



RELEASE DE RESULTADOS 2T25 e 1S25

Fernando Almeida
Diretor Presidente

Leonardo Massa
Diretor Financeiro e de RI

Daniel Kuratomi
Gerente de RI

Luís Monteiro
Analista de RI

Somos premiados e reconhecidos!



Valor ECONÔMICO



CAIXA

Great Place To Work

PBQP-H
PROGRAMA BRASILEIRO DE QUALIDADE E PRODUTIVIDADE DO HABITAT

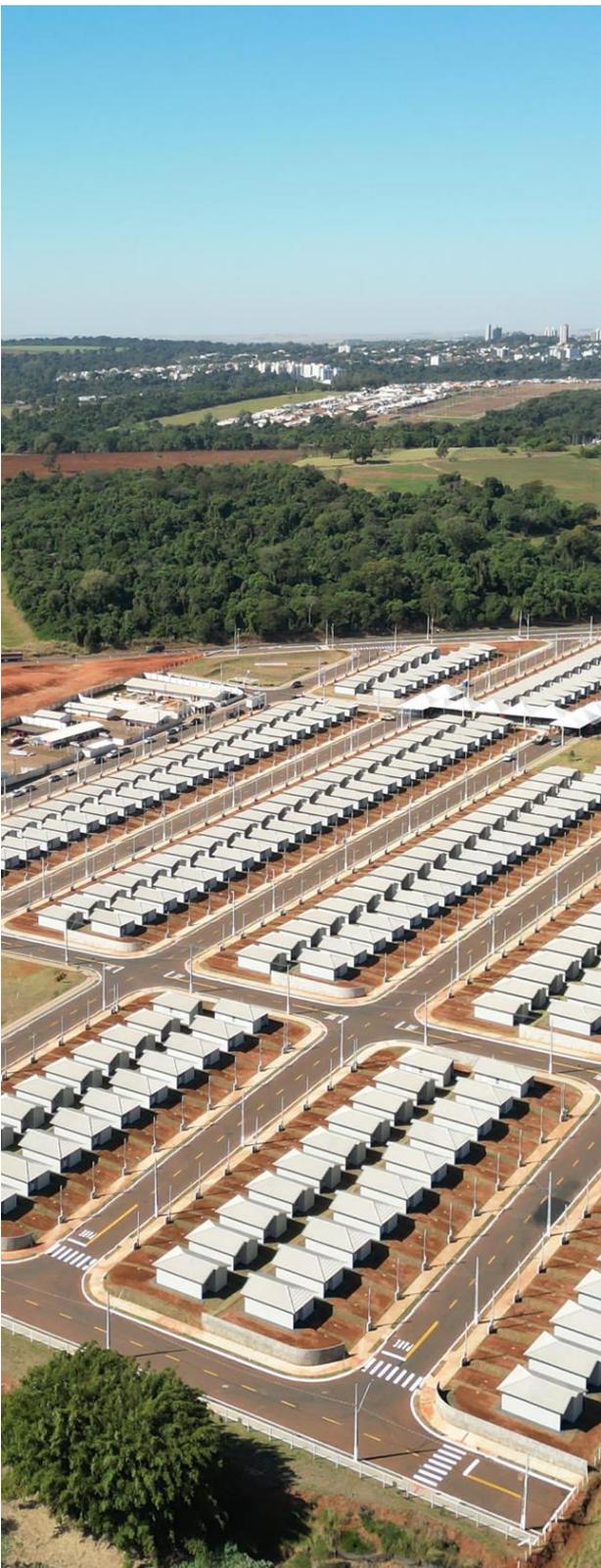


AWARDS
2025



São Paulo, 6 de agosto 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 2º trimestre de 2025 e 1º semestre de 2025.

- ✓ Marco histórico: 100 mil Unidades Habitacionais vendidas em 33 anos de história.
- ✓ Rating Corporativo: BrAAA pela Moody's.
- ✓ Recordes para 2T e 1S em: Lançamentos, Vendas Líquidas, Entregas, Receita Líquida, Lucro Bruto Ajustado, EBITDA Ajustado e Lucro Líquido.



2T25 e 1S25 (vs. 1T24 e 1S24)



Lançamentos

2T25: R\$ 986,2 milhões (+52,8%)
1S25: R\$ 1.430,2 milhões (+29,6%)



Vendas Líquidas

2T25: R\$ 684,9 milhões (+29,4%)
1S25: R\$ 1.213,1 milhões (+23,2%)



Receita Líquida

2T25: R\$ 600,0 milhões (+28,1%)
1S25: R\$ 990,2 milhões (+30,6%)



Lucro Bruto Ajustado

2T25: R\$ 180,5 milhões (+30,6%)
1S25: R\$ 297,9 milhões (+32,2%)



Lucro Líquido

2T25: R\$ 85,1 milhões (+21,9%)
1S25: R\$ 141,0 milhões (+29,8%)



Rating Corporativo

BrAAA pela Moody's



Sumário

Mensagem da Administração	3
Destaques Operacionais e Financeiros.....	4
Lançamentos.....	5
Destaques nos Lançamentos	6
Vendas Líquidas.....	6
Velocidade sobre a oferta - VSO	7
Unidades habitacionais entregues	8
Estoques.....	9
Landbank.....	9
Receita Líquida e Lucro Bruto	9
Despesas Gerais e Administrativas.....	10
Despesas com Vendas.....	11
Ebitda Ajustado	11
Resultado Financeiro	12
Lucro Líquido.....	12
Resultado a Apropriar	13
Posição de Caixa e Endividamento	13
Geração de Caixa	14
Contas a Receber	14
Anexos	15



Mensagem do Presidente

A primeira metade do ano foi marcada por **diversos recordes**, tanto para o **segundo trimestre**, quanto para o **primeiro semestre**. Foram as melhores marcas da nossa história em: **lançamentos, vendas líquidas, entregas, receita líquida, lucro bruto ajustado, EBITDA ajustado e lucro líquido** nesses períodos.

Em junho, demos mais um importante passo no mercado de capitais. A Moody's Local Brasil atribuiu à Pacaembu **rating de emissor 'AAA.br'**, com **perspectiva estável**, o **mais alto da escala da agência**, refletindo a nossa disciplina financeira que resulta em uma estrutura de capital saudável e histórico consistente de resultados operacionais e financeiros.

Após o fechamento do trimestre, concluímos a segunda operação no mercado de capitais, com a **2ª Emissão de Debêntures da Pacaembu**, que lastrearam **operação de CRI**, totalizando **R\$ 250 milhões** e contando com o mesmo rating corporativo.

Quanto ao desempenho operacional do 2T25, os **lançamentos** somaram **R\$ 986 milhões** e as **vendas líquidas R\$ 685 milhões**, aumentos de +53% e +29%, respectivamente, vs. 2T24.

Tendo em vista a positiva performance de vendas e evolução adequada das obras, a **receita líquida** no 2T25 foi de **R\$ 600 milhões** (+28% vs. 2T24), com **margem bruta ajustada¹ de 30,1%** e **lucro bruto ajustado** de R\$ 181 milhões, incremento de 31% na mesma comparação. O melhor desempenho operacional e manutenção de equilibrada estrutura de capital, resultou no **lucro líquido de R\$ 85 milhões** (+22% vs. 2T24) e retorno de **43%** sobre o patrimônio líquido. Encerramos o trimestre com sólida **posição de caixa**, de **R\$ 409 milhões** e **caixa líquido² de R\$ 47 milhões**.

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





Destques Operacionais e Financeiros

Destques	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	T/T (%)
Destques Operacionais								
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) ¹	986,2	443,9	122,2%	645,5	52,8%	1.430,2	1.103,5	29,6%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) ¹	684,9	528,2	29,7%	529,2	29,4%	1.213,1	984,9	23,2%
VSO (%) ¹	37,6%	38,1%	-0,5 p.p	36,2%	1,4 p.p	51,2%	51,5%	-0,3 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	2.987	1.566	90,7%	998	199,3%	4.553	1.357	235,5%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	496,2	253,1	96,0%	168,6	194,3%	749,3	220,9	239,2%
Landbank (R\$ milhões) ¹	19.265,3	18.689,3	3,1%	15.121,3	27,4%	19.265,3	15.121,3	27,4%
Destques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	600,0	390,2	53,8%	468,5	28,1%	990,2	758,2	30,6%
Lucro Bruto	178,5	117,0	52,6%	136,0	31,2%	295,5	220,9	33,8%
Margem Bruta (%)	29,7%	30,0%	-0,2 p.p	29,0%	0,7 p.p	29,8%	29,1%	0,7 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	180,5	117,4	53,7%	138,2	30,6%	297,9	225,3	32,2%
Margem Bruta Ajustada (%)	30,1%	30,1%	0,0 p.p	29,5%	0,6 p.p	30,1%	29,7%	0,4 p.p
EBITDA Ajustado	87,7	57,7	51,9%	69,8	25,7%	145,4	104,8	38,7%
Margem EBITDA Ajustado (%)	14,6%	14,8%	-0,2 p.p	14,9%	-0,3 p.p	14,7%	13,8%	0,9 p.p
Resultado Financeiro	8,9	5,4	65,7%	9,0	-0,8%	14,4	14,9	-3,8%
Lucro Líquido	85,1	55,9	52,2%	69,8	21,9%	141,0	108,6	29,8%
Margem Líquida (%)	14,2%	14,3%	-0,1 p.p	14,9%	-0,7 p.p	14,2%	14,3%	-0,1 p.p
Caixa e Equivalentes ³	408,5	494,9	-17,5%	418,3	-2,4%	408,5	418,3	-2,4%
Dívida (Caixa) Líquida ⁴	(47,0)	(180,9)	-74,0%	(204,6)	-77,0%	(47,0)	(204,6)	-77,0%
Geração de Caixa ⁵	(57,1)	40,3	n.m.	86,0	n.m.	(16,8)	117,0	n.m.
Patrimônio Líquido	780,4	719,9	8,4%	571,1	36,7%	780,4	571,1	36,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-6,0%	-25,1%	19,1 p.p	-35,8%	29,8 p.p	-6,0%	-35,8%	29,7 p.p
ROE LTM ⁶	43,4%	45,2%	-1,8 p.p	31,8%	11,6 p.p	43,4%	31,8%	11,6 p.p
ROIC LTM ⁷	48,4%	55,7%	-7,3 p.p	38,9%	9,5 p.p	48,4%	38,9%	9,5 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	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Número de Unidades ¹	5.181	2.311	124,2%	3.377	53,4%	7.492	5.766	29,9%
VGV 100% (R\$ milhões) ¹	986,2	443,9	122,2%	645,5	52,8%	1.430,2	1.103,5	29,6%
VGV Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	876,8	390,4	124,6%	561,0	56,3%	1.267,2	969,0	30,8%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	190,4	192,1	-0,9%	191,1	-0,4%	190,9	191,4	-0,3%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹	169,2	168,9	0,2%	166,1	1,9%	169,1	168,0	0,7%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³ (R\$ mil)	190,4	192,1	-0,9%	191,1	-0,4%	190,9	191,8	-0,5%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

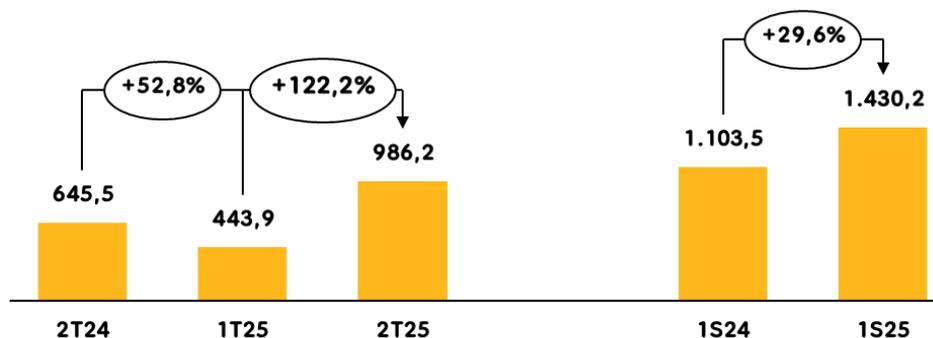
³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

Recordes de lançamentos em VGV e em número de unidades, tanto para o **2T** quanto para o **1S**. No 2T25, os lançamentos somaram R\$ 986,2 milhões em VGV (+52,8% vs. 2T24), correspondentes a 5.181 unidades (+53,4% vs. 2T24). No 1S25, foram lançados R\$ 1.430,2 milhões em VGV (+29,6% vs. 1S24), ou 7.492 unidades (+29,9% vs. 1S24).

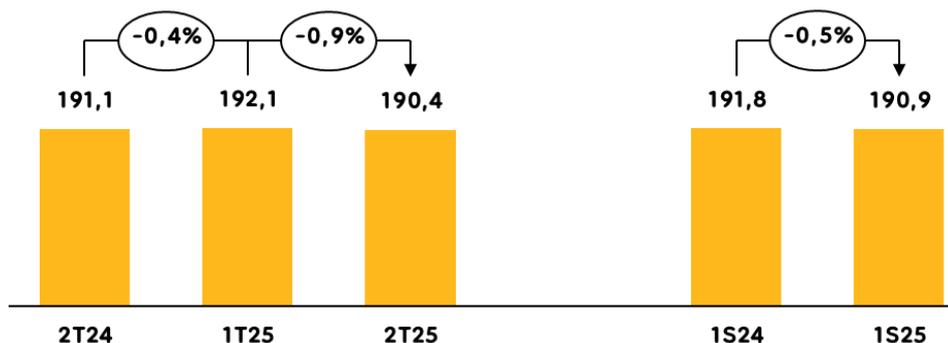
Destacam-se os lançamentos de Jardim Esperança I, em Lucas do Rio Verde - MT (1.008 unidades) e Vida Nova Leme, em Leme - SP (631 unidades).

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV foi de R\$ 190,4 mil no 2T25 e R\$ 190,9 mil no 1S25, ligeiramente abaixo em comparação ao 2T24 em função do mix de projetos lançados nos períodos.

Lançamento em VGV - R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil





Destaques nos Lançamentos

Jardim Esperança I, Lucas do Rio Verde – MT | Lançamento: Abr/2025



1.008 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 191,5 milhões



Vida Nova Leme, Leme – SP | Lançamento: Jun/2025



631 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 123,0 milhões





Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Número de Unidades ¹	3.596	2.751	30,7%	2.767	30,0%	6.347	5.218	21,6%
VGV 100% (em R\$ milhões) ¹	684,9	528,2	29,7%	529,2	29,4%	1.213,1	984,9	23,2%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	620,6	462,4	34,2%	466,3	33,1%	1.083,0	873,4	24,0%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	190,5	192,0	-0,8%	191,2	-0,4%	191,1	188,7	1,3%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹	172,6	168,1	2,7%	168,5	2,4%	170,6	167,4	1,9%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil) ³	190,4	194,6	-2,1%	190,8	-0,2%	191,1	188,7	1,3%

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.

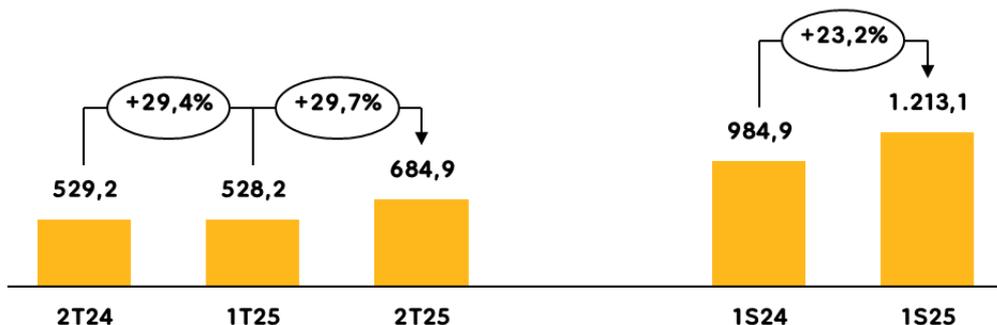
A Companhia considera vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.

Em junho de 2025, a Pacaembu alcançou o marco histórico de **100.000 unidades habitacionais vendidas (repassadas)** em seus 33 anos de história.

Houve **recordes de vendas líquidas** em VGV e unidades, tanto para o **2T** quanto para o **1S**. No 2T25, as vendas líquidas totalizaram R\$ 684,9 milhões em VGV (+29,4% vs. 2T24), correspondentes a 3.596 unidades (+30,0% vs. 2T24). No 1S25, as vendas líquidas foram de R\$ 1.213,1 milhões em VGV (+23,2% vs. 1S24), ou 6.347 unidades (+21,6% vs. 1S24). O preço médio dos imóveis PMCMV no 2T25 foi de R\$ 190,4 mil e R\$ 191,1 mil no 1S25.

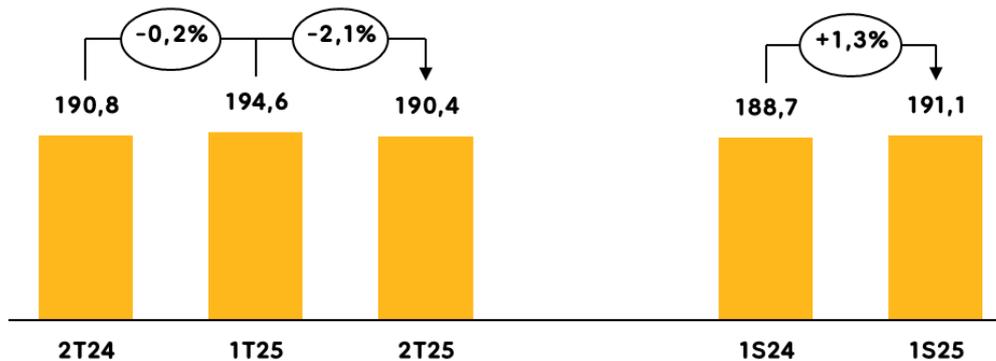
Adicionalmente, em junho de 2025, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 1.406 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 3T25.

Vendas Líquidas em VGV – R\$ mi



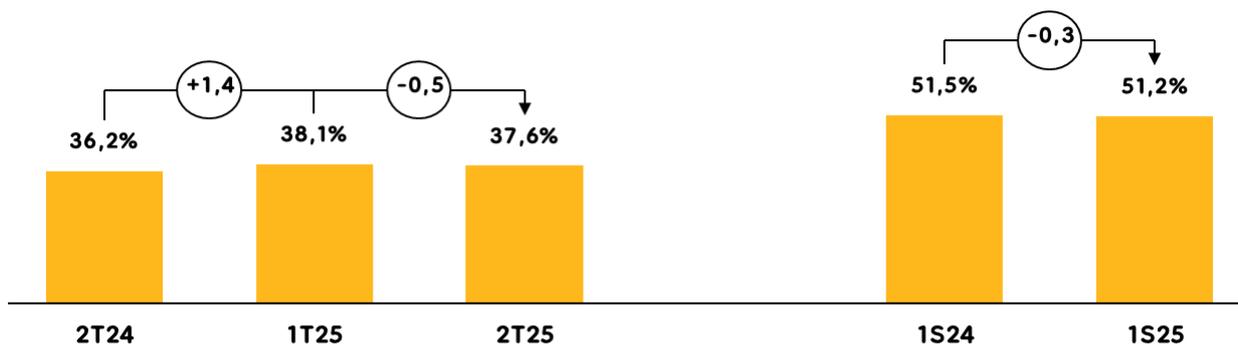


Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mi



Velocidade sobre a oferta - VSO

No 2T25, a VSO alcançou 37,6%, aumento de + 1,4 p.p. vs. 2T24. No 1S25, a VSO foi 51,2%, -0,3 p.p. vs. 1S24.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	2.987	1.566	90,7%	998	199,3%	4.553	1.357	235,5%
VGW Pacaembu (em R\$ milhões)	496,2	253,1	96,0%	168,6	194,3%	749,3	220,9	239,2%

No 2T25, foram entregues 2.987 unidades habitacionais (+199,3% vs. 2T24). No acumulado do 1S25, foram 4.553 unidades habitacionais (+235,5% vs. 1S24), recorde histórico para o período.

Estoques

Estoques	30/06/2025	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	6.242	1.005,7
Obras Entregues	167	26,2
Total	6.409	1.031,9

Em junho de 2025, os estoques de unidades eram de 6.409 unidades, sendo que 97,4% referente a projetos em fase de execução. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R\$ 1.032 milhões.

Landbank

Landbank	30/06/2025	31/03/2025	T/T (%)	30/06/2024	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões) ¹	19.265,3	18.689,3	3,1%	15.121,3	27,4%

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

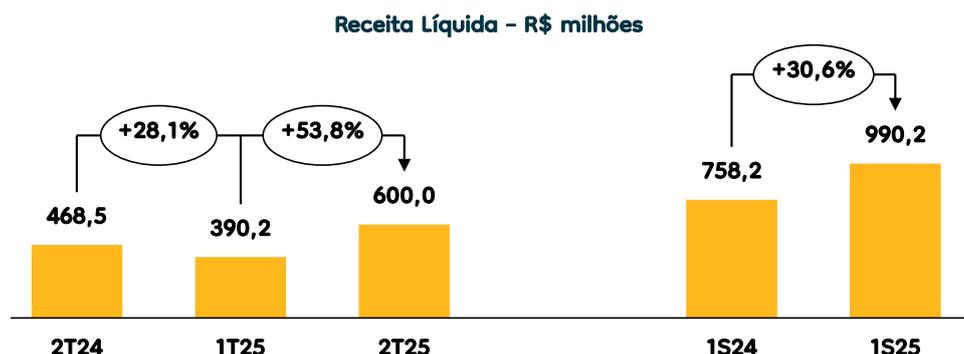
O landbank totalizou R\$ 19,3 bilhões em VGV Pacaembu (+27,4% vs. 2T24).

Receita Líquida e Lucro Bruto

Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Receita Líquida	600,0	390,2	53,8%	468,5	28,1%	990,2	758,2	30,6%
Lucro Bruto	178,5	117,0	52,6%	136,0	31,2%	295,5	220,9	33,8%
Margem Bruta	29,7%	30,0%	0,3 p.p.	29,0%	0,7 p.p.	29,8%	29,1%	0,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	180,5	117,4	53,7%	138,2	30,6%	297,9	225,3	32,2%
Margem Bruta Ajustada	30,1%	30,1%	0,0 p.p.	29,5%	0,6 p.p.	30,1%	29,7%	0,4 p.p.

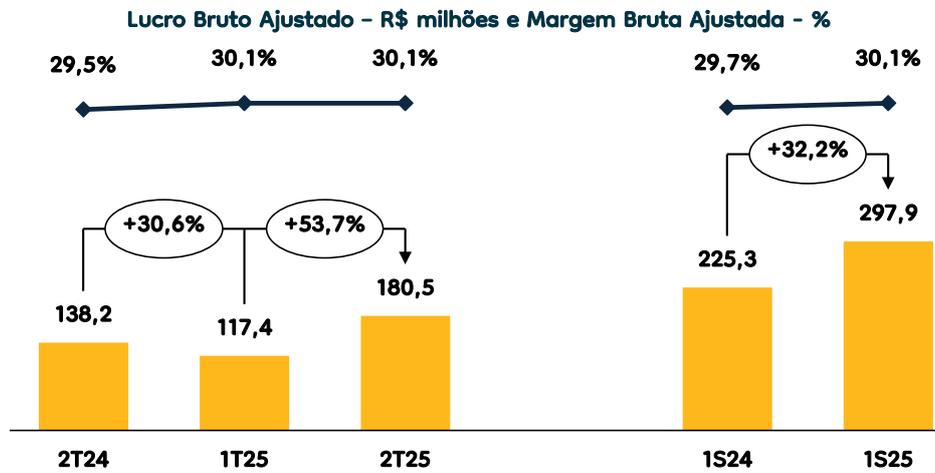
¹ Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

A receita líquida totalizou R\$ 600,0 milhões no 2T25 (+28,1% vs. 2T24). O incremento foi resultado da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.





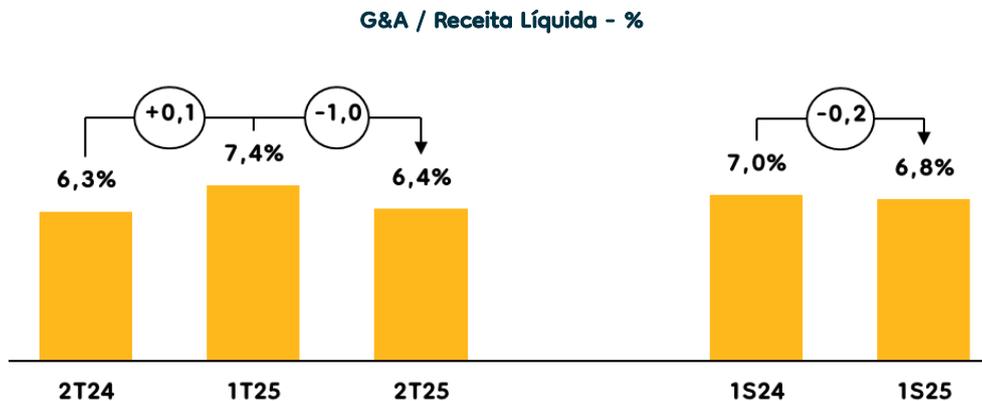
O lucro bruto ajustado atingiu R\$ 180,5 milhões no 2T25 (+30,6% vs. 2T24) com margem bruta ajustada de 30,1%, aumento de 0,6 p.p. vs. 2T24.



Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Receita Líquida	600,0	390,2	53,8%	468,5	28,1%	990,2	758,2	30,6%
Desp. Gerais e Administrativas	(38,6)	(28,8)	34,1%	(29,7)	30,2%	(67,5)	(53,0)	27,2%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	6,4%	7,4%	-1,0 p.p.	6,3%	0,1 p.p	6,8%	7,0%	-0,2 p.p

As despesas gerais e administrativas corresponderam a 6,4% da receita líquida no 2T25, em linha com o 2T24.



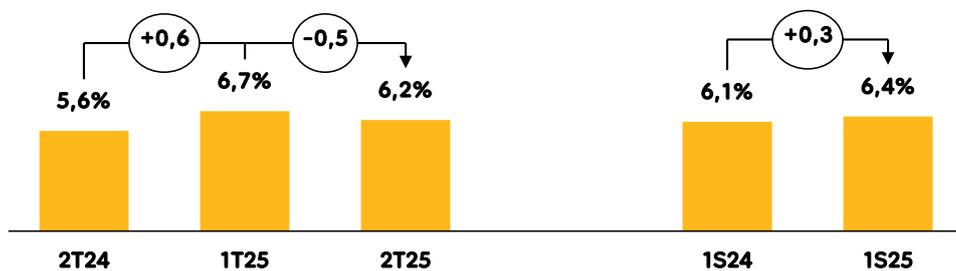


Despesas com Vendas

Desp. com Vendas (R\$ milhões)	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Receita Líquida	600,0	390,2	53,8%	468,5	28,1%	990,2	758,2	30,6%
Despesas com Vendas	(37,2)	(26,3)	41,3%	(26,1)	42,3%	(63,4)	(46,6)	36,1%
Desp. com Vendas / Receita Líq.	6,2%	6,7%	-0,5 p.p	5,6%	0,6 p.p	6,4%	6,1%	0,3 p.p

As despesas com vendas em relação à receita líquida apresentaram aumento de +0,6 p.p. no 2T25 vs. 2T24, refletindo aumento significativo de lançamentos, ainda não refletidos na receita.

Desp. com Vendas / Receita Líquida - %

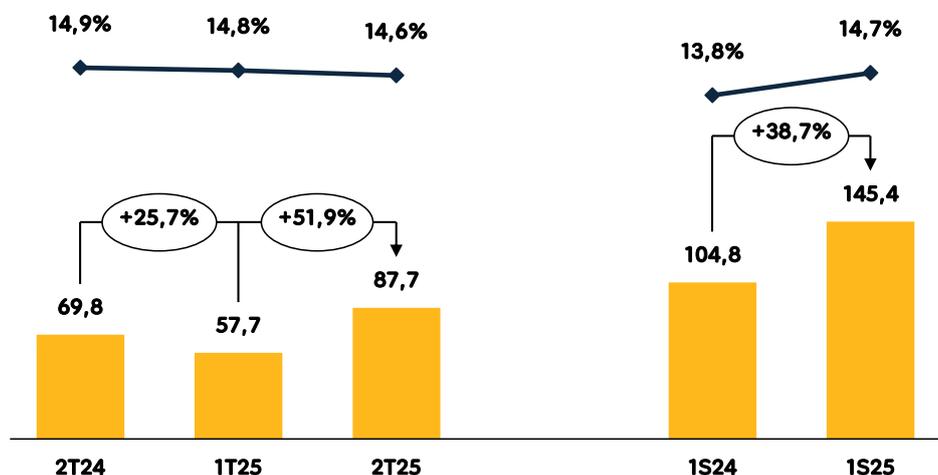


Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	83,6	55,1	51,7%	66,0	26,6%	138,7	97,2	42,8%
(+) Depreciação e amortização	2,1	2,2	-4,7%	1,6	34,0%	4,3	3,1	35,6%
EBITDA	85,7	57,3	49,6%	67,6	26,8%	143,0	100,3	42,5%
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	2,0	0,4	391,7%	2,2	-9,5%	2,4	4,5	-46,9%
EBITDA Ajustado	87,7	57,7	51,9%	69,8	25,7%	145,4	104,8	38,7%
Receita Líquida	600,0	390,2	53,8%	468,5	28,1%	990,2	758,2	30,6%
Margem EBITDA Ajustado	14,6%	14,8%	-0,2 p.p	14,9%	-0,3 p.p	14,7%	13,8%	0,9 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 87,7 milhões no 2T25 (+25,7% vs. 2T24), devido ao ganho de eficiência operacional supracitado.

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %





Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Receita Financeira	20,5	16,5	24,3%	13,9	47,0%	37,0	25,2	46,9%
Despesa Financeira	(11,6)	(11,1)	4,1%	(4,9)	134,5%	(22,6)	(10,3)	120,7%
Resultado Financeiro	8,9	5,4	65,7%	9,0	-0,8%	14,4	14,9	-3,8%
Receita Líquida	600,0	390,2	53,8%	468,5	28,1%	990,2	758,2	30,6%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	1,5%	1,4%	0,1 p.p	1,9%	-0,4 p.p	1,5%	2,0%	-0,5 p.p

As despesas financeiras foram impactadas: (i) 1ª Emissão de Nota Comercial da Pacaembu, no valor de R\$ 200 milhões, em junho de 2024; e (ii) maior taxa média CDI. A receita financeira foi beneficiada por: (i) posição de caixa aproximadamente 35% superior; e (ii) maior taxa S taxa média CDI.

Em 9 de julho de 2025, após o fechamento do 2T25, a Companhia realizou o resgate antecipado facultativo do instrumento (conforme Comunicado ao Mercado) com recursos da 2ª Emissão de Debêntures da Pacaembu, que foram objeto de lastro para CRI, no valor de R\$ 250 milhões (conforme Comunicado ao Mercado).

O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 8,9 milhões no 2T25 (-0,8% vs. 2T24).

Lucro Líquido

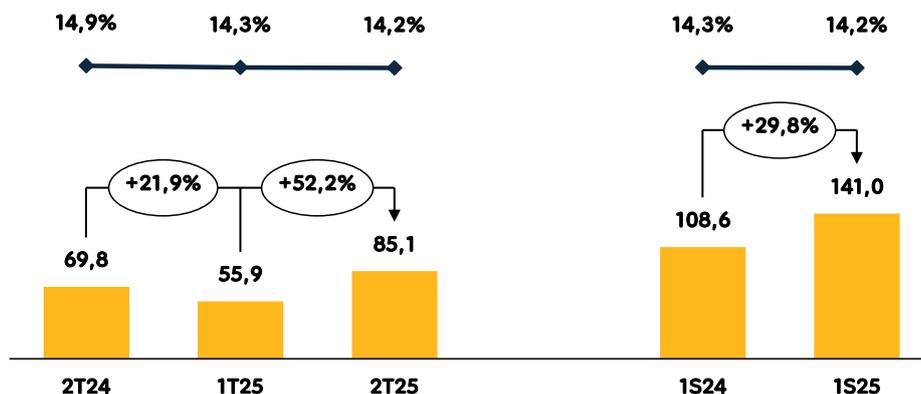
Lucro Líquido (R\$ milhões)	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Receita Líquida	600,0	390,2	53,8%	468,5	28,1%	990,2	758,2	30,6%
Lucro Líquido	85,1	55,9	52,2%	69,8	21,9%	141,0	108,6	29,8%
Margem Líquida	14,2%	14,3%	-0,1 p.p	14,9%	-0,7 p.p	14,2%	14,3%	-0,1 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	43,4%	45,2%	-1,8 p.p	31,8%	11,6 p.p	43,4%	31,8%	11,6 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	48,4%	55,7%	-7,3 p.p	38,9%	9,5 p.p	48,4%	38,9%	9,5 p.p

(1) ROE é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

(2) ROIC é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.

O lucro líquido totalizou R\$ 85,1 milhões no 2T25 (+22% vs. 2T24) com margem líquida de 14,2% (-0,7 p.p. vs. 2T24). As variações decorreram, principalmente de: (i) relevante crescimento das vendas e obras; (ii) por outro lado, houve aumento das despesas financeiras, conforme descrito acima; e (iii) aumento de despesas com vendas pelo aumento significativo de lançamentos.

Lucro Líquido e Margem Líquida - %



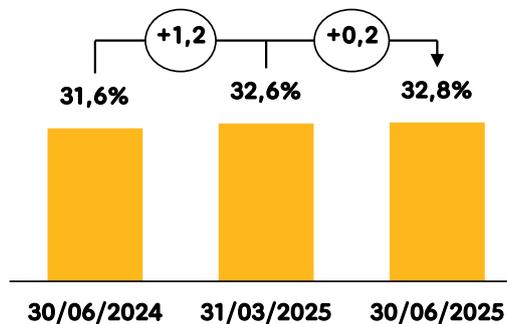


Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	30/06/2025	31/03/2025	T/T (%)	30/06/2024	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	897,7	870,2	3,2%	731,1	22,8%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(603,0)	(586,5)	2,8%	(499,9)	20,6%
Resultado a Apropriar	294,7	283,8	3,9%	231,2	27,5%
Margem Bruta REF	32,8%	32,6%	0,2 p.p	31,6%	1,2 p.p

O resultado a apropriar em 30/06/2025 alcançou R\$ 294,7 milhões (+27,5% vs. jun/24) e a margem bruta REF foi de 32,8% (+1,2 p.p. vs. jun/24).

Margem Bruta REF - %



Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	30/06/2025	31/03/2025	T/T (%)	30/06/2024	A/A (%)
Dívida Bruta	361,5	314,0	15,1%	213,8	69,1%
Empréstimos e Fin. Corporativo	239,9	249,9	-4,0%	110,7	116,7%
Empréstimos e Fin. de Produção	121,6	64,1	89,6%	103,0	18,0%
(-) Caixa e Equivalentes	(408,5)	(494,9)	-17,5%	(418,3)	-2,4%
Dívida (Caixa) Líquida	(47,0)	(180,9)	-74,0%	(204,6)	-77,0%
Patrimônio Líquido Consolidado	780,4	719,9	8,4%	571,071	36,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.	-6,0%	-25,1%	19,1 p.p	-35,8%	29,8 p.p
Impacto na alteração no critério de repasses da CAIXA	(146,4)	(71,4)	105,0%	(17,3)	n.a.
Dívida (Caixa) Líquida ex-efeito CAIXA	(193,4)	(252,3)	-23,3%	(221,9)	-12,9%
Dívida Líquida ex-efeito CAIXA / Patrimônio Líquido	-24,8%	-35,0%	10,3 p.p	-38,9%	14,1 p.p

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

No fechamento de junho 2025, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 408,5 milhões (-2,4% vs. jun/24) e o caixa líquido era de R\$ 47,0 milhões (-77,0% vs. jun/24). Desconsiderando-se o novo critério da CAIXA, o caixa líquido no período seria de R\$ 193,4 milhões.

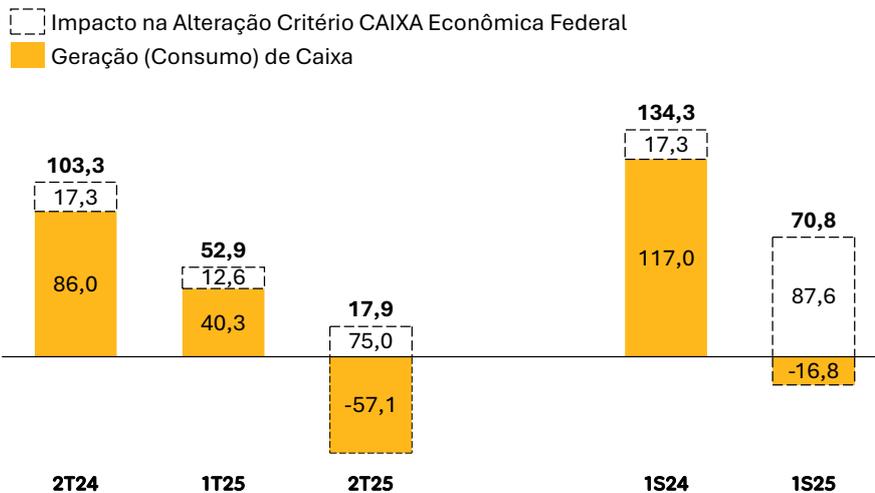


Geração (Consumo) de Caixa

Geração (Consumo) de Caixa	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Geração (Consumo) de Caixa (R\$ milhões)	(57,1)	40,3	n.m.	86,0	n.m.	(16,8)	117,0	n.m.
Impacto na alteração no critério de repasses da CAIXA Econômica	75,0	12,6	497,1%	17,3	n.a.	87,6	17,3	n.a.
Geração de Caixa ex efeito CAIXA (R\$ milhões)	17,9	52,9	-66,2%	103,3	-82,7%	70,8	134,3	-47,3%

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

No 2T25, houve consumo de caixa de R\$ 57,1 milhões em função do elevado volume de projetos em estágio inicial de execução. Excluindo-se o critério da Caixa Econômica Federal, a geração de caixa seria de R\$ 17,9 milhões.



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	30/06/2025	31/03/2025	T/T (%)	30/06/2024	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	409,2	366,9	11,6%	230,3	77,7%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	118,9	37,6	216,3%	36,6	224,8%
Total do Contas a Receber	528,1	404,4	30,6%	266,9	97,9%

Em 30 de junho de 2025, as contas a receber totalizaram R\$ 528,1 milhões (+97,9% vs. jun/24), 77,5% dos quais no ativo circulante.



Eventos Subsequentes

(i) 2ª Emissão de Debêntures da Pacaembu

Em 3 de julho de 2025, ocorreu a integralização da 1ª Emissão de Debêntures da Pacaembu, totalizando R\$ 250 milhões, servindo de lastro para CRI destinados a investidores qualificados e profissionais.

Os recursos líquidos captados pela Companhia serão destinados ao pagamento de custos e despesas futuras, diretamente relacionados ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários.

(ii) Resgate Antecipado da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Pacaembu

Em 9 de julho de 2025, a Pacaembu realizou o resgate antecipado facultativo da 1ª Emissão de Notas Comerciais, totalizando R\$ 200,9 milhões.

(iii) Pagamento de dividendos extraordinários

Em reunião do Conselho de Administração de 6 de agosto de 2025, foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários, no valor de R\$ 25,0 milhões referente aos resultados do 1S25 para os acionistas da base na mesma data de referida aprovação. Mais informações estão disponíveis no Aviso aos Acionistas da mesma data.

Anexos

Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	30/06/2025	31/03/2025	T/T (%)	30/06/2024	A/A (%)
Ativo Circulante	1.234,5	1.211,2	1,9%	896,0	37,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	381,7	444,7	-14,2%	282,8	35,0%
Caixa Restrito	26,8	50,2	-46,6%	135,5	-80,2%
Contas a Receber	409,2	366,9	11,6%	230,3	77,7%
Estoques	320,5	256,1	25,1%	188,9	69,7%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	23,1	30,5	-24,2%	20,7	11,9%
Outros Ativos	73,1	62,8	16,4%	37,7	93,8%
Ativo Não-Circulante	251,9	170,8	47,5%	156,1	61,4%
Contas a receber	118,9	37,6	216,3%	36,6	224,8%
Estoques	52,9	51,7	2,4%	72,1	-26,6%
Outros ativos	4,9	3,4	41,3%	2,8	75,6%
Imposto de renda e contribuição diferido	0,8	-	n.m.	-	n.m.
Adiantamentos para aquisição de terrenos	6,5	9,6	-32,6%	15,5	-58,3%
Investimentos	10,1	9,9	1,7%	3,6	177,9%
Imobilizado	57,8	58,5	-1,2%	25,4	127,8%
Total do Ativo	1.486,5	1.382,0	7,6%	1.052,1	41,3%

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	30/06/2025	31/03/2025	T/T (%)	30/06/2024	A/A (%)
Passivo Circulante	373,0	356,7	4,6%	343,9	8,5%
Empréstimos e financiamentos	94,6	51,3	84,6%	118,0	-19,8%
Fornecedores	167,9	136,6	22,9%	125,7	33,6%
Provisões	4,5	5,7	-20,8%	4,8	-6,1%
Imposto de renda e contribuição a pagar	0,4	-	n.m.	-	n.m.
Dividendos a pagar	0,2	52,0	-99,5%	0,0	n.m.
Arrendamentos	2,4	3,1	-21,3%	3,4	-27,6%
Adiantamento de clientes	43,4	29,5	47,3%	44,7	-3,0%
Outras contas a pagar	59,5	78,5	-24,2%	47,3	25,7%
Passivo Não-Circulante	333,0	305,5	9,0%	137,1	143,0%
Empréstimos e financiamentos	266,9	262,7	1,6%	95,8	178,6%
Fornecedores	5,9	4,2	39,9%	3,9	51,0%
Provisão para perdas de investimentos	0,2	0,1	100,0%	0,2	7,7%
Provisões	19,9	30,4	-34,3%	24,3	-18,1%
Imposto diferido	14,1	-	n.m.	-	n.m.
Imposto de renda e contribuição diferido	3,3	-	n.m.	-	n.m.
Contas a pagar com partes relacionadas	10,4	-	n.m.	-	n.m.
Arrendamentos	6,7	6,7	0,0%	4,0	69,4%
Adiantamento de clientes	5,4	1,4	289,2%	8,1	-32,8%
Outras contas a pagar	0,1	0,0	n.m.	0,8	-83,0%
Patrimônio Líquido	780,4	719,9	8,4%	571,1	36,7%
Patrimônio Líquido de Controladores	780,4	719,6	8,4%	571,1	36,6%
Participação de Não Controladores	0,1	0,2	-79,0%	0,0	n.a.
Total do Passivo	1.486,5	1.382,0	7,6%	1.052,1	41,3%



Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Receita Líquida	600,0	390,2	53,8%	468,5	28,1%	990,2	758,2	30,6%
Custos dos Imóveis Vendidos	(421,5)	(273,2)	54,3%	(332,5)	26,8%	(694,7)	(537,3)	29,3%
Lucro Bruto	178,5	117,0	52,6%	136,0	31,2%	295,5	220,9	33,8%
Margem Bruta	29,7%	30,0%	-0,2 p.p	29,0%	0,7 p.p	29,8%	29,1%	0,7 p.p
Lucro Bruto Ajustado	180,5	117,4	53,7%	138,2	30,6%	297,9	225,3	32,2%
Margem Bruta Ajustada ¹	30,1%	30,1%	0,0 p.p	29,5%	0,6 p.p	30,1%	29,7%	0,4 p.p
Despesas e Receitas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(38,6)	(28,8)	34,1%	(29,7)	30,2%	(67,5)	(53,0)	27,2%
Despesas com Vendas	(37,2)	(26,3)	41,3%	(26,1)	42,3%	(63,4)	(46,6)	36,1%
Outras Receitas (Despesas)	(19,4)	(6,8)	185,3%	(15,6)	24,3%	(26,2)	(25,7)	1,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	0,3	0,0	n.m.	1,4	-79,9%	0,3	1,7	-82,1%
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	83,6	55,1	51,7%	66,0	26,6%	138,7	97,2	42,8%
Ebitda	85,7	57,3	49,6%	67,6	26,8%	143,0	100,3	42,5%
Ebitda Ajustado ²	87,7	57,7	51,9%	69,8	25,7%	145,4	104,8	38,7%
Margem EBITDA Ajustada ²	14,6%	14,8%	-0,2 p.p	14,9%	-0,3 p.p	14,7%	13,8%	0,9 p.p
Resultado Financeiro	8,9	5,4	65,7%	9,0	-0,8%	14,4	14,9	-3,8%
Lucro Antes de IR e CSLL	92,5	60,6	52,7%	75,0	23,3%	153,1	112,1	36,6%
IR & CSLL	(7,3)	(4,6)	58,9%	(5,3)	38,2%	(12,0)	(3,6)	235,5%
Acionistas Não Controladores	(0,1)	(0,1)	16,6%	0,0	n.a.	(0,2)	0,0	n.a.
Lucro Líquido do Exercício	85,1	55,9	52,2%	69,8	21,9%	141,0	108,6	29,8%
Margem Líquida	14,2%	14,3%	-0,1 p.p	14,9%	-0,7 p.p	14,2%	14,3%	-0,1 p.p

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

² Considera o Ebitda Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.



Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ milhões)	1S25	1S24
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	153,1	112,1
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Provisão da provisão para garantia	4,9	3,6
Depreciação e amortização	4,3	3,1
Provisão para demandas judiciais	-0,2	2,2
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	6,1	6,0
Despesa com outorga de opções	0,5	1,0
Resultado de equivalência patrimonial	-0,3	-1,7
Baixa de imobilizado	0,5	0,1
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	21,9	16,4
Impostos diferidos indiretos	5,6	-6,6
	196,3	136,4
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	48,0	-4,5
Contas a receber	-153,0	-30,3
Estoques	-107,3	-40,7
Outros ativos	-21,2	-3,1
Adiantamentos para aquisição de terrenos	10,6	2,6
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	79,5	42,3
Outros passivos	-11,9	-4,7
Adiantamento de clientes	12,4	36,3
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	-20,9	-11,0
Contas a pagar com partes relacionadas	10,4	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-5,3	-6,2
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	37,6	116,9
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	-2,3	-4,1
Recebimento de dividendos	1,2	3,2
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	-0,2	0,0
Redução capital dos acionistas não controladores	-0,4	-
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-1,4	-0,5
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(3,2)	(1,4)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Liberação de empréstimos e financiamentos	198,5	148,0
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-118,7	-186,4
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	0,1	-
Pagamento de dividendos	-76,8	-35,3
Pagamento de arrendamentos	-3,2	-2,7
Recebimento stock options	0,4	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	0,3	(76,4)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	34,7	39,2
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	347,0	243,7
No final do período	381,7	282,8
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	34,7	39,2

Relações com Investidores Pacaembu

Leonardo Massa | Diretor Financeiro e de RI

Daniel Kuratomi | Gerente de RI

Luís Monteiro | Analista de RI

Contato

E-mail: ri@pacaembu.com

Website: <https://ri.pacaembu.com/>

Sobre a Pacaembu

Somos 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. A Pacaembu foi reconhecida por 4 anos consecutivos como a 2ª maior construtora no Brasil em volume de m².

