

# HÉLIO BORENSTEIN S.A. ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO

CNPJ nº 52.541.307/0001-01

## Relatório da Diretoria 2022

Senhores Acionistas, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações contábeis da Hélio Borenstein S.A. Administração, Participações e Comércio, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 comparado com o encerrado em 31 de dezembro de 2021. Mogi das Cruzes, 24 de abril de 2023 **A Diretoria**

### Balancos Patrimoniais - 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Ativo circulante:</b>					<b>Passivo circulante:</b>				
Caixa e equivalentes a caixa	463	5.984	196.914	192.943	Empréstimos e financiamentos	66.474	127.165	812.441	665.054
Títulos e valores mobiliários	-	-	445.020	682.742	Fornecedores	12	16	40.093	61.855
Contas a receber	-	-	485.639	434.553	Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	56	57	22.948	18.297
Imóveis a comercializar	-	-	2.135.996	1.795.659	Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	10.521	7.775
Outros ativos	155	65	120.281	136.725	Adiantamentos de clientes	-	-	147.241	82.554
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>618</b>	<b>6.049</b>	<b>3.383.850</b>	<b>3.242.622</b>	Contas a pagar aquisição de imóveis	-	-	191.031	127.992
<b>Ativo não circulante:</b>					Contas a pagar	-	-	55.463	100.246
Contas a receber	-	-	319.229	370.726	Partes relacionadas	-	-	34.876	94.951
Imóveis a comercializar	-	-	993.325	653.339	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>66.542</b>	<b>127.238</b>	<b>1.314.614</b>	<b>1.158.723</b>
Partes relacionadas	22.734	25.132	26.354	21.820	Empréstimos e financiamentos	242.013	192.256	2.481.845	2.016.908
Outros ativos	17	117	165.624	127.482	Tributos correntes com recolhimento diferido	3.688	4.981	171.357	174.224
Tributos Diferidos	-	-	61.088	61.088	Adiantamentos de clientes	-	-	505.381	532.243
Investimentos	1.188.224	1.161.205	783.343	643.030	Contas a pagar aquisição de imóveis	-	-	592.311	229.961
Propriedades para investimentos	13.100	18.885	3.618.418	2.852.666	Contas a pagar	-	-	52.565	55.941
Imobilizado	2.954	1.880	108.913	101.024	Provisão para demandas judiciais	-	-	17.908	12.570
Intangível	-	-	2.497	1.428	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>245.701</b>	<b>197.237</b>	<b>3.821.367</b>	<b>3.021.847</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.227.029</b>	<b>1.207.219</b>	<b>6.078.791</b>	<b>4.832.603</b>	<b>Patrimônio líquido:</b>				
					Capital social	721.454	721.454	721.454	721.454
					Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	30.400	-	30.400	-
					Programa de opção compra de ações - reflexos da controlada HBR	936	-	936	-
					Ações em tesouraria - reflexos da controlada Helbor	(9.536)	(9.536)	(9.536)	(9.536)
					Ajuste de avaliação patrimonial	41.493	46.887	41.493	46.887
					Ganho por variação de participação societária	65.729	66.334	65.729	66.334
					Reserva legal	3.712	3.183	3.712	3.183
					Reserva de lucros	61.216	60.471	61.216	60.471
					<b>Patrimônio líquido da controladora</b>	<b>915.404</b>	<b>888.793</b>	<b>915.404</b>	<b>888.793</b>
					Participação de acionistas não controladores	-	-	3.411.256	3.005.862
					<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>915.404</b>	<b>888.793</b>	<b>4.326.660</b>	<b>3.894.655</b>
					<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.227.647</b>	<b>1.213.268</b>	<b>9.462.641</b>	<b>8.075.225</b>

### Demonstrações do Resultado - 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Receita líquida	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	1.128	2.237	1.043.332	1.037.133
<b>Custos</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(675.808)</b>	<b>(711.213)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>1.127</b>	<b>2.237</b>	<b>367.524</b>	<b>325.920</b>
<b>Receitas e (despesas) :</b>				
Despesas gerais e administrativas	(5.362)	(8.826)	(125.418)	(121.034)
Despesas comerciais	(30)	(11)	(89.868)	(87.234)
Despesas tributárias	(397)	(149)	(9.486)	(9.923)
Outras receitas (despesas) líquidas	13.021	16.304	16.865	71.906
Ganho por valor justo da propriedade para investimentos	410	(2.993)	200.587	268.207
Resultado de equivalência patrimonial	41.208	92.240	18.705	18.770
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>49.977</b>	<b>98.802</b>	<b>378.909</b>	<b>466.612</b>
Despesas financeiras	(40.645)	(18.836)	(241.317)	(205.480)
Receitas financeiras	2.480	1.264	106.648	104.516
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>11.812</b>	<b>81.230</b>	<b>244.240</b>	<b>365.648</b>
Imposto de renda e contribuição social	(1.217)	3.407	(46.611)	(47.839)
<b>Lucro do exercício</b>	<b>10.595</b>	<b>84.637</b>	<b>197.629</b>	<b>317.809</b>
<b>Lucro do exercício atribuível a:</b>				
<b>Acionistas controladores</b>			10.595	84.637
<b>Acionistas não controladores</b>			187.034	233.172
<b>Lucro do exercício</b>			197.629	317.809

### Demonstrações do Resultado Abrangente - 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Lucro do exercício	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro do exercício	10.595	84.637	197.629	317.809
Ajuste de avaliação patrimonial - reflexos de controladas	413	(5.781)	413	(5.781)
<b>Resultado abrangente atribuível a:</b>	<b>11.008</b>	<b>78.856</b>	<b>198.042</b>	<b>312.028</b>
<b>Acionistas controladores</b>			11.008	78.856
<b>Acionistas não controladores</b>			187.034	233.172
<b>Resultado abrangente do exercício</b>			198.042	312.028

### DVA - Demonstrações do Valor Adicionado - 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

1. Receitas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
1.1 Receita com vendas de imóveis	-	-	906.231	953.571
1.2 Taxa de Administração	-	-	11.324	4.612
1.3 Receitas com aluguel de imóveis próprios	1.243	2.555	156.324	109.836
1.4 Receitas (despesas) operacionais	13.431	13.311	61.008	85.258
1.5 Ajuste valor justo propriedades para investimentos	-	-	159.134	253.039
<b>1.6 Resultado</b>	<b>14.674</b>	<b>15.866</b>	<b>1.294.021</b>	<b>1.406.316</b>
<b>2. Insumos</b>				
2.1 Custo dos imóveis vendidos e serviços	-	-	(667.581)	(705.890)
2.2 Custo de aluguel de imóveis	(264)	-	(6.110)	(5.162)
2.3 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.533)	(4.911)	(139.346)	(138.047)
<b>3. Valor Adicionado Bruto</b>	<b>11.877</b>	<b>10.955</b>	<b>480.984</b>	<b>557.217</b>
<b>4. Retenções</b>				
4.1 Depreciação e amortização	(2.000)	(3.360)	(5.332)	(8.400)
	(2.000)	(3.360)	(5.332)	(8.400)
<b>5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)</b>	<b>9.877</b>	<b>7.595</b>	<b>475.652</b>	<b>548.817</b>
<b>6. Valor Adicionado Recebido em Transferência</b>				
6.1 Equivalência Patrimonial	41.208	92.240	18.705	18.770
6.2 Receitas Financeiras	2.480	1.264	108.768	104.516
<b>7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)</b>	<b>43.688</b>	<b>93.504</b>	<b>127.473</b>	<b>123.286</b>
<b>8. Distribuição do Valor Adicionado</b>	53.565	101.099	603.125	672.103
<b>8.1 Pessoal e Encargos</b>				
8.1.1 Remuneração direta	396	384	54.036	42.658
8.1.2 Benefícios	97	86	9.562	7.260
8.1.3 FGTS	12	11	2.373	2.178
	<b>505</b>	<b>481</b>	<b>65.971</b>	<b>52.096</b>
<b>8.2 Impostos Taxas e Contribuições</b>				
8.2.1 Federais	1.537	(2.955)	88.312	88.799
8.2.2 Estaduais	15	-	43	23
8.2.3 Municipais	130	76	6.360	5.993
	<b>1.682</b>	<b>(2.879)</b>	<b>94.715</b>	<b>94.815</b>
<b>8.3 Juros e Aluguel</b>				
8.3.1 Juros	40.520	18.572	228.911	191.774
8.3.2 Aluguéis	-	-	269	147
8.3.3 Outras	263	288	15.628	15.462
	<b>40.783</b>	<b>18.860</b>	<b>244.808</b>	<b>207.383</b>
<b>8.4 Remuneração de Capitais Próprios</b>				
8.4.1 Lucro (prejuízo) do exercício	10.595	84.637	10.595	84.637
8.4.2 Acionistas não controladores	-	-	187.036	233.172
	<b>10.595</b>	<b>84.637</b>	<b>197.631</b>	<b>317.809</b>
<b>Total Distribuição do Valor Adicionado</b>	<b>53.565</b>	<b>101.099</b>	<b>603.125</b>	<b>672.103</b>

### Demonstrações das Mutações e Patrimônio Líquido - 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Saldos em 31 de dezembro de 2020	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	Ações em tesouraria - Reflexo da controlada Helbor	Ajuste de avaliação patrimonial	Ganho por variação de participações societárias	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	721.454	-	(9.536)	85.972	31.217	-	-	35	829.142	2.006.050	2.835.192
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	-	84.637	84.637	233.172	317.809
Ganho por variação de participações societárias - Reflexo da controlada HBR	-	-	-	-	35.117	-	-	(21.018)	14.099	-	14.099
Ajuste de avaliação patrimonial - Reflexo das controladas Helbor e HBR	-	-	-	(5.781)	-	-	-	-	(5.781)	-	(5.781)
Realização de ajuste a valor justo de propriedade para investimentos	-	-	-	(33.304)	-	-	-	-	(33.304)	-	(33.304)
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	3.183	-	(3.183)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	60.471	(60.471)	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	766.640	766.640
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>721.454</b>	<b>-</b>	<b>(9.536)</b>	<b>46.887</b>	<b>66.334</b>	<b>3.183</b>	<b>60.471</b>	<b>-</b>	<b>888.793</b>	<b>3.005.862</b>	<b>3.894.655</b>
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	-	10.595	10.595	187.034	197.629
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	30.400	-	-	-	-	-	-	30.400	-	30.400
Ganho por variação de participações societárias - Reflexo da controlada HBR	-	-	-	-	-	-	(2.194)	-	(2.194)	-	(2.194)
Ajuste de avaliação patrimonial - Reflexo das controladas Helbor e HBR	-	-	-	(523)	-	-	(7.127)	-	(7.650)	-	(7.650)
Realização de ajuste a valor justo de propriedade para investimentos	-	-	-	(4.871)	-	-	-	-	(4.871)	-	(4.871)
Programa de opção de compra de ações - Reflexo da controlada HBR	-	-	-	936	(605)	-	-	-	331	-	331
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	529	-	(529)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	10.066	(10.066)	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	218.360	218.360
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>721.454</b>	<b>30.400</b>	<b>(9.536)</b>	<b>42.429</b>	<b>65.729</b>	<b>3.712</b>	<b>61.216</b>	<b>-</b>	<b>915.404</b>	<b>3.411.256</b>	<b>4.326.660</b>

Henrique Borenstein - Presidente

Acyr de Oliveira Pereira - Contador - CRC 1SP 220.266/O-0



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>