 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 negócios frequentemente.

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

- **Ativos não correntes mantidos para venda:** incluem o valor contábil de itens individuais, cuja venda em sua condição atual seja altamente provável e cuja ocorrência é esperada para dentro de um ano. Outros valores e bens referem-se, principalmente, a bens não de uso próprio, compostos basicamente por imóveis recebidos em dação de pagamento. Ativos não-correntes mantidos para venda e 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.

**g.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 e Passivos

Em 31 de dezembro de 2024, os ativos totais da Santander Holding Imobiliária atingiram R\$511 milhões (31/12/2023 - R\$502 milhões), representados principalmente por Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por Meio do Resultado no valor de R\$115 milhões (31/12/2023 - R\$92 milhões), Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado no valor de R\$157 milhões (31/12/2023 - R\$167 milhões), Ativo Tangível de R\$89 milhões (31/12/2023 - R\$95 milhões).

### Investimentos em Controlada

Em 31 de dezembro de 2024, Santander Holding Imobiliária mantém investimentos em empresa controlada em conjunto no valor de R\$73 milhões (31/12/2023 - R\$113 milhões). Colocamos-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 30 de junho de 2025.

A Diretoria Executiva

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores expressos em milhares, exceto quando indicado

	Nota	01/01 a	01/01 a
	Explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Receita de serviços		7.756	-
<b>Receita Líquida de Serviços</b>	<b>16</b>	<b>7.756</b>	-
Riscos com juros e similares		2	-
<b>Receita Líquida com Juros</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Resultado de equivalência patrimonial		(929)	(7.009)
<b>Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)</b>	<b>11.172</b>	<b>11.181</b>	<b>-</b>
Ativos (Passivos) financeiros mensurados ao Valor Justo no Resultado	17	11.172	11.681
Outras receitas (despesas) operacionais	18	29.936	39.311
<b>Total Receitas</b>	<b>47.937</b>	<b>43.983</b>	<b>-</b>
<b>Despesas administrativas</b>	<b>(28.068)</b>	<b>(24.137)</b>	<b>-</b>
Despesas com pessoal	19	(16.287)	(13.608)
Outras despesas administrativas	20	(11.781)	(10.529)
<b>Depreciação e amortização</b>	<b>(5.464)</b>	<b>(858)</b>	<b>-</b>
Ativo tangível	8	(5.160)	(858)
Ativo intangível	9	(304)	-
<b>Provisões (líquidas)</b>	<b>(5.026)</b>	<b>(3.174)</b>	<b>-</b>
<b>Ganhos (Perdas) com ativos financeiros (líquidos)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.907</b>
Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado	-	-	5.907
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(13)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Despesas financeiras		(13)	-
<b>Lucro Operacional Antes da Tributação</b>	<b>9.366</b>	<b>21.721</b>	<b>-</b>
Impostos sobre renda	13	(6.401)	(12.820)
<b>Lucro por Ação (em Reais)</b>	<b>2.965</b>	<b>8.901</b>	<b>-</b>
<b>Lucro básico e diluído por 1.000 ações (em Reais - R\$)</b>			
Ações ordinárias		0,01	0,02
<b>Lucro líquido atribuído (em Reais - R\$)</b>			
Ações ordinárias		2.965	8.901
Quantidade de ações (mil)		15	558.600
Ações ordinárias		15	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	01/01 a
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>2.965</b>	<b>8.901</b>
<b>Outros Resultados Abrangentes:</b>		
<b>Total do Resultado Abrangente</b>	<b>2.965</b>	<b>8.901</b>

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

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Valores expressos em milhares, exceto quando indicado

	Nota	01/01 a	01/01 a
	Explicativa	31/12/2024	31/12/2023
<b>Atividades Operacionais</b>		<b>2.965</b>	<b>8.901</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>2.965</b>	<b>8.901</b>
<b>Ajustes ao Resultado</b>		<b>7.422</b>	<b>9.078</b>
Depreciação e amortização	8.b/9.b	5.464	858
Baixa de Intangível	20	253	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	6	929	7.009
Impostos Diferidos	13	(1.844)	1.821
Impairment sobre Ativo Tangível	13	-	(5.644)
Impairment sobre Investimento	6.b	-	(264)
Amortização do ativo	6.b	1.913	1.914
Direito de uso de ativo	6.b	709	3.383
Outros	(2)	1	-
<b>Variações em Ativos e Passivos</b>	<b>(8.056)</b>	<b>(14.983)</b>	<b>-</b>
Redução (aumento) em Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado	(22.847)	750	
Redução (aumento) em Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado	9.347	(14.558)	
Redução (aumento) em Ativos Fiscais	(6.103)	(1.955)	
Redução (aumento) em Ativos não Correntes Mantidos para Venda e Outros Ativos	467	(80)	
Aumento (redução) em Passivos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado	1.277	331	
Aumento (redução) em Outros Obrigações e Passivos Fiscais	14.835	7.556	
Aumento (redução) em Outras Provisões	3.866	93	
Impostos Pagos	13	(6.344)	(7.120)
<b>Caixa Líquido Originado em Atividades Operacionais</b>	<b>2.331</b>	<b>2.996</b>	<b>-</b>
<b>Atividades de Investimento</b>			
Caixa Incorporado da controlada Ape11	6	11.331	-
Aquisição de Investimento			

# Santander Holding Imobiliária S.A.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado

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 início de qualquer renensuração de arrendamento, quando aplicável. O passivo de arrendamento é renensurado, 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

A Apé11 em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, foram considerados como caixa e equivalentes de caixa os saldos correspondentes aos depósitos bancários.

Classificação:	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades	13.321	61
<b>Total:</b>	<b>13.321</b>	<b>61</b>

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
Cotas de Fundo de Investimentos em Renda Fixa <sup>(1)</sup>	115.106	92.259
<b>Total:</b>	<b>115.106</b>	<b>92.259</b>

<sup>(1)</sup> As aplicações financeiras em Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado, são classificadas como nível 2. O fundo apresenta substancialmente aplicações em títulos públicos operações compromissadas, e tem liquidez de aplicações e resgates em D-0, a rentabilidade em 2024 foi de 10,99% (2023 13,13%).

### 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:	31/12/2024	31/12/2023
Contas a Receber	2	-
Depósitos Judiciais	1.410	703
Venda de Imóvel a Terceiro <sup>(1)</sup>	133.336	142.514
Venda participação societária Sovizvo <sup>(2)</sup>	22.586	23.400
Outros Adiantamentos	89	95
<b>Total:</b>	<b>157.423</b>	<b>166.712</b>
<b>Circulante</b>	<b>89</b>	<b>95</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>157.334</b>	<b>166.617</b>

<sup>(1)</sup> Refere-se em 2023 e 2024 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.

<sup>(2)</sup> Refere-se a venda da participação societária na Sovizvo, 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.

Controladas	Percentual de Investimento	Patrimônio Líquido	Resultado
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Summer Empreendimentos Ltda.	100%	34.718	4.499
<b>Total</b>		<b>34.718</b>	<b>4.499</b>

Controladas	Percentual de Investimento	Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência Patrimonial	Total do Ágio	Mais valia	Outros	Total dos Investimentos
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
Summer Empreendimentos Ltda.	100%	30.218	4.497	4.497	38.125	-	-	68.342
Apé11	90%	18.151	(12.784)	(11.506)	9.778	11.325	5.450	44.704
<b>Total</b>		<b>48.369</b>	<b>(8.287)</b>	<b>(7.009)</b>	<b>47.903</b>	<b>11.325</b>	<b>5.450</b>	<b>113.046</b>

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 registária 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.

### b) Movimentação dos Investimentos

Abaixo o quadro com os movimentações dos investimentos em 31 de dezembro de 2024:

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>113.046</b>	<b>118.705</b>
Aquisição de investimento	-	3.000,00
Incorporação	(14.812)	-
Baixa Ágio Aquisição Minoritários	(3.359)	-
Reclassificação do Ágio para Intangível	(21.103)	-
Reversão de Impairment	-	264
Amortização Mais valia	-	(1.914)
Resultado de Equivalência Patrimonial	(929)	(7.009)
<b>Saldo final</b>	<b>72.843</b>	<b>113.046</b>

### 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	15.300
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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.

### a) 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	31/12/2024	31/12/2023
Ágio Inicial (Nota 9)	-	9.778
Amortização mais valia	-	-
Outros	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>9.778</b>

Summer Empreendimentos Ltda.	31/12/2023	31/12/2023
Ágio Inicial	38.125	37.861
Reversão de Impairment	-	264
Outros	-	-
<b>Total</b>	<b>38.125</b>	<b>38.125</b>

A base utilizada para o teste de recuperabilidade do ativo tangível da Summer é o valor de mercado, 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 imóvel simultaneamente para compra, venda e locação.

### Summer Empreendimentos Ltda.

Principais premissas:	2024	2023
<b>Bases para determinação do valor recuperável</b>	<b>Valores em uso: mercado imobiliário</b>	
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 posterior administração/venda.

	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis	26.560	26.929
<b>Total:</b>	<b>26.560</b>	<b>26.929</b>

### 8. Ativo tangível

#### a) Composição

Outras Imobilizações de Uso	31/12/2024			31/12/2023		
	Custo	Depreciação Acumulada	Total	Custo	Depreciação Acumulada	Total
Móveis e equipamentos de uso e veículos	24.735	(11.111)	13.624	24.396	(8.487)	15.909
Terrenos e Edificações	85.276	(11.616)	73.660	85.276	(9.566)	75.710
Direito de uso do ativo	3.506	(1.870)	1.636	4.215	(1.227)	2.988
<b>Total</b>	<b>113.517</b>	<b>(24.597)</b>	<b>88.920</b>	<b>113.887</b>	<b>(19.280)</b>	<b>94.607</b>

#### b) Variações

	01/01 a 31/12/2024			01/01 a 31/12/2023		
	Custo	Depreciação Acumulada	Total	Custo	Depreciação Acumulada	Total
<b>Saldo no Início do Exercício</b>	<b>113.887</b>	<b>(19.280)</b>	<b>94.607</b>	<b>111.626</b>	<b>(18.422)</b>	<b>93.204</b>
Direito de uso do ativo	(709)	(643)	(1.352)	(3.383)	3.472	89
Baixa	(253)	3	(250)	-	-	-
Depreciação	-	(4.517)	(4.517)	-	(4.330)	(4.330)
Reversão de Impairment <sup>(1)</sup>	592	(160)	432	5.644	-	5.644
<b>Saldo no Final do Exercício</b>	<b>113.517</b>	<b>24.597</b>	<b>88.920</b>	<b>113.887</b>	<b>(19.280)</b>	<b>94.607</b>

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. Ativo intangível

#### a) Composição

Descrição	31/12/2024			31/12/2023		
	Custo	Amortização Acumulada	Total	Custo	Amortização Acumulada	Total
Softwares em uso	3.268	(526)	2.740	-	-	-
Marcas e patentes	2	-	2	-	-	-
Ágio de incorporada	-	-	-	-	-	-
Aquisição de Investimento	9.778	-	9.778	-	-	-
Mais valia de incorporada	-	-	-	-	-	-
Aquisição de investimento <sup>(1)</sup>	15.300	(5.888)	9.412	-	-	-
<b>Total</b>	<b>28.348</b>	<b>(6.416)</b>	<b>21.932</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Refere-se ao software incorporado na Aquisição da Apé11.

#### b) Variações

	01/01 a 31/12/2024			01/01 a 31/12/2023		
	Custo	Amortização Acumulada	Total	Custo	Amortização Acumulada	Total
<b>Saldo no Início do Exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Transferências de Incorporada	27.947	(6.112)	21.835	-	-	-
Aquisição	401	(304)	97	-	-	-
<b>Saldo no Final do Exercício</b>	<b>28.348</b>	<b>(6.416)</b>	<b>21.932</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

DIRETORIA EXECUTIVA		Diretor Executivo	
Diretor Presidente	Enrique Cesar Suarez Fragata Lopes	Diretor Executivo	Paulo Sérgio Dualbi

Aos Administradores e Acionistas Santander Holding Imobiliária S.A.

**Opinião ressaltada**

Examinamos as demonstrações financeiras da Santander Holding Imobiliária S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalva", 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 2024, 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 com ressalva**

Conforme descrito na Nota 9 às demonstrações financeiras, a Companhia possui registrado no ativo intangível ágio e mais valia decorrente da incorporação de investimento em controlada. A administração da Companhia não apresentou, até a data de emissão deste relatório, evidências suficientes sobre a realização do teste de recuperabilidade (impairment) desse ativo, conforme requerido pelo Pronunciamento Técnico CPC 01 (R1) - Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

A ausência de informações e documentação apropriadas nos impediu de obter evidência de auditoria

### 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 99,99% pagos pela Santander Holding Imobiliária e o Banco Santander 0,001% das ações que representam o capital da Summer, essa aquisição gerou mais valia de R\$38 milhões.

Em 22 de dezembro de 2023, a Santander Holding Imobiliária S.A. celebrou, junto aos sócios da Apé11 Tecnologia e Negócios Imobiliários Ltda, o Contrato de Compra e Venda de Ações para adquirir os 10% de capital social da Apé11 remanescente detidos pelos minoritários ("Operação"). Como resultado da Operação a SHI passou a deter 100% do Capital Social da Apé11.

Em 28 de junho de 2024, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária, que aprovou a proposta de incorporação do acervo líquido contábil da APE11, a qual teve como referência o balanço patrimonial de 30 de junho de 2024. O laudo de avaliação foi elaborado pela Favella Contabilidade Ltda. ("Favella Contabilidade").

#### Acervo líquido incorporado na aquisição

	31/05/2024
<b>Ativo</b>	<b>12.539</b>
Circulante	11.331
Caixa e Equivalente de Caixa Incorporados da Apé11	58
Contas a Receber	1.150
Tributos a Recuperar	<b>3.079</b>
Permanente	434
Imobilizado	2.645
Intangível	<b>15.618</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>31/08/2024</b>

	31/08/2024	31/12/2024
<b>Passivo</b>	<b>1.145</b>	<b>1.189</b>
Circulante	189	204
Fornecedores	12	740
Obrigações Tributárias	41,814	486
Obrigações Trabalhistas	(27,827)	15.618
Provisões para Remunerações Variáveis	-	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>14.473</b>	<b>15.618</b>
Capital Social	41,814	486
Reservas de Capital	-	-
Prejuízos Acumulados	-	-
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>15.618</b>	<b>15.618</b>

Em 31 de dezembro de 2023 as participações da SHI no capital social da Summer e da Apé11, estavam assim representadas:

Controladas	Percentual de Investimento	Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência Patrimonial	Total do Ágio	Mais valia	Outros	Total dos Investimentos
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Summer Empreendimentos Ltda.	100%	34.718	4.499	4.499	38.125	-	-	72.843
<b>Total</b>		<b>34.718</b>	<b>4.499</b>	<b>4.499</b>	<b>38.125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>72.843</b>

Controladas	Percentual de Investimento	Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência Patrimonial	Total do Ágio	Mais valia	Outros	Total dos Investimentos
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
Summer Empreendimentos Ltda.	100%	30.218	4.497	4.497	38.125	-	-	68.342
Apé11	90%	18.151	(12.784)	(11.506)	9.778	11.325	5.450	44.704
<b>Total</b>		<b>48.369</b>	<b>(8.287)</b>	<b>(7.009)</b>	<b>47.903</b>	<b>11.325</b>	<b>5.450</b>	<b>113.046</b>

### 10. Outros ativos

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

	31/12/2023	31/12/2023
Outros Créditos	1.132	1.230
<b>Total</b>	<b>1.132</b>	<b>1.230</b>

### 11. Passivos Financeiros ao Custo Amort

# Santander Holding Imobiliária S.A.

CNPJ nº 18.511.694/0001-97

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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:

Santander Holding Imobiliária S.A.

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- 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, 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, 1º de julho de 2025



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: 04/07/2025

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

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2025/07/04/SANTANDERHOLD1583495904072025.pdf>  
Hash: 1751558761e01a8c9694db4d009bf58d80a1a219c2