

ITR – Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

30 de setembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo, 03 de novembro de 2025 - Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia" ou "Pacaembu"), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 34 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Release de Resultados do 3º trimestre de 2025 e 9 meses de 2025.

- ✓ **Recordes de Lançamentos e Vendas Líquidas (em unidades e VGV) para um trimestre e 9 meses. Recorde de entregas em 9 meses.**
- ✓ **Recordes de receita líquida, lucro bruto ajustado, EBITDA ajustado e lucro líquido para um trimestre e 9 meses.**

3T25 e 9M25 (vs. 3T24 e 9M24)



Lançamentos

3T25: R\$ 1.106,2 milhões (+100,3%)

9M25: R\$ 2.536,4 milhões (+53,2%)



Vendas Líquidas

3T25: R\$ 1.012,9 milhões (+103,8%)

9M25: R\$ 2.242,3 milhões (+51,3%)



VSO

3T25: 44,1% (+10,8 p.p.)

9M25: 63,6% (+3,7 p.p.)



Receita Líquida

3T25: R\$ 750,6 milhões (+50,4%)

9M25: R\$ 1.740,8 milhões (+38,5%)



Lucro Bruto Ajustado

3T25: R\$ 232,2 milhões (+52,9%)

margem ajustada: 30,9% (+0,5 p.p.)

9M25: R\$ 530,0 milhões (+40,5%)

margem ajustada: 30,4% (+0,4 p.p.)



Lucro Líquido

3T25: R\$ 113,9 milhões (+43,2%)

margem líquida: 15,2% (-0,7 p.p.)

9M25: R\$ 255,0 milhões (+35,6%)

margem líquida: 14,6% (-0,4 p.p.)

Mensagem do Presidente

Seguindo a tendência da primeira metade do ano, no terceiro trimestre, alcançamos **diversos recordes históricos, tanto para um trimestre, quanto para nove meses**. Foram as melhores marcas em: **lançamentos, vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto ajustado, EBITDA ajustado e lucro líquido**.

No terceiro trimestre, conquistamos importantes reconhecimentos que reforçam a nossa trajetória. A Pacaembu figurou entre as **10 melhores do setor imobiliário no ranking da Valor 1000 de 2025**. A classificação leva em conta indicadores financeiros, como receita líquida, rentabilidade, alavancagem financeira, além da avaliação de práticas ESG. Também fomos avaliados como a **3ª melhor empresa no setor Imobiliário e Construção Civil do Ranking das Melhores e Maiores da Exame de 2025**.

Nossos empreendimentos também obtiveram importantes reconhecimentos do setor. A nossa chegada ao Mato Grosso, com o **Parque do Cerrado**, foi celebrada com a vitória no **Prêmio Master Imobiliário, na Categoria Empreendimento Habitação Econômica**. Reforçando o nosso compromisso com as melhores práticas em ESG, a CAIXA concedeu o **Selo Casa Azul** para o mesmo empreendimento. O Selo reconhece os empreendimentos com soluções urbanísticas e arquitetônicas de qualidade, pautados no uso racional dos recursos naturais. Celebramos, ainda, mais três reconhecimentos no **Prêmio Seconci-SP**, nas categorias Meio Ambiente e ESG.

Quanto ao desempenho operacional do 3T25, os **lançamentos somaram R\$ 1.106 milhões** e as **vendas líquidas R\$ 1.012 milhões**, aumento de +100,3% e +103,8% vs. 3T24, respectivamente.

Tendo em vista a positiva performance de vendas e evolução adequada das obras, a **receita líquida no 3T25 foi de R\$ 750 milhões (+50% vs. 3T24)** e o **lucro bruto ajustado de R\$ 232 milhões (+53% vs. 3T24)**, com **margem bruta ajustada¹ de 30,9% (+0,5 p.p. vs. 3T24)**. O melhor desempenho operacional e manutenção de equilibrada estrutura de capital propiciaram **lucro líquido de R\$ 114 milhões (+43% vs. 3T24)**.

Esses resultados e conquistas são fruto do compromisso e dedicação de nossa equipe altamente qualificada e engajada, que, com o apoio dos acionistas controladores e do Conselho de Administração, impulsiona nossa trajetória de crescimento sustentável e rentável. Agradecemos a confiança de nossos clientes, colaboradores e parceiros, que nos permitem seguir transformando vidas e concretizando o sonho da casa própria para milhares de famílias.

Fernando Almeida, Presidente da Pacaembu



Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais e Financeiros	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Destaques Operacionais								
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) ¹	1.106,2	986,2	12,2%	552,3	100,3%	2.536,4	1.655,8	53,2%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) ¹	1.012,9	701,2	44,5%	496,9	103,8%	2.242,3	1.481,7	51,3%
VSO (%) ¹	44,1%	37,6%	6,5 p.p	33,3%	10,8 p.p	63,6%	59,9%	3,6 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	1.091,0	2.987,0	-63,5%	958,0	13,9%	5.644,0	2.315,0	143,8%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	199,2	496,2	-59,9%	159,7	24,7%	948,5	380,6	149,2%
Landbank (R\$ milhões) ¹	19.872,9	19.265,3	3,2%	17.037,9	16,6%	19.872,9	17.037,9	16,6%
Destaques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Lucro Bruto	229,3	178,5	28,5%	149,9	52,9%	524,8	370,8	41,5%
Margem Bruta (%)	30,6%	29,7%	0,9 p.p	30,0%	0,6 p.p	30,1%	29,5%	0,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	232,2	180,5	28,7%	151,9	52,9%	530,0	377,2	40,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	30,9%	30,1%	0,8 p.p	30,4%	0,5 p.p	30,4%	30,0%	0,4 p.p
EBITDA Ajustado	122,8	87,7	40,1%	81,2	51,2%	268,2	186,0	44,2%
Margem EBITDA Ajustado (%)	16,4%	14,6%	1,8 p.p	16,3%	0,1 p.p	15,4%	14,8%	0,6 p.p
Resultado Financeiro	5,6	8,9	-36,9%	7,4	-24,0%	20,0	22,4	-10,5%
Lucro Líquido	113,9	85,2	33,6%	79,5	43,2%	255,0	188,1	35,6%
Margem Líquida (%)	15,2%	14,2%	1,0 p.p	15,9%	-0,7 p.p	14,6%	15,0%	-0,4 p.p
Caixa e Equivalentes ³	(456,7)	(408,5)	11,8%	(531,9)	-14,1%	(456,7)	(531,9)	-14,1%
Dívida (Caixa) Líquida ⁴	18,8	(47,0)	-140,1%	(214,7)	-108,8%	18,8	(214,7)	-108,8%
Geração de Caixa ⁵	(40,8)	(57,1)	-28,5%	20,1	-303,1%	(57,6)	137,2	-142,0%
Patrimônio Líquido	870,0	780,4	11,5%	641,4	35,7%	870,0	641,4	35,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	2,2%	-6,0%	8,2 p.p	-33,5%	35,7 p.p	2,2%	-33,5%	35,7 p.p
ROE LTM ⁶	43,4%	43,4%	0,0 p.p	36,9%	6,5 p.p	43,4%	36,9%	6,5 p.p
ROIC LTM ⁷	49,9%	53,1%	-3,2 p.p	45,9%	4,0 p.p	49,9%	45,9%	4,0 p.p

¹ Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais

² Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a produção.

³ Inclui Caixa Restrito.

⁴ Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito

⁵ Geração de Caixa ajustada pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio

⁶ ROE LTM é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

⁷ ROIC LTM é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.

Lançamentos

Lançamentos	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Número de Unidades ¹	5.484	5.181	5,8%	2.984	83,8%	12.976	8.750	48,3%
VGW 100% (R\$ milhões) ¹	1.106,2	986,2	12,2%	552,3	100,3%	2.536,4	1.655,8	53,2%
VGW Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	979,7	876,8	11,7%	491,7	99,3%	2.246,9	1.460,7	53,8%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	201,7	190,4	6,0%	185,1	9,0%	195,5	189,2	3,3%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹	178,7	169,2	5,6%	164,8	8,4%	173,2	166,9	3,8%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³ (R\$ mil)	204,1	190,4	7,2%	185,1	10,2%	196,4	189,5	3,6%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

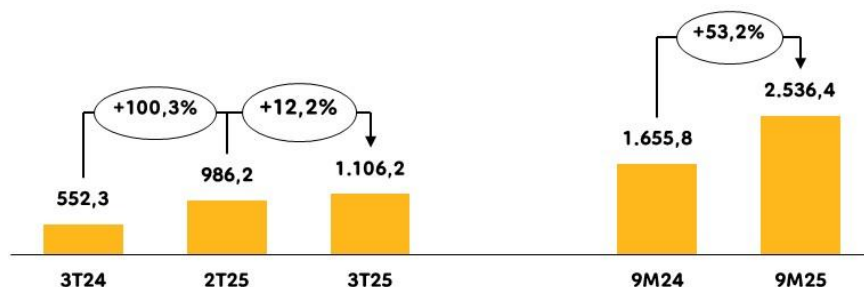
³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos (UH) vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

Recordes históricos de lançamentos em VGW e em número de unidades, tanto para um trimestre quanto para os 9M. No 3T25, os lançamentos somaram R\$ 1.106,2 milhões em VGW (+100,3% vs. 3T24), correspondentes a 5.484 unidades (+83,8% vs. 3T24). Nos 9M25, foram lançados R\$ 2.536,4 milhões em VGW (+53,2% vs. 9M24), totalizando 12.976 unidades (+48,3% vs. 9M24).

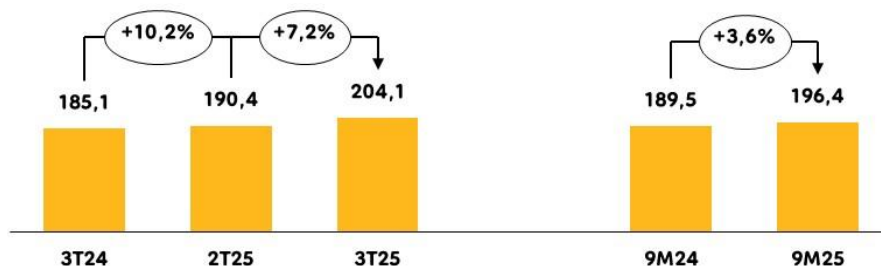
Destacam-se os lançamentos no 3T25: (i) Jardim Esperança I - Fase 2, em Lucas do Rio Verde - MT (992 unidades, R\$ 203,3 milhões de VGW); (ii) Rhodivi Morada do Bosque - Fase 2, em Sinop - MT (849 unidades, R\$ 181,9 milhões de VGW); e (iii) Residencial Olinda Sala - Fase 2, em São José do Rio Preto - SP (738 unidades, R\$ 157,2 milhões de VGW).

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV foi de R\$ 204,1 mil no 3T25 (+10,2% vs. 3T24) e R\$ 196,4 mil nos 9M25 (+3,6% vs. 9M24).

Lançamento em VGW - R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Destaques nos Lançamentos

Jardim Esperança I Fase 2, Lucas do Rio Verde – MT | Lançamento: Setembro/2025



Rhodivi Morada do Bosque | Fase 2, Sinop – MT | Lançamento: Agosto/2025



Residencial Olinda Sala | Fase 2, São José do Rio Preto – SP | Lançamento: Setembro/2025



Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Número de Unidades ¹	5.132	3.596	42,7%	2.602	97,2%	11.479	7.820	46,8%
VGV 100% (em R\$ milhões) ¹	1.012,9	701,2	44,5%	496,9	103,8%	2.242,3	1.481,7	51,3%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	892,5	620,6	43,8%	438,6	103,5%	1.975,5	1.312,0	50,6%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	197,4	195,0	1,2%	191,0	3,3%	195,3	189,5	3,1%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹	173,9	172,6	0,8%	168,6	3,2%	172,1	167,8	2,6%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil) ³	199,8	195,6	2,2%	192,2	4,0%	197,2	189,9	3,9%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenos.

³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos (UH) vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

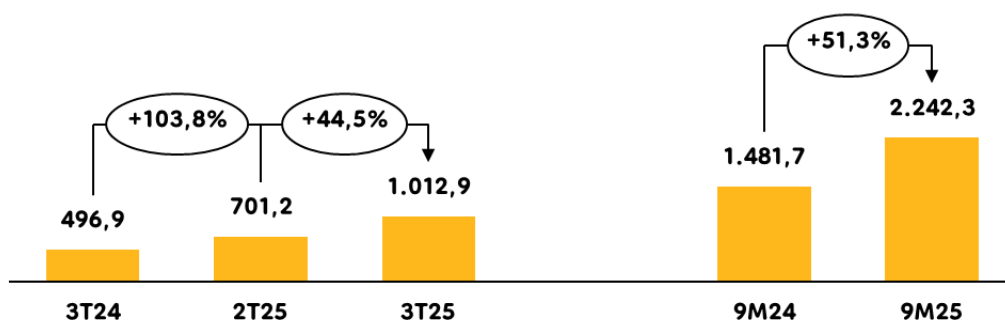
A Companhia considera vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.

Recordes de vendas líquidas em VGV e número de unidades, tanto para um trimestre quanto para os 9M. No 3T25, as vendas líquidas totalizaram R\$ 1.012,9 milhões em VGV (+103,8% vs. 3T24), correspondentes a 5.132 unidades (+97,2% vs. 3T24). Nos 9M25, as vendas líquidas atingiram R\$ 2.242,3 milhões em VGV (+51,3% vs. 9M24), ou 11.479 unidades (+46,8% vs. 9M24).

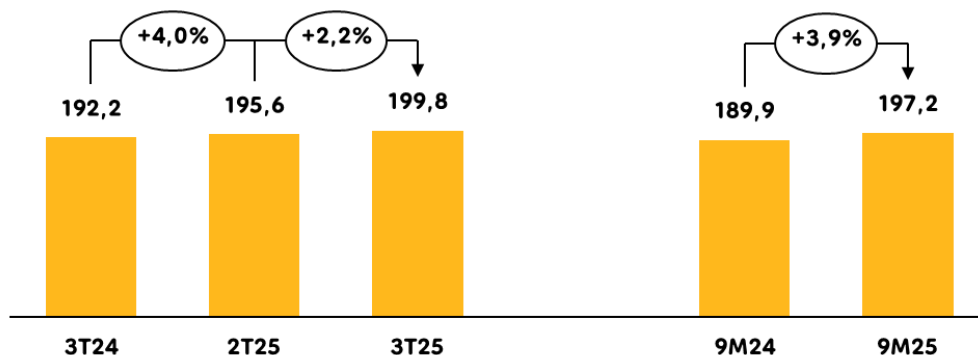
O preço médio de venda de imóveis PMCMV no 3T25 foi de R\$ 199,8 mil (+4,0% vs. 3T24) e R\$ 197,2 mil nos 9M25 (+3,9% vs. 9M24).

Adicionalmente, em setembro de 2025, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 967 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 4T25.

Vendas Líquidas em VGV – R\$ milhões

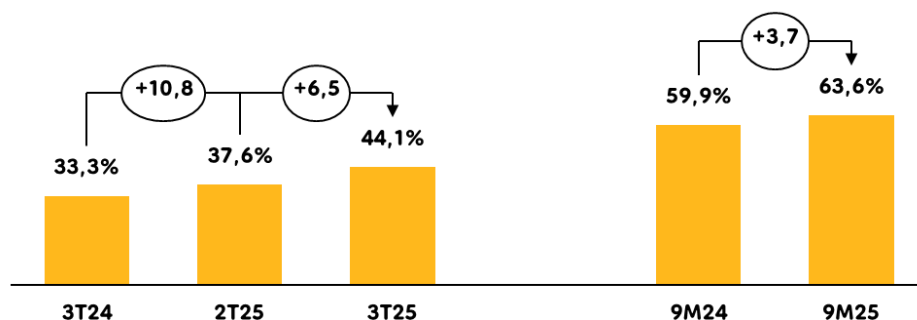


Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil



Velocidade Sobre a Oferta - VSO

No 3T25, a VSO alcançou 44,1%, aumento de +10,8 p.p. vs. 3T24. Nos 9M25, a VSO foi 63,6%, +3,7 p.p. vs. 9M24.



Unidades Habitacionais Entregues

Unidades Habitacionais Entregues	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Número de unidades habitacionais	1.091	2.987	-63,5%	958	13,9%	5.644	2.315	143,8%
VGv Pacaembu (em R\$ milhões)	199,2	496,2	-59,9%	159,7	24,7%	948,5	380,6	149,2%

No 3T25, foram entregues 1.091 unidades habitacionais (+13,9% vs. 3T24). No acumulado do 9M25, foram 5.644 unidades habitacionais (+143,8% vs. 9M24), recorde histórico para o período.

Estoque

Estoque	30/09/2025	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	6.685	1.304,5
Obras Entregues	281	41,1
Total	6.966	1.345,6

Em setembro de 2025, os estoques de unidades eram de 6.966 unidades, sendo 96,0% referentes a obras em andamento. O valor de mercado em VGv dos estoques correspondeu a R\$ 1.345,6 milhões.

Landbank

Landbank	30/09/2025	30/06/2025	T/T (%)	30/09/2024	A/A (%)
VGv (em R\$ milhões) ¹	19.872,9	19.265,3	3,2%	17.037,9	16,6%

¹ Considera efeitos de lançamentos, aquisições e ajustes. Valor do VGv Pacaembu.

Em 30 de setembro de 2025, o *landbank* totalizou R\$ 19,9 bilhões em VGv Pacaembu (+16,6% vs. 30/09/2024).

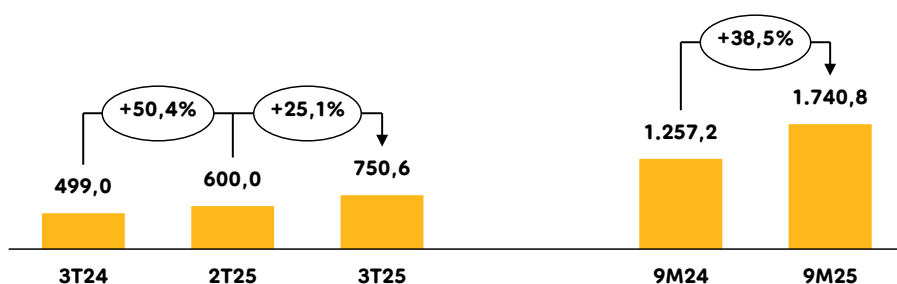
Receita Líquida e Lucro Bruto

Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Lucro Bruto	229,3	178,5	28,5%	149,9	52,9%	524,8	370,8	41,5%
Margem Bruta	30,6%	29,7%	0,9 p.p	30,0%	0,6 p.p	30,1%	29,5%	0,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado ¹	232,2	180,5	28,7%	151,9	52,9%	530,0	377,2	40,5%
Margem Bruta Ajustada	30,9%	30,1%	0,8 p.p	30,4%	0,5 p.p	30,4%	30,0%	0,4 p.p

¹ Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

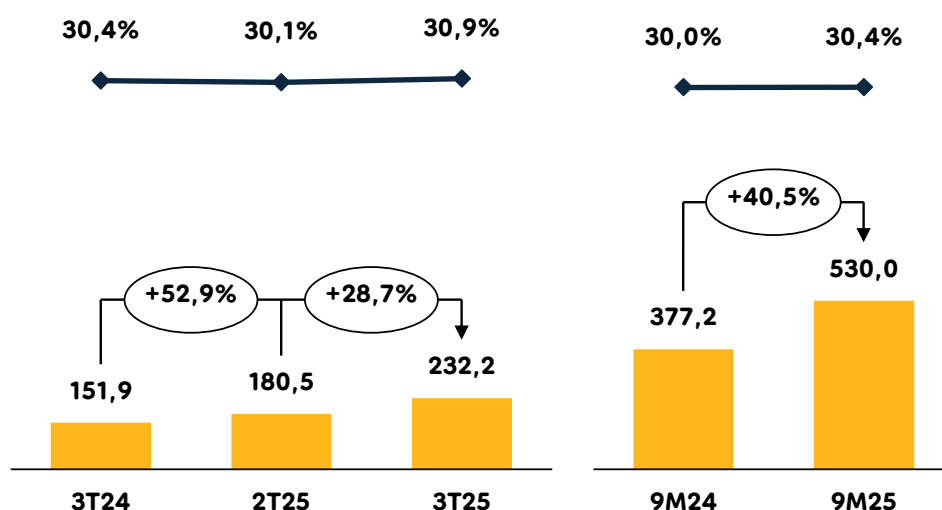
A receita líquida totalizou R\$ 750,6 milhões no 3T25 (+50,4% vs. 3T24). O incremento foi resultado da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

Receita Líquida – R\$ milhões



O lucro bruto ajustado atingiu R\$ 232,2 milhões no 3T25 (+52,9% vs. 3T24) com margem bruta ajustada de 30,9%, aumento de 0,5 p.p. vs. 3T24.

Lucro Bruto Ajustado – R\$ milhões e Margem Bruta Ajustada – %

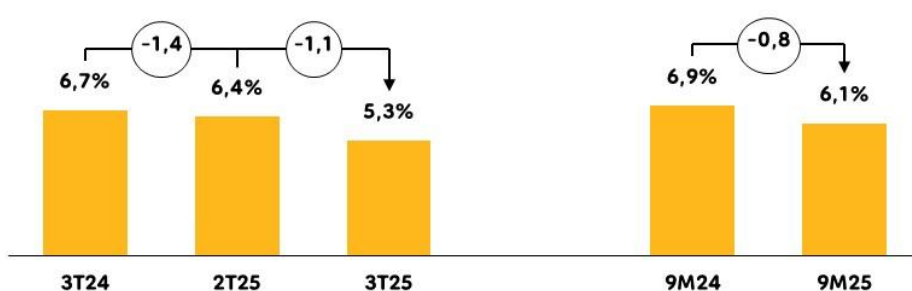


Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Desp. Gerais e Administrativas	(39,5)	(38,6)	2,3%	(33,7)	17,3%	(106,9)	(86,7)	23,3%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	5,3%	6,4%	-1,1 p.p	6,7%	-1,4 p.p	6,1%	6,9%	-0,8 p.p

As despesas gerais e administrativas corresponderam a 5,3% da receita líquida no 3T25, uma leve redução de 1,4 p.p. quando comparado com o 3T24.

G&A / Receita Líquida - %

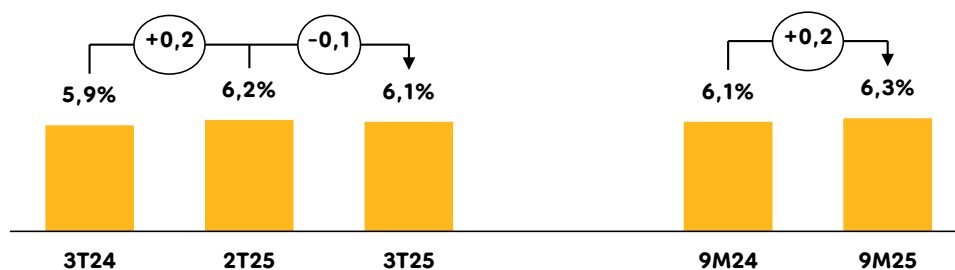


Despesas com Vendas

Desp. com Vendas (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Despesas com Vendas	(45,9)	(37,2)	23,5%	(29,6)	55,1%	(109,3)	(76,2)	43,5%
Desp. com Vendas / Receita Líq.	6,1%	6,2%	-0,1 p.p	5,9%	0,2 p.p	6,3%	6,1%	0,2 p.p

No 3T25 as despesas com vendas em relação à receita líquida se mantiveram em linha com o 3T24.

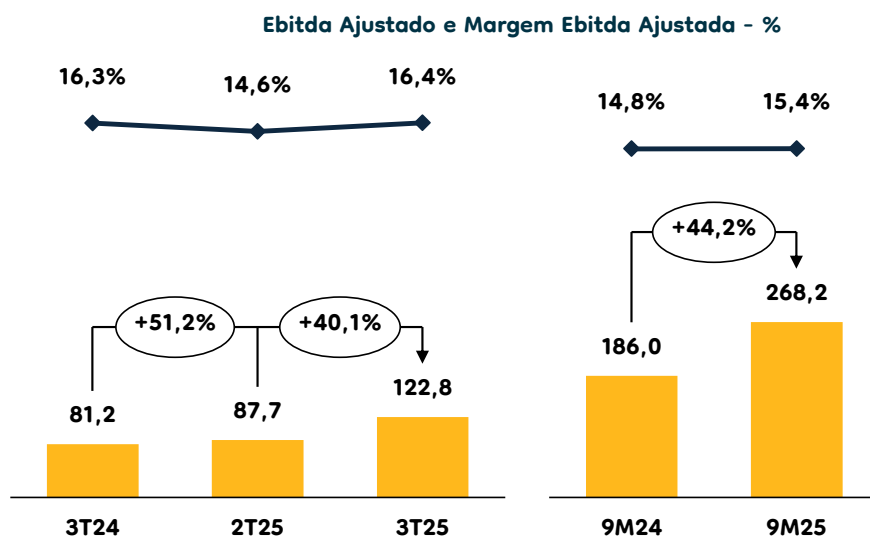
Desp. com Vendas / Receita Líquida - %



Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	118,1	83,6	41,3%	77,8	51,9%	256,9	174,9	46,8%
(+) Depreciação e amortização	1,8	2,1	-12,2%	1,5	22,8%	6,1	4,6	31,5%
EBITDA	120,0	85,7	40,0%	79,3	51,4%	263,0	179,6	46,4%
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	-2,9	-2,0	45,5%	2,0	-244,5%	-4,4	6,4	-168,6%
EBITDA Ajustado	122,8	87,7	40,1%	81,2	51,2%	268,2	186,0	44,2%
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Margem EBITDA Ajustado	16,4%	14,6%	1,8 p.p	16,3%	0,1 p.p	15,4%	14,8%	0,6 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 122,8 milhões no 3T25 (+51,2% vs. 3T24).



Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Financeira	22,0	20,5	7,3%	15,7	40,6%	59,0	40,8	44,5%
Despesa Financeira	(16,4)	(11,6)	41,6%	(8,2)	99,0%	(39,0)	(18,5)	111,0%
Resultado Financeiro	5,6	8,9	-36,9%	7,4	-24,0%	20,0	22,4	-10,5%
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	0,8%	1,5%	-0,7 p.p	1,5%	-0,7 p.p	1,2%	1,8%	-0,6 p.p

A receita financeira foi beneficiada pela maior posição de caixa e equivalentes em aproximadamente 18%.

As despesas financeiras foram impactadas por: (i) 2ª emissão de Debêntures da Pacaembu (de R\$ 250 milhões), concluída em junho de 2025, seguida pelo pré-pagamento da 1ª Nota Comercial da Pacaembu (de R\$ 200 milhões), em julho de 2025; e (ii) maior volume de financiamento à produção, decorrente do crescimento da atividade operacional.

O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 5,6 milhões no 3T25 (-24,0% vs. 3T24).

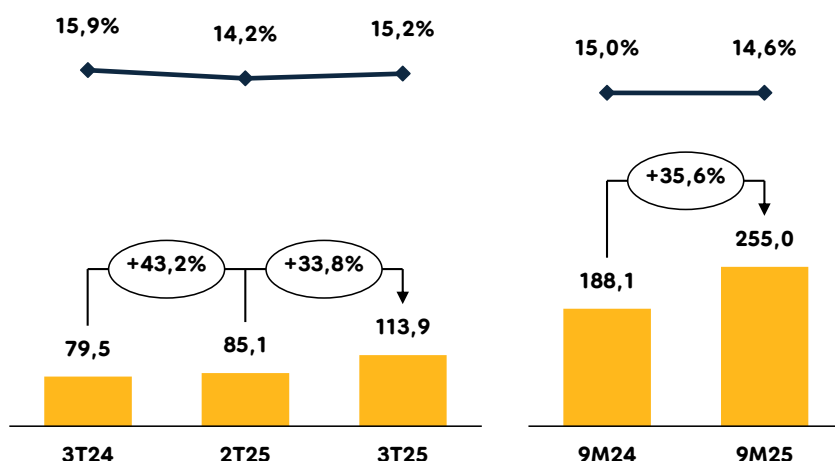
Lucro Líquido

Lucro Líquido (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Lucro Líquido	113,9	85,2	33,6%	79,5	43,2%	255,0	188,1	35,6%
Margem Líquida	15,2%	14,2%	1,0 p.p	15,9%	-0,7 p.p	14,6%	15,0%	-0,4 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	43,4%	43,4%	0,0 p.p	36,9%	6,5 p.p	43,4%	36,9%	6,5 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	49,9%	53,1%	-3,2 p.p	45,9%	4,0 p.p	49,9%	45,9%	4,0 p.p

(1) ROE é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.
(2) ROIC é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.

O lucro líquido totalizou R\$ 113,9 milhões no 3T25 (+43,2% vs. 3T24) com margem líquida de 15,2% (-0,7 p.p. vs. 3T24). A evolução do resultado líquido é decorrente do relevante crescimento da atividade operacional (volume de vendas e produção de obras).

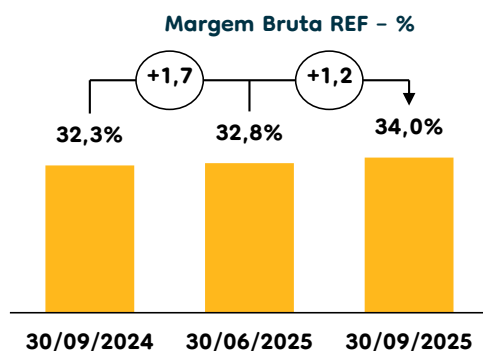
Lucro Líquido e Margem Líquida - %



Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	30/09/2025	30/06/2025	T/T (%)	30/09/2024	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	1.043,4	897,7	16,2%	678,8	53,7%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(688,1)	(603,0)	14,1%	(459,4)	49,8%
Resultado a Apropriar	355,3	294,7	20,6%	219,4	61,9%
Margem Bruta REF	34,0%	32,8%	1,2 p.p	32,3%	1,7 p.p

O resultado a apropriar em 30/09/2025 alcançou R\$ 355,3 milhões (+61,9% vs. set/24) e a margem bruta REF foi de 34,0% (+1,7 p.p. vs. set/24).



Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	30/09/2025	30/06/2025	T/T (%)	30/09/2024	A/A (%)
Dívida Bruta	475,5	361,5	31,5%	317,2	49,9%
Empréstimos e Fin. Corporativo	285,7	239,9	19,1%	259,8	10,0%
Empréstimos e Fin. de Produção	189,8	121,6	56,2%	57,4	230,8%
(-) Caixa e Equivalentes ¹	(456,7)	(408,5)	11,8%	(531,9)	-14,1%
Dívida (Caixa) Líquida	18,8	(47,0)	-140,1%	(214,7)	-108,8%
Patrimônio Líquido Consolidado	870,0	780,4	11,5%	641,356	35,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.	2,2%	-6,0%	8,2 p.p	-33,5%	35,7 p.p
Impacto na alteração no critério de repasses da CAIXA	(215,1)	(146,4)	46,9%	(33,6)	540,1%
Dívida (Caixa) Líquida ex-efeito CAIXA	(196,3)	(193,4)	1,5%	(248,3)	-21,0%
Dívida Líquida ex-efeito CAIXA / Patrimônio Líquido	-22,6%	-24,8%	2,2 p.p	-38,7%	16,1 p.p

¹ Inclui Caixa Restrito

Em 2024, houve mudança no critério de repasses da Caixa Econômica Federal ("CAIXA"), com os depósitos dos recursos não sendo mais realizados na assinatura dos contratos de financiamento, mas na apresentação do Registro Imobiliário do contrato, postergando temporariamente o ingresso de recursos no período.

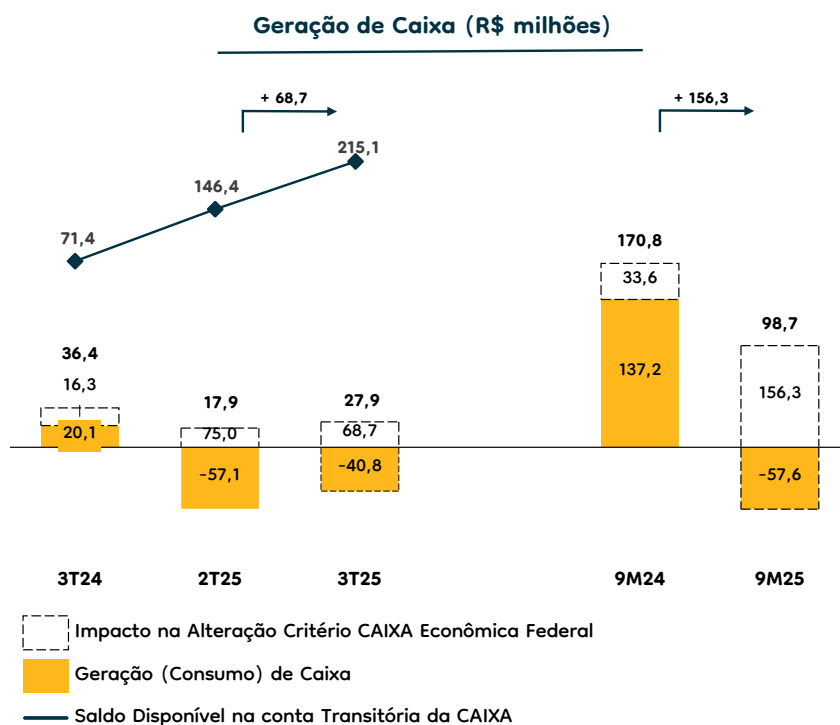
No fechamento de setembro 2025, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 456,7 milhões (-14,1% vs. set/24) e a dívida líquida era de R\$ 18,8 milhões (-108,8% vs. set/24). Desconsiderando-se o novo critério da CAIXA, o caixa líquido no período seria de R\$ 196,3 milhões.

Geração (Consumo) de Caixa

Geração (Consumo) de Caixa	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Geração (Consumo) de Caixa (R\$ milhões) ¹	(40,8)	(57,1)	-28,5%	20,1	-303,1%	(57,6)	137,2	-142,0%
Impacto na alteração no critério de repasses da CAIXA Econômica	68,7	75,0	-8,4%	16,3	3,2	156,3	33,6	3,6
Geração de Caixa ex efeito CAIXA (R\$ milhões)	27,9	17,9	55,6%	36,4	-23,5%	98,7	170,8	-42,2%

¹ A partir do 2T24, o cálculo da geração de caixa líquida não considera mais os valores do arrendamento mercantil.

No 3T25, houve consumo de caixa de R\$ 40,8 milhões em função do elevado volume de projetos em estágio inicial de execução. Excluindo-se o critério da Caixa Econômica Federal, a geração de caixa seria de R\$ 27,9 milhões.



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	30/09/2025	30/06/2025	T/T (%)	30/09/2024	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	553,3	409,2	35,2%	239,6	130,9%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	120,8	118,9	1,6%	71,5	68,9%
Total do Contas a Receber	674,1	528,1	27,6%	311,1	116,7%

Em 30 de setembro de 2025, as contas a receber totalizaram R\$ 674,1 milhões (+116,7% vs. set/24), 130,9% dos quais no ativo circulante.

Pacaembu Construtora S.A.

Informações trimestrais Individuais e Consolidadas

30 de setembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações individuais e consolidadas.....1

Informações trimestrais individuais e consolidadas.

Balanços patrimoniais.....	4
Demonstrações do resultado	6
Demonstrações do resultado abrangente	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	9
Demonstrações do valor adicionado.....	10
Notas explicativas às informações trimestrais	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, 1º andar
04719-002 - São Paulo/SP - Brasil
CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Conselheiros e Diretores da
Pacaembu Construtora S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.



Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1), aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1, as informações financeiras intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e as informações financeiras intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está modificada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações trimestrais e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



Outros assuntos – Valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2024 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 26 de fevereiro de 2025 sem modificação e às demonstrações, individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório de revisão datado de 30 de outubro de 2024 sem modificação. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, foram anteriormente revisados por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que as DVA não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 31 de outubro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC 1SP280836/O-5

Pacaembu Construtora S.A.

Balanços patrimoniais

30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	279.127	304.935	434.451	346.958
Caixa restrito	3.b	-	-	22.268	74.781
Contas a receber	4	20.056	35.644	553.310	344.850
Estoques	5	25.588	24.770	338.119	226.271
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	9.499	11.482	24.956	28.276
Outros ativos	6	20.142	7.747	82.398	53.471
Total do ativo circulante		354.412	384.578	1.455.502	1.074.607
Não circulante					
Contas a receber	4	499	492	120.766	36.344
Estoques	5	2.877	1.182	74.325	39.827
Outros ativos	6	902	795	4.896	3.475
Imposto de renda e contribuição diferido		-	-	285	-
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	10.380	10.732	10.510	11.922
Investimento	8.a	853.667	627.334	9.271	10.115
Imobilizado	9	54.849	59.611	54.849	59.611
Intangível	9	12.676	-	12.676	-
Total do ativo não circulante		935.850	700.146	287.578	161.294
Total do ativo		1.290.262	1.084.724	1.743.080	1.235.901

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	39.707	39.788	69.707	61.270
Fornecedores	11	5.778	5.279	190.972	91.260
Provisões	12	-	-	5.360	5.894
Imposto de renda e contribuição a pagar	14	-	-	458	-
Dividendos a pagar	15.c	3	52.012	3	52.012
Arrendamentos	9.e	3.000	3.973	3.000	3.973
Adiantamento de clientes		265	215	38.343	35.215
Outras contas a pagar	14	44.300	42.986	74.411	63.385
Total do passivo circulante		93.053	144.253	382.254	313.009
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	246.018	219.871	405.838	219.871
Fornecedores	11	-	-	9.104	3.018
Provisão para perdas de investimentos	8.a	2.696	1.287	152	248
Provisões	12	7.776	7.857	21.138	27.831
Imposto diferido	12	393	333	21.787	-
Contas a pagar com partes relacionadas	13	62.117	40.622	21.566	-
Arrendamentos	9.e	8.355	7.181	8.355	7.181
Adiantamento de clientes		-	-	2.731	1.173
Outras Contas a Pagar	14	-	-	130	-
Total do passivo não circulante		327.355	277.151	490.801	259.322
Patrimônio líquido	15				
Capital social		366.894	365.925	366.894	365.925
Reserva de lucros		482.213	277.305	482.213	277.305
Reserva de capital		20.747	20.090	20.747	20.090
Patrimônio líquido de controladores		869.854	663.320	869.854	663.320
Participação de não controladores		-	-	171	250
Total do patrimônio líquido		869.854	663.320	870.025	663.570
Total do passivo		1.290.262	1.084.724	1.743.080	1.235.901

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados

Trimestrais findos em 30 de setembro de 2025 de 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Receita líquida	17	13.352	36.953	11.542	28.419	750.596	1.740.818	499.019	1.257.233
Custos dos imóveis vendidos	18	(12.751)	(35.324)	(11.186)	(27.511)	(521.270)	(1.216.008)	(349.082)	(886.414)
Lucro bruto		601	1.629	356	908	229.326	524.810	149.937	370.819
Despesas e receitas									
Despesas gerais e administrativas	18	(39.520)	(106.697)	(33.503)	(86.199)	(39.498)	(106.950)	(33.664)	(86.709)
Despesas com vendas	18	(820)	(1.691)	(684)	(987)	(45.880)	(109.326)	(29.580)	(76.187)
Outras despesas, líquidas	19	(11.224)	(25.324)	(1.797)	(12.356)	(25.496)	(51.655)	(10.519)	(36.265)
Resultado de equivalência patrimonial	8	167.183	389.385	114.403	285.758	(321)	(16)	1.591	3.289
		115.619	255.673	78.419	186.216	(111.195)	(267.947)	(72.172)	(195.872)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		116.220	257.302	78.775	187.124	118.131	256.863	77.765	174.947
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	20	(12.840)	(31.732)	(6.812)	(14.457)	(16.361)	(38.982)	(8.221)	(18.471)
Receitas financeiras	20	10.356	29.153	7.537	15.426	22.008	59.002	15.653	40.837
		(2.484)	(2.579)	725	969	5.647	20.020	7.432	22.366
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		113.736	254.723	79.500	188.093	123.778	276.883	85.197	197.313
Imposto de renda e contribuição social - corrente	12.a	(3)	(10)	-	(18)	(7.163)	(17.363)	(4.003)	(11.900)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	12.a	(2)	(2)	(9)	(12)	(2.764)	(4.518)	(1.661)	2.673
Lucro líquido do período		113.731	254.711	79.491	188.063	113.851	255.002	79.533	188.086
Lucro atribuível aos acionistas controladores		113.731	254.711	79.491	188.063	113.731	254.711	79.491	188.063
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	-	-	120	291	42	23
Lucro por ação:									
Lucro líquido básico por ação - R\$	21	-	-	-	-	0,8748771	1,0848068	0,6145211	1,4538588
Lucro líquido diluído por ação - R\$	21	-	-	-	-	0,6463906	1,0705719	0,6041939	1,4294262

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Trimestrais findos em 30 de setembro de 2025 de 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Lucro líquido do período	113.731	254.711	79.491	188.063	113.851	255.002	79.533	188.086
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	113.731	254.711	79.491	188.063	113.851	255.002	79.533	188.086
Lucro atribuível aos acionistas controladores	113.731	254.711	79.491	188.063	113.731	254.711	79.491	188.063
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-	120	291	42	23

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Trimestrais findos em 30 de setembro de 2025 de 2024
(Em milhares de reais)

		Controladora									Consolidado			
		Capital social			Reserva de capital	Reserva de lucros								
		Capital social subscrito	(-) Capital a integralizar	Gasto na emissão de ações	Plano de remuneraçã o baseado em ações	Reserva estatutária	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Dividendos Intermediários	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado	
Saldos em 31 de dezembro de 2024		366.532	(90)	(517)	20.090	216.560	35.941	24.804	-	-	663.320	250	663.570	
Aumento/Redução do capital social		15.a	969	-	-	(969)	-	-	-	-	-	(370)	(370)	
Lucro líquido do período			-	-	-	-	-	-	-	254.711	254.711	291	255.002	
Plano de remuneração baseado em ações		24	-	-	-	643	-	-	-	-	643	-	643	
Recebimento e pagamentos do plano de remuneração baseado em ações		24	-	-	-	983	-	-	-	-	983	-	983	
Dividendos adicionais propostos		15.c	-	-	-	-	-	(24.804)	-	-	(24.804)	-	(24.804)	
Dividendos intermediários		15.c	-	-	-	-	-	-	(24.999)	-	(24.999)	-	(24.999)	
Saldos em 30 de setembro de 2025			367.501	(90)	(517)	20.747	216.560	35.941	-	(24.999)	254.711	869.854	171	870.025

		Controladora									Consolidado		
		Capital social			Reserva de Capital	Reserva de lucros							
		Capital social subscrito	(-) Capital a integralizar	Gasto na emissão de ações	Plano de remuneração baseado em ações	Reserva estatutária	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado	
Saldos em 31 de dezembro de 2023		365.467	(90)	(517)	18.399	55.332	22.886	10.072	-	471.549	-	471.549	
Constituição Capital social		15.a	206	-	-	(206)	-	-	-	-	141	141	
Lucro líquido do exercício			-	-	-	-	-	-	-	188.063	188.063	23	188.086
Plano de remuneração baseado em ações		21	-	-	-	1.652	-	-	-	-	1.652	-	1.652
Dividendos adicionais propostos		15.b	-	-	-	-	-	-	(10.072)	-	(10.072)	-	(10.072)
Dividendos intermediários			-	-	-	-	-	-	-	(10.000)	(10.000)	-	(10.000)
Saldos em 30 de setembro de 2024			365.673	(90)	(517)	19.845	55.332	22.886	-	178.063	641.192	164	641.356

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto
Trimestrais findos em 30 de setembro de 2025 de 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	254.723	188.093	276.883	197.313
Ajustes para conciliar o resultado gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão da provisão para garantia	-	-	8.628	6.147
Depreciação e amortização	6.099	4.641	6.099	4.641
Provisão para demandas judiciais	614	2.083	(151)	2.751
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	167	275	16.688	12.783
Despesa com outorga de opções	1.626	1.652	1.626	1.652
Resultado de equivalência patrimonial	(389.385)	(285.758)	16	(3.289)
Baixa de imobilizado	639	150	639	150
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	30.596	13.710	37.130	26.861
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	-	-	-	2
Impostos diferidos indiretos	60	59	9.951	(7.584)
	(94.861)	(75.095)	357.509	241.427
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	-	32	52.513	(33.894)
Contas a receber	15.414	(11.192)	(309.570)	(81.232)
Estoques	(2.513)	(6.085)	(146.346)	(52.849)
Outros ativos	(13.259)	(2.426)	(30.099)	116
Adiantamentos para aquisição de terrenos	2.335	3.854	4.732	(94)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	499	2.502	105.798	35.883
Outros passivos	617	5.205	(4.776)	6.966
Adiantamento de clientes	50	28	4.686	26.047
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	(20.933)	(13.523)	(25.971)	(19.609)
Contas a pagar com partes relacionadas	21.495	(2.907)	21.566	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10)	(17)	(9.359)	(11.130)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(91.166)	(99.624)	20.683	111.631
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(10.812)	(5.823)	(10.812)	(5.823)
Recebimento de dividendos	285.810	187.407	1.188	3.099
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	(61.474)	-	(7)	141
Redução capital dos acionistas não controladores	-	26.165	(370)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	(59.118)	(22.623)	(983)	(1.502)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	154.406	185.126	(10.984)	(4.085)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Liberação de empréstimos e financiamentos	250.000	200.000	659.108	358.419
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(229.297)	(50.971)	(471.563)	(293.027)
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	(3.747)	(505,00)	(3.747)	(505,00)
Pagamento de dividendos	(101.812)	(45.251)	(101.812)	(45.251)
Pagamento de arrendamentos	(4.192)	(3.867)	(4.192)	(3.867)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	(89.048)	99.406	77.794	15.769
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(25.808)	184.908	87.493	123.315
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	304.935	164.960	346.958	243.650
No final do período	279.127	349.868	434.451	366.965
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(25.808)	184.908	87.493	123.315

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Trimestrais findos em 30 de setembro de 2025 de 2024

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	41.458	32.234	1.767.771	1.270.145
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas	(167)	(275)	(16.688)	(12.783)
Outras receitas	55	778	774	1.483
	41.346	32.737	1.751.857	1.258.845
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(35.324)	(27.511)	(1.216.008)	(886.414)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(55.572)	(37.098)	(177.938)	(123.745)
Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis	11	-	11	-
	(90.885)	(64.609)	(1.393.935)	(1.010.159)
Valor adicionado bruto	(49.539)	(31.872)	357.922	248.686
Retenções				
Depreciação e amortização	(6.099)	(1.244)	(6.099)	(1.244)
	(6.099)	(1.244)	(6.099)	(1.244)
Valor líquido produzido pela Companhia	(55.638)	(33.116)	351.823	247.442
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	389.385	285.758	(16)	3.289
Receitas financeiras	29.153	15.426	59.002	40.837
Valor total adicionado recebido em transferência	418.538	301.184	58.986	44.126
Valor adicionado total a distribuir	362.900	268.068	410.809	291.568
Distribuição do valor adicionado	362.900	268.068	410.809	291.568
Pessoal e encargos	74.918	64.767	91.895	74.237
Salários e Encargos	-	57.829	-	67.299
Remuneração direta	46.802	-	63.716	-
Benefícios	12.864	-	12.927	-
FGTS	3.908	-	3.908	-
Honorários da administração	10.702	5.502	10.702	5.502
Plano de remuneração baseado em ações	642	1.436	642	1.436
	33.271	15.238	63.912	29.245
Impostos	1.539	781	24.930	10.774
Federais	1.533	-	24.920	-
Estaduais	1	-	1	-
Municipais	5	-	9	-
Remuneração de capitais de terceiros – juros	31.732	14.457	38.982	18.471
Remuneração de capitais próprios	254.711	188.063	255.002	188.086
Lucro líquido do período	254.711	188.063	255.002	188.086

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

A Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), e suas controladas e coligadas, tem como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais, com mais de 30 anos de atuação, foco no segmento residencial econômico associado ao “Programa Minha Casa Minha Vida” e presença geográfica nos Estados de São Paulo, Paraná e Mato Grosso.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto com registro na CVM categoria A, com sede na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17 - Bauru/SP.

2. Base para preparação das informações trimestrais e práticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. As informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, emitidas em 26 de fevereiro de 2025 e publicadas no Jornal Valor Econômico, na edição do dia 27 de fevereiro de 2025, nas páginas A8 e A9, bem como disponibilizadas no website do mesmo jornal na mesma data e no website da Companhia.

As informações trimestrais e individuais estão sendo apresentadas de forma condensada, conforme disposição no CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR) às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As informações trimestrais consolidadas estão sendo apresentadas de forma condensada, conforme disposição no CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR) às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As informações trimestrais individuais da controladora não estão em conformidade com o IAS 34 por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo.

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, aprovadas pelo Conselho de Administração em 26 de fevereiro de 2025 e conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 003/2011.

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de outubro de 2025.

2.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração faça a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“covenants”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações trimestrais.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As informações trimestrais são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Base de consolidação

- (i) As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas informações trimestrais individuais e consolidadas. As informações trimestrais consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações trimestrais.

As informações trimestrais de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas informações intermediárias consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

(ii) Controladas

As informações trimestrais de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras informações trimestrais consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

(iii) Controladas em conjunto

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações e controladas em conjunto, nas suas informações trimestrais consolidadas e individuais, usando o método de equivalência patrimonial.

2.5. **Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia requer que a diretoria faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das informações trimestrais. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

A seguir indicamos as principais estimativas e premissas utilizadas na preparação das informações trimestrais:

- **Custos orçados:** os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

- *Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas)*: a diretoria da Companhia revisa periodicamente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- *Avaliação do valor recuperável de ativos*: a diretoria revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos estoques e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão ajustando o valor contábil líquido.

2.6. Normas contábeis em vigor e emitidas, mas ainda não vigentes.

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais são consistentes com aquelas seguidas na preparação das demonstrações financeiras individuais consolidadas anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2024, exceto pela adoção das novas normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025. A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma nova norma contábil, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor. A Companhia e suas Controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual período, entretanto, não houve impacto relevante nas informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas. A Companhia está em processo de avaliação dos novos pronunciamentos emitidos, mas ainda não vigentes.

2.6.1. Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao IAS 21 equivalentes ao CPC 02 (R2) – Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis	Ausência de conversibilidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.6.2. Pronunciamentos emitidos, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao IFRS 9 equivalentes ao CPC 48 – Instrumentos financeiros	Classificação e mensuração de instrumentos financeiros.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.
Melhorias anuais nas normas contábeis IFRS — Volume 11	Publicação de propostas de alterações de escopo restrito às Normas Contábeis IFRS e orientações complementares como parte de sua manutenção periódica das Normas Contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.
Alterações ao IFRS 19 Subsidiárias sem responsabilidade pública: Divulgações conversão de demonstrações contábeis	Subsidiárias, que não têm ações listadas ou não detêm ativos em capacidade fiduciária, utilizem divulgações reduzidas nas demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.
Alterações na IFRS 10 e na IAS 28 equivalentes ao CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou empreendimento controlado em conjunto	Disponível para adoção opcional/data efetiva diferida por tempo indeterminado
IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1))	Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (<i>primary financial statements</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1.882	705	76.259	11.086
Aplicações financeiras (i)	277.245	304.230	358.192	335.872
	279.127	304.935	434.451	346.958

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimento em renda fixa e certificados de depósito bancário de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 99,60% a 102,25% do CDI em 30 de setembro de 2025 e 99,60% a 110% do CDI em 31 de dezembro de 2024.

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Conta corrente bancária (ii)	-	-	22.268	74.781
	-	-	22.268	74.781

- (ii) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis de cada localidade, não estando disponíveis para a utilização da Companhia nas respectivas datas-bases. Remunerados a taxas do Certificado de Depósito.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Contas a receber de unidades imobiliárias	28.212	43.626	733.922	424.352
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.657)	(7.490)	(59.846)	(43.158)
	20.555	36.136	674.076	381.194
Circulante	20.056	35.644	553.310	344.850
Não circulante	499	492	120.766	36.344

- (a) A Companhia constituiu provisão para as parcelas que são recebidas diretamente dos compradores (pró soluto), considerando que as vendas de imóveis residenciais são quase que em sua totalidade recebidas por repasse da instituição financeira em função do Programa Minha Casa Minha Vida, o risco de perdas nos recebíveis é reduzido, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas.

O reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção, conforme normas contábeis do setor, é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas e, por consequência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente informações trimestrais individuais e consolidadas. A Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado distribuído da seguinte forma:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
A vencer em 2025	21.050	37.295	546.747	314.199
A vencer em 2026	119	308	51.505	62.286
A vencer em 2027	266	137	55.957	8.822
A vencer em 2028	91	41	26.892	3.643
A vencer em 2029	23	6	10.254	1.636
A vencer em 2030	-	-	1.688	849
A vencer em 2031	-	-	4.138	2.306
Total a vencer	21.549	37.787	697.181	393.741
Vencidos de 0 a 30 dias	75	117	1.380	1.914
Vencidos de 31 a 60 dias	79	124	1.341	1.947
Vencidos de 61 a 90 dias	79	131	1.356	1.564
Vencidos de 91 a 120 dias	89	146	1.426	1.978
Vencidos de 120 a 180 dias	185	276	2.668	2.310
Vencidos de 181 a 360 dias	654	750	7.168	5.890
Vencidos a mais de 360 dias	5.502	4.295	21.402	15.008
Total de parcelas vencidas	6.663	5.839	36.741	30.611
Total	28.212	43.626	733.922	424.352

A movimentação da provisão para perdas de crédito esperadas, está apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo no início do período	(7.490)	(7.025)	(43.158)	(26.195)
Constituição	(852)	(1.892)	(27.605)	(27.285)
Reversão	685	1.427	10.917	10.322
Saldo final do período	(7.657)	(7.490)	(59.846)	(43.158)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Terrenos e lotes (i)	-	-	37.724	47.516
Imóveis em construção (ii)	993	30	188.436	87.191
Imóveis concluídos (iv)	-	-	2.574	3.182
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	7.554	1.250
Materiais não aplicados	-	-	22.426	15.596
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	27.472	25.922	153.730	111.363
	28.465	25.952	412.444	266.098
Circulante	25.588	24.770	338.119	226.271
Não Circulante	2.877	1.182	74.325	39.827

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos e lotes para vendas estão registrados pelo custo histórico de aquisição, os lotes referem-se as unidades comerciais concluídas e disponíveis para venda.
- (ii) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.
- (iii) Custos com projetos aprovados junto à Caixa Econômica Federal do *Programa Minha Casa Minha Vida* cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento.
- (iv) Custo das unidades imobiliárias concluídas dos empreendimentos Água Santa localizado na cidade de Rio Preto e Piracicaba (Comviva). O empreendimento Água Santa foi financiado pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo).

Os juros dos financiamentos referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são capitalizados e registrados em Imóveis em construção e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$6.535 (R\$7.509 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$645 referente as unidades não vendidas sendo R\$643 referente a imóveis em construção e R\$2 referente a imóveis concluídos (R\$ 76 em 31 de dezembro de 2024 referente as unidades não vendidas sendo R\$ 68 referente a imóveis em construção e R\$ 8 referente a imóveis concluídos).

A diretoria, periodicamente, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos estoques, sendo que não identificamos ajustes relacionados a este assunto.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Despesas com seguros a apropriar	225	203	6.140	4.939
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	23.469	19.063
Adiantamentos a fornecedores	7.167	744	12.408	8.868
Tributos a recuperar	11.168	6.554	12.211	7.293
Consórcios	550	-	1.313	-
ITBI e cartórios e mutuários a receber	85	113	21.905	11.027
Depósitos judiciais (Nota 12c)	858	747	1.815	1.312
Outros valores a receber	991	181	8.033	4.444
	21.044	8.542	87.294	56.946
Circulante	20.142	7.747	82.398	53.471
Não circulante	902	795	4.896	3.475

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Botucatu (Verônica 2)	-	-	10.158	3.898
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Assis Chateaubriand (Vizinho Comviva)	-	-	2.609	3.100
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	2.450	2.150
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)	1.500	1.500	1.500	1.500
Presidente Prudente (Alto Alegre)	-	-	1.186	-
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.000	1.000	1.000	1.000
Bauru Azevedo (Belvedere)	-	2.361	-	2.361
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	-	2.800
Catanduva (Nova Catanduva III F3)	-	-	-	4.250
Catanduva (Nova Catanduva III F4)	-	-	-	2.350
Pacaembu Piracicaba Com Viva	-	394	-	394
Outros	1.987	1.567	2.821	2.653
	19.879	22.214	35.466	40.198
Circulante	9.499	11.482	24.956	28.276
Não circulante	10.380	10.732	10.510	11.922

Adiantamentos decorrentes de contratos de Opção de Compra de terrenos de projetos em fase de desenvolvimento ou em execução. Nos contratos de Opção de Compra com valores de adiantamento, como contrapartida ao adiantamento, a Companhia constitui uma garantia real e a cessão fiduciária dos futuros recebíveis oriundos das futuras vendas dos imóveis, prevendo ainda que a devolução deste valor adiantado seja restituída quando das vendas destes imóveis.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimento

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Controladas	785.196	590.064	-	-
Controladas em conjunto	8.288	8.491	8.288	8.491
Mais valia dos estoques (i)	1.065	1.156	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	59.118	27.623	983	1.624
Investimento	853.667	627.334	9.271	10.115
Provisão para perdas em controlada (ii)	(2.696)	(1.287)	(152)	(248)
Investimento líquido	850.971	626.047	9.119	9.867

(i) Mais valia dos terrenos adquiridos através das controladas, Poá Empreendimento Imobiliário Ltda, União e Alto do Mandaguari e RNI Incorporadora Imobiliária 451. No consolidado os saldos dessas controladas são reclassificados para a linha de estoques.

(ii) Registrado na rubrica provisão para perdas em investimentos no passivo não circulante

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo no início do período	626.047	428.561	9.867	4.612
Adiantamento para futuro aumento de capital	59.118	27.623	983	1.624
Dividendos recebidos	(285.810)	(264.555)	(1.188)	(1.000)
Distribuição desproporcional	-	-	-	(3.172)
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	61.474	27.872	7	-
Equivalência patrimonial	389.385	402.883	(16)	8.051
Outras	757	3.663	(534)	(248)
Saldo final do período	850.971	626.047	9.119	9.867

(i)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

c) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024
Pacaembu Palotina 384 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	79.755	7.121	21.834	4.155	57.921	2.966	18.099	(81)
Pacaembu Lucas Do Rio Verde 453 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	88.418	670	47.148	216	41.270	454	22.709	(242)
Pacaembu Sinop 449 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	87.713	82	48.635	72	39.078	10	24.144	-
Vida Nova Primavera do Leste 394 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	52.911	37.862	21.230	13.070	31.681	24.792	35.663	7.829
Vida Nova Cuiabá II - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	68.361	4.990	40.814	1.605	27.547	3.385	25.962	(571)
Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	44.414	10.005	17.082	981	27.332	9.024	3.642	(47)
Pacembu Lagoa Vermelha 367 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	35.085	4.411	7.886	445	27.199	3.966	14.209	(38)
Pacaembu São José do Rio Preto 405 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	41.951	8.208	20.457	2.253	21.494	5.954	21.445	(798)
Pacaembu Ituiutaba 422 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	37.352	11.244	16.784	3.487	20.568	7.758	14.222	(910)
Pacaembu Araraquara 271 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	30.201	9.515	11.785	1.552	18.416	7.963	6.176	(285)
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	98,00%	98,00%	53.262	37.619	35.551	12.157	17.711	25.462	29.325	4.284
Vida Nova Cuiabá - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	24.366	31.813	7.769	10.799	16.597	21.014	27.327	6.212
Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	26.182	6.052	10.287	1.211	15.895	4.841	15.967	(170)
Pacaembu Balsamo 469 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	37.884	182	22.876	72	15.008	110	1.630	-
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	23.122	43.355	8.900	10.762	14.222	32.593	24.278	(83)
Pacaembu São José do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	26.141	38.175	11.967	13.207	14.174	24.968	8.617	17.481
Pacaembu Bauru Azevedo - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	17.161	30.223	3.583	4.537	13.578	25.687	5.514	18.291
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	20.048	39.025	6.776	9.251	13.272	29.774	8.179	12.915
Pacaembu Marília 222 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	31.505	1.394	18.245	1.082	13.260	311	8.373	(3)
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	22.048	5.828	9.906	981	12.142	4.846	10.600	(48)
Pacaembu Itapetininga Cristovão Colombo - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	18.149	20.038	6.078	12.608	12.071	7.431	4.361	37.660
Poá - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.704	12.251	452	57	10.252	12.194	570	1.351
Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	19.568	4.829	9.508	232	10.060	4.596	1.193	(2)
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.864	9.810	23	154	9.841	9.656	185	3.069
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.514	11.453	1.053	594	9.461	10.860	147	(89)
Pacaembu São Carlos - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.897	9.542	502	146	9.395	9.396	(1)	(1)
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	17.196	30.779	8.523	8.598	8.673	22.181	9.782	9.455
Pacaembu Presidente Prudente 383 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.679	5.831	22	326	8.657	5.505	(22)	(3)
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	14.222	49.439	6.111	10.635	8.111	38.804	2.012	18.336
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	11.856	20.431	3.751	5.089	8.105	15.342	1.201	17.612
Pacaembu Catanduva 348 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.711	-	2.846	-	7.865	-	809	-
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	11.113	31.506	3.524	5.227	7.589	26.279	7.308	2.810
Pacaembu Avare Sao Rogerio Iii 229 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	13.813	805	6.254	795	7.559	10	2.726	-
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.951	12.792	1.601	3.020	7.350	9.772	(98)	2.932
Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.498	5.617	156	1.242	7.342	4.375	(296)	(1)
Pacaembu Tatuí Lagoa Vermelha 2 - 374 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.150	3.333	894	590	7.256	2.743	(7)	(1)
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.037	8.957	112	109	6.925	8.848	(4)	(28)
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.813	20.151	3.141	4.645	6.672	15.505	985	26.715
Pacaembu Brasília Reserva do Parque ADM Geral - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.607	1.947	2.288	1.888	6.319	59	(5.234)	(2)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024
Pacaembu Araras 392 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.254	5.945	69	568	6.185	5.377	(24)	(1)
Pacaembu Assis 371 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.072	10.515	3.907	5.099	6.165	5.416	749	24.828
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.622	8.654	644	1.846	5.978	6.809	(831)	(187)
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda	100,00%	100,00%	6.175	5.798	232	159	5.943	5.639	1.057	(326)
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.807	7.892	1.998	3.521	5.809	4.371	1.438	16.198
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.057	5.816	401	744	5.656	5.072	585	251
Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	29.024	11.144	23.452	1.925	5.572	9.219	13.661	(80)
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda (ii)	100,00%	99,00%	7.132	9.205	1.604	2.462	5.528	6.743	164	(827)
Pacaembu Lins Arzani - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.296	10.859	1.906	2.785	5.390	8.073	359	11.554
Pacaembu Tatuí Caguassu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.419	10.541	1.236	5.568	5.183	4.973	210	(22)
Pacaembu Votuporanga 465 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.558	60	4.389	60	5.169	-	681	-
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.696	5.282	617	600	5.079	4.682	397	571
Pacaembu Arapongas I - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.729	5.965	759	1.028	4.970	4.936	34	(1.232)
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.637	3.552	87	77	4.550	3.476	(2)	(2)
Pacaembu Sao Jose Do Rio Preto 429 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.103	432	2.816	432	4.287	-	46	-
Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	32.514	1.390	28.253	135	4.261	1.255	1.574	(2)
Pacaembu Tatuí Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.403	11.291	3.150	2.461	4.253	8.830	9.989	535
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	6.695	7.557	2.637	3.908	4.058	3.649	(3.008)	4.962
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.606	4.593	552	762	4.054	3.831	223	(517)
Pacaembu Papa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.783	8.060	1.912	4.823	3.871	3.237	634	14.520
Pacaembu São José Do Rio Preto 185 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.075	2.874	308	627	3.767	2.247	(2)	(2)
Pacaembu São José Do Rio Preto 395 - - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.460	8.598	1.836	6.367	3.624	2.231	1.393	2.345
Pacaembu Marília Araraquara 421 - Emp. Imob. Ltda (ii)	100,00%	99,00%	4.059	9	572	0	3.487	9	(4)	(1)
Pacaembu São José Do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.594	3.164	384	1.300	3.210	1.864	(5)	(2)
Pacaembu Piracicaba com Viva - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.650	6.983	1.848	2.530	2.802	4.454	(487)	964
Pacaembu Bauru Mello - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.768	1.441	-	274	2.768	1.167	(2)	(1)
Salto de Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.566	5.246	1.954	2.980	2.612	2.266	346	8.327
Pacaembu Assis Bela Vista Iii 445 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.473	326	4.955	317	2.518	9	(394)	-
Vida Nova Salto de Pirapora - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.969	4.962	489	1.117	2.480	3.845	30	150
Pacaembu Itapetininga Copacabana 443 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.318	11.457	5.063	4.538	2.255	6.920	13.522	(160)
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 Emp. Imob. SPE Ltda	100,00%	100,00%	2.823	4.958	631	1.137	2.192	3.821	(1.628)	5.049
Pacaembu Lins V 382 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.597	522	459	14	2.138	508	(22)	(1)
Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.459	2.981	424	534	2.035	2.447	(412)	6
Demais Investimentos I, II e III			67.212	78.020	31.675	46.824	35.537	31.195	(1.824)	15.369

(i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 30 de setembro de 2025 inferiores a R\$2.000, tais investimentos apresentam diferentes percentuais de participações.

(ii) A sócia Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda. detentora de 1% das quotas, retirou-se da Sociedade, transferindo a totalidade de suas quotas a sócia Pacaembu Construtora S.A. Com a deliberação, a Sociedade Empresária Limitada torna-se uma Sociedade Empresária Limitada Unipessoal.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Imobilizado e Intangível

a) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				30/09/2025	31/12/2024
Computadores e celulares	20%	5.633	(3.463)	2.170	1.657
Máquinas e equipamentos	10%	2.263	(1.116)	1.147	1.450
Móveis e utensílios	10%	271	(176)	95	110
Aeronaves	4% a 6,67%	42.135	(1.266)	40.869	34.680
Benfeitorias	10%	2.132	(1.673)	459	751
Consórcios	-	-	-	-	361
Direito de uso de arrendamento	(c)	16.092	(5.376)	10.716	10.725
Softwares	20%	14.748	(2.072)	12.676	10.484
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		82.667	(15.142)	67.525	59.611

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	31/12/2024	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	30/09/2025
Custo					
Computadores	4.644	989	-	-	5.633
Máquinas e equipamentos	2.408	-	(145)	-	2.263
Móveis e utensílios	271	-	-	-	271
Aeronaves	35.698	6.437	-	-	42.135
Benfeitorias	2.126	6	-	-	2.132
Consórcios	361	146	(507)	-	-
Direito de uso de arrendamento	14.733	-	(2.487)	3.846	16.092
Softwares	11.514	3.234	-	-	14.748
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	-	(607)
	71.148	10.812	(3.139)	3.846	82.667

	31/12/2024	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	30/09/2025
Depreciação					
Computadores	(2.987)	(476)	-	-	(3.463)
Máquinas e equipamentos	(958)	(173)	15	-	(1.116)
Móveis e utensílios	(161)	(15)	-	-	(176)
Aeronaves	(1.018)	(248)	-	-	(1.266)
Benfeitorias	(1.375)	(298)	-	-	(1.673)
Direito de uso de arrendamento	(4.008)	(3.847)	2.479	-	(5.376)
Softwares	(1.030)	(1.042)	-	-	(2.072)
Imobilizado e intangível líquido	(11.537)	(6.099)	2.494	-	(15.142)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

c) Direito de uso de arrendamentos

São contratos de arrendamento de imóveis e veículos utilizados na operação da Companhia. A Companhia apurou as taxas de desconto baseada nas taxas de juros livres de risco observadas no mercado brasileiro, para os prazos de seus contratos, ajustadas à realidade da Companhia ("spread" de crédito). Os "spreads" foram obtidos por meio de contatos junto a potenciais investidores de títulos de dívida da Companhia. A tabela abaixo evidencia as taxas praticadas:

Descrição/prazo	Taxa ao ano				
	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos
Imóveis	9,10%	9,86%	10,55%	11,35%	11,82%
Veículos	9,25%	10,01%	10,69%	11,28%	11,70%

A movimentação de saldos dos passivos de arrendamento é apresentada no quadro abaixo:

Saldos em 31 de dezembro 2023	6.289
(+) Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	553
(+) Novos contratos	10.022
(-) Baixa de contratos	(262)
(-) Contraprestações pagas	(5.448)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	11.154
(+) Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	859
(+) Novos contratos	3.846
(-) Baixa de contratos	(6)
(-) Contraprestações pagas	(4.498)
Saldos em 30 de setembro de 2025	11.355
Circulante	3.000
Não Circulante	8.355

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações	30/09/2025	31/12/2024
2025	814	3.973
2026	3.063	1.899
2027	3.399	2.103
2028	3.193	2.341
2029	886	838
	11.355	11.154

A Companhia utilizou para fins de registro contábil o fluxo de caixa sem considerar o efeito da inflação nos fluxos a serem descontados. Adicionalmente, conforme Ofício-Circular CVM SNC/SEP 02/2019 - Orientação sobre aplicação do CPC 06 (R2) – Arrendamentos, a Companhia avaliou os impactos decorrentes da projeção da inflação nos pagamentos futuros de aluguel descontados a valor presente utilizando-se da taxa nominal produziria um acréscimo no direito de uso e no passivo de arrendamento de R\$ 2.396 A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Banco ABC do Brasil (i)	3,20% a.a. + CDI	28.439	56.873	28.439	56.873
Banco Safra (ii)	3,41% a.a. + CDI	2.030	3.127	2.030	3.127
Caixa Econômica Federal (iii)	8,30% a.a. + TR	-	-	189.820	21.482
Notas Comerciais (iv)	1,63% a.a. + CDI	-	200.104	-	200.104
Custo de Captação (v)		-	(445)	-	(445)
CRI (vi)	104,5% CDI	259.238	-	259.238	-
Custo de Captação CRI (vii)		(3.982)	-	(3.982)	-
		285.725	259.659	475.545	281.141
Circulante		39.707	39.788	69.707	61.270
Não Circulante		246.018	219.871	405.838	219.871

- (i) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI - Taxa média CDI over extra grupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 3,20% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 29 de junho de 2026. Este financiamento possui "covenants" financeiros.
- (ii) Financiamento - Operação contratada no montante de R\$5.736, sendo os recursos tomados para financiamento de aeronave modelo Cyrrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de juros efetiva de 3,41% ao ano. O vencimento da operação é 8 de setembro de 2026. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.
- (iii) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Os financiamentos estão sujeitos a juros com taxa nominal de 8% e taxa efetiva de 8,3% ao ano, acrescida da atualização monetária apurada no período pela Taxa Referencial - TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros.
- (iv) Notas Comerciais Escriturais, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, em série única, no valor total de R\$ 200.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 1,63% ao ano, sendo que os recursos líquidos captados serão utilizados para (i) pré-pagamento da CCB nº 100120060016300 junto ao Banco Itaú, (ii) reforço de caixa e (iii) capital de giro vinculado ao desenvolvimento de suas atividades imobiliárias, no curso normal de seus negócios. As Notas Comerciais possuem vencimento em 28 de janeiro de 2028, não contam com qualquer garantia real ou fidejussória, nem qualquer privilégio sobre os bens da Emitente e não possuem "covenants" financeiros. A Companhia realizou em 09 de julho de 2025, o resgate antecipado facultativo da totalidade das notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) emissão, em série única, para distribuição pública, sob o rito de registro automático, da Companhia ("Notas comerciais") no valor total de R\$ 200.863 ("Resgate Antecipado Facultativo").
- (v) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação das Notas Comerciais no montante de R\$445 e houve amortizações no montante de R\$445 no período.
- (vi) Em 03 de Julho de 2025 ocorreu a integralização das debêntures da 2ª (segunda) emissão, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente) nos termos das leis e regulamentações aplicáveis conforme aprovação do Conselho de Administração da Companhia realizada em 06 de junho de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Debêntures, com prazo de duração de 5 (cinco anos), contados da Data da Emissão, vencendo, portanto, em 25 de junho de 2030 e sujeitas a juros remuneratórios de 104,5% do CDI. As Debêntures foram objeto de subscrição privada pela Debenturista, sendo que os direitos creditórios decorrentes das Debêntures servem de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), em classe única, em série única, da 287ª (ducentésima octogésima sétima) emissão da Debenturista, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada. Os CRI são destinados a investidores qualificados e profissionais, nos termos da Resolução de CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. Os recursos obtidos pela Companhia com a Emissão serão destinados ao pagamento de custos e despesas futuras, diretamente relacionados ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários. Não foram constituídas garantias, reais ou fidejussórias, no âmbito dos CRI ou sobre os créditos imobiliários e possuem "covenants" financeiros.
- (vii) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação do CRI no montante de R\$4.192 e houve amortizações no montante de R\$210 no período.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 (consolidado):

30/09/2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Banco ABC do Brasil	9.492	18.947	-	-	-	-	28.439
Banco Safra	490	1.540	-	-	-	-	2.030
Caixa Econômica Federal	3.253	46.264	90.290	50.013	-	-	189.820
CRI	9.029	-	-	-	121.856	124.371	255.256
	22.264	66.751	90.290	50.013	121.856	124.371	475.545

31/12/2024	2025	2026	2027	2028	Total
Banco ABC do Brasil	37.926	18.947	-	-	56.873
Banco Safra	1.759	1.368	-	-	3.127
Caixa Econômica Federal	21.482	-	-	-	21.482
Notas Comerciais	104	74.712	99.856	24.987	199.659
	61.271	95.027	99.856	24.987	281.141

Cláusulas restritivas (covenants) das operações - Banco ABC do Brasil

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais e o não atingimento de determinados indicadores financeiros.

Hipóteses de vencimento antecipado: A dívida assumida pelo emitente perante o credor e representada pela Cédula de Crédito Bancário (CCB) nº 7351220 do Banco ABC Brasil S.A, poderá ser declarada antecipadamente vencida de interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial pelo Credor, de modo que todo o saldo devedor apresentado pela CCB tornar-se-á imediatamente exigível, na ocorrência de alguma das seguintes hipóteses com o emitente.

Se, sem a prévia e expressa anuência do credor o emitente assumir novas dívidas corporativas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento aos negócios de gestão ordinária e à liquidação ou substituição de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES ou, ainda, dívidas corporativas até o maior valor entre: a) R\$300.000 (trezentos milhões de reais) ou equivalentes e; b) a 1,80x o Patrimônio Líquido do emitente, desconsiderando-se a redução do Patrimônio Líquido em virtude de absorção de prejuízo e distribuição de lucros conforme Estatuto Social do Patrimônio Líquido e Lei das Sociedades Anônimas. Também serão excluídas deste limitador qualquer dívida destinada a produção do setor da construção civil, dentre eles, mas não se limitando: plano empresário, CCBs imobiliárias, debentures, CRI, mútuo de financiamento imobiliário entre outros que existem atualmente ou possam ser criados no mercado.

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia estava adimplente com as cláusulas financeiras para vencimentos antecipados.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Cláusulas restritivas (covenants) das operações – CRI

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais e o não atingimento de determinados indicadores financeiros.

Hipóteses de vencimento antecipado: descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária ou principal, não sanada no prazo de até 2 (dois) dias úteis, ou de qualquer obrigação acessória relacionada a esta Escritura de Emissão de Debêntures no prazo de 5 (cinco) dias úteis, sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e/ou dos Juros Remuneratórios; vencimento antecipado de qualquer dívida bancária e/ou em operações de mercado de capitais local ou internacional da Emissora ou qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, seja como devedora ou como garantia de valor, individual ou agregado superior a R\$ 15.000; pedido de recuperação judicial ou extrajudicial independentemente de deferimento do processamento de recuperação; submissão e/ou proposta a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial cujo patrimônio líquido consolidado corresponda a no mínimo 10% (dez por cento) do patrimônio líquido consolidado com base nas últimas demonstrações financeiras; pedido de autofalência ou decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução; resgate ou amortização de ações, pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros previstas no estatuto social, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório, caso esteja inadimplente com relação ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária; cessão, promessa de cessão ou qualquer outra forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, da Emissora de Debêntures, exceto se previamente autorizado pela Debenturista e pelos Titulares do CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI; transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 e 222 da Lei das Sociedades por Ações.

Será considerado em evento de vencimento antecipado não automático, a não manutenção dos seguintes índices financeiros: (a) Soma da Dívida líquida e Imóveis a pagar, dividida pelo patrimônio líquido, o resultado deve ser inferior a 0,80. (b) Soma de Recebíveis, Receita a Apropriar e Estoque, dividida pela soma da Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custo a Apropriar cujo resultado deve ser superior a 1,6 ou inferior a 0.

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia estava adimplente com as cláusulas financeiras para vencimentos antecipados.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período de doze meses findo em 30 de setembro de 2025 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	111.354	251.889
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	200.000	358.419
(-) Pagamento do principal	(51.260)	(329.268)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	19.472	26.981
(-) Juros pagos	(19.462)	(26.435)
(-) Custo de Captação	(505)	(505)
(+) Amortização dos custos de captação	60	60
Saldo em 31 de dezembro de 2024	259.659	281.141
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	250.000	659.108
(-) Pagamento do principal	(229.297)	(471.563)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	29.833	36.367
(-) Juros pagos	(20.933)	(25.971)
(-) Custo de Captação	(3.747)	(3.747)
(+) Amortização dos custos de captação	210	210
Saldos em 30 de setembro de 2025	285.725	475.545

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Fornecedores a pagar (i)	5.340	4.827	160.597	66.094
Cauções a pagar (ii)	438	452	39.479	28.184
	5.778	5.279	200.076	94.278
Circulante	5.778	5.279	190.972	91.260
Não Circulante	-	-	9.104	3.018

(i) Fornecedores no país, sem incidência de juros, e são geralmente liquidados em até 120 dias.

(ii) Cauções de garantias contratuais à pagar sem incidência de juros, e são liquidados num prazo médio de 360 dias.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Imposto de renda diferido (a)	23	21	1.952	1.527
Contribuição social diferida (a)	12	12	1.193	889
Provisões para garantia de obra (b)	-	44	18.200	13.411
Provisão para demandas judiciais (c)	7.776	7.813	8.298	8.478
Imposto diferido (d)	358	300	18.642	9.420
	8.169	8.190	48.285	33.725
Circulante	-	-	5.360	5.894
Não Circulante	8.169	8.190	42.925	27.831

a) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	254.723	188.093	276.883	197.313
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(86.606)	(63.952)	(94.140)	(67.086)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	(46.715)	(31.442)	72.788	58.538
Resultado com equivalência patrimonial	132.391	97.158	(5)	1.118
Adição e exclusão temporária provisão para gratificação	1.501	-	1.501	-
Outras adições e exclusões temporárias	(583)	(1.794)	(2.025)	(1.797)
Total de despesa no resultado	(12)	(30)	(21.881)	(9.227)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(10)	(18)	(17.363)	(11.900)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2)	(12)	(4.518)	2.673
Alíquota Efetiva	0,005%	0,016%	7,903%	4,676%

A alíquota efetiva de imposto é impactada pelo fato dos regimes de tributação nas controladas serem pelo RET e Lucro presumido, conforme demonstrado acima.

b) Provisões para garantia de obra

A Companhia e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra deficiências e correções na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar esse compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequada contraposição entre

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados valores em bases estimadas por residência construída. Essa estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas periodicamente.

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro 2023	231	9.693
(+) Adições	-	8.272
(-) Pagamentos	(187)	(4.554)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	44	13.411
(+) Adições	-	8.628
(-) Pagamentos	(44)	(3.839)
Saldos em 30 de setembro de 2025	-	18.200
Circulante	-	5.360
Não Circulante	-	12.840

c) Provisão para demandas judiciais

A diretoria, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais e constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	223	7.388	202	7.813
Provisão do período	615	421	35	1.071
Reversão do período	(178)	(279)	-	(457)
Pagamentos do período	(552)	(99)	-	(651)
Saldos em 30 de setembro de 2025	108	7.431	237	7.776

	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	823	7.453	202	8.478
Provisão do período	655	433	35	1.123
Reversão do período	(284)	(368)	-	(652)
Pagamentos do exercício	(552)	(99)	-	(651)
Saldos em 30 de setembro de 2025	642	7.419	237	8.298

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do período nas rubricas outras despesas, líquidas. Os processos cíveis e previdenciários provisionados possuem natureza de acertos contratuais e processos relacionados a obras e terceiros.

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas são consideradas “possíveis” pela Companhia em conjunto com os assessores legais da Companhia, no montante de R\$31.391 em 30 de setembro de 2025 (R\$12.450 em 31 de dezembro de 2024), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas informações financeiras trimestrais e consolidadas da Companhia.

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possuía o montante de R\$1.815 a título de depósitos judiciais (R\$1.312 em 31 de dezembro de 2024) – Vide Nota 6.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

d) Imposto diferido

	Controladora	Consolidado
	30/09/2025	30/09/2025
PIS	97	920
COFINS	261	3.335
RET	-	14.387
Saldos em 30 de setembro de 2025	358	18.642
Não Circulante	358	18.642

13. Contas a Pagar com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
SCP Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda	20.207	-	20.207	-
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda	10.088	-	-	-
Vida Nova Primavera Do Leste 394 - Emp. Imob. Ltda	6.048	-	-	-
Pacaembu Sinop 449 - Emp. Imob. Ltda	4.917	-	-	-
Pacaembu Cafelândia - 364 - Emp. Imob. Ltda	3.848	7.234	-	-
Vida Nova Cuiabá Emp. Imob. Ltda	2.122	-	-	-
Brasília Reserva do Parque ADM Geral – Emp. Imob. Ltda	-	-	1.359	-
Pacaembu Assis Chateaubriand 474 - Emp. Imob. Ltda	1.068	-	-	-
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda	982	-	-	-
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imob. Ltda	857	-	-	-
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	838	-	-	-
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda	794	1.132	-	-
Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda	788	-	-	-
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	771	15.418	-	-
Nova Vida Anápolis - Emp. Imob. Ltda	747	748	-	-
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda	725	-	-	-
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda	677	-	-	-
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	600	307	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda	547	392	-	-
Pacaembu Barretos 368 - Emp. Imob. Ltda	547	-	-	-
Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda	531	60	-	-
Pacaembu Arapongas 1 - Emp. Imob. Ltda	498	-	-	-
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	476	-	-	-
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	421	380	-	-
Vida Nova Londrina - Emp. Imob. Ltda	297	347	-	-
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	286	244	-	-
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda	208	248	-	-
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda	-	295	-	-
Haus Compra E Venda De Bens Moveis Ltda	-	6.636	-	-
Terra Nova Pindamonhangaba - Emp. Imob. Ltda	-	4.145	-	-
Vida Nova Goiás II - Emp. Imob. Ltda	-	1.921	-	-
Pacaembu Botucatu Veronica - Emp. Imob. Ltda	-	735	-	-
Outros	2.229	380	-	-
	62.117	40.622	21.566	-

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Os saldos de contas a pagar com partes relacionadas passivos em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 representam antecipação de lucros recebidos de controladas a serem liquidados com resultados futuros. Valores sem encargos e sem data de vencimento estipulado.

Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 05 de março de 2025, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2025 no valor de até R\$21.024. O valor da remuneração dos administradores no trimestre findo em 30 de setembro de 2025 foi de R\$ 10.978 sendo R\$ 10.702 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$ 276 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R\$ 6.095 findo em 30 de setembro de 2024, sendo R\$5.502 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$ 593 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações”).

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Salários e pró-labore	3.919	2.987	4.330	3.279
Provisão de férias e 13º Salário	17.198	10.011	18.371	10.607
Encargos trabalhistas	3.920	3.652	4.453	4.002
Gratificações e bonificações	17.080	22.485	32.461	35.330
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	5	-	2.196
RET a pagar	-	-	5.695	-
PIS e COFINS a pagar	173	149	275	347
Outras obrigações tributárias	1.261	812	7.923	3.972
Outras contas a pagar	749	158	297	925
Aquisição de participação societária a pagar (i)	-	2.727	736	2.727
	44.300	42.986	74.541	63.385
Circulante	44.300	42.986	74.411	63.385
Não Circulante	-	-	130	-

- (i) Aquisição em 31 de maio de 2023 de 672.704 cotas correspondentes a 100% de participação na sociedade RNI Incorporadora Imobiliária 451 Ltda, pelo valor de R\$7.575, com incidência de atualização monetária correspondente a 50% do INCC/FGV (Índice Nacional de Custo de Construção) e com vencimento final em agosto de 2025.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$367.501, composto por 130.180.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em 23 de novembro de 2023, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$459 com a emissão de 178.000 novas ações ordinárias, todas nominativas e escriturais e sem valor nominal, remanesecendo o valor de R\$90 que será totalmente integralizado em caixa no ano de 2025.

Em 02 de fevereiro de 2024, foi celebrado o segundo aditivo ao acordo de acionistas nos termos e para os fins do artigo 118 da Lei das S.A., com o objetivo de regulamentar os direitos, obrigações e responsabilidades dos controladores em relação a Companhia, bem como os princípios gerais que regulam o relacionamento como acionistas da Companhia.

Foram celebrados nessa mesma data os termos de doação de titularidade de ações da Companhia, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus pelos sócios Eduardo Robson Raineri de Almeida no total de 17.400.804 (dezesete milhões, quatrocentos mil, oitocentos e quatro) ações e Wilson de Almeida Junior, no total de 15.467.380 (quinze milhões, quatrocentos e sessenta e sete mil, trezentos e oitenta) ações nominativas e sem valor nominal de acordo com o Estatuto Social da Companhia. Como donatários estão Fernando Bassan de Almeida que recebeu 10.633.824 (dez milhões, seiscentos e trinta e três mil, oitocentos e vinte e quatro) ações, Frederico de Almeida Escobar que recebeu 5.478.031 (cinco milhões, quatrocentos e setenta e oito mil e trinta e uma) ações, Julia Helena de Almeida Honda que recebeu 11.600.536 (onze milhões, seiscentos mil, quinhentos e trinta e seis) ações e Victor Bassan de Almeida que recebeu 5.155.793 (cinco milhões, cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e noventa e três) ações.

Os acionistas controladores declaram que as operações realizadas não objetivam alterar a composição do controle ou a estrutura administrativa da Companhia.

Em 26 de setembro de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$206, com a emissão de 70.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao “Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A”, para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes.

Em 12 de novembro de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$859, com a emissão de 297.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao “Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A”, para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes.

Em 6 de fevereiro de 2025 foi celebrado o termo de doação de titularidade de ações da Companhia, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus pelo sócio Victor Bassan de Almeida no total de 483.356 (quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e cinquenta e seis) ações nominativas e sem valor nominal de acordo com o Estatuto Social da Companhia que tem como donatário Fernando Bassan de Almeida.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Em 26 de fevereiro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$188, com a emissão de 60.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao “Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A”, para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes.

Em 05 de maio de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$189, com a emissão de 56.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao “Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A”, para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes.

Em 24 de setembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$592, com a emissão de 184.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao “Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A”, para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes.

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024:

Sócios	30/09/2025		31/12/2024	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	40.601.876	31,19%	40.601.876	31,26%
Wilson de Almeida Junior	36.090.558	27,72%	36.090.558	27,79%
Victor Bassan de Almeida	17.561.922	13,49%	18.045.278	13,89%
Fernando Bassan de Almeida	17.561.922	13,49%	17.078.566	13,15%
Julia Helena de Almeida Honda	11.600.536	8,91%	11.600.536	8,93%
Frederico de Almeida Escobar	5.488.031	4,22%	5.488.031	4,23%
Outros	1.276.000	0,98%	976.000	0,75%
	130.180.845	100%	129.880.845	100%

b) Reserva de lucros

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social.

Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

c) Distribuição de resultado

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Em 05 de agosto de 2024 foi aprovado o pagamento de R\$10.000 a título de dividendos intermediários oriundos do resultado do 1º semestre de 2024.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Em 06 de agosto de 2025 foi aprovado o pagamento de R\$ 24.999 a título de dividendos intermediários oriundos do resultado do 1º semestre de 2025.

Adicionalmente, no transcorrer do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia efetuou pagamento de dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2024 no montante de R\$52.011 (R\$25.179 no transcorrer do período de nove meses findo em 30 de setembro 2024) e efetuou pagamento de dividendos adicionais propostos do exercício de 2024 no montante de R\$24.804 (R\$10.072 no transcorrer do período de nove meses findo em 30 de setembro 2024) Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$3 em 30 de setembro de 2025, apresentados no passivo circulante.

16. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.955.718	2.088.838
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.912.338	1.410.054
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	1.043.380	678.784
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.971.369	1.427.593
(b) Custo de construção Incorridos	(1.283.256)	(968.234)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(5.934)	(6.088)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	688.113	459.359
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	65,09%	67,82%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	706.428	537.093
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(186.799)	(94.449)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(643)	(232)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	519.629	442.644

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

17. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receita de incorporação imobiliária	-	-	13.120	32.234	747.213	1.726.313	506.429	1.270.145
Receita de Prestação de Serviço	14.970	41.458	-	-	14.970	41.458	-	-
Tributos incidentes sobre a receita (i)	(1.618)	(4.505)	(1.578)	(3.815)	(11.587)	(26.953)	(7.410)	(12.912)
	13.352	36.953	11.542	28.419	750.596	1.740.818	499.019	1.257.233

- (i) Valores apropriados de acordo com a Lei 14.620/2023 sancionada em 13 de julho de 2023, resultado da conversão da Medida Provisória nº 1.162/2023, disciplinada pela instrução normativa RFB nº 2179 de 05 de março de 2024. Essa Lei por meio do art. 31, reinstituiu a alíquota de 1% para o Regime Especial de Tributação aplicável às vendas de imóveis residenciais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, sendo assim classificadas as operações de vendas de unidades com famílias que possuam renda bruta familiar até R\$ 2.850.

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	(12.751)	(35.324)	(11.186)	(27.511)	(521.270)	(1.216.008)	(349.082)	(886.414)
Despesas gerais e administrativas	(39.520)	(106.697)	(33.503)	(86.199)	(39.498)	(106.950)	(33.664)	(86.709)
Despesas com vendas	(820)	(1.691)	(684)	(987)	(45.880)	(109.326)	(29.580)	(76.187)
	(53.091)	(143.712)	(45.373)	(114.697)	(606.648)	(1.432.284)	(412.326)	(1.049.310)
Custos de construção	(12.868)	(35.673)	(11.151)	(27.400)	(517.653)	(1.207.729)	(346.542)	(880.154)
Honorários administração	(4.053)	(10.702)	(1.888)	(5.502)	(4.053)	(10.702)	(1.888)	(5.502)
Serviços tomados de terceiros	(4.040)	(11.124)	(2.688)	(6.669)	(4.053)	(11.155)	(2.695)	(6.707)
Comissões	-	-	-	-	(20.166)	(47.151)	(15.114)	(36.556)
Pessoal	(23.799)	(63.574)	(23.233)	(57.829)	(30.453)	(80.551)	(26.657)	(67.299)
Premiação unidades vendidas	-	-	-	-	(4.310)	(10.041)	(2.902)	(7.671)
Viagens e Estadias	(1.597)	(3.812)	(1.281)	(3.170)	(1.603)	(3.821)	(1.281)	(3.175)
Amortização Direito de Uso	(1.063)	(3.848)	(1.063)	(3.397)	(1.063)	(3.848)	(1.063)	(3.397)
Ponto de atendimento	-	-	-	-	(6.550)	(15.206)	(4.331)	(12.568)
Publicidade e propaganda	(823)	(2.590)	(649)	(1.024)	(8.079)	(20.756)	(3.881)	(10.311)
Custo com garantia de obra	-	-	-	-	(3.734)	(8.628)	(2.505)	(6.147)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(162)	(642)	(414)	(1.436)	(162)	(642)	(414)	(1.436)
Demais custos e despesas	(4.686)	(11.747)	(3.006)	(8.270)	(4.769)	(12.054)	(3.053)	(8.387)
	(53.091)	(143.712)	(45.373)	(114.697)	(606.648)	(1.432.284)	(412.326)	(1.049.310)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

19. Outras despesas, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Provisão para demandas judiciais	23	37	(531)	(2.083)	179	113	(576)	(2.751)
Provisão para perdas de crédito esperadas	(43)	(168)	30	(275)	(10.595)	(16.689)	(6.749)	(12.783)
Ganhos e Perdas de Participação (i)	(9.782)	(20.150)	33	757	(9.969)	(20.338)	15	(3.023)
Despesas tributárias	(562)	(1.527)	(339)	(777)	(1.581)	(3.050)	(663)	(1.699)
Despesa com empreendimentos concluídos	(762)	(2.762)	(944)	(3.844)	(3.096)	(9.110)	(2.410)	(9.527)
Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis (ii)	10	11	-	-	(100)	(109)	-	-
Outras despesas/receitas, líquidas	(108)	(765)	(46)	(6.134)	(334)	(2.472)	(136)	(6.482)
	(11.224)	(25.324)	(1.797)	(12.356)	(25.496)	(51.655)	(10.519)	(36.265)

(i) Refere-se a obrigações a pagar das sociedades do Mato Grosso decorrentes de lucros nos empreendimentos Vida Nova Cuiabá 1 e 2, Jardim dos Ipês I e IV, Parque do Cerrado e Rhodivi - Morada do Bosque no montante de R\$ 20.207 em 30 de setembro de 2025

(ii) Refere-se substancialmente a baixas de gastos com prospecção de projetos descontinuados.

20. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicação financeira	10.253	28.714	7.266	14.777	11.593	32.142	8.059	18.442
Juros contratuais	78	353	271	649	7.378	17.190	4.970	12.702
Variação monetária	25	86	-	-	3.037	9.670	2.624	9.693
	10.356	29.153	7.537	15.426	22.008	59.002	15.653	40.837
Despesas financeiras								
Despesas bancárias	(30)	(122)	(41)	(107)	(1.967)	(5.170)	(1.328)	(3.601)
Despesas com juros	(12.630)	(31.430)	(6.771)	(14.350)	(12.980)	(32.359)	(6.861)	(14.719)
Outras despesas financeiras	(180)	(180)	-	-	(1.414)	(1.453)	(32)	(151)
	(12.840)	(31.732)	(6.812)	(14.457)	(16.361)	(38.982)	(8.221)	(18.471)
Resultado financeiro líquido	(2.484)	(2.579)	725	969	5.647	20.020	7.432	22.366

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

21. Resultado por ação

O cálculo do lucro por ação básico é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos detentores de ações ordinárias da Controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e ações utilizadas no cálculo do lucro por ação básico e diluído:

	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Lucro líquido do período	113.731	254.711	79.491	188.063
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.996.845	129.958.623	129.354.377	129.354.377
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	1.544.000	1.544.000	2.211.000	2.211.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	131.540.845	131.502.623	131.565.377	131.565.377
Resultado básico por ação	0,8748771	1,0848068	0,6145211	1,4538588
Resultado diluído por ação	0,6463906	1,0705719	0,6041939	1,4294262

22. Informação por segmento

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação imobiliária). A diretoria da Companhia analisa os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada, os repasses do Programa Minha Casa Minha Vida, são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

23. Instrumentos financeiros

A diretoria da Companhia supervisiona a gestão dos riscos mencionados abaixo. A diretoria da Companhia analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia e disposição para risco do grupo. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação do CDI e TR.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota 5.

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pela Anbima de setembro de 2025 e IPCA pelo boletim Focus de setembro de 2025, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 10%, 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$ 622 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição a Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de stress, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	7,45%	11,18%	13,41%	14,90%	16,39%	18,63%	22,35%
IPCA	2,42%	3,62%	4,35%	4,83%	5,31%	6,04%	7,25%
TR	0,85%	1,28%	1,53%	1,70%	1,87%	2,13%	2,55%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado							
	Saldos em 30/09/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	72.467	5.399	8.102	9.718	10.798	11.877	13.501	16.196
IPCA	254.283	6.154	9.205	11.061	12.282	13.502	15.359	18.436
TR	(189.820)	(1.613)	(2.430)	(2.904)	(3.227)	(3.550)	(4.043)	(4.840)
Total	136.930	9.940	14.877	17.875	19.853	21.829	24.817	29.792

Saldos consolidados	30/09/2025	CDI	IPCA	TR	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	434.451	358.192	-	-	76.259
Caixa restrito (Nota 3.b)	22.268	-	-	-	22.268
Contas a receber (Nota 4)	674.076	-	254.283	-	419.793
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	35.466	-	-	-	35.466
Total dos ativos financeiros	1.166.261	358.192	254.283	-	553.786
Fornecedores (Nota 11)	200.076	-	-	-	200.076
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	475.545	285.725	-	189.820	-
Total dos passivos financeiros	675.621	285.725	-	189.820	200.076

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro de 2025, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia e a classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

	Nível da hierarquia	30/09/2025	31/12/2024
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Aplicações financeiras	2 (a)	358.192	335.872

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

g) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	30/09/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(475.545)	(281.141)
Arrendamentos (Nota 9)	-	(11.154)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	434.451	346.958
Caixa restrito (Nota 3.b)	22.268	74.781
(Dívida líquida) / Caixa líquido	(18.826)	129.444
Total do patrimônio líquido consolidado	870.025	663.570
Total do capital próprio e de terceiros	888.851	534.126
Grau de índice (dívida líquida/caixa líquido) /sobre patrimônio líquido - %	(2,16%)	24,23%

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	30/09/2025			31/12/2024		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	1.882	277.245	279.127	705	304.230	304.935
Contas a receber	20.555	-	20.555	36.136	-	36.136
Adiantamentos para aquisição de terrenos	19.879	-	19.879	22.214	-	22.214
Outros ativos	-	-	-	8.542	-	8.542
Total dos instrumentos ativos	42.316	277.245	319.561	67.597	304.230	371.827
Empréstimos e financiamentos	285.725	-	285.725	259.659	-	259.659
Fornecedores	5.778	-	5.778	5.279	-	5.279
Contas a pagar com partes relacionadas	62.117	-	62.117	40.622	-	40.622
Arrendamentos	11.355	-	11.355	11.154	-	11.154
Outras contas a pagar	-	-	-	42.986	-	42.986
Total dos instrumentos passivos	364.975	-	364.975	359.700	-	359.700

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Consolidado					
	30/09/2025			31/12/2024		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	76.259	358.192	434.451	11.086	335.872	346.958
Caixa restrito	-	22.268	22.268	-	74.781	74.781
Contas a receber	674.076	-	674.076	381.194	-	381.194
Adiantamentos para aquisição de terrenos	35.466	-	35.466	40.198	-	40.198
Outros ativos	-	-	-	56.946	-	56.946
Total dos instrumentos ativos	785.801	380.460	1.166.261	489.424	410.653	900.077
Empréstimos e financiamentos	475.545	-	475.545	281.141	-	281.141
Fornecedores	200.076	-	200.076	94.278	-	94.278
Contas a pagar com partes relacionadas	21.566	-	21.566	-	-	-
Arrendamentos	11.355	-	11.355	11.154	-	11.154
Outras contas a pagar	-	-	-	63.385	-	63.385
Total dos instrumentos passivos	708.542	-	708.542	449.958	-	449.958

i) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 30 de setembro de 2025	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	475.545	155.949	354.248	510.197
Fornecedores	200.076	190.972	9.104	200.076
Arrendamentos	11.355	4.147	9.603	13.750
	686.976	351.068	372.955	724.023

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Plano de opções de aquisição de ações

Em 09 de janeiro de 2020, a Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária o plano de opções de aquisição de ações, que disciplina os termos e condições gerais para outorga e exercício de opções de aquisição de ações de emissão da Companhia a administradores, empregados e colaboradores considerados pessoas chave, que sejam aprovados pelo Conselho de Administração.

O Conselho de Administração aprovou em 12 de fevereiro de 2020 o primeiro programa de opções de compra de ações da Companhia, no âmbito do plano de outorga de opções que foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária.

Em 4 de setembro de 2020, a Companhia emitiu 2.620.000 opções de ações em pagamento à Administração da Companhia por seus serviços. As opções têm vida útil de 5 (cinco) anos e são exercíveis a R\$2,13. Conforme o modelo de Contrato de Opção da Companhia, as opções se tornarão exercíveis de maneira gradual, a cada aniversário da seguinte forma:

Quantidade de Opções Exercíveis	Prazo de Vesting
1/5 das Opções	1 (um) ano a contar de 04 de setembro de 2020
1/5 das Opções	2 (dois) anos a contar de 04 de setembro 2020
1/5 das Opções	3 (três) anos a contar de 04 de setembro 2020
1/5 das Opções	4 (quatro) anos a contar de 04 de setembro 2020
1/5 das Opções	5 (cinco) anos a contar de 04 de setembro de 2020

O plano de remuneração baseado em ações é mensurado valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da outorga. A despesa é reconhecida no resultado do exercício durante o prazo em que o direito é adquirido (período de vesting), com base em estimativas de quais ações concedidas serão eventualmente adquiridas, com contrapartida no patrimônio líquido.

As opções são avaliadas pelo modelo de precificação Black-Scholes. A tabela a seguir mostra os detalhes das variações nas opções, em conjunto com as variáveis utilizadas para avaliação das opções concedidas. O preço de exercício é ajustado pelo IPCA, a partir da data de concessão das opções até a data de exercício. Em 30 de setembro de 2020, as premissas utilizadas para o cálculo do valor justo das outorgas foram as seguintes:

Data da outorga:	03/09/2020
Quantidade de ações:	2.620.000
Preço de exercício na data da outorga:	R\$2,13
Taxa de juros, isenta de risco:	4,4%
Volatilidade das ações no mercado:	60,1%
Preço de exercício da ação:	R\$2,13
Valor justo da opção na data da outorga:	R\$9,10
Quantidade de opções em circulação:	2.820.000
Valorização das opções em circulação:	R\$19.208

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A volatilidade esperada se baseia na volatilidade histórica das ações de Companhias do setor de *Real Estate* negociadas em Bolsa. A vida contratual remanescente média se baseia na expectativa de exercício.

Em 7 de maio de 2021, a Companhia, ainda no âmbito do Primeiro Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações de Emissão da Companhia, emitiu mais 200.000 opções de Compra ações. Essas opções têm vida útil de 5 (cinco) anos e são exercíveis a R\$ 2,72, em conformidade com o modelo do Contrato de Opção de Compra de Ações da Companhia, estas opções também se tornarão exercíveis de maneira gradual, conforme prazo de vesting do quadro acima.

Em 18 de outubro de 2021, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o primeiro prazo de vesting. Os participantes que exerceram as suas opções, receberam após a deliberação do Conselho de Administração as ações outorgadas.

O Conselho de Administração deliberou, em 27 de setembro de 2022, a alteração do período de exercício, assim como a data limite constante no Primeiro Programa, dada a não ocorrência do evento de liquidez. Assim, a data limite para fins de verificação do evento de liquidez foi prorrogada para 13 de janeiro de 2024. Ato contínuo, o Conselho de Administração alterou o prazo de vigência do Primeiro Programa de Outorga de Opções de Ações da Companhia.

Em 18 de outubro de 2023, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o segundo prazo de vesting. Essa operação passa a ter validade após a aprovação do Conselho de Administração em reunião prevista para o dia 12 de novembro de 2024.

O Conselho de Administração deliberou, em 23 de novembro de 2023, a alteração do período de exercício, assim como a data limite constante no Primeiro Programa, dada a não ocorrência do evento de liquidez. Assim, a data limite para fins de verificação do evento de liquidez foi prorrogada para 13 de janeiro de 2025. Ato contínuo, o Conselho de Administração alterou o prazo de vigência do Primeiro Programa de Outorga de Opções de Ações da Companhia.

Em 18 de outubro de 2024, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o terceiro prazo de vesting. Os participantes que exerceram as suas opções, receberam após a deliberação do Conselho de Administração as ações outorgadas.

Em 18 de outubro de 2025, encerrou-se o prazo para exercício das opções outorgadas pelos participantes que cumpriram o quarto prazo de vesting. Os participantes que exerceram as suas opções, receberão após a deliberação do Conselho de Administração as ações outorgadas.

A Companhia reconheceu em 30 de setembro de 2025 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$643 (R\$1.436 em 30 de setembro de 2024) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

25. Eventos subsequentes

A Companhia aprovou em 10 de outubro de 2025 em reunião do Conselho de Administração a convocação de assembleia geral extraordinária ("AGE") para tratar, dentre outras matérias, da distribuição de dividendos ("Distribuição de Dividendos"), da criação de ações preferenciais nominativas, escriturais, sem valor nominal e resgatáveis ("PNs Resgatáveis") e do aumento do capital social da Companhia, com a subscrição particular de novas PNs Resgatáveis ("Aumento de Capital").

Nos termos aprovados pela RCA 10.10.25, será proposta à deliberação da assembleia geral a Distribuição de Dividendos no montante total de R\$ 350.000, sendo o montante de R\$ 216.560 à conta de reservas de lucros existentes e o montante de R\$ 133.440 à conta do lucro do período, conforme informações financeiras da Companhia datadas de 30 de junho de 2025.

Conforme aprovado na RCA 10.10.25, a assembleia geral deliberará proposta para o aumento de capital de até R\$ 350.000, com a subscrição particular de até 58.236.273 (cinquenta e oito milhões, duzentos e trinta e seis mil, duzentos e setenta e três) novas PNs Resgatáveis, sendo admitida a homologação do aumento de capital parcialmente subscrito, desde que sejam subscritas novas ações correspondendo a um aumento mínimo de R\$ 344.000. As novas PNs Resgatáveis serão subscritas pelo preço de emissão de R\$ 6,01 (seis reais e um centavo) por ação, fixado nos termos do artigo 170, § 1º, inciso II, da Lei das S.A., e serão integralizadas em moeda corrente nacional.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO INCISO V, PARÁGRAFO 1º, DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80, DE 29 DE MARÇO DE 2022

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras intermediárias referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025, nos termos e para fins do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 31 de outubro de 2025.

Fernando Bassan de Almeida

Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa

Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior

Diretor de Engenharia

Frederico Escobar

Diretor de Negócios

Breno Mendes Vilela

Diretor Comercial

Victor Vasconcelos de Miranda

Diretor Jurídico

Daniel Barros Rocha

Diretor

Marco Cury Margutti

Diretor

Robson Martins de Miranda

Gerente Contábil

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO INCISO V, PARÁGRAFO 1º, DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80, DE 29 DE MARÇO DE 2022

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com a Relatório do Auditor Independente sobre as informações financeiras intermediárias referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025, nos termos e para fins do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 31 de outubro de 2025.

Fernando Bassan de Almeida

Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa

Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior

Diretor de Engenharia

Frederico Escobar

Diretor de Negócios

Victor Vasconcelos Miranda

Diretor Jurídico

Breno Mendes Vilela

Diretor Comercial

Daniel Barros Rocha

Diretor

Marco Cury Margutti

Diretor

Robson Martins de Miranda

Gerente Contábil