

HÉLIO BORENSTEIN S.A. ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO

CNPJ nº 52.541.307/0001-01

Relatório da Diretoria 2025

Senhores Acionistas, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da Hélio Borenstein S.A. Administração, Participações e Comércio, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 comparado com o encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Mogi das Cruzes, 28 de abril de 2026

A Diretoria

Balancos patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo					Passivo e Patrimônio Líquido				
Ativo circulante					Passivo circulante				
Caixa e equivalentes a caixa	527	9.367	130.397	263.173	Empréstimos, financiamentos e debêntures	20.748	104.992	730.922	1.084.558
Títulos e valores mobiliários	5	-	263.318	379.596	Fornecedores	15	11	119.224	71.386
Contas a receber	-	-	951.850	890.385	Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	40	47	40.513	34.282
Imóveis a comercializar	-	-	2.177.495	1.554.908	Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	25.936	38.805
Dividendos a receber	50.914	-	-	-	Adiantamentos de clientes	-	-	225.263	491.156
Outros ativos	1.131	28.875	155.365	359.790	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	292.299	343.459
Total do ativo circulante	52.577	38.242	3.678.425	3.447.852	Contas a pagar	-	3.465	74.841	136.548
Ativo não circulante					Partes relacionadas	28.128	-	108.423	105.468
Contas a receber	-	-	225.569	203.361	Dividendos a pagar	50.000	-	108.035	-
Imóveis a comercializar	-	-	1.338.310	1.629.248	Total do passivo circulante	98.931	108.515	1.725.456	2.305.662
Partes relacionadas	-	-	354.677	334.825	Passivo não circulante				
Dividendos a receber	14.699	-	-	-	Empréstimos, financiamentos e debêntures	263.962	212.191	3.102.033	2.750.761
Outros ativos	17	17	148.272	207.471	Tributos correntes com recolhimento diferido	1.709	1.515	191.850	219.076
Tributos diferidos	-	-	17.200	53.799	Adiantamentos de clientes	-	-	443.805	326.679
Investimentos	1.455.699	1.573.756	1.026.136	950.794	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	854.790	753.678
Propriedades para investimentos	6.030	5.563	4.733.814	4.880.999	Contas a pagar	-	-	49.211	48.852
Imobilizado	23.143	30.347	126.281	130.641	Provisão para demandas judiciais	-	-	29.479	25.744
Intangível	-	-	4.633	4.351	Dividendos a pagar	42.000	-	61.081	-
Total do ativo não circulante	1.499.588	1.609.683	7.974.892	8.395.489	Total do passivo não circulante	307.671	213.706	4.732.249	4.124.790
Total do ativo	1.552.165	1.647.925	11.653.317	11.843.341	Patrimônio líquido				

Demonstrações do resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	257	335	1.655.862	1.428.414	Fluxo operacional				
Custos	-	(153)	(1.101.921)	(877.385)	Das atividades operacionais				
Lucro bruto	257	182	553.941	551.029	Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(52.850)	35.289	200.096	334.625
Receitas e (despesas):					Ajustes para conciliar o resultado ao caixa e equivalentes de caixa pelas atividades operacionais:				
Despesas gerais e administrativas	(10.041)	(9.094)	(169.758)	(161.215)	Depreciações e amortizações	7.204	5.268	17.662	40.565
Despesas comerciais	-	-	(99.393)	(98.862)	Ajuste a valor presente	-	-	14.289	(2.833)
Despesas tributárias	(89)	(172)	(4.566)	(8.954)	Provisão para demandas judiciais	-	-	11.443	2.949
Outras receitas (despesas) líquidas	44	38.518	(63.213)	17.300	Provisão para risco de crédito e distratos	-	-	(21.826)	(14.362)
Ganho por valor justo da propriedade para investimentos	467	(197)	196.623	193.001	Provisão para perda na realização de imóveis	-	-	(26.322)	(15.668)
Resultado de equivalência patrimonial	17.819	45.136	36.766	56.960	Tributos diferidos - PIS e COFINS	-	-	1.850	3.883
Resultado antes do resultado financeiro	8.457	74.373	450.400	549.259	Apropriação de juros e variação cambial sobre financiamentos	57.868	34.803	528.484	441.114
Despesas financeiras	(62.104)	(46.155)	(330.771)	(293.788)	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	20.923	20.972
Receitas financeiras	797	7.071	80.467	79.154	Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados	-	-	155.337	156.490
Prejuízo (Lucro) antes do imposto de renda e da contribuição social	(52.850)	35.289	200.096	334.625	Equivalência patrimonial	(17.819)	(45.136)	(36.766)	(56.960)
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(194)	(96)	(82.106)	(46.023)	Baixa do custo de participação societária	-	-	-	4.207
Prejuízo (Lucro) do exercício	(53.044)	35.193	117.990	288.602	Programa de opção compra de ações	-	-	(174)	(812)
Prejuízo (Lucro) atribuível à:					Valor justo de propriedades para investimento	(467)	197	37.297	(188.282)
Acionistas controladores	-	-	(53.044)	35.193	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-	-	(125.364)	(6.775)
Acionistas não controladores	-	-	171.034	253.409	Variações de ativos e passivos				
Prejuízo (Lucro) do exercício	(53.044)	35.193	117.990	288.602	Contas a receber	-	270	(76.136)	20.172

Demonstrações do resultado abrangente

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo (Lucro) do exercício	(53.044)	35.193	117.990	288.602	Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Ajuste de avaliação patrimonial - reflexos de controladas	(150)	(3.885)	(150)	(3.885)	Investimentos	-	(452)	(40.114)	(55.046)
Total do resultado abrangente	(53.194)	31.308	117.840	284.717	Transações de capital	-	-	(307)	2.411
Atribuível à:					Imobilizado e intangível	-	(33.303)	(13.584)	(83.342)
Acionistas controladores	-	-	(53.194)	31.308	Dividendos recebidos	-	-	7.700	7.412
Acionistas não controladores	-	-	171.034	253.409	Títulos e valores mobiliários	(5)	-	116.278	(62.830)
Resultado abrangente do exercício	(53.194)	31.308	117.840	284.717	Partes relacionadas, líquidas	28.128	8.938	(16.897)	(19.823)

Demonstrações do valor adicionado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
1. Receitas					Fluxo de caixa das atividades de operações				
1.1 Receita com vendas de imóveis	-	-	1.380.411	1.260.026	Caixa líquido (aplicado) gerado nas atividades operacionais	(28.814)	(30.809)	(45.417)	337.932
1.2 Receita com taxa de administração e serviços	-	-	52.434	32.508	Investimentos	-	(452)	(40.114)	(55.046)
1.3 Receitas com aluguel de imóveis próprios	283	369	276.201	141.776	Transações de capital	-	-	(307)	2.411
1.4 Receitas (despesas) operacionais	44	38.519	122.733	232.887	Imobilizado e intangível	-	(33.303)	(13.584)	(83.342)
1.5 Ajuste valor justo propriedades para investimentos	467	(197)	10.882	3.843	Dividendos recebidos	-	-	7.700	7.412
	794	38.691	1.842.661	1.671.040	Títulos e valores mobiliários	(5)	-	116.278	(62.830)
2. Insumos					Partes relacionadas, líquidas	28.128	8.938	(16.897)	(19.823)
2.1 Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(1.021.482)	(840.256)	Propriedade para investimento	-	1.248	81.453	(655.655)
2.2 Custo de aluguel de imóveis	-	(153)	(44.046)	(33.312)	Aquisições de imóveis	-	-	-	25.239
2.3 Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.194)	(3.172)	(153.669)	(132.594)	Outras movimentações	1	(129)	29.546	1.527
3. Valor adicionado bruto	(1.400)	35.366	623.464	664.878	Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	28.124	(23.698)	164.075	(840.107)
4. Retenções					Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
4.1 Depreciação e amortização	(7.204)	(5.268)	(17.662)	(37.195)	Captação de empréstimos e financiamentos	165.022	32.413	1.314.538	1.567.038
	(7.204)	(5.268)	(17.662)	(37.195)	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	31.700	39.000	31.700	39.000
5. Valor Adicionado líquido produzido (3-4)	(8.604)	30.098	605.802	627.683	Pagamentos de principal dos empréstimos, financiamentos e debêntures	(204.872)	(14.444)	(1.370.756)	(1.263.786)
6. Valor Adicionado recebido em transferência					Pagamentos de dividendos	-	-	(18.745)	(12.077)
6.1 Equivalência Patrimonial	17.819	45.136	36.766	56.960	Participação de acionistas não controladores	-	-	(208.170)	278.525
6.2 Receitas Financeiras	797	7.071	80.467	79.154	Caixa líquido (aplicado) gerado nas atividades de financiamentos	(8.150)	56.969	(251.433)	608.700
	18.616	52.207	117.233	136.114	(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa	(8.840)	2.462	(132.775)	106.525
7. Valor total adicionado a distribuir (5+6)	10.012	82.305	723.035	763.797	Caixa e equivalentes de caixa				
8. Distribuição do valor adicionado					No início do exercício	9.367	6.905	263.172	156.647
8.1 Pessoal e encargos					No fim do exercício	527	9.367	130.397	263.172
8.1.1 Remuneração direta	398	409	86.960	64.227	(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa	(8.840)	2.462	(132.775)	106.525
8.1.2 Benefícios	128	136	24.946	13.174					
8.1.3 FGTS	37	14	4.569	2.610					
	563	559	116.475	80.011					
8.2 Impostos taxas e contribuições									
8.2.1 Federais	357	297	153.251	107.545					
8.2.2 Estaduais	13	14	41	45					
8.2.3 Municipais	20	72	4.509	5.174					
	390	383	157.801	112.764					
8.3 Juros e aluguel									
8.3.1 Juros	61.954	38.917	319.508	218.129					
8.3.2 Outras	149	7.252	11.261	64.291					
	62.103	46.169	330.769	282.420					
8.4 Remuneração de capitais próprios									
8.4.1 Lucro (prejuízo) do exercício	(53.044)	35.194	(53.044)	35.194					
8.4.2 Acionistas não controladores	-	-	171.034	253.409					
	(53.044)	35.194	117.990	288.602					
Total Distribuição do valor adicionado	10.012	82.305	723.035	763.797					

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Capital social	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	Lucros acumulados	Total das reservas	Patrimônio líquido da controladora	Participação de acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado