DocuSign Envelope ID: DC7DAE79-D539-46DF-86CD-F773AF3FD4D6

HÉLIO BORENSTEIN S.A. ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO

CNPJ nº 52.541.307/0001-01

Relatório da Diretoria 2023

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 2023 comparado com o encerrado em 31 de dezembro de 2022. Mogi das Cruzes, 10 de abril de 2024 **A Diretoria**

Balanços patrimoniais - 31 de dezembro de 2023 e 2022 *(Em milhares de Reais)*

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Ativo circulante:				
Caixa e equivalentes a caixa	6.905	463	156.647	196.914
Títulos e valores mobiliários	–	–	316.766	445.020
Contas a receber	270	–	778.855	485.639
Imóveis a comercializar	–	–	2.240.603	2.135.996
Outros ativos	234	155	187.245	120.281
Total do ativo circulante	7.409	618	3.680.116	3.383.850
Ativo não circulante:				
Contas a receber	–	–	326.392	319.229
Imóveis a comercializar	–	–	1.316.690	993.325
Partes relacionadas	25.298	22.734	274.919	26.354
Outros ativos	17	17	123.475	165.624
Tributos Diferidos	–	–	46.854	61.088
Investimentos	1.535.692	1.188.224	850.470	783.343
Propriedades para investimentos	13.840	13.100	4.043.893	3.618.418
Imobilizado	2.312	2.954	89.454	108.913
Intangível	–	–	2.760	2.497
Total do ativo não circulante	1.577.159	1.227.029	7.074.907	6.078.791
Total do ativo	1.584.568	1.227.647	10.755.023	9.462.641

	Controladora		Consolidado	
Passivo e Patrimônio Líquido	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Passivo circulante:				
Empréstimos e financiamentos	33.741	66.474	926.555	812.441
Fornecedores	33	12	55.999	40.093
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	49	56	29.401	22.948
Tributos diferidos	–	–	13.939	10.521
Adiantamentos de clientes	–	–	337.946	147.241
Contas a pagar aquisição de imóveis	–	–	164.390	191.031
Contas a pagar	–	–	56.732	55.463
Partes relacionadas	–	–	46.399	34.876
Total do passivo circulante	33.823	66.542	1.631.361	1.314.614
Empréstimos e financiamentos	263.504	242.013	2.540.190	2.481.845
Tributos diferidos	3.940	3.688	219.157	171.357
Adiantamentos de clientes	–	–	784.272	505.381
Contas a pagar aquisição de imóveis	–	–	661.471	592.311
Contas a pagar	–	–	44.181	52.565
Provisão para demandas judiciais	–	–	25.523	17.908
Total do passivo não circulante	267.444	245.701	4.274.794	3.821.367
Patrimônio líquido:				
Capital social	900.000	721.454	900.000	721.454
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	–	30.400	–	30.400
Programa de opção compra de ações - reflexos da controlada HBR	1.701	936	1.701	936
Ações em tesouraria - reflexos da controlada Helbor e HBR	(11.119)	(9.536)	(11.119)	(9.536)
Ajuste de avaliação patrimonial	51.555	41.493	51.555	41.493
Ganho por variação de participação societária	252.272	65.729	252.272	65.729
Reserva legal	1.977	3.712	1.977	3.712
Reserva de Lucros	86.915	61.216	86.915	61.216
Patrimônio líquido da controladora	1.283.301	915.404	1.283.301	915.404
Participação de acionistas não controladores	–	–	3.565.567	3.411.256
Total do patrimônio líquido	1.283.301	915.404	4.848.868	4.326.660
Total do passivo e patrimônio líquido	1.584.568	1.227.647	10.755.023	9.462.641

Demonstrações do resultado - 31 de dezembro de 2023 e 2022 *(Em milhares de Reais)*

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Receita líquida	1.103	1.128	1.425.007	1.043.332
Custos	(14)	(1)	(937.357)	(675.808)
Lucro bruto	1.089	1.127	487.650	367.524
Receitas e (despesas):				
Despesas gerais e administrativas	(2.638)	(5.362)	(141.607)	(125.418)
Despesas comerciais	(1)	(30)	(113.403)	(89.868)
Despesas tributárias	(263)	(397)	(9.968)	(9.486)
Outras receitas (despesas) liquidas	440	13.021	(24.850)	16.865
Ganho por valor justo da propriedade para investimentos	740	410	430.287	200.587
Resultado de equivalência patrimonial	84.195	41.208	30.269	18.705
Resultado antes do resultado financeiro	83.562	49.977	658.378	378.909
Despesas financeiras	(46.907)	(40.645)	(242.616)	(241.317)
Receitas financeiras	3.133	2.480	77.560	106.648
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	39.788	11.812	493.322	244.240
Imposto de renda e contribuição social	(252)	(1.217)	(97.927)	(46.611)
Lucro do exercício	39.536	10.595	395.395	197.629
Lucro do exercício atribuível à:				
Acionistas controladores			39.536	10.595
Acionistas não controladores			355.859	187.034
Lucro do exercício			395.395	197.629

Demonstrações do resultado abrangente - 31 de dezembro de 2023 e 2022 *(Em milhares de Reais)*

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Lucro do exercício	**39.536**	**10.595**	**395.395**	**197.629**
Ajuste de avaliação patrimonial - reflexos de controladas	10.062	413	10.062	413
Resultado abrangente	**49.598**	**11.008**	**405.457**	**198.042**
atribuível à:				
Acionistas controladores			49.598	11.008
Acionistas não controladores			355.859	187.034
Resultado abrangente do exercício			405.457	198.042

DVA - Demonstrações do valor adicionado - 31 de dezembro de 2023 e 2022 *(Em milhares de Reais)*

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
1. Receitas				
1.1 Receita com vendas de imóveis	–	–	1.269.674	906.231
1.2 Taxa de Administração	–	–	16.243	11.324
1.3 Receitas com aluguel de imóveis próprios	1.256	1.243	176.694	156.324
1.4 Receitas (despesas) operacionais	1.180	13.431	15.992	61.008
1.5 Ajuste valor justo propriedades para investimentos	–	–	388.175	159.134
	2.436	**14.674**	**1.866.778**	**1.294.021**
2. Insumos				
2.1 Custo dos imóveis vendidos e serviços	–	–	(921.775)	(667.581)
2.2 Custo de aluguel de imóveis	(14)	(264)	(12.372)	(6.110)
2.3 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.671)	(2.533)	(163.486)	(139.346)
3.Valor Adicionado Bruto	**751**	**11.877**	**769.145**	**480.984**
4.Retenções				
4.1 Depreciação e amortização	(345)	(2.000)	(7.178)	(5.332)
	(345)	(2.000)	(7.178)	(5.332)
5.Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)	**406**	**9.877**	**761.967**	**475.652**
6.Valor Adicionado Recebido em Transferência				
6.1 Equivalência Patrimonial	84.195	41.208	30.269	18.705
6.2 Receitas Financeiras	3.133	2.480	77.560	108.768
	87.328	**43.688**	**107.829**	**127.473**
7.Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	**87.734**	**53.565**	**869.796**	**603.125**
8.Distribuição do Valor Adicionado				
8.1 Pessoal e Encargos				
8.1.1 Remuneração direta	406	396	60.924	54.036
8.1.2 Benefícios	115	97	11.372	9.562
8.1.3 FGTS	13	12	2.522	2.373
	534	**505**	**74.818**	**65.971**
8.2 Impostos Taxas e Contribuições				
8.2.1 Federais	641	1.537	146.049	88.312
8.2.2 Estaduais	15	15	47	43
8.2.3 Municipais	18	130	7.303	6.360
	674	**1.682**	**153.399**	**94.715**
8.3 Juros e Aluguel				
8.3.1 Juros	46.700	40.520	233.585	228.911
8.3.2 Aluguéis	–	–	578	269
8.3.3 Outras	290	263	12.021	15.628
	46.990	**40.783**	**246.184**	**244.808**
8.4 Remuneração de Capitais Próprios				
8.4.1 Lucro (prejuízo) do exercício	39.536	10.595	39.536	10.595
8.4.2 Acionistas não controladores	–	–	355.859	187.036
	39.536	**10.595**	**395.395**	**197.631**
Total Distribuição do Valor Adicionado	**87.734**	**53.565**	**869.796**	**603.125**

Demonstrações do fluxo de caixa - método indireto - 31 de dezembro de 2023 e 2022 *(Em milhares de Reais)*

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Fluxo operacional das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	39.788	11.812	493.322	244.240
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa e equivalentes de caixa pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	642	699	31.563	25.072
Ajuste a valor presente	–	–	1.485	7.093
Provisão para demandas judiciais	–	–	5.603	(8.237)
Provisão para risco de crédito e distrato	–	–	30.151	(8.820)
Provisão para perda na realização de imóveis	–	–	45.403	224
Tributos diferidos - CSLL e IRPJ	–	(3.170)	–	(3.170)
Tributos diferidos - Pis e Cofins	–	–	1.547	2.061
Apropriação de juros e variação cambial sobre financiamentos	44.026	37.848	398.829	342.368
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	–	–	35.916	11.789
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados (capitalizados)	–	–	130.512	57.586
Resultado de equivalência patrimonial	(84.195)	(41.208)	(30.269)	(18.705)
Baixa do Custo de Participação Societária	–	–	691	175
Redução de Capital (Cisão)	–	–	–	10.609
Ajuste de avaliação patrimonial - CEPAC	–	–	–	(2.239)
Programa de opção compra de ações	–	–	728	971
Provisão para ajuste de valor justo investimentos	–	–	–	(3.531)
Baixa de propriedades para investimentos	–	3.289	–	3.289
Ajuste a valor justo propriedades para investimento	(740)	(410)	(430.289)	(169.303)
Reversão de propriedade para investimento	–	–	7.168	–
Variações de ativos e passivos				
Contas a receber	(270)	–	(348.606)	(148.802)
Adiantamentos	–	–	(4.241)	(5.369)
Imóveis à comercializar	–	–	(164.890)	(334.272)
Tributos a recuperar	–	–	(5.631)	(5.044)
Depósitos judiciais	–	–	(1.604)	5.286
Outros ativos	(79)	10	(173.333)	50.116
Contas a receber de partes relacionadas	–	7.074	–	(1.542)
Contas a pagar de partes relacionadas	–	–	–	(48.226)
Fornecedores	21	(4)	15.905	(21.761)
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	(7)	(1)	7.006	4.652
Imposto de renda e contribuição social pagos	–	–	(34.577)	(46.281)
Adiantamentos de clientes	–	–	259.296	(82.176)
Credores por imóveis compromissados	–	–	(50.341)	(46.741)
Contas a pagar	–	–	(2.058)	(99.260)
Provisão para demandas judiciais	–	–	2.012	2.974
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(37.019)	(36.656)	(286.739)	(226.825)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades operacionais	**(37.833)**	**(20.717)**	**(65.441)**	**(511.799)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos	(84.002)	–	(133.470)	(70.097)
Transações de capital	–	–	(5)	6
Imobilizado e intangível	–	(3.074)	(38.261)	(35.331)
Dividendos recebidos	–	–	7.092	5.989
Títulos e valores mobiliários	–	–	128.254	203.528
Partes relacionadas, líquidas	2.093	–	(227.265)	–
Propriedades para investimentos	–	(4)	(9.809)	(603.849)
Aquisições de imóveis	–	–	53.827	342.864
Outras movimentações	–	–	(795)	–
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimento	**(81.909)**	**(3.078)**	**(220.432)**	**(156.890)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	125.000	115.000	1.276.268	1.209.604
Pagamento de aquisições de imóveis	–	–	(59.175)	(74.715)
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	144.434	30.400	144.434	30.400
Pagamentos de principal dos empréstimos e financiamentos	(143.250)	(127.126)	(1.215.898)	(712.822)
Pagamentos de dividendos	–	–	(12.125)	(23.980)
Participação de acionistas não controladores	–	–	112.102	244.174
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	**126.184**	**18.274**	**245.606**	**672.661**
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	**6.442**	**(5.521)**	**(40.267)**	**3.972**
Caixa e Equivalentes de Caixa				
No início do exercício	463	5.984	196.914	192.942
No fim do exercício	6.905	463	156.647	196.914
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	**6.442**	**(5.521)**	**(40.267)**	**3.972**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 31 de dezembro de 2023 e 2022 *(Em milhares de Reais)*

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	Ações em tesouraria - Reflexo da controlada Helbor e HBR	Programa de opção compra de ações - reflexos da controlada HBR	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 2021	721.454	–	(9.536)	–	46.887	66.334	3.183	60.471	–	888.793	3.005.862	3.894.655
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
Saldos em 31 de dezembro de 2022	721.454	30.400	(9.536)	936	41.493	65.729	3.712	61.216	–	915.404	3.411.256	4.326.660
Lucro do exercício	–	–	–	–	–	–	–	–	39.536	39.536	355.859	395.395
Adiantamento para futuro aumento de capital	–	144.434	–	–	–	–	–	–	–	144.434	–	144.434
Aumento de capital	178.546	(174.834)	–	–	–	–	(3.712)	–	–	–	–	–
Ganho por variação de participações societárias - Reflexo da controlada HBR	–	–	–	–	–	186.543	–	–	–	186.543	–	186.543
Ganhos e perdas em investimentos - Reflexo da coligada Brisa	–	–	–	–	–	–	–	(1.032)	–	(1.032)	–	(1.032)
Ajuste de avaliação patrimonial - Reflexo das controladas Helbor e HBR	–	–	–	–	1.351	–	–	(10.828)	–	(9.477)	–	(9.477)
Realização de ajuste a valor justo de propriedade para investimentos - Reflexo da controlada HBR	–	–	–	–	8.711	–	–	–	–	8.711	–	8.711
Ações em tesouraria - Reflexo da controlada HBR	–	–	(1.583)	–	–	–	–	–	–	(1.583)	–	(1.583)
Programa de opção de compra de ações - Reflexo da controlada HBR	–	–	–	765	–	–	–	–	–	765	–	765
Constituição de reserva legal	–	–	–	–	–	–	1.977	–	(1.977)	–	–	–
Retenção de lucros	–	–	–	–	–	–	–	37.559	(37.559)	–	–	–
Participação de acionistas não controladores	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(201.548)	(201.548)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	900.000	–	(11.119)	1.701	51.555	252.272	1.977	86.915	–	1.283.301	3.565.567	4.848.868

Henrique Borenstein - Presidente

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

DocuSigned by
Estadaori
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2024 | 22:09:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/