

ITR – Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

31 de março de 2025
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo, 5 de maio de 2025 - Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia" ou "Pacaembu"), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 33 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Release de Resultados do 1º trimestre de 2025.

**Recordes históricos para o primeiro trimestre
em Vendas Líquidas, Receita Líquida,
Lucro Bruto Ajustado, Lucro Líquido e Geração de Caixa**



1T25 (vs. 1T24)



Vendas Líquidas

1T25: R\$ 528,2 milhões (+15,9%)



Landbank

1T25: R\$ 18,7 bilhões (+31,8%)



Receita Líquida

1T25: R\$ 390,2 milhões (+34,7%)



Lucro Bruto Ajustado

1T25: R\$ 117,4 milhões (+34,6%)



Lucro Líquido

1T25: R\$ 55,9 milhões (+44,1%)
margem de 14,3% (+0,9 p.p.)



Geração de Caixa

1T25: R\$ 40,3 milhões (+29,9%)



Mensagem da Administração

Iniciamos o ano com **diversos recordes para um primeiro trimestre**, seguindo o ritmo do ano anterior. No 1T25, alcançamos marcas inéditas para 1T em vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto ajustado, lucro líquido e geração de caixa. Seguimos entregando crescentes resultados operacionais, financeiros com incremento de rentabilidade e retorno.

As **vendas líquidas** atingiram R\$ 528 milhões, aumento de +16% no 1T25 vs. 1T24. O **landbank** alcançou R\$ 19 bilhões, crescimento de +32% em relação ao 1T24 e correspondendo a aproximadamente 10 vezes os lançamentos realizados nos últimos 12 meses.

Tendo em vista a positiva performance de vendas e evolução adequada das obras, a **receita líquida** no 1T25 atingiu R\$ 390 milhões (+35% vs. 1T24), com margem bruta ajustada¹ próxima a 30% que permitiu o crescimento do **lucro bruto ajustado** em +35% na mesma comparação.

O melhor desempenho operacional associado a ganhos de eficiência e manutenção de equilibrada estrutura de capital, resultou no **lucro líquido** de R\$ 56 milhões (+44% vs. 1T24) e retorno de 45% sobre o patrimônio líquido (29% vs. 1T24).

Encerramos o trimestre com sólida posição de caixa, de R\$ 495 milhões (+36% vs. mar/24), e caixa líquido² de R\$ 181 milhões (+18% vs. mar/24).

Esses resultados 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

(1) Margem Bruta Ajustada pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.
(2) Caixa líquido de endividamento





Destques Operacionais e Financeiros

| Destques | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Destques Operacionais | | | | | |
| Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) ¹ | 443,9 | 515,7 | -13,9% | 458,0 | -3,1% |
| Vendas Líquidas (R\$ milhões) ¹ | 528,2 | 617,4 | -14,4% | 455,7 | 15,9% |
| VSO (%) ¹ | 38,1% | 40,5% | -2,5 p.p | 36,3% | 1,7 p.p |
| Unidades Habitacionais Entregues | 1.566 | 3.897 | -59,8% | 359 | 336,2% |
| Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões) | 253,1 | 601,8 | -57,9% | 52,3 | 383,5% |
| Landbank (R\$ milhões) ¹ | 18.689,3 | 18.281,1 | 2,2% | 14.185,4 | 31,8% |
| Destques Financeiros (R\$ milhões) | | | | | |
| Receita Líquida | 390,2 | 435,1 | -10,3% | 289,7 | 34,7% |
| Lucro Bruto | 117,0 | 134,3 | -12,9% | 84,9 | 37,8% |
| Margem Bruta (%) | 30,0% | 30,9% | -0,9 p.p | 29,3% | 0,7 p.p |
| Lucro Bruto Ajustado ² | 117,4 | 135,2 | -13,2% | 87,2 | 34,6% |
| Margem Bruta Ajustada (%) | 30,1% | 31,1% | -1,0 p.p | 30,1% | 0,0 p.p |
| EBITDA Ajustado | 57,7 | 75,6 | -23,7% | 35,0 | 64,9% |
| Margem EBITDA Ajustado (%) | 14,8% | 17,4% | -2,6 p.p | 12,1% | 2,7 p.p |
| Resultado Financeiro | 5,4 | 5,4 | 0,0% | 5,9 | -8,5% |
| Lucro Líquido | 55,9 | 73,0 | -23,4% | 38,8 | 44,1% |
| Margem Líquida (%) | 14,3% | 16,8% | -2,5 p.p | 13,4% | 0,9 p.p |
| Caixa e Equivalentes ³ | 494,9 | 421,7 | 17,3% | 364,1 | 35,9% |
| Dívida (Caixa) Líquida ⁴ | (180,9) | (140,6) | 28,7% | (153,8) | 17,6% |
| Geração de Caixa ⁵ | 40,3 | (74,1) | -154,4% | 31,0 | 29,9% |
| Patrimônio Líquido | 719,9 | 663,6 | 8,5% | 510,9 | 40,9% |
| Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%) | -25,1% | -21,2% | -3,9 p.p | -30,1% | 5,0 p.p |
| ROE LTM ⁶ | 45,2% | 46,0% | -0,8 p.p | 29,2% | 16,1 p.p |
| ROIC LTM ⁷ | 55,7% | 53,2% | 2,5 p.p | 32,6% | 23,1 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 | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|---|-------|-------|---------|-------|---------|
| Número de Unidades ¹ | 2.311 | 2.749 | -15,9% | 2.389 | -3,3% |
| VGV 100% (R\$ milhões) ¹ | 443,9 | 515,7 | -13,9% | 458,0 | -3,1% |
| VGV Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2} | 390,4 | 460,0 | -15,1% | 408,0 | -4,3% |
| Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹ | 192,1 | 187,6 | 2,4% | 191,7 | 0,2% |
| Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹ | 168,9 | 167,3 | 1,0% | 170,8 | -1,1% |
| Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³ (R\$ mil) | 192,1 | 191,6 | 0,3% | 192,7 | -0,3% |

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

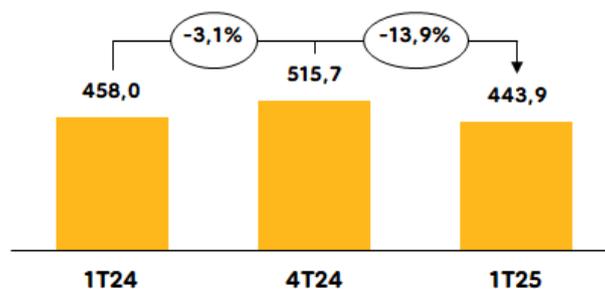
³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

No 1T25, os lançamentos somaram R\$ 443,9 milhões em VGV (-3,1% vs. 1T24), correspondentes a 2.311 unidades (-3,3% vs. 1T24).

Dos lançamentos do 1T25, destaca-se o projeto de Rhodivi Morada do Bosque em Sinop/MT, terceiro município de operação da Pacaembu dentro do estado do Mato Grosso.

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV atingiu R\$ 192,1 mil, praticamente em linha com o 1T24, em função do mix de projetos lançados nos períodos.

Lançamento em VGV - R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil





Destaques nos Lançamentos

Sinop/MT – Rhodivi Morada do Bosque | Lançamento Mar/2025



796 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 155,2 milhões



Marília/SP – Residencial Eco Vilage | Lançamento Jan/2025



543 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 106,8 milhões





Vendas Líquidas

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

No 1T25, a Pacaembu registrou recordes de vendas líquidas em VGV e unidades para um primeiro trimestre. As vendas líquidas totalizaram R\$ 528,2 milhões em VGV (+15,9% vs. 1T24), correspondentes a 2.751 unidades (+12,2% vs. 1T24). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 194,6 mil, evolução de +4,5% em relação ao 1T24.

Adicionalmente, em março de 2025, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 667 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 2T25.

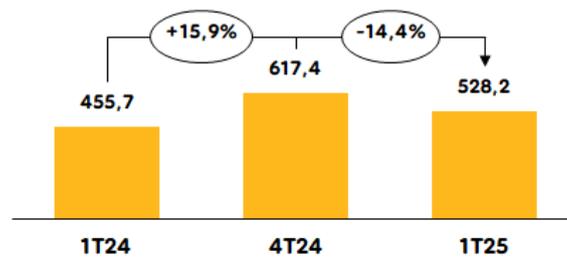
| Vendas Líquidas | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|---|-------|-------|---------|-------|---------|
| VGV 100% (em R\$ milhões) ¹ | 528,2 | 617,4 | -14,4% | 455,7 | 15,9% |
| VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2} | 462,4 | 542,5 | -14,8% | 407,1 | 13,6% |
| Número de Unidades ¹ | 2.751 | 3.217 | -14,5% | 2.451 | 12,2% |
| Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹ | 192,0 | 191,9 | 0,0% | 185,9 | 3,3% |
| Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹ | 168,1 | 168,6 | -0,3% | 166,1 | 1,2% |
| Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil) ³ | 194,6 | 192,8 | 0,9% | 186,2 | 4,5% |

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

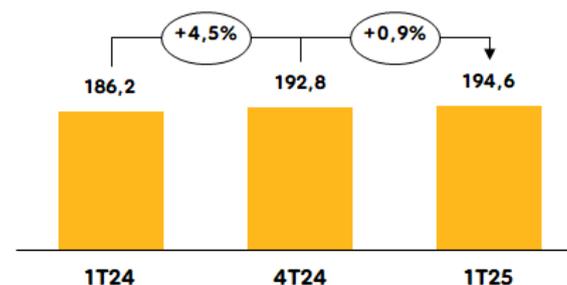
² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

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

Vendas Líquidas em VGV – R\$ mi



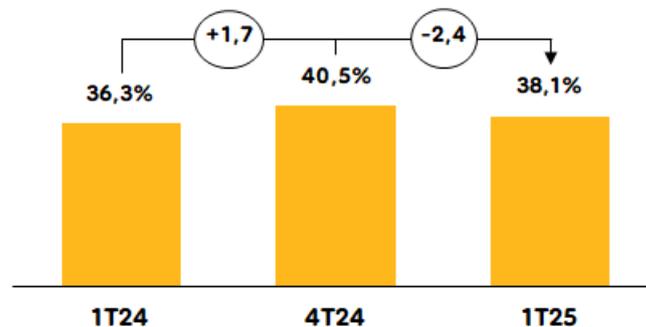
Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil





Velocidade sobre a oferta - VSO

No 1T25, a VSO alcançou 38,1%, aumento de +1,7 p.p. vs 1T24.



Unidades habitacionais entregues

| Unidades Habitacionais Entregues | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|----------------------------------|-------|-------|---------|------|---------|
| Número de unidades habitacionais | 1.566 | 3.897 | -59,8% | 359 | 336,2% |
| VGV Pacaembu (em R\$ milhões) | 253,1 | 601,8 | -57,9% | 52,3 | 383,5% |

No 1T25, foram entregues 1.566 unidades habitacionais (+336,2% vs. 1T24).

Estoques

| Estoques | 1T25 | |
|--------------------|--------------|--------------|
| | Unidades | R\$ milhões |
| Obras em Andamento | 4.607 | 719,4 |
| Obras Entregues | 205 | 31,9 |
| Total | 4.812 | 751,4 |

Os estoques da Companhia, ao final do 1T25, totalizaram 4.812 unidades, sendo 4.607 em projetos com obras em andamento, ou seja, 95,7% do estoque em fase de execução. Os estoques de unidades em projetos concluídos referem-se a lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R\$ 751,4 milhões.



Landbank

| Landbank | 31/03/2025 | 31/12/2024 | T/T (%) | 31/03/2024 | A/A (%) |
|-----------------------------------|------------|------------|---------|------------|---------|
| VGV (em R\$ milhões) ¹ | 18.689,3 | 18.281,1 | 2,2% | 14.185,4 | 31,8% |

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

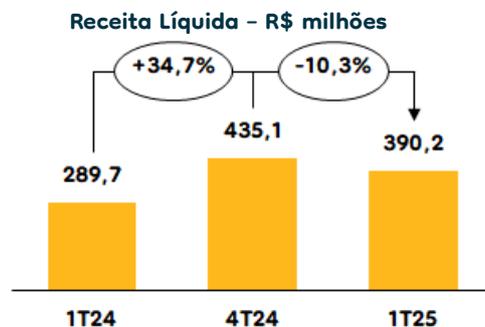
O *landbank* alcançou novo recorde e totalizou R\$ 18,7 bilhões em VGV Pacaembu (+31,8% vs. 1T24).

Receita Líquida e Lucro Bruto

A receita líquida totalizou R\$ 390,2 milhões no 1T25 (+34,7% vs. 1T24). O positivo desempenho foi consequência da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

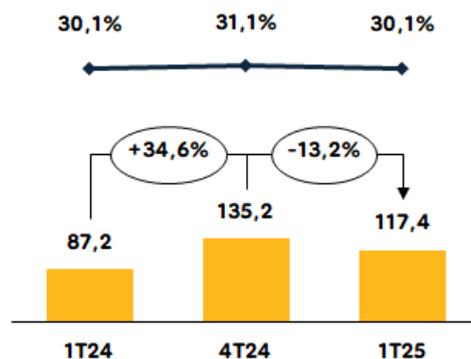
| Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões) | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|--|-------|-------|----------|-------|---------|
| Receita Líquida | 390,2 | 435,1 | -10,3% | 289,7 | 34,7% |
| Lucro Bruto | 117,0 | 134,3 | -12,9% | 84,9 | 37,8% |
| Margem Bruta | 30,0% | 30,9% | -0,9 p.p | 29,3% | 0,7 p.p |
| Lucro Bruto Ajustado ¹ | 117,4 | 135,2 | -13,2% | 87,2 | 34,6% |
| Margem Bruta Ajustada | 30,1% | 31,1% | -1,0 p.p | 30,1% | 0,0 p.p |

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



O lucro bruto atingiu R\$ 117,4 milhões no 1T25 (+34,6% vs. 1T24) com margem bruta ajustada de 30,1%, em linha com o 1T24.

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

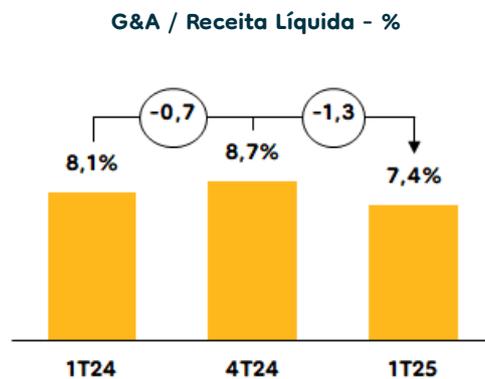




Despesas Gerais e Administrativas

| Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões) | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|---|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Receita Líquida | 390,2 | 435,1 | -10,3% | 289,7 | 34,7% |
| Desp. Gerais e Administrativas | (28,8) | (37,9) | -24,0% | (23,4) | 23,1% |
| Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida | 7,4% | 8,7% | -1,3 p.p | 8,1% | -0,7 p.p |

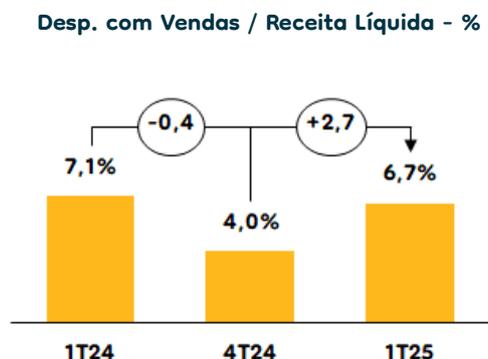
As despesas gerais e administrativas apresentaram diluição e corresponderam a 7,4% da receita líquida no 1T25 (-0,7 p.p. vs. 1T24), apresentando ganho de eficiência de custos no ciclo de crescimento da Companhia.



Despesas com Vendas

| Desp. com Vendas (R\$ milhões) | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|
| Receita Líquida | 390,2 | 435,1 | -10,3% | 289,7 | 34,7% |
| Despesas com Vendas | (26,3) | (17,3) | 52,0% | (20,5) | 28,3% |
| Desp. com Vendas / Receita Líq. | 6,7% | 4,0% | 2,7 p.p | 7,1% | -0,4 p.p |

As despesas com vendas em relação à receita líquida apresentaram redução de -0,4 p.p. no 1T25 em comparação ao 1T24, refletindo ganho de eficiência comercial.

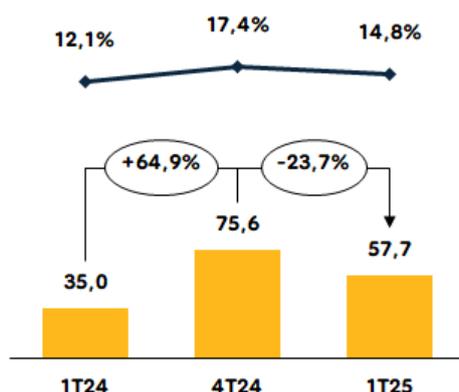


Ebitda Ajustado

| Ebitda Ajustado (R\$ milhões) | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|--|--------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| Lucro Operacional antes do Res. Financeiro | 55,1 | 72,6 | -24,1% | 31,2 | 76,6% |
| (+) Depreciação e amortização | 2,2 | 2,1 | 4,8% | 1,6 | 37,5% |
| EBITDA | 57,3 | 74,7 | -23,3% | 32,7 | 75,2% |
| (+) Encargos de fin. alocados no Custo | 0,4 | 0,9 | -55,6% | 2,3 | -82,6% |
| EBITDA Ajustado | 57,7 | 75,6 | -23,7% | 35,0 | 64,9% |
| Receita Líquida | 390,2 | 435,1 | -10,3% | 289,7 | 34,7% |
| Margem EBITDA Ajustado | 14,8% | 17,4% | -2,6 p.p | 12,1% | 2,7 p.p |

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 57,7 milhões no 1T25 (+64,9% vs. 1T24), devido ao ganho de eficiência operacional supracitado.

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %



Resultado Financeiro

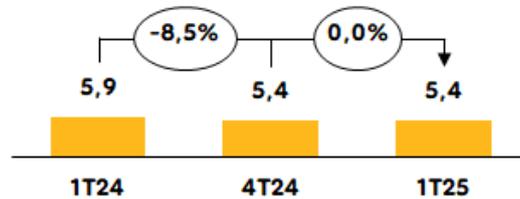
| Resultado Financeiro (R\$ milhões) | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|---|-------------|-------------|----------------|-------------|-----------------|
| Receita Financeira | 16,5 | 15,7 | 5,1% | 11,2 | 47,3% |
| Despesa Financeira | (11,1) | (10,3) | 7,8% | (5,3) | 109,4% |
| Resultado Financeiro | 5,4 | 5,4 | 0,0% | 5,9 | -8,5% |
| Receita Líquida | 390,2 | 435,1 | -10,3% | 289,7 | 34,7% |
| Resultado Financeiro / Receita Líquida | 1,4% | 1,2% | 0,1 p.p | 2,0% | -0,6 p.p |

As despesas financeiras foram impactadas pela conclusão da 1ª Emissão de Nota Comercial da Pacaembu, em junho de 2024. Essa foi a primeira operação de mercado de capitais da Pacaembu, totalizando R\$ 200 milhões. Parte dos recursos foi utilizado para realizar o pré-pagamento de CCB no valor de R\$ 50 milhões. A receita financeira foi beneficiada por: (i) posição de caixa 35,9% maior; e (ii) maior taxa Selic média.

O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 5,4 milhões no 1T25 (-8,5% vs. 1T24).



Resultado Financeiro - R\$ milhões



Lucro Líquido

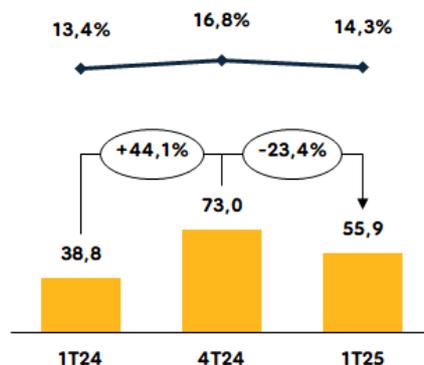
O lucro líquido totalizou R\$ 55,9 milhões no 1T25 (+44,1% vs. 1T24) com margem líquida de 14,3% (+0,9 p.p. vs. 1T24). As variações decorreram, principalmente de: (i) expressivo crescimento do volume de vendas; (ii) ganho de eficiência operacional (preço & evolução adequada das obras) e (iii) eficiência da estrutura administrativa e de vendas com diluição do G&A e das despesas com vendas.

| Lucro Líquido (R\$ milhões) | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|-----------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| Receita Líquida | 390,2 | 435,1 | -10,3% | 289,7 | 34,7% |
| Lucro Líquido | 55,9 | 73,0 | -23,4% | 38,8 | 44,1% |
| Margem Líquida | 14,3% | 16,8% | -2,5 p.p | 13,4% | 0,9 p.p |
| ROE LTM ⁽¹⁾ | 45,2% | 46,0% | -0,8 p.p | 29,2% | 16,1 p.p |
| ROIC LTM ⁽²⁾ | 55,7% | 53,2% | 2,5 p.p | 32,6% | 23,1 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.

Lucro Líquido e Margem Líquida - %

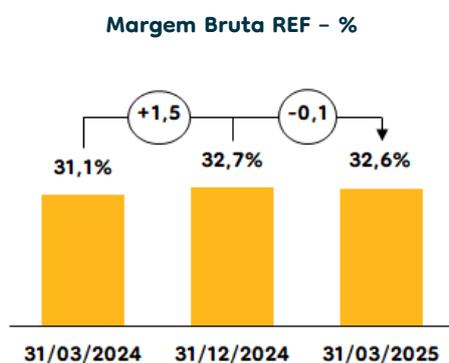




Resultado a Apropriar

| Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões) | 31/03/2025 | 31/12/2024 | T/T (%) | 31/03/2024 | A/A (%) |
|--|--------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| Receitas de Vendas a Apropriar | 870,2 | 793,3 | 9,7% | 725,8 | 19,9% |
| (-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar | (586,5) | (533,7) | 9,9% | (500,4) | 17,2% |
| Resultado a Apropriar | 283,8 | 259,6 | 9,3% | 225,4 | 25,9% |
| Margem Bruta REF | 32,6% | 32,7% | -0,1 p.p | 31,1% | 1,5 p.p |

O resultado a apropriar em 31/03/2025 alcançou R\$ 283,8 milhões (+25,9% vs. mar/24) e a margem bruta REF foi de 32,6% (+1,5 p.p. vs. mar/24).



Posição de Caixa e Endividamento

| Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões) | 31/03/2025 | 31/12/2024 | T/T (%) | 31/03/2024 | A/A (%) |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Dívida Bruta | 314,0 | 281,1 | 11,7% | 210,3 | 49,3% |
| Empréstimos e Fin. Corporativo | 249,9 | 259,7 | -3,8% | 111,1 | 125,0% |
| Empréstimos e Fin. de Produção | 64,1 | 21,5 | 198,4% | 99,2 | -35,4% |
| (-) Caixa e Equivalentes ¹ | (494,9) | (421,7) | 17,3% | (364,1) | 35,9% |
| Dívida (Caixa) Líquida | (180,9) | (140,6) | 28,7% | (153,8) | 17,6% |
| Patrimônio Líquido Consolidado | 719,9 | 663,6 | 8,5% | 510,9 | 40,9% |
| Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq. | -25,1% | -21,2% | -3,9 p.p | -30,1% | 5,0 p.p |
| Impacto na alteração no critério de repasses da CEF | (71,4) | (58,8) | 21,5% | 0,0 | n.a. |
| Dívida (Caixa) Líquida ex-efeito CEF | (252,3) | (199,4) | 26,6% | (153,8) | 64,0% |
| Dívida Líquida ex-efeito CEF / Patrimônio Líquido | -35,0% | -30,0% | 0,2 p.p | -30,1% | 0,2 p.p |

¹ Inclui Caixa Restrito

Em 2024, houve mudança no critério de repasses da Caixa Econômica Federal ("CEF"), 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 março 2025, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 494,9 milhões (+35,9% vs. mar/24) e o caixa líquido era de R\$ 180,9 milhões (+17,6% vs. mar/24). Desconsiderando-se o novo critério da CEF, o caixa líquido no período seria de R\$ 252,3 milhões.

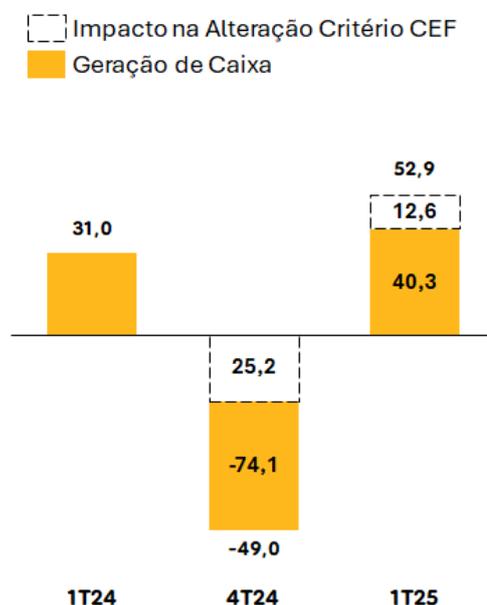


Geração de Caixa

| Geração de Caixa | 1T25 | 4T24 | T/T (%) | 1T24 | A/A (%) |
|---|------|--------|---------|------|---------|
| Geração de Caixa (R\$ milhões) ¹ | 40,3 | (74,1) | -154,4% | 31,0 | 29,9% |
| Impacto na alteração no critério de repasses da CEF | 12,6 | 25,2 | -49,9% | 0,0 | n.a. |
| Geração de Caixa ex efeito CEF (R\$ milhões) | 52,9 | (49,0) | -208,1% | 31,0 | 70,7% |

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

No 1T25, houve geração de caixa de R\$ 40,3 milhões (+29,9% vs 1T24), recorde histórico para um primeiro trimestre. Excluindo-se o critério da Caixa Econômica Federal, a geração de caixa seria de R\$ 52,9 milhões, ou +70,7% vs. 1T24.



Contas a Receber

| Contas a Receber (R\$ milhões) | 31/03/2025 | 31/12/2024 | T/T (%) | 31/03/2024 | A/A (%) |
|---|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| Contas a Receber - Ativo Circulante | 366,9 | 344,9 | 6,4% | 221,0 | 66,0% |
| Contas a Receber - Ativo Não Circulante | 37,6 | 36,3 | 3,4% | 40,5 | -7,2% |
| Total do Contas a Receber | 404,4 | 381,2 | 6,1% | 261,5 | 54,6% |

Em 31 de março de 2025, as contas a receber totalizaram R\$ 404,4 milhões (+54,6% vs. mar/24), 90,7% dos quais no ativo circulante.



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - 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 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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 com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), 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, conseqüentemente, 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), 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.

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 ressalvada 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 três meses findo em 31 de março 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 financeiras intermediárias 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 em 26 de fevereiro de 2025 sem modificação e às demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente do período de três meses e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses do trimestre findo em 31 de março de 2024 foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 6 de maio de 2024, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão 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 a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 5 de maio de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP

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

Pacaembu Construtora S.A.

Informações trimestrais Individuais e Consolidadas

31 de março de 2025

Índice

| | |
|---|----|
| Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais..... | 1 |
| Informações trimestrais individuais e consolidadas. | |
| Balanços patrimoniais..... | 8 |
| Demonstrações do resultado | 10 |
| Demonstrações do resultado abrangente | 11 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... | 12 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto..... | 13 |
| Demonstrações do valor adicionado | 15 |
| Notas explicativas às informações trimestrais..... | 16 |

Pacaembu Construtora S.A.

Balancos patrimoniais

31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|------------------|------------|------------------|------------|
| | | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Ativo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 3.a | 370.450 | 304.935 | 444.659 | 346.958 |
| Caixa restrito | 3.b | - | - | 50.220 | 74.781 |
| Contas a receber | 4 | 42.111 | 35.644 | 366.855 | 344.850 |
| Estoques | 5 | 25.460 | 24.770 | 256.131 | 226.271 |
| Adiantamentos para aquisição de terrenos | 7 | 14.027 | 11.482 | 30.512 | 28.276 |
| Outros ativos | 6 | 10.617 | 7.747 | 62.837 | 53.471 |
| Total do ativo circulante | | 462.665 | 384.578 | 1.211.214 | 1.074.607 |
| Não circulante | | | | | |
| Contas a receber | 4 | 492 | 492 | 37.588 | 36.344 |
| Estoques | 5 | 1.464 | 1.182 | 51.687 | 39.827 |
| Outros ativos | 6 | 823 | 795 | 3.449 | 3.475 |
| Adiantamentos para aquisição de terrenos | 7 | 7.980 | 10.732 | 9.623 | 11.922 |
| Investimentos | 8.a | 602.526 | 627.334 | 9.924 | 10.115 |
| Imobilizado e intangível | 9 | 58.505 | 59.611 | 58.505 | 59.611 |
| Total do ativo não circulante | | 671.790 | 700.146 | 170.776 | 161.294 |
| Total do ativo | | 1.134.455 | 1.084.724 | 1.381.990 | 1.235.901 |

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|------------------|------------|------------------|------------|
| | | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 10 | 39.861 | 39.788 | 51.264 | 61.270 |
| Fornecedores | 11 | 7.296 | 5.279 | 136.628 | 91.260 |
| Provisões | 12 | - | - | 5.705 | 5.894 |
| Dividendos a pagar | 15.c | 52.012 | 52.012 | 52.012 | 52.012 |
| Arrendamentos | 9.c | 3.082 | 3.973 | 3.082 | 3.973 |
| Adiantamento de clientes | | 870 | 215 | 29.471 | 35.215 |
| Outras contas a pagar | 14 | 42.628 | 42.986 | 78.491 | 63.385 |
| Total do passivo circulante | | 145.749 | 144.253 | 356.653 | 313.009 |
| Não circulante | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 10 | 210.035 | 219.871 | 262.732 | 219.871 |
| Fornecedores | 11 | - | - | 4.214 | 3.018 |
| Provisão para perdas de investimentos | 8.a | 1.953 | 1.287 | 56 | 248 |
| Provisões | 12 | 8.942 | 8.190 | 30.361 | 27.831 |
| Contas a pagar com partes relacionadas | 13 | 41.442 | 40.622 | - | - |
| Arrendamentos | 9.c | 6.717 | 7.181 | 6.717 | 7.181 |
| Adiantamento de clientes | | - | - | 1.397 | 1.173 |
| Total do passivo não circulante | | 269.089 | 277.151 | 305.477 | 259.322 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Capital social | 15 | 366.113 | 365.925 | 366.113 | 365.925 |
| Reserva de lucros | | 333.164 | 277.305 | 333.164 | 277.305 |
| Reserva de capital | | 20.340 | 20.090 | 20.340 | 20.090 |
| Patrimônio líquido de controladores | | 719.617 | 663.320 | 719.617 | 663.320 |
| Participação de não controladores | | - | - | 243 | 250 |
| Total do patrimônio líquido | | 719.617 | 663.320 | 719.860 | 663.570 |
| Total do passivo | | 1.134.455 | 1.084.724 | 1.381.990 | 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 31 de março de 2025 de 2024

(Em milhares de reais)

| | Notas | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|-----------------|------------|------------------|------------|
| | | 31/03/2025 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| Receita líquida | 17 | 9.563 | 7.120 | 390.239 | 289.735 |
| Custos dos imóveis vendidos | 18 | (9.250) | (6.888) | (273.243) | (204.875) |
| Lucro bruto | | 313 | 232 | 116.996 | 84.860 |
| Despesas e receitas operacionais | | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | 18 | (28.657) | (22.821) | (28.838) | (23.380) |
| Despesas com vendas | 18 | (129) | (186) | (26.293) | (20.498) |
| Outras despesas, líquidas | 19 | (2.104) | (4.415) | (6.757) | (10.136) |
| Resultado de equivalência patrimonial | 8 | 86.346 | 66.032 | 25 | 310 |
| | | 55.456 | 38.610 | (61.863) | (53.704) |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos | | 55.769 | 38.842 | 55.133 | 31.156 |
| Resultado financeiro | | | | | |
| Despesas financeiras | 20 | (9.240) | (3.867) | (11.063) | (5.322) |
| Receitas financeiras | 20 | 9.336 | 3.827 | 16.488 | 11.236 |
| | | 96 | (40) | 5.425 | 5.914 |
| Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social | | 55.865 | 38.802 | 60.558 | 37.070 |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente | 12.a | (3) | (18) | (4.163) | (2.882) |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido | 12.a | (3) | 13 | (482) | 4.609 |
| Lucro líquido do exercício | | 55.859 | 38.797 | 55.913 | 38.797 |
| Lucro atribuível aos acionistas controladores | | 55.859 | 38.797 | 55.859 | 38.797 |
| Lucro atribuível aos acionistas não controladores | | - | - | 54 | - |
| Lucro por ação: | | | | | |
| Lucro líquido básico por ação - R\$ | 21 | 0,4299 | 0,2999 | | |
| Lucro líquido diluído por ação - R\$ | 21 | 0,4241 | 0,2949 | | |

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Trimestrais findos em 31 de março de 2025 de 2024
(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|------------|---------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| Lucro líquido do exercício | 55.859 | 38.797 | 55.913 | 38.797 |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - |
| Total do resultado abrangente do exercício | 55.859 | 38.797 | 55.913 | 38.797 |
| Lucro atribuível aos acionistas controladores | 55.859 | 38.797 | 55.859 | 38.797 |
| Lucro atribuível aos acionistas não controladores | - | - | 54 | - |

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 31 de março de 2025 de 2024
(Em milhares de reais)

| | Controladora | | | | | | | | Consolidado | | |
|---|--------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---|--|
| | Capital social | | | Reserva de capital | Reserva de lucros | | | | Participação de não controladores | Total do patrimônio líquido consolidado | |
| | 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 |
| 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 do capital social | 15.a | 188 | - | - | (188) | - | - | - | - | - | - |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | - | - | - | - | 55.804 | 55.804 | 55 | 55.859 |
| Lucros distribuídos | | - | - | - | - | - | - | - | - | (62) | (62) |
| Plano de remuneração baseado em ações | 24 | - | - | - | 438 | - | - | - | 438 | - | 438 |
| Saldos em 31 de março de 2025 | | 366.720 | (90) | (517) | 20.340 | 216.560 | 35.941 | 24.804 | 55.804 | 243 | 719.805 |

| Notas | Capital social | | | Reserva de Capital | Reserva de lucros | | | | Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores | Total do patrimônio líquido consolidado |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|--|---|
| | 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 | | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | 365.467 | (90) | (517) | 18.399 | 55.332 | 22.886 | 10.072 | - | 471.549 | 471.549 |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | - | - | - | 38.797 | 38.797 | 38.797 |
| Plano de remuneração baseado em ações | 24 | - | - | - | 526 | - | - | - | 526 | 526 |
| Saldos em 31 de março de 2024 | 365.467 | (90) | (517) | 18.925 | 55.332 | 22.886 | 10.072 | 38.797 | 510.872 | 510.872 |

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 31 de março de 2025 de 2024
(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | 55.865 | 38.802 | 60.558 | 37.070 |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais: | | | | |
| Provisão (reversão) da provisão para garantia | - | - | 1.920 | 1.369 |
| Depreciação e amortização | 2.165 | 1.584 | 2.165 | 1.584 |
| Provisão para demandas judiciais | 797 | 385 | 832 | 395 |
| Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas | 107 | 158 | 4.080 | 1.282 |
| Despesa com outorga de opções | 438 | 526 | 438 | 526 |
| Resultado de equivalência patrimonial | (86.346) | (66.032) | (25) | (310) |
| Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos | 9.371 | 3.297 | 11.091 | 3.297 |
| Perdas de distribuições desproporcional de lucros | - | - | - | 1.394 |
| Impostos diferidos indiretos | 36 | 7 | 227 | (5.557) |
| | (17.567) | (21.273) | 81.286 | 41.050 |
| Decréscimo/(acrécimo) em ativos: | | | | |
| Caixa restrito | - | (1) | 24.561 | 27.049 |
| Contas a receber | (6.574) | (5.840) | (27.329) | (20.184) |
| Estoques | (972) | 814 | (42.580) | (18.081) |
| Outros ativos | (2.935) | (3.930) | (8.692) | (6.266) |
| Adiantamentos para aquisição de terrenos | 207 | 2.652 | 63 | (267) |
| (Decréscimo)/acrécimo em passivos: | | | | |
| Fornecedores | 2.017 | 133 | 46.564 | 31.677 |
| Outros passivos | (442) | (3.788) | 12.674 | (3.618) |
| Adiantamento de clientes | 655 | 12 | (5.520) | 18.147 |
| Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos | (8.853) | (3.146) | (9.478) | (5.658) |
| Recebimento de dividendos | 113.574 | 33.157 | 1.000 | 2.008 |
| Contas a pagar com partes relacionadas | 820 | (368) | - | - |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (3) | (18) | (2.851) | (2.908) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | 79.927 | (1.596) | 69.698 | 62.949 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | | | |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado | (1.065) | (1.094) | (1.065) | (1.094) |
| Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas | 20.293 | 55.030 | (204) | - |
| Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas | (22.010) | (41.195) | (1.420) | (2.314) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos | (2.782) | 12.741 | (2.689) | (3.408) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | | | |
| Liberação de empréstimos e financiamentos | - | - | 54.886 | 63.321 |
| Pagamentos de empréstimos e financiamentos | (9.764) | (283) | (22.267) | (105.035) |
| Custo com captação de empréstimos e financiamentos | 36 | - | 36 | - |
| Aumento na participação dos acionistas não controladores | - | - | (61) | - |
| Pagamento de arrendamentos | (1.902) | (1.353) | (1.902) | (1.353) |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos | (11.630) | (1.636) | 30.692 | (43.067) |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa | 65.515 | 9.509 | 97.701 | 16.474 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| No início do exercício | 304.935 | 164.960 | 346.958 | 243.650 |
| No final do exercício | 370.450 | 174.469 | 444.659 | 260.124 |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa | 65.515 | 9.509 | 97.701 | 16.474 |

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Trimestrais findos em 31 de março de 2025 de 2024

(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|------------|------------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| Receitas | | | | |
| Receita de incorporação imobiliária | 10.847 | 8.061 | 396.263 | 288.528 |
| Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas | (107) | (158) | (4.080) | (1.282) |
| Outras receitas | 37 | 691 | 59 | 960 |
| | 10.777 | 8.594 | 392.242 | 288.206 |
| Insumo adquirido de terceiros | | | | |
| Custos dos imóveis vendidos | (9.250) | (6.888) | (273.243) | (204.875) |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros | (10.814) | (10.549) | (38.018) | (30.642) |
| Perdas na baixa de ativos irrecuperáveis | (17) | - | (17) | - |
| | (20.081) | (17.437) | (311.278) | (235.517) |
| Valor adicionado bruto | (9.304) | (8.843) | 80.964 | 52.689 |
| Retenções | | | | |
| Depreciação e amortização | (2.165) | (1.584) | (2.165) | (1.584) |
| | (2.165) | (1.584) | (2.165) | (1.584) |
| Valor líquido produzido pela Companhia | (11.469) | (10.427) | 78.799 | 51.105 |
| Valor adicionado recebido em transferência | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 86.346 | 66.032 | 25 | 310 |
| Receitas financeiras | 9.336 | 3.827 | 16.488 | 11.236 |
| Valor total adicionado recebido em transferência | 95.682 | 69.859 | 16.513 | 11.546 |
| Valor adicionado total a distribuir | 84.213 | 59.432 | 95.312 | 62.651 |
| Distribuição do valor adicionado | 84.213 | 59.432 | 95.312 | 62.651 |
| Pessoal e encargos | 18.951 | 16.570 | 23.507 | 19.845 |
| Salários e Encargos | - | 14.282 | - | 17.557 |
| Remuneração direta | 11.792 | - | 16.285 | - |
| Benefícios | 3.801 | - | 3.864 | - |
| FGTS | 1.192 | - | 1.192 | - |
| Honorários da administração | 1.916 | 1.762 | 1.916 | 1.762 |
| Plano de remuneração baseado em ações | 250 | 526 | 250 | 526 |
| | 9.403 | 4.065 | 15.892 | 4.009 |
| Impostos | - | 198 | - | (1.313) |
| Federais | 163 | - | 4.829 | - |
| Estaduais | - | - | - | - |
| Municipais | - | - | - | - |
| Remuneração de capitais de terceiros – juros | 9.240 | 3.867 | 11.063 | 5.322 |
| Remuneração de capitais próprios | 55.859 | 38.797 | 55.913 | 38.797 |
| Lucro líquido do exercício | 55.859 | 38.797 | 55.913 | 38.797 |

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 intermediárias e práticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações intermediárias, 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.

As informações intermediárias 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 intermediárias 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) e a norma internacional IAS 34 – “Interim Financial Reporting” emitida pelo IASB, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR) às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As informações intermediárias 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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).

A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, estas informações trimestrais de 31 de março de 2025 não foram objeto de preenchimento completo por razão de redundância em relação ao apresentado nas demonstrações contábeis anuais individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2024, 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 intermediárias individuais e consolidadas em 05 de maio 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As informações trimestrais demonstrações financeiras 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 intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações intermediárias.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

As informações intermediárias 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.

(ii) Controladas

As demonstrações financeiras informações intermediárias de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras 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.

(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 em controladas 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 intermediárias 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 intermediárias. 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Estimativas e premissas

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

- *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;
- *Impostos*: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- *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 emitidas, mas ainda não vigentes.

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações intermediárias 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 exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

| Pronunciamento | Descrição | Vigência |
|---|--|--|
| Alterações ao IAS 1 equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis | Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante. Passivos não circulantes com cláusulas restritas | Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024. |
| Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações) | Esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade. | Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024. |
| Alterações ao IFRS16 equivalente ao CPC 06 (R2)– Arrendamentos | Alterações para especificar os passivos de arrendamento em uma venda e arrendamento posterior. | Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024. |
| 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. |

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas informações financeiras de 31 de março de 2025. Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

| 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 |

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

| Pronunciamento | Descrição | Vigência |
|--|--|--|
| 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)) | <p>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.</p> <p>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.</p> | Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027. |

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.a) Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Caixa e bancos | 528 | 705 | 23.799 | 11.086 |
| Aplicações financeiras (i) | 369.922 | 304.230 | 420.860 | 335.872 |
| | 370.450 | 304.935 | 444.659 | 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 102,50% do CDI.

3.b) Caixa restrito

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|--------------|------------|---------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Conta corrente bancária (ii) | - | - | 50.220 | 74.781 |
| | - | - | 50.220 | 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.

4. Contas a receber

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|------------|-----------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Contas a receber de unidades imobiliárias | 50.200 | 43.626 | 451.681 | 424.352 |
| Provisão para perdas de crédito esperadas (a) | (7.597) | (7.490) | (47.238) | (43.158) |
| | 42.603 | 36.136 | 404.443 | 381.194 |
| Circulante | 42.111 | 35.644 | 366.855 | 344.850 |
| Não circulante | 492 | 492 | 37.588 | 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 nas demonstrações financeiras 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

31 de março de 2025

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------|---------------|------------|----------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| A vencer em 2024 | - | - | - | 314.199 |
| A vencer em 2025 | 43.714 | 37.295 | 399.148 | 62.286 |
| A vencer em 2026 | 137 | 308 | 11.090 | 8.822 |
| A vencer em 2027 | 41 | 137 | 4.979 | 3.643 |
| A vencer em 2028 | 6 | 41 | 2.432 | 1.636 |
| A vencer em 2029 | - | 6 | 1.136 | 849 |
| A vencer em 2030 | - | - | 4.137 | 2.306 |
| A vencer em 2031 | - | - | - | - |
| A vencer a partir de 2032 | - | - | - | - |
| Total a vencer | 43.898 | 37.787 | 422.922 | 393.741 |
| Vencidos de 0 a 30 dias | 105 | 117 | 1.112 | 1914 |
| Vencidos de 31 a 60 dias | 113 | 124 | 1.165 | 1.947 |
| Vencidos de 61 a 90 dias | 110 | 131 | 1.047 | 1.564 |
| Vencidos de 91 a 120 dias | 120 | 146 | 1.120 | 1978 |
| Vencidos de 120 a 180 dias | 263 | 276 | 2.316 | 2310 |
| Vencidos de 181 a 360 dias | 784 | 750 | 5.878 | 5890 |
| Vencidos a mais de 360 dias | 4.807 | 4.295 | 16.121 | 15.008 |
| Total de Vencidos | 6.302 | 5.839 | 28.759 | 30.611 |
| Total | 50.200 | 43.626 | 451.681 | 424.352 |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|----------------|------------|-----------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024 | (7.490) | (7.025) | (43.158) | (26.195) |
| Constituição | (335) | (1.892) | (6.242) | (27.285) |
| Reversão | 228 | 1.427 | 2.162 | 10.322 |
| Saldo em 31 de março de 2025 | (7.597) | (7.490) | (47.238) | (43.158) |

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

5. Estoques

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|------------|----------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Terrenos e lotes (i) | - | - | 45.286 | 47.516 |
| Imóveis em construção (ii) | 1.468 | 30 | 99.390 | 87.191 |
| Imóveis concluídos (iv) | - | - | 4.311 | 3.182 |
| Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii) | - | - | 10.968 | 1.250 |
| Materiais não aplicados | - | - | 13.053 | 15.596 |
| Custos com desenvolvimento de projetos (iii) | 25.456 | 25.922 | 134.810 | 111.363 |
| | 26.924 | 25.952 | 307.818 | 266.098 |
| | | | | |
| Circulante | 25.460 | 24.770 | 256.131 | 226.271 |
| Não Circulante | 1.464 | 1.182 | 51.687 | 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) Impacto das unidades imobiliárias concluídas do empreendimento Água Santa localizado na cidade de Rio Preto. O empreendimento 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. Em 31 de março de 2025, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 860 (R\$7.509 em 31 de dezembro de 2024), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$ 96 referente as unidades não vendidas sendo R\$ 89 referente a imóveis em construção e R\$ 7 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

31 de março de 2025

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

6. Outros ativos

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Despesas com seguros a apropriar | 196 | 203 | 4.951 | 4.939 |
| Comissões e corretagem a apropriar | - | - | 20.601 | 19.063 |
| Adiantamentos a fornecedores | 1.330 | 744 | 10.594 | 8.868 |
| Tributos a recuperar | 7.152 | 6.554 | 7.937 | 7.293 |
| Mutuários a receber | 97 | 113 | 12.830 | 11.027 |
| Depósitos judiciais (Nota 12c) | 780 | 747 | 1.382 | 1.312 |
| Outros valores a receber | 1.885 | 181 | 7.991 | 4.444 |
| | 11.440 | 8.542 | 66.286 | 56.946 |
| Circulante | 10.617 | 7.747 | 62.837 | 53.471 |
| Não circulante | 823 | 795 | 3.449 | 3.475 |

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Bauru Azevedo (Belvedere) | 2.361 | 2.361 | 2.361 | 2.361 |
| Vida Nova Rio Preto (Wayfro) | 1.650 | 1.650 | 2.150 | 2.150 |
| Vida Nova Rio Preto Vila Azul | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| Vida Nova Campinas | 4.742 | 4.742 | 4.742 | 4.742 |
| Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere) | 1.500 | 1.500 | 1.500 | 1.500 |
| Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal) | - | - | 2.500 | 2.800 |
| São José do Rio Preto (Agroseta) | 7.500 | 7.500 | 7.500 | 7.500 |
| Pacaembu Piracicaba Com Viva | 187 | 394 | 187 | 394 |
| Botucatu (Verônica 2) | - | - | 3.898 | 3.898 |
| Vida Nova Marília (Padre Nóbrega) | 1.500 | 1.500 | 1.500 | 1.500 |
| Catanduva (Nova Catanduva III F3) | - | - | 3.500 | 4.250 |
| Catanduva (Nova Catanduva III F4) | - | - | 76 | 2.350 |
| Assis Chateaubriand (Vizinho Comviva) | - | - | 5.270 | 3.100 |
| Outros | 1.567 | 1.567 | 3.951 | 2.653 |
| | 22.007 | 22.214 | 40.135 | 40.198 |
| Circulante | 14.027 | 11.482 | 30.512 | 28.276 |
| Não circulante | 7.980 | 10.732 | 9.623 | 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

31 de março de 2025

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

8. Investimento

a) Composição de saldo

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|------------|--------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Controladas | 570.992 | 590.064 | - | - |
| Controladas em conjunto | 8.504 | 8.491 | 8.504 | 8.491 |
| Mais valia dos estoques (i) | 1.020 | 1.156 | - | - |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital | 22.010 | 27.623 | 1.420 | 1.624 |
| Investimento | 602.526 | 627.334 | 9.924 | 10.115 |
| Provisão para perdas em controlada (ii) | (1.953) | (1.287) | (56) | (248) |
| Investimento líquido | 600.573 | 626.047 | 9.868 | 9.867 |

(i) Ágio fundamentado pela 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 | |
|---|------------------|------------|----------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024 | 626.047 | 428.561 | 9.867 | 4.612 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 22.010 | 27.623 | 1.420 | 1.624 |
| Dividendos recebidos | (113.574) | (264.555) | (1.000) | (1.000) |
| Perda distribuição desproporcional | | - | - | - |
| (Redução) Integralização de capital em controladas e investidas | (20.293) | 27.872 | 204 | - |
| Equivalência patrimonial | 86.346 | 402.883 | 25 | 8.051 |
| Outras (i) | 37 | 3.663 | (648) | (248) |
| Saldo em 31 de março de 2025 | 600.573 | 626.047 | 9.868 | 9.867 |

(i) Em 12 de março de 2025 a sócia detentora de 0,0002% das quotas da Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, 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

31 de março de 2025

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

Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

| | Participação | | Ativo | | Exigibilidades | | Patrimônio líquido | | Resultado do período | |
|--|--------------|---------|--------|--------|----------------|--------|--------------------|--------|----------------------|---------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 43.031 | 43.355 | 9.902 | 10.762 | 33.129 | 32.593 | 7.486 | 3.642 |
| Vida Nova Cuiabá - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 56.613 | 31.813 | 25.810 | 10.799 | 30.803 | 21.014 | 9.789 | 15.762 |
| Vida Nova Primavera do Leste 394 - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 49.469 | 37.862 | 20.526 | 13.070 | 28.943 | 24.792 | 8.581 | 16.568 |
| Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda | 98,00% | 98,00% | 51.441 | 37.619 | 26.533 | 12.157 | 24.908 | 25.462 | 5.629 | 13.397 |
| Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 33.019 | 39.025 | 9.865 | 9.251 | 23.154 | 29.774 | 6.185 | 20.323 |
| Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 31.164 | 30.779 | 10.904 | 8.598 | 20.260 | 22.181 | 6.214 | 18.071 |
| Pacaembu Palotina 384 - Emp Imob Ltda | 100,00% | 100,00% | 26.934 | 7.121 | 7.778 | 4.155 | 19.156 | 2.966 | 2.150 | 218 |
| Pacaembu Lins Iv 270 - Emp. Imob.. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 36.807 | 11.144 | 18.587 | 1.925 | 18.220 | 9.219 | 2.586 | 339 |
| Pacaembu São José do Rio Preto 405 - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 22.276 | 8.208 | 7.301 | 2.254 | 14.976 | 5.954 | 1.447 | (1.281) |
| Pacaembu Lagoa Vermelha 367- Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 19.169 | 4.411 | 4.526 | 445 | 14.643 | 3.966 | 1.133 | (94) |
| Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 22.820 | 49.439 | 9.269 | 10.635 | 13.551 | 38.804 | 3.747 | 28.864 |
| Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 18.544 | 6.052 | 5.148 | 1.211 | 13.396 | 4.841 | 3.391 | (82) |
| Pacaembu Ituiutaba 422 – Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 19.444 | 11.244 | 7.894 | 3.486 | 11.550 | 7.758 | 3.792 | 59 |
| Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 16.116 | 20.151 | 4.647 | 4.646 | 11.469 | 15.505 | 1.481 | 36.200 |
| Poá - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 11.634 | 12.251 | 194 | 57 | 11.440 | 12.194 | 297 | 1.186 |
| Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 16.384 | 20.431 | 5.038 | 5.089 | 11.346 | 15.342 | 4 | 23.191 |
| Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 11.458 | 11.453 | 546 | 593 | 10.912 | 10.860 | 53 | (261) |
| Pacaembu Bauru Azevedo - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 17.936 | 30.223 | 7.483 | 4.536 | 10.453 | 25.687 | 3.253 | 23.299 |
| Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 10.277 | 10.005 | 152 | 981 | 10.125 | 9.024 | (136) | (47) |
| Pacaembu São José do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 20.373 | 38.175 | 10.590 | 13.207 | 9.783 | 24.968 | 4.225 | 24.316 |
| SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 9.875 | 9.810 | 231 | 154 | 9.644 | 9.656 | (12) | 7.852 |
| Pacaembu São Carlos - Emp. Imobiliário Ltda. | 100,00% | 100,00% | 9.618 | 9.542 | 222 | 146 | 9.396 | 9.396 | - | (3) |
| Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 10.844 | 12.792 | 1.915 | 3.020 | 8.929 | 9.772 | (843) | 2.546 |
| Pacaembu Assis Chateaubriand 447 – Empr. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 17.057 | 5.828 | 8.748 | 982 | 8.309 | 4.846 | 68 | (112) |
| Pacaembu Marília 222 – Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 11.588 | 1.394 | 3.480 | 1.083 | 8.108 | 311 | (344) | (380) |
| Pacaembu Itapetininga Cristovão Colombo - Emp. Imob Ltda | 100,00% | 100,00% | 17.694 | 20.038 | 9.782 | 12.607 | 7.912 | 7.431 | 3.161 | 44.345 |
| Vida Nova Cuiabá II- Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 15.268 | 4.990 | 7.581 | 1.605 | 7.687 | 3.385 | 1.377 | (464) |
| Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda. | 99,00% | 99,00% | 8.992 | 9.205 | 1.850 | 2.462 | 7.142 | 6.743 | 399 | (1.038) |
| Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 7.036 | 8.957 | 107 | 109 | 6.929 | 8.848 | (1) | (29) |
| Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda. | 100,00% | 100,00% | 8.420 | 8.654 | 1.543 | 1.845 | 6.877 | 6.809 | 68 | 30 |
| Pacaembu Presidente Prudente 383 - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 6.793 | 5.831 | 84 | 326 | 6.709 | 5.505 | (4) | (4) |
| Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imov. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 6.031 | 4.829 | 93 | 233 | 5.938 | 4.596 | (1) | (3) |
| Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda. | 100,00% | 100,00% | 6.131 | 5.798 | 216 | 159 | 5.915 | 5.639 | 276 | 233 |
| Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 8.391 | 7.892 | 2.889 | 3.521 | 5.502 | 4.371 | 1.131 | 17.815 |

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

| | Participação | | Ativo | | Exigibilidades | | Patrimônio líquido | | Resultado do período | |
|---|--------------|---------|---------|--------|----------------|--------|--------------------|--------|----------------------|---------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Pacaembu Araras 392 - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 6.099 | 5.945 | 743 | 568 | 5.356 | 5.377 | (21) | (1) |
| Pacaembu Assis 371 - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 10.978 | 10.515 | 5.647 | 5.099 | 5.331 | 5.416 | (86) | 28.071 |
| Vida Nova Tatuí III - Emp. Imobiliário Ltda. | 100,00% | 100,00% | 5.843 | 5.816 | 626 | 744 | 5.217 | 5.072 | 146 | 316 |
| Pacaembu Marília Gigantão 2 - 448 – Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 7.414 | 9.694 | 2.220 | 7.587 | 5.194 | 2.107 | 5.329 | 2.097 |
| Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 10.439 | 31.506 | 5.315 | 5.227 | 5.124 | 26.279 | 4.236 | 8.203 |
| Pacaembu Arapongas I - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 5.923 | 5.965 | 848 | 1.029 | 5.075 | 4.936 | 139 | (1.075) |
| Pacaembu Tatuí Caguassu - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 10.040 | 10.541 | 4.991 | 5.568 | 5.049 | 4.973 | 75 | 46 |
| Pacaembu Lins Arzani - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 6.949 | 10.859 | 2.159 | 2.786 | 4.790 | 8.073 | (241) | 12.569 |
| Pacaembu Bauru – Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 5.363 | 5.282 | 581 | 600 | 4.782 | 4.682 | 100 | 690 |
| Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 6.223 | 5.617 | 1.872 | 1.242 | 4.351 | 4.375 | (24) | (2) |
| Pacaembu Tatuí Lagoa Vermelha 2 - 374 - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 5.058 | 3.333 | 865 | 590 | 4.193 | 2.743 | (1) | (2) |
| Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 - Emp. Imob. SPE Ltda. | 100,00% | 100,00% | 5.228 | 4.958 | 1.272 | 1.137 | 3.956 | 3.821 | 136 | 5.303 |
| Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 4.447 | 4.593 | 574 | 762 | 3.873 | 3.831 | 42 | (794) |
| Vida Nova Salto de Pirapora - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 4.756 | 4.962 | 958 | 1.117 | 3.798 | 3.845 | (47) | (243) |
| Pacaembu Araraquara 271 - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 6.010 | 9.515 | 2.375 | 1.552 | 3.635 | 7.963 | (792) | (1.061) |
| Pacaembu Tatuí Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 7.517 | 11.291 | 3.924 | 2.461 | 3.593 | 8.830 | 3.982 | 3.782 |
| Pacaembu Ourinhos Constante 2 - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 4.793 | 4.918 | 1.278 | 1.507 | 3.515 | 3.411 | 104 | 2.994 |
| Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 3.755 | 3.552 | 280 | 76 | 3.475 | 3.476 | (1) | (2) |
| Pacaembu Piracicaba com Viva - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 5.691 | 6.983 | 2.305 | 2.529 | 3.386 | 4.454 | 97 | 984 |
| Pacaembu Papa - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 6.228 | 8.060 | 3.061 | 4.823 | 3.167 | 3.237 | (70) | 16.269 |
| Pacaembu São José Do Rio Preto 395 - Emp Imob Ltda | 100,00% | 100,00% | 5.835 | 8.598 | 3.116 | 6.367 | 2.719 | 2.231 | 487 | 3.724 |
| Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 2.976 | 2.981 | 536 | 534 | 2.440 | 2.447 | (7) | (161) |
| Salto de Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 4.949 | 5.246 | 2.559 | 2.980 | 2.390 | 2.266 | 124 | 10.274 |
| Pacaembu São José Do Rio Preto 185 - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 2.874 | 2.874 | 627 | 627 | 2.247 | 2.247 | - | (2) |
| Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358 - Emp. Imob. Ltda. | 100,00% | 100,00% | 4.579 | 6.838 | 2.383 | 3.588 | 2.196 | 3.250 | 664 | 12.713 |
| Vida Nova Londrina - Emp. Imob. Ltda | 100,00% | 100,00% | 2.259 | 2.325 | 204 | 262 | 2.055 | 2.063 | (8) | (1.464) |
| Demais Investimentos (i), (ii) e (iii) | | | 102.702 | 61.759 | 72.793 | 38.510 | 29.909 | 23.249 | (4.474) | (1.157) |

(i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 31 de março 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.

(iii) Empresas constituídas durante o exercício de 2025.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 | |
|--|---------------------------|---------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| | | | | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Computadores e celulares | 20% | 4.879 | (3.129) | 1.750 | 1.657 |
| Máquinas e equipamentos | 10% | 2.408 | (1.017) | 1.391 | 1.450 |
| Móveis e utensílios | 10% | 271 | (167) | 104 | 110 |
| Aeronaves | 4% a 6,67% | 35.698 | (1.095) | 34.603 | 34.680 |
| Benfeitorias | 10% | 2.130 | (1.474) | 656 | 751 |
| Consórcios | - | 450 | - | 450 | 361 |
| Direito de uso de arrendamento | (c) | 14.542 | (5.258) | 9.284 | 10.725 |
| Softwares | 20% | 12.251 | (1.377) | 10.874 | 10.484 |
| Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves | | (607) | - | (607) | (607) |
| | | 72.022 | (13.517) | 58.505 | 59.611 |

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

| | 31/12/2024 | Adições | Baixas | Adições por arrendamento | 31/03/2025 |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------------------|---------------|
| Custo | | | | | |
| Computadores | 4.644 | 235 | - | - | 4.879 |
| Máquinas e equipamentos | 2.408 | - | - | - | 2.408 |
| Móveis e utensílios | 271 | - | - | - | 271 |
| Aeronaves | 35.698 | - | - | - | 35.698 |
| Benfeitorias | 2.126 | 4 | - | - | 2.130 |
| Consórcios | 361 | 89 | - | - | 450 |
| Direito de uso de arrendamento | 14.733 | - | (191) | - | 14.542 |
| Softwares | 11.514 | 737 | - | - | 12.251 |
| Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves | (607) | - | - | - | (607) |
| | 71.148 | 1.065 | (191) | - | 72.022 |

| | 31/12/2024 | Adições | Baixas | Adições por arrendamento | 31/03/2025 |
|----------------------------------|-----------------|--------------|------------|--------------------------|-----------------|
| Depreciação | | | | | |
| Computadores | (2.987) | (142) | - | - | (3.129) |
| Máquinas e equipamentos | (958) | (59) | - | - | (1.017) |
| Móveis e utensílios | (161) | (6) | - | - | (167) |
| Aeronaves | (1.018) | (77) | - | - | (1.095) |
| Benfeitorias | (1.375) | (99) | - | - | (1.474) |
| Direito de uso de arrendamento | (4.008) | - | 185 | (1.435) | (5.258) |
| Softwares | (1.030) | (347) | - | - | (1.377) |
| Imobilizado e intangível líquido | (11.537) | (730) | 185 | (1.435) | (13.517) |

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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:

| | <u>31/03/2025</u> |
|--|---------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2024 | 11.154 |
| Ajuste a valor presente reconhecido no exercício | 295 |
| Novos contratos | - |
| Baixa de contratos | (6) |
| Contraprestações pagas | (1.644) |
| Saldo em 31 de março de 2025 | <u>9.799</u> |
| Circulante | 3.082 |
| Não circulante | 6.717 |

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

| <u>Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações</u> | <u>31/03/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|---------------------|-------------------|
| 2025 | 2.618 | 3.973 |
| 2026 | 1.899 | 1.899 |
| 2027 | 2.103 | 2.103 |
| 2028 | 2.341 | 2.341 |
| 2029 | 838 | 838 |
| | <u>9.799</u> | <u>11.154</u> |

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\$ 2.262. 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

31 de março de 2025

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

10. Empréstimos e financiamentos

| Descrição | Taxa | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Banco ABC do Brasil (i) | 3,20% a.a. + CDI | 47.406 | 56.873 | 47.406 | 56.873 |
| Banco Safra (ii) | 3,41% a.a. + CDI | 2.781 | 3.127 | 2.781 | 3.127 |
| Caixa Econômica Federal (iii) | 8,30% a.a. + TR | - | - | 64.100 | 21.482 |
| Notas Comerciais (iv) | 1,63% a.a. + CDI | 200.118 | 200.104 | 200.118 | 200.104 |
| Custo de Captação (v) | | (409) | (445) | (409) | (445) |
| | | 249.896 | 259.659 | 313.996 | 281.141 |
| Circulante | | 39.861 | 39.788 | 51.264 | 61.270 |
| Não Circulante | | 210.035 | 219.871 | 262.732 | 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. Notas Comerciais objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido na Resolução CVM nº 30/2021, estando a Oferta sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso V, e artigo 27, inciso I, da Resolução CVM nº 160/2022 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo, portanto, automaticamente registrada para distribuição perante a CVM, de acordo com o artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários. 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.
- (v) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação das Notas Comerciais no montante de R\$505 e houve amortizações no montante de R\$36 no período.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 (consolidado):

| <u>31/03/2025</u> | <u>2025</u> | <u>2026</u> | <u>2027</u> | <u>2028</u> | <u>Total</u> |
|-------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Banco ABC do Brasil | 28.458 | 18.948 | - | - | 47.406 |
| Banco Safra | 1.363 | 1.418 | - | - | 2.781 |
| Caixa Econômica Federal | 8.111 | 21.349 | 25.080 | 9.560 | 64.100 |
| Notas Comerciais | 10 | 74.855 | 99.856 | 24.988 | 199.709 |
| | 37.942 | 116.570 | 124.936 | 34.548 | 313.996 |

| <u>31/12/2024</u> | <u>2025</u> | <u>2026</u> | <u>2027</u> | <u>2028</u> | <u>Total</u> |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 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 empresarial, CCBs imobiliárias, debentures, CRI, mútuo de financiamento imobiliário entre outros que existem atualmente ou possam ser criados no mercado.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período de doze meses findo em 31 de março de 2025 é como segue:

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2024 | 259.659 | 281.141 |
| (+) Captação de empréstimos e financiamentos | - | 54.886 |
| (-) Pagamento do principal | (9.764) | (22.267) |
| (+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento | 8.818 | 9.678 |
| (-) Juros pagos | (8.853) | (9.478) |
| (-) Custo de Captação | 36 | 36 |
| (+) Amortização dos custos de captação | - | - |
| Saldos em 31 de março de 2025 | 249.896 | 313.996 |

11. Fornecedores

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|--------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | <u>31/03/2025</u> | <u>31/12/2024</u> | <u>31/03/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
| Fornecedores a pagar (i) | 6.855 | 4.827 | 111.450 | 66.094 |
| Cauções a pagar (ii) | 441 | 452 | 29.392 | 28.184 |
| | 7.296 | 5.279 | 140.842 | 94.278 |
| Circulante | 7.296 | 5.279 | 136.628 | 91.260 |
| Não Circulante | - | - | 4.214 | 3.018 |

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

12. Provisões

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Imposto de renda diferido (a) | 21 | 21 | 1.491 | 1.527 |
| Contribuição social diferida (a) | 12 | 12 | 1.000 | 889 |
| Provisões para garantia de obra (b) | - | 44 | 14.248 | 13.411 |
| Provisão para demandas judiciais (c) | 8.573 | 7.813 | 9.273 | 8.478 |
| Tributos correntes com recolhimento diferido | 336 | 300 | 10.054 | 9.420 |
| | 8.942 | 8.190 | 36.066 | 33.725 |
| Circulante | - | - | 5.705 | 5.894 |
| Não Circulante | 8.942 | 8.190 | 30.361 | 27.831 |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|--------------|----------------|
| | 31/03/2025 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social: | 55.865 | 38.802 | 60.558 | 37.070 |
| Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34% | (18.994) | (13.193) | (20.590) | (12.604) |
| Efeito sobre as diferenças: | | | | |
| Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas | (9.896) | (8.784) | 16.410 | 14.710 |
| Resultado com equivalência patrimonial | 29.358 | 22.451 | 9 | 105 |
| Amortização de ágio | - | - | - | - |
| Outras | (474) | (479) | (474) | (484) |
| Total de despesa no resultado | (6) | (5) | (4.645) | 1.727 |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | (3) | (18) | (4.163) | (2.882) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | (3) | 13 | (482) | 4.609 |
| Alíquota Efetiva | 0,01% | 0,01% | 7,67% | (4,66)% |

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 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|
| Saldos em 31 de dezembro 2024 | 44 | 13.411 |
| (+) Adições | - | 1.920 |
| (-) Pagamentos | (44) | (1.083) |
| Saldos em 31 de março de 2025 | <u>-</u> | <u>14.248</u> |
| Circulante | - | 3.664 |
| Não Circulante | - | 10.584 |

(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:

| | <u>Controladora</u> | | | |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | <u>Cível</u> | <u>Trabalhista</u> | <u>Previdenciário</u> | <u>Total</u> |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | 223 | 7.388 | 202 | 7.813 |
| Provisão do exercício | 5 | 812 | 10 | 827 |
| Reversão do exercício | (3) | (27) | - | (30) |
| Pagamentos do exercício | (10) | (27) | - | (37) |
| Saldos em 31 de março de 2025 | <u>215</u> | <u>8.146</u> | <u>212</u> | <u>8.573</u> |

| | <u>Consolidado</u> | | | |
|----------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | <u>Cível</u> | <u>Trabalhista</u> | <u>Previdenciário</u> | <u>Total</u> |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | 823 | 7.453 | 202 | 8.478 |
| Provisão do exercício | 178 | 812 | 10 | 1.000 |
| Reversão do exercício | (78) | (90) | - | (168) |
| Pagamentos do exercício | (10) | (27) | - | (37) |
| Saldos em 31 de março de 2025 | <u>913</u> | <u>8.148</u> | <u>212</u> | <u>9.273</u> |

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do período nas rubricas de despesas tributárias e receitas operacionais. 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” pelos assessores legais da Companhia, no montante de R\$16.468 em 31 de março de 2025 (R\$12.450 em 31 de dezembro de 2024), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de março de 2025, a Companhia possuía o montante de R\$1.382 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

31 de março de 2025

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

13. Contas a Pagar com partes relacionadas

| | Controladora | |
|--|---------------|---------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Vida Nova Cuiabá – Empreendimento Imobiliário Ltda | 22.277 | - |
| Pacaembu Cafelândia – 364 – Empreendimento Imobiliário Ltda | 5.603 | 7.234 |
| Pacaembu Marília Gigantão – Empreendimento Imobiliário Ltda | 2.120 | - |
| Pacaembu Assis Chateaubriand 474 - Empreendimento Imobiliário Ltda | 1.999 | - |
| Pacaembu Nova Aurora - 365 - Empreendimento Imobiliário Ltda | 1.207 | 1.132 |
| Pacaembu São Jose do Rio Preto - Empreendimento Imobiliário Ltda | 807 | - |
| Nova Vida Anápolis - Empreendimento Imobiliário Ltda | 748 | 748 |
| Pacaembu Marília 222 - Empreendimento Imobiliário Ltda | 596 | - |
| Vida Nova Trindade - Empreendimento Imobiliário Ltda | 575 | 307 |
| Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 - Empreendimento Imobiliário Ltda | 484 | - |
| Pacaembu Presidente Prudente - Empreendimento Imobiliário Ltda | 447 | 347 |
| Pacaembu Cianorte 463 - Empreendimento Imobiliário Ltda | 445 | - |
| Vida Nova Barretos III - Empreendimento Imobiliário Ltda | 392 | 380 |
| Pacaembu Ourinhos Constante - Empreendimento Imobiliário Ltda | 357 | - |
| Vida Nova Itapetininga III - Empreendimento Imobiliário Ltda | 308 | - |
| Vida Nova Barretos IV - Empreendimento Imobiliário Ltda | 300 | - |
| Vida Nova Tatuí III - Empreendimento Imobiliário Ltda | 294 | - |
| Pacaembu Barretos 368 - Empreendimento Imobiliário Ltda | 277 | - |
| Pacaembu Cianorte - Empreendimento Imobiliário Ltda | 251 | 295 |
| Vida Nova Goiás II - Empreendimento Imobiliário Ltda | 248 | 248 |
| Vida Nova Londrina - Empreendimento Imobiliário Ltda | 242 | - |
| Vida Nova Dignidade 2 - Empreendimento Imobiliário Ltda | 228 | 244 |
| Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda | 228 | - |
| Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda | 221 | - |
| Vida Nova Salto de Pirapora - Empreendimento Imobiliário Ltda | 221 | 60 |
| Pacaembu Catanduva III - Empreendimento Imobiliário Ltda | - | 15.418 |
| Pacaembu São Jose do Rio Preto 336 - Empreendimento Imobiliário Ltda | - | 6.636 |
| Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358 – Empreendimento Imobiliário Ltda | - | 4.145 |
| Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Empreendimento Imobiliário Ltda | - | 1.921 |
| Pacaembu Taubaté - Empreendimento Imobiliário Ltda | - | 735 |
| Pacaembu São José do Rio Preto - Empreendimento Imobiliário Ltda | - | 392 |
| Outros | 567 | 380 |
| | <u>41.442</u> | <u>40.622</u> |

Os saldos de contas a pagar com partes relacionadas passivos em 31 de março 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.

Não houve nos trimestres findos em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 operações com contas a pagar com partes relacionadas que impactaram o resultado.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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 31 de março de 2025 foi de R\$ 2.030 sendo R\$ 1.916 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$ 114 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R\$ 1.987 no trimestre findo em 31 de março de 2024, sendo R\$ 1.762 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$ 225 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações”).

14. Outras contas a pagar

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2025 | 31/12/2024 | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
| Salários e pró-labore | 3.354 | 2.987 | 3.742 | 3.279 |
| Provisão de férias e 13º Salário | 11.878 | 10.011 | 12.752 | 10.607 |
| Encargos trabalhistas | 2.251 | 3.652 | 2.673 | 4.002 |
| Gratificações e bonificações | 22.726 | 22.485 | 35.367 | 35.330 |
| Imposto de renda e contribuição social a pagar | - | 5 | 3.508 | 2.196 |
| PIS e COFINS a pagar | 124 | 149 | 235 | 347 |
| Outras obrigações tributárias | 498 | 812 | 5.602 | 3.972 |
| Outras contas a pagar | 221 | 158 | 13.036 | 925 |
| Aquisição de participação societária a pagar (i) | 1.576 | 2.727 | 1.576 | 2.727 |
| | 42.628 | 42.986 | 78.491 | 63.385 |
| Circulante | 42.628 | 42.986 | 78.491 | 63.385 |

- (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.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de março de 2025, o capital social da Companhia é de R\$366.720, composto por 129.940.845 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, remanescendo 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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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 (dezessete 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.

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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

| Sócios | 31/03/2025 | | 31/12/2024 | |
|-------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | Ações | Participação | Ações | Participação |
| Eduardo Robson de Almeida | 40.601.876 | 31,25% | 40.601.876 | 31,26% |
| Wilson de Almeida Junior | 36.090.558 | 27,77% | 36.090.558 | 27,79% |
| Victor Bassan de Almeida | 17.561.922 | 13,52% | 18.045.278 | 13,89% |
| Fernando Bassan de Almeida | 17.561.922 | 13,52% | 17.078.566 | 13,15% |
| Julia Helena de Almeida Honda | 11.600.536 | 8,93% | 11.600.536 | 8,93% |
| Frederico de Almeida Escobar | 5.488.031 | 4,22% | 5.488.031 | 4,23% |
| Outros | 1.036.000 | 0,79% | 976.000 | 0,75% |
| | 129.940.845 | 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.

Adicionalmente, no transcorrer do período de três meses findo em 31 de março de 2025 e 2024 a Companhia não efetuou pagamento de dividendos.

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$52.012 em 31 de março de 2025, apresentados no passivo circulante.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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 | |
|--|------------------|----------------|
| | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| (i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas | | |
| (a) Receita de Vendas Contratadas | 2.253.433 | 1.452.779 |
| (b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas | 1.383.184 | 727.026 |
| Receita de Vendas a Apropriar (a-b) | 870.249 | 725.753 |
| (ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas | | |
| Empreendimentos em construção: | | |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) | 1.536.125 | 1.007.572 |
| (b) Custo de construção Incorridos | (949.641) | (507.201) |
| (c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros | (2.861) | (4.954) |
| Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b) | 586.484 | 500.371 |
| | 61,82% | 50,34% |
| Driver CI/CO (sem encargos financeiros) | | |
| (iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque | | |
| Empreendimentos em construção: | | |
| | 525.628 | 483.284 |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) | | |
| Custo Incorrido Líquido | | |
| (b) Custo de construção Incorridos | (97.833) | (109.173) |
| (c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros | (89) | (611) |
| Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b) | 427.795 | 374.111 |

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

17. Receita líquida

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|------------|----------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| Receita de incorporação imobiliária | - | - | 385.416 | 280.467 |
| Receita de prestação de serviços | 10.847 | 8.061 | 10.847 | 8.061 |
| Tributos incidentes sobre a receita (i) | (1.284) | (941) | (6.024) | 1.207 |
| | 9.563 | 7.120 | 390.239 | 289.735 |

- (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, reinstituíu 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\$ 2.640.

18. Custos e despesas por natureza

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|------------|------------------|------------|
| | 31/03/2025 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| Despesas por função | | | | |
| Custos dos imóveis vendidos | (9.250) | (6.888) | (273.243) | (204.875) |
| Despesas gerais e administrativas | (28.657) | (22.821) | (28.838) | (23.380) |
| Despesas com vendas | (129) | (186) | (26.293) | (20.498) |
| | (38.036) | (29.895) | (328.374) | (248.753) |
| Custos de construção | (9.367) | (6.852) | (271.440) | (203.470) |
| Honorários administração | (1.916) | (1.762) | (1.916) | (1.762) |
| Serviços tomados de terceiros | (3.007) | (1.880) | (3.014) | (1.891) |
| Comissões | - | - | (10.752) | (8.384) |
| Pessoal | (16.785) | (14.282) | (21.341) | (17.557) |
| Premiação unidades vendidas | - | - | (2.250) | (1.887) |
| Viagens e estadias | (950) | (894) | (950) | (894) |
| Amortização Direito de uso | (1.434) | (1.185) | (1.434) | (1.185) |
| Ponto de atendimento | - | - | (4.239) | (3.787) |
| Publicidade e propaganda | (1.020) | (147) | (5.446) | (3.642) |
| Custo com garantia de obra | - | - | (1.920) | (1.369) |
| Despesa do plano de remuneração baseado em ações | (250) | (526) | (250) | (526) |
| Demais custos e despesas | (3.307) | (2.367) | (3.422) | (2.399) |
| | (38.036) | (29.895) | (328.374) | (248.753) |

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

19. Outras despesas, líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 31/03/2025 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| Provisão para demandas judiciais | (804) | (385) | (867) | (395) |
| Provisão para perdas de crédito esperadas | (107) | (159) | (4.080) | (1.141) |
| Ganhos e perdas de participação (i) | 37 | 674 | 37 | (1.342) |
| Despesas tributárias | (469) | (193) | (655) | (415) |
| Despesa com empreendimentos concluídos | (752) | (1.369) | (1.229) | (3.182) |
| Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis (ii) | (17) | (3.008) | (17) | (3.950) |
| Outras despesas/receitas, líquidas | 8 | 25 | 54 | 289 |
| | (2.104) | (4.415) | (6.757) | (10.136) |

(i) O valor refere-se principalmente as distribuições desproporcionais de lucros na sociedade Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda no montante de R\$1.394 em 31 de março de 2024.

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

20. Resultado financeiro

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 31/03/2025 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimento de aplicação financeira | 9.175 | 3.795 | 9.924 | 5.231 |
| Juros contratuais | 161 | 32 | 3.835 | 4.115 |
| Variação monetária | - | - | 2.729 | 1.890 |
| | 9.336 | 3.827 | 16.488 | 11.236 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Despesas bancárias | (58) | (32) | (1.393) | (1.228) |
| Despesas com juros | (9.182) | (3.835) | (9.645) | (4.004) |
| Outras despesas financeiras | - | - | (25) | (90) |
| | (9.240) | (3.867) | (11.063) | (5.322) |
| Resultado financeiro líquido | 96 | (40) | 5.425 | 5.914 |

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 exercício.

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:

| | <u>31/03/2025</u> | <u>31/03/2024</u> |
|--|--------------------|-------------------|
| Lucro Líquido do exercício | 55.859 | 38.797 |
| Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação | 129.940.845 | 129.354.377 |
| Efeito da diluição oriundo de opções de ações | 1.784.000 | 2.211.000 |
| Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição | 131.724.845 | 131.565.377 |
| Resultado básico por ação | 0,429880 | 0,299928 |
| Resultado diluído por ação | 0,424058 | 0,294888 |

22. Informação por segmento

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação imobiliária), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. 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

31 de março de 2025

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

23. Instrumentos financeiros

A diretoria da Companhia supervisiona a gestão desses riscos. 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. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b. Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à diretoria dentro de cada unidade de negócio. A determinação dessa responsabilidade está baseada em padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

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 março de 2025 e IPCA pelo boletim Focus de março de 2025, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$ 4.010 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:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

| Indexador | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
|-----------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| CDI | 7,08% | 10,61% | 14,15% | 17,69% | 21,23% |
| IPCA | 2,83% | 4,25% | 5,66% | 7,08% | 8,49% |
| TR | 0,55% | 0,83% | 1,10% | 1,38% | 1,65% |
| IGPM | 2,81% | 4,22% | 5,62% | 7,03% | 8,43% |

| Ativos e passivos líquidos | Consolidado | | | | | |
|----------------------------|----------------------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| | Saldos em 31/03/2025 | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
| CDI | 170.964 | 12.104 | 18.139 | 24.191 | 30.244 | 36.296 |
| IPCA | 189.925 | 5.375 | 8.072 | 10.750 | 13.447 | 16.125 |
| TR | (64.100) | (353) | (532) | (705) | (885) | (1.058) |
| IGPM | (9.799) | (275) | (414) | (551) | (689) | (826) |
| Total | 286.990 | 16.851 | 25.265 | 33.685 | 42.117 | 50.537 |

| Saldos consolidados | 31/03/2025 | CDI | IPCA | TR | IGPM | Sem indexador |
|--|------------|---------|---------|----------|---------|---------------|
| Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a) | 444.659 | 420.860 | - | - | - | 23.799 |
| Caixa restrito (Nota 3.b) | 50.220 | - | - | - | - | 50.220 |
| Contas a receber (Nota 4) | 404.443 | - | 189.925 | - | - | 214.518 |
| Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7) | 40.135 | - | - | - | - | 40.135 |
| Outros ativos (Nota 6) | 66.286 | - | - | - | - | 66.286 |
| Total dos ativos com riscos financeiros | 1.005.743 | 420.860 | 189.925 | - | - | 394.958 |
| Fornecedores (Nota 11) | 140.842 | - | - | - | - | 140.842 |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 10) | 313.996 | 249.896 | - | 64.100 | - | - |
| Arrendamentos (Nota 9) | 9.799 | - | - | - | 9.799 | - |
| Outras contas à pagar (Nota 14) | 78.491 | - | - | - | - | 78.491 |
| Total dos passivos com riscos financeiros | 543.128 | 249.896 | - | 64.100 | 9.799 | 219.333 |
| Total dos ativos e passivos líquidos | 462.615 | 170.964 | 189.925 | (64.100) | (9.799) | 175.625 |

f. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março 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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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 à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

| | Nível da hierarquia | 31/03/2025 | 31/12/2024 |
|--|---------------------|------------|------------|
| Ativos | | | |
| Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Aplicações financeiras | 2 (a) | 420.860 | 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.

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, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

| | <u>31/03/2025</u> | <u>31/03/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Empréstimos e financiamentos (Nota 10) | (313.996) | (281.141) |
| Arrendamentos (Nota 9) | (9.799) | (11.154) |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a) | 444.659 | 346.958 |
| Caixa restrito (Nota 3.b) | 50.220 | 74.781 |
| (Dívida Líquida) / Caixa Líquido | 171.084 | 129.444 |
| Total do patrimônio líquido consolidado | 719.860 | 663.570 |
| Total do capital próprio e de terceiros | 548.776 | 534.126 |
| Grau de índice (dívida líquida) / caixa líquido sobre patrimônio líquido - % | 31,18% | 24,23% |

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

| | Controladora | | | | | |
|--|-------------------------|--|----------------|-------------------------|--|--------------|
| | 31/03/2025 | | | 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 | 528 | 369.922 | 370.450 | 705 | 304.230 | 304.935 |
| Caixa restrito | - | - | - | - | - | - |
| Contas a receber | 42.603 | - | 42.603 | 36.136 | - | 36.136 |
| Adiantamentos para aquisição de terrenos | 22.007 | - | 22.007 | 22.214 | - | 22.214 |
| Outros ativos | 11.440 | - | 11.440 | 8.542 | - | 8.542 |
| Total dos instrumentos ativos | 76.578 | 369.922 | 446.500 | 67.597 | 304.230 | 371.827 |
| Empréstimos e financiamentos | 249.896 | - | 249.896 | 259.659 | - | 259.659 |
| Fornecedores | 7.296 | - | 7.296 | 5.279 | - | 5.279 |
| Contas a pagar com partes relacionadas | 41.442 | - | 41.442 | 40.622 | - | 40.622 |
| Arrendamentos | 9.799 | - | 9.799 | 11.154 | - | 11.154 |
| Outras contas a pagar | 42.628 | - | 42.628 | 42.986 | - | 42.986 |
| Total dos instrumentos passivos | 351.061 | - | 351.061 | 359.700 | - | 359.700 |

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

| | Consolidado | | | | | |
|--|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|---------|
| | 31/03/2025 | | | 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 | 23.799 | 420.860 | 444.659 | 11.086 | 335.872 | 346.958 |
| Caixa restrito | - | 50.220 | 50.220 | - | 74.781 | 74.781 |
| Contas a receber | 404.443 | - | 404.443 | 381.194 | - | 381.194 |
| Adiantamentos para aquisição de terrenos | 40.135 | - | 40.135 | 40.198 | - | 40.198 |
| Outros ativos | 66.286 | - | 66.286 | 56.946 | - | 56.946 |
| Total dos instrumentos ativos | 534.663 | 471.080 | 1.005.743 | 489.424 | 410.653 | 900.077 |
| Empréstimos e financiamentos | 313.996 | - | 313.996 | 281.141 | - | 281.141 |
| Fornecedores | 140.842 | - | 140.842 | 94.278 | - | 94.278 |
| Contas a pagar com partes relacionadas | - | - | - | - | - | - |
| Arrendamentos | 9.799 | - | 9.799 | 11.154 | - | 11.154 |
| Outras contas a pagar | 78.491 | - | 78.491 | 63.385 | - | 63.385 |
| Total dos instrumentos passivos | 543.128 | - | 543.128 | 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 31 de março de 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

| Em 31 de março de 2025 | Saldo contábil | Menos de 1 ano | De 1 a 5 anos | Total |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Empréstimos e financiamentos | 313.996 | 59.428 | 282.198 | 341.626 |
| Fornecedores | 140.842 | 136.628 | 4.214 | 140.842 |
| Arrendamentos | 9.799 | 4.019 | 8.042 | 12.061 |
| | 464.637 | 200.075 | 294.454 | 494.529 |

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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

31 de março 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.

A Companhia reconheceu em 31 de março de 2025 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$250 (R\$526 em 31 de março de 2024) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

25. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2025, os seguintes contratos de seguros:

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- (b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores - Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).

As coberturas contratadas são consideradas suficientes pela Companhia para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

| Resumo de seguro por modalidade | Média Vigência | Controladora | Consolidado |
|--|----------------|--------------|-------------|
| Seguro aeronáutico | 12 | 103.915 | 103.915 |
| Seguro de responsabilidade civil D&O | 20 | 23.320 | 31.346 |
| Seguro de construção (riscos de engenharia) | 23 | - | 2.861.452 |
| Seguro garantia judicial | 34 | 4.809 | 5.401 |
| Seguro garantia para obras de infraestrutura | 21 | - | 401.785 |
| Seguro garantia de término de obras | 26 | 134 | 380.711 |
| Seguro término de obras - manutenção corretiva | 60 | 13.210 | 132.951 |
| Seguro executante construtor | 23 | - | 731.948 |

26. Eventos subsequentes

A Companhia efetuou em 15 de abril de 2025 o pagamento de dividendos no montante de R\$76.815, sendo R\$52.011 de dividendos mínimos obrigatórios e R\$24.804 de dividendos adicionais propostos.

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 trimestrais do período findo em 31 de março 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, 05 de maio 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

Pedro Carneiro Leão

Diretor de Planejamento

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 Revisão do Auditor Independente sobre as informações trimestrais do período findo em 31 de março 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, 05 de maio 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

Pedro Carneiro Leão

Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda

Gerente Contábil