

HÉLIO BORENSTEIN S.A. ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO

CNPJ nº 52.541.307/0001-01

Relatório da Diretoria 2024

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 2024 comparado com o encerrado em 31 de dezembro de 2023.

A Diretoria

Balancos patrimoniais - 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

|                                      | Controladora     |                  | Consolidado       |                   |                                                | Controladora   |                | Consolidado      |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                                      | 31/12/2024       | 31/12/2023       | 31/12/2024        | 31/12/2023        |                                                | 31/12/2024     | 31/12/2023     | 31/12/2024       | 31/12/2023       |
| <b>Ativo</b>                         |                  |                  |                   |                   | <b>Passivo e patrimônio líquido</b>            |                |                |                  |                  |
| <b>Ativo circulante:</b>             |                  |                  |                   |                   | <b>Passivo circulante:</b>                     |                |                |                  |                  |
| Caixa e equivalentes a caixa         | 9.367            | 6.905            | 263.173           | 156.647           | Empréstimos e financiamentos                   | 104.992        | 33.741         | 1.084.558        | 926.555          |
| Títulos e valores mobiliários        | —                | —                | 379.596           | 316.766           | Fornecedores                                   | 11             | 33             | 71.386           | 55.999           |
| Contas a receber                     | —                | 270              | 890.385           | 778.855           | Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias | 47             | 49             | 34.282           | 29.401           |
| Imóveis a comercializar              | —                | —                | 1.554.908         | 2.240.603         | Tributos diferidos                             | —              | —              | 38.805           | 13.939           |
| Outros ativos                        | 28.875           | 234              | 359.790           | 187.245           | Adiantamentos de clientes                      | —              | —              | 491.156          | 337.946          |
| <b>Total do ativo circulante</b>     | <b>38.242</b>    | <b>7.409</b>     | <b>3.447.852</b>  | <b>3.680.116</b>  | Contas a pagar por aquisição de imóveis        | —              | —              | 343.459          | 164.390          |
| <b>Ativo não circulante:</b>         |                  |                  |                   |                   | Contas a pagar                                 | 3.465          | —              | 136.548          | 56.732           |
| Contas a receber                     | —                | —                | 203.361           | 326.392           | Partes relacionadas                            | —              | —              | 105.468          | 46.399           |
| Imóveis a comercializar              | —                | —                | 1.629.248         | 1.316.690         | <b>Total do passivo circulante</b>             | <b>108.515</b> | <b>33.823</b>  | <b>2.305.662</b> | <b>1.631.361</b> |
| Partes relacionadas                  | —                | 25.298           | 334.825           | 274.919           | Empréstimos e financiamentos                   | 212.191        | 263.504        | 2.750.761        | 2.540.190        |
| Outros ativos                        | 17               | 17               | 207.471           | 123.475           | Tributos diferidos                             | 1.515          | 3.940          | 219.076          | 219.157          |
| Tributos diferidos                   | —                | —                | 53.799            | 46.854            | Adiantamentos de clientes                      | —              | —              | 326.679          | 784.272          |
| Investimentos                        | 1.573.756        | 1.535.692        | 950.794           | 850.470           | Contas a pagar por aquisição de imóveis        | —              | —              | 753.678          | 661.471          |
| Propriedades para investimentos      | 5.563            | 13.840           | 4.880.999         | 4.043.893         | Contas a pagar                                 | —              | —              | 48.852           | 44.181           |
| Imobilizado                          | 30.347           | 2.312            | 130.641           | 89.454            | Provisão para demandas judiciais               | —              | —              | 25.744           | 25.523           |
| Intangível                           | —                | —                | 4.351             | 2.760             | <b>Total do passivo não circulante</b>         | <b>213.706</b> | <b>267.444</b> | <b>4.124.790</b> | <b>4.274.794</b> |
| <b>Total do ativo não circulante</b> | <b>1.609.683</b> | <b>1.577.159</b> | <b>8.395.489</b>  | <b>7.074.907</b>  | <b>Patrimônio líquido:</b>                     |                |                |                  |                  |
| <b>Total do ativo</b>                | <b>1.647.925</b> | <b>1.584.568</b> | <b>11.843.341</b> | <b>10.755.023</b> | Capital social                                 | 918.000        | 900.000        | 918.000          | 900.000          |

Demonstrações do resultado - 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

|                                                                 | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                                 | 31/12/2024    | 31/12/2023    | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| <b>Receita líquida</b>                                          | 335           | 1.103         | 1.428.414      | 1.425.007      |
| <b>Custos</b>                                                   | (153)         | (14)          | (877.385)      | (937.357)      |
| <b>Lucro bruto</b>                                              | 182           | 1.089         | 551.029        | 487.650        |
| <b>Receitas e (despesas):</b>                                   |               |               |                |                |
| Despesas gerais e administrativas                               | (9.094)       | (2.638)       | (161.215)      | (141.607)      |
| Despesas comerciais                                             | —             | (1)           | (98.862)       | (113.403)      |
| Despesas tributárias                                            | (172)         | (263)         | (8.954)        | (9.968)        |
| Outras receitas (despesas) líquidas                             | 38.518        | 440           | 17.300         | (24.850)       |
| Ganho por valor justo da propriedade para investimentos         | (197)         | 740           | 193.001        | 430.287        |
| Resultado de equivalência patrimonial                           | 45.136        | 84.195        | 56.960         | 30.269         |
| <b>Resultado antes do resultado financeiro</b>                  | 74.373        | 83.562        | 549.259        | 658.378        |
| Despesas financeiras                                            | (46.155)      | (46.907)      | (293.788)      | (242.616)      |
| Receitas financeiras                                            | 7.071         | 3.133         | 79.154         | 77.560         |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b> | 35.289        | 39.788        | 334.625        | 493.322        |
| Imposto de renda e contribuição social                          | (96)          | (252)         | (46.023)       | (97.927)       |
| <b>Lucro do exercício</b>                                       | <b>35.193</b> | <b>39.536</b> | <b>288.602</b> | <b>395.395</b> |
| <b>Lucro do exercício atribuível à:</b>                         |               |               |                |                |
| <b>Acionistas controladores</b>                                 |               |               | 35.193         | 39.536         |
| <b>Acionistas não controladores</b>                             |               |               | 253.409        | 355.859        |
| <b>Lucro do exercício</b>                                       |               |               | <b>288.602</b> | <b>395.395</b> |

Demonstrações do resultado abrangente - 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

|                                                           | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                           | 31/12/2024    | 31/12/2023    | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| <b>Lucro do exercício</b>                                 | 35.193        | 39.536        | 288.602        | 395.395        |
| Ajuste de avaliação patrimonial - reflexos de controladas | (3.885)       | 10.062        | (3.885)        | 10.062         |
| <b>Resultado abrangente</b>                               | <b>31.308</b> | <b>49.598</b> | <b>284.717</b> | <b>405.457</b> |
| <b>atribuível à:</b>                                      |               |               |                |                |
| <b>Acionistas controladores</b>                           |               |               | 31.308         | 49.598         |
| <b>Acionistas não controladores</b>                       |               |               | 253.409        | 355.859        |
| <b>Resultado abrangente do exercício</b>                  |               |               | <b>284.717</b> | <b>405.457</b> |

DVA - Demonstrações do valor adicionado - 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

|                                                        | Controladora  |               | Consolidado      |                  |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
|                                                        | 31/12/2024    | 31/12/2023    | 31/12/2024       | 31/12/2023       |
| <b>1. Receitas</b>                                     |               |               |                  |                  |
| 1.1 Receita com vendas de imóveis                      | —             | —             | 1.260.026        | 1.269.674        |
| 1.2 Taxa de Administração                              | —             | —             | 32.508           | 16.243           |
| 1.3 Receitas com aluguel de imóveis próprios           | 369           | 1.256         | 141.776          | 176.694          |
| 1.4 Receitas (despesas) operacionais                   | 38.519        | 1.180         | 232.887          | 15.992           |
| 1.5 Ajuste valor justo propriedades para investimentos | (197)         | —             | 3.843            | 388.175          |
|                                                        | <b>38.691</b> | <b>2.436</b>  | <b>1.671.040</b> | <b>1.866.778</b> |
| <b>2. Insumos</b>                                      |               |               |                  |                  |
| 2.1 Custo dos imóveis vendidos e serviços              | —             | —             | (840.256)        | (921.775)        |
| 2.2 Custo de aluguel de imóveis                        | (153)         | (14)          | (33.312)         | (12.372)         |
| 2.3 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros | (3.172)       | (1.671)       | (132.594)        | (163.486)        |
| <b>3. Valor Adicionado Bruto</b>                       | <b>35.366</b> | <b>751</b>    | <b>664.878</b>   | <b>769.145</b>   |
| <b>4. Retenções</b>                                    |               |               |                  |                  |
| 4.1 Depreciação e amortização                          | (5.268)       | (345)         | (37.195)         | (7.178)          |
|                                                        | (5.268)       | (345)         | (37.195)         | (7.178)          |
| <b>5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)</b>     | <b>30.098</b> | <b>406</b>    | <b>627.683</b>   | <b>761.967</b>   |
| <b>6. Valor Adicionado Recebido em Transferência</b>   |               |               |                  |                  |
| 6.1 Equivalência Patrimonial                           | 45.136        | 84.195        | 56.960           | 30.269           |
| 6.2 Receitas Financeiras                               | 7.071         | 3.133         | 79.154           | 77.560           |
|                                                        | <b>52.207</b> | <b>87.328</b> | <b>136.114</b>   | <b>107.829</b>   |
| <b>7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)</b>    | <b>82.305</b> | <b>87.734</b> | <b>763.797</b>   | <b>869.796</b>   |
| <b>8. Distribuição do Valor Adicionado</b>             |               |               |                  |                  |
| <b>8.1 Pessoal e Encargos</b>                          |               |               |                  |                  |
| 8.1.1 Remuneração direta                               | 409           | 406           | 64.227           | 60.924           |
| 8.1.2 Benefícios                                       | 136           | 115           | 13.174           | 11.372           |
| 8.1.3 FGTS                                             | 14            | 13            | 2.610            | 2.522            |
|                                                        | <b>559</b>    | <b>534</b>    | <b>80.011</b>    | <b>74.818</b>    |
| <b>8.2 Impostos Taxas e Contribuições</b>              |               |               |                  |                  |
| 8.2.1 Federais                                         | 297           | 641           | 107.545          | 146.049          |
| 8.2.2 Estaduais                                        | 14            | 15            | 45               | 47               |
| 8.2.3 Municipais                                       | 72            | 18            | 5.174            | 7.303            |
|                                                        | <b>383</b>    | <b>674</b>    | <b>112.764</b>   | <b>153.399</b>   |
| <b>8.3 Juros e Aluguel</b>                             |               |               |                  |                  |
| 8.3.1 Juros                                            | 38.917        | 46.700        | 218.129          | 233.585          |
| 8.3.2 Aluguéis                                         | —             | —             | —                | 578              |
| 8.3.3 Outras                                           | 7.252         | 290           | 64.291           | 12.021           |
|                                                        | <b>46.169</b> | <b>46.990</b> | <b>282.420</b>   | <b>246.184</b>   |
| <b>8.4 Remuneração de Capitais Próprios</b>            |               |               |                  |                  |
| 8.4.1 Lucro (prejuízo) do exercício                    | 35.194        | 39.536        | 35.194           | 39.536           |
| 8.4.2 Acionistas não controladores                     | —             | —             | 253.408          | 355.859          |
|                                                        | <b>35.194</b> | <b>39.536</b> | <b>288.602</b>   | <b>395.395</b>   |
| <b>Total Distribuição do Valor Adicionado</b>          | <b>82.305</b> | <b>87.734</b> | <b>763.797</b>   | <b>869.796</b>   |

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

|                                                                                                  | Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) |               | Ações em tesouraria - Reflexo da controlada 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 acumulados | Lucros   | Patrimônio líquido da controladora | Participação de acionistas não controladores | Patrimônio líquido consolidado |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|----------|---------------|-------------------------------|----------|------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                  | Capital social                                     |               |                                                 |   | de ações                                                       |               |                                 |              |                                                 |          |               |                               |          |                                    |                                              |                                |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>                                                          | <b>721.454</b>                                     | <b>30.400</b> | <b>(9.536)</b>                                  |   | <b>936</b>                                                     | <b>41.493</b> | <b>65.729</b>                   | <b>3.712</b> | <b>61.216</b>                                   |          |               |                               |          | <b>915.404</b>                     | <b>3.411.256</b>                             | <b>4.326.660</b>               |
| 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)                      |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>                                                          | <b>900.000</b>                                     | <b>—</b>      | <b>(11.119)</b>                                 |   | <b>1.701</b>                                                   | <b>51.555</b> | <b>252.272</b>                  | <b>1.977</b> | <b>86.915</b>                                   |          |               |                               |          | <b>1.283.301</b>                   | <b>3.565.567</b>                             | <b>4.848.868</b>               |
| Lucro do exercício                                                                               | —                                                  | —             | —                                               | — | —                                                              | —             | —                               | —            | —                                               | —        | —             | —                             | 35.193   | 35.193                             | 253.409                                      | 288.602                        |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                                                      | —                                                  | 39.000        | —                                               | — | —                                                              | —             | —                               | —            | —                                               | —        | —             | —                             | —        | 39.000                             | —                                            | 39.000                         |
| Aumento de capital                                                                               | 18.000                                             | (18.000)      | —                                               | — | —                                                              | —             | —                               | —            | —                                               | —        | —             | —                             | —        | —                                  | —                                            | —                              |
| Ajuste de avaliação patrimonial - Reflexo das controladas Helbor e HBR                           | —                                                  | —             | —                                               | — | —                                                              | 1.009         | —                               | —            | —                                               | (3.319)  | —             | —                             | —        | (2.310)                            | —                                            | (2.310)                        |
| Realização de ajuste a valor justo de propriedade para investimentos                             | —                                                  | —             | —                                               | — | —                                                              | (4.894)       | —                               | —            | —                                               | —        | —             | —                             | —        | (4.894)                            | —                                            | (4.894)                        |
| Ações em tesouraria - Reflexo da controlada HBR                                                  | —                                                  | —             | 812                                             | — | —                                                              | —             | —                               | —            | —                                               | —        | —             | —                             | —        | 812                                | —                                            | 812                            |
| Programa de opção de compra de ações - Reflexo da controlada HBR                                 | —                                                  | —             | —                                               | — | (398)                                                          | —             | —                               | —            | —                                               | —        | —             | —                             | —        | (398)                              | —                                            | (398)                          |
| Constituição de reserva legal                                                                    | —                                                  | —             | —                                               | — | —                                                              | —             | —                               | 1.760        | —                                               | —        | —             | (1.759)                       | 1        | —                                  | —                                            | 1                              |
| Retenção de lucros                                                                               | —                                                  | —             | —                                               | — | —                                                              | —             | —                               | —            | —                                               | 33.433   | —             | (33.434)                      | (1)      | —                                  | —                                            | (1)                            |
| Distribuição de Lucros                                                                           | —                                                  | —             | —                                               | — | —                                                              | —             | —                               | —            | —                                               | (25.000) | —             | —                             | (25.000) | —                                  | —                                            | (25.000)                       |
| Participação de acionistas não controladores                                                     | —                                                  | —             | —                                               | — | —                                                              | —             | —                               | —            | —                                               | —        | —             | —                             | —        | —                                  | 268.209                                      | 268.209                        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>                                                          | <b>918.000</b>                                     | <b>21.000</b> | <b>(10.307)</b>                                 |   | <b>1.303</b>                                                   | <b>47.670</b> | <b>252.272</b>                  | <b>3.737</b> | <b>92.029</b>                                   |          |               |                               |          | <b>1.325.704</b>                   | <b>4.087.185</b>                             | <b>5.412.889</b>               |

Henrique Borenstein - Presidente

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