



RELEASE DE RESULTADOS 4T25 e 2025

Fernando Almeida
Diretor Presidente

Leonardo Massa
Diretor Financeiro e de RI

Daniel Kuratomi
Gerente de RI e Finanças Corporativas

Luís Monteiro
Analista de RI e Finanças Corporativas

Somos premiados e reconhecidos!



São Paulo, 06 de março de 2026 - Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia" ou "Pacaembu"), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 34 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Release de Resultados do 4º trimestre de 2025 e ano de 2025.

✓ Resultados históricos, com recordes anuais e para um 4º trimestre em Lançamentos, Vendas Líquidas, Entregas, Receita líquida, Lucro Bruto, EBITDA e Lucro Líquido.

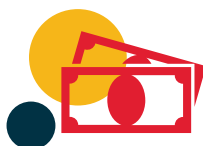
4T25 (vs. 4T24) e 2025 (vs. 2024)



Lançamentos

4T25: R\$ 864,3 milhões (+67,6%)

2025: R\$ 3.400,7 milhões (+56,6%)



Vendas Líquidas

4T25: R\$ 784,4 milhões (+27,1%)

2025: R\$ 3.026,7 milhões (+44,2%)



VSO

4T25: 32,9% (- 7,6 p.p.)

2025: 69,0% (-0,9 p.p.)



Receita Líquida

4T25: R\$ 579,0 milhões (+33,1%)

2025: R\$ 2.319,8 milhões (+37,1%)



Lucro Bruto Ajustado

4T25: R\$ 194,6 milhões (+43,9%)

margem ajustada: 33,6% (+2,5 p.p.)

2025: R\$ 724,6 milhões (+ 41,4%)

margem ajustada: 31,2 % (+ 0,9 p.p.)



Lucro Líquido

4T25: R\$ 87,7 milhões (+20,1%)

margem líquida: 15,1% (- 1,7 p.p.)

2025: R\$ 342,7 milhões (+31,3%)

margem líquida: 14,8% (-0,6 p.p.)

Sumário

Mensagem do Presidente.....	3
Históricos de Principais Indicadores	5
Destaques Operacionais e Financeiros.....	6
Lançamentos.....	7
Vendas Líquidas.....	9
Velocidade Sobre a Oferta – VSO	10
Unidades Habitacionais Entregues	10
Estoques.....	10
Landbank.....	10
Receita Líquida e Lucro Bruto	11
Despesas Gerais e Administrativas.....	12
Despesas com Vendas.....	12
Ebitda Ajustado	13
Resultado Financeiro	13
Lucro Líquido.....	14
Resultado a Apropriar	14
Posição de Caixa e Endividamento	15
Geração (Consumo) de Caixa	16
Contas a Receber	16
Anexos	17
Balanço Patrimonial	17

Mensagem do Presidente

Com entusiasmo, divulgamos resultados recordes no 4º trimestre de 2025 e ano de 2025. Foram as melhores marcas em: **lançamentos, vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto, EBITDA e lucro líquido** na história da Pacaembu para um 4º trimestre e anual.

O ano em que a Companhia completou **34 anos** representou mais um capítulo relevante em sua trajetória. Com **disciplina operacional, solidez financeira e foco na execução estratégica**, avançamos de forma consistente na **consolidação de nossas operações nos estados em que estamos presentes** e no fortalecimento de nossa governança corporativa.

Em maio, a **Moody's Local Brasil** atribuiu à Pacaembu o **rating corporativo AAA.br**, com perspectiva estável, o **mais alto da escala da agência**. No ano, realizamos **duas operações de CRIs**, totalizando **R\$ 450 milhões**, reforçando a presença da Pacaembu no mercado de capitais. Em ESG, houve importante avanço, publicamos o nosso **primeiro Relatório de Sustentabilidade**, elaborado conforme as diretrizes da *Global Reporting Initiative (GRI)*.

A Pacaembu foi reconhecida, ainda, por diversas **premiações e rankings**. Figuramos entre as **10 melhores do setor imobiliário no ranking da Valor 1000** de 2025. A classificação leva em conta indicadores financeiros, como receita líquida, rentabilidade, alavancagem financeira, além da avaliação de práticas ESG. Também fomos avaliados como a **3ª melhor empresa no setor Imobiliário e Construção Civil do Ranking das Melhores e Maiores da Exame de 2025**.

Nossos empreendimentos também obtiveram importantes reconhecimentos do setor. O Projeto Parque do Cerrado, em Cuiabá - MT, conquistou o **Prêmio Master Imobiliário, na Categoria Empreendimento Habitação Econômica**. A **CAIXA Econômica Federal** concedeu o **Selo Casa Azul** para o mesmo empreendimento, que reconhece os empreendimentos com soluções urbanísticas e arquitetônicas de qualidade, pautados no uso racional dos recursos naturais. Celebramos, ainda, **três reconhecimentos no Prêmio Seconci-SP**, nas categorias **Meio Ambiente e ESG**.

Quanto ao desempenho operacional do ano de 2025, os **lançamentos** somaram **R\$ 3.401 milhões** (representando **17.326 unidades habitacionais**) e as **vendas líquidas totalizaram R\$ 3.027 milhões** (representando **15.334 unidades habitacionais**), aumentos de **+57%** e **+44%** vs. 2024, respectivamente. O desempenho operacional também foi marcado pelas primeiras obras entregues no Mato Grosso e Minas Gerais, concluindo o primeiro ciclo dos projetos nesses estados.

Tendo em vista a positiva performance de vendas e evolução adequada das obras, a **receita líquida** em 2025 foi de **R\$ 2.320 milhões** (+37% vs. 2024) e o **lucro bruto ajustado**¹ de **R\$ 725 milhões** (+41% vs. 2024), com margem bruta ajustada de **31,2%** (+0,9 p.p.). O crescimento operacional combinado com eficiente SG&A e manutenção de uma estrutura de capital equilibrada resultou em um **lucro líquido de R\$ 343 milhões** (+31% vs. 2024).

O desempenho da Pacaembu em 2025 é resultado de uma **trajetória ascendente e consistente**. De **2020 até 2025**, os **lançamentos** (em VGV 100%) **mais do que sextuplicaram**, de R\$ 540 milhões para **R\$ 3.401 milhões** e as **vendas líquidas** (em VGV 100%) **cresceram 4 vezes**, alcançando **R\$ 3.027 milhões**. Em 2025, também atingimos a **marca de mais de 100 mil casas vendidas** ao longo dos 34 anos de história.

A **receita líquida** e o **lucro bruto ajustado** seguiram a mesma trajetória e **cresceram 240% e 291%**, respectivamente, no período de 2020 a 2025. Adicionalmente o lucro bruto cresceu no período com ganho de margem a despeito dos efeitos da pandemia do COVID-19 na matriz de custos da indústria da construção. O **lucro líquido mais do que quadruplicou**, no mesmo período, passando de R\$ 80 milhões para **R\$ 343 milhões**.

Do ponto de vista de **governança**, a Companhia aprimora continuamente sua estrutura, desde a abertura de capital em 2020. A estrutura da Pacaembu é composta por **Conselho de Administração com a presença de membros independentes, Diretoria Estatutária, Diretoria Executiva e Comitê de Auditoria**, que se tornou **estatutário em 2024**, como parte dos nossos avanços nessa frente. A Companhia possui, também, **área de compliance e de auditoria interna** desde 2020. A Diretoria conta com a assessoria de diversas comissões, dentre as quais se destacam as **Comissões de Sustentabilidade e de Governança Corporativa**, com o objetivo de apoiá-la na consolidação da estratégia e na implementação das iniciativas que fortalecem nosso compromisso com a governança corporativa e sustentabilidade.

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

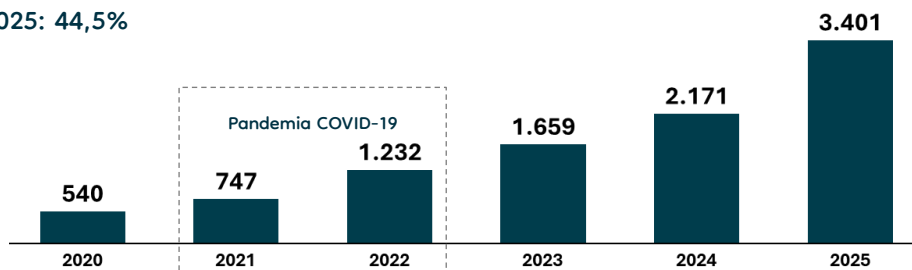
Fernando Almeida, Presidente da Pacaembu

1. O Lucro Bruto Ajustado exclui os juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

Históricos de Principais Indicadores

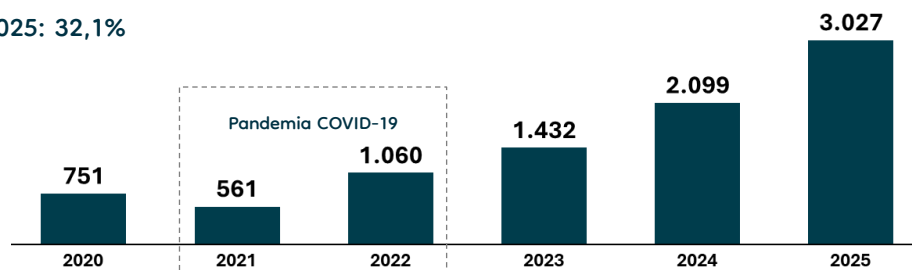
Lançamentos Totais | (VGV - R\$ Milhões)

CAGR: 2020 - 2025: 44,5%



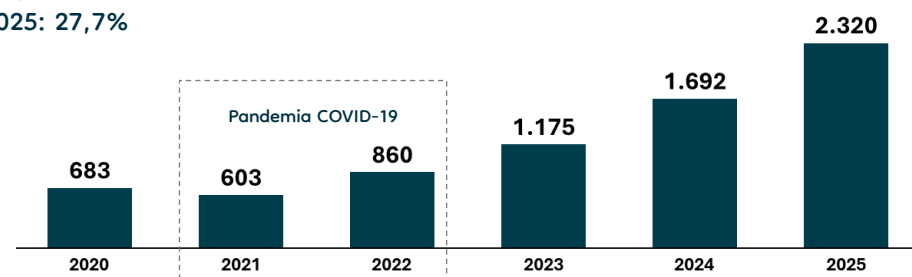
Vendas Líquidas Totais | (VGV - R\$ Milhões)

CAGR: 2020 - 2025: 32,1%



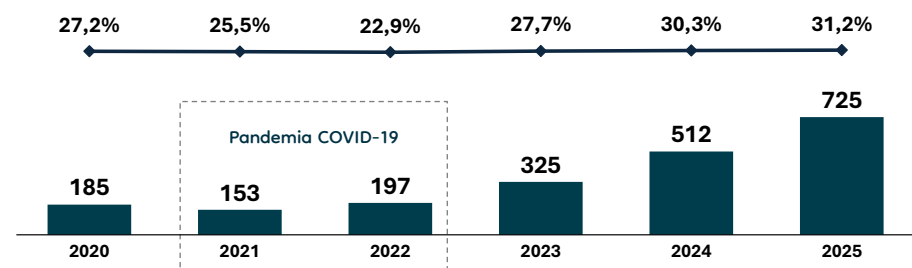
Receita Líquida | (R\$ Milhões)

CAGR: 2020 - 2025: 27,7%



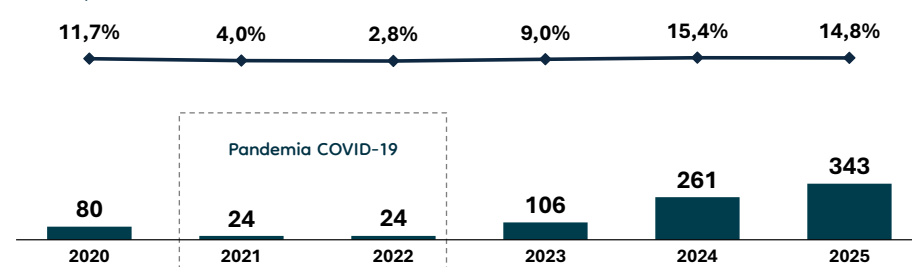
Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada | (R\$ Milhões, %)

CAGR: 2020 - 2025: 31,3%



Lucro Líquido e Margem Líquida | (R\$ Milhões, %)

CAGR: 2020 - 2025: 33,7%



Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais e Financeiros	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Destaques Operacionais								
Lançamentos (em VGV - R\$ milhões) ¹	864,3	1.106,2	-21,9%	515,7	67,6%	3.400,7	2.171,5	56,6%
Vendas Líquidas (em VGV - R\$ milhões) ¹	784,4	1.012,9	-22,6%	617,4	27,1%	3.026,7	2.099,1	44,2%
VSO (%) ¹	32,9%	44,1%	-11,2 p.p	40,5%	-7,6 p.p	69,0%	69,9%	-0,9 p.p
Entregas (unidades habitacionais)	4.506	1.091	313,0%	3.897	15,6%	10.150	6.212	63,4%
Entregas (em VGV - R\$ milhões)	771,5	199,2	287,3%	601,8	28,2%	1.720,0	982,4	75,1%
Landbank (R\$ milhões) ¹	21.084,2	19.872,9	6,1%	18.281,1	15,3%	21.084,2	18.281,1	15,3%
Destaques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Lucro Bruto	191,3	229,3	-16,6%	134,3	42,4%	716,1	505,1	41,8%
Margem Bruta (%)	33,0%	30,6%	2,4 p.p	30,9%	2,1 p.p	30,9%	29,8%	1,1 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	194,6	232,2	-16,2%	135,2	43,9%	724,6	512,4	41,4%
Margem Bruta Ajustada (%)	33,6%	30,9%	2,7 p.p	31,1%	2,5 p.p	31,2%	30,3%	0,9 p.p
EBITDA Ajustado	92,3	122,8	-24,8%	75,6	22,1%	360,5	261,6	37,8%
Margem EBITDA Ajustado (%)	15,9%	16,4%	-0,5 p.p	17,4%	-1,5 p.p	15,5%	15,5%	0,0 p.p
Resultado Financeiro	9,8	5,6	72,7%	5,4	80,8%	29,8	27,8	7,2%
Lucro Líquido	87,7	113,9	-23,0%	73,0	20,1%	342,7	261,2	31,2%
Margem Líquida (%)	15,1%	15,2%	-0,1 p.p	16,8%	-1,7 p.p	14,8%	15,4%	-0,6 p.p
Caixa e Equivalentes ³	(550,4)	(456,7)	20,5%	(421,7)	30,5%	(550,4)	(421,7)	30,5%
Dívida (Caixa) Líquida ⁴	(0,1)	18,8	-100,5%	(140,6)	-99,9%	(0,1)	(140,6)	-99,9%
Geração de Caixa ⁵	75,6	(40,8)	-285,2%	(74,1)	-202,0%	18,0	63,1	-71,5%
Patrimônio Líquido	865,3	870,0	-0,5%	663,6	30,4%	865,3	663,6	30,4%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	0,0%	2,2%	-2,2 p.p	-21,2%	21,2 p.p	0,0%	-21,2%	21,2 p.p
ROE LTM ⁶	43,8%	43,4%	0,4 p.p	46,0%	-2,2 p.p	43,8%	46,0%	-2,2 p.p
ROIC LTM ⁷	43,9%	46,0%	-2,1 p.p	53,2%	-9,3 p.p	43,9%	53,2%	-9,3 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	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Número de Unidades ¹	4.350	5.484	-20,7%	2.749	58,2%	17.326	11.499	50,7%
VGv 100% (R\$ milhões) ¹	864,3	1.106,2	-21,9%	515,7	67,6%	3.400,7	2.171,5	56,6%
VGv Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	763,0	979,7	-22,1%	460,0	65,9%	3.010,0	1.920,7	56,7%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	198,7	201,7	-1,5%	187,6	5,9%	196,3	188,8	4,0%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹	175,4	178,7	-1,8%	167,3	4,8%	173,7	167,0	4,0%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³ (R\$ mil)	198,7	204,1	-2,6%	191,6	3,7%	197,0	190,2	3,5%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

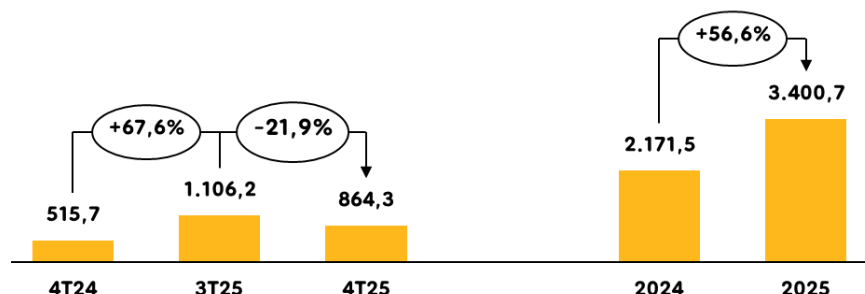
³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos (UH) vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

Recorde anual e para um quarto trimestre de lançamentos em VGv e em número de unidades. No 4T25, os lançamentos somaram R\$ 864,3 milhões em VGv (+67,6% vs. 4T24), correspondentes a 4.350 unidades (+58,2% vs. 4T24). No ano de 2025, foram lançados R\$ 3.400,7 milhões em VGv (+56,6% vs. 2024), totalizando 17.326 unidades (+50,7% vs. 2024).

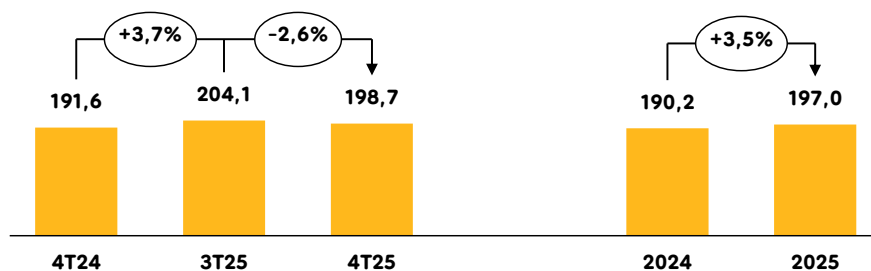
Destacam-se os lançamentos no 4T25: (i) Jardim dos Ipês 1 - Fase 3, em Primavera do Leste - MT (876 unidades, R\$ 170,8 milhões de VGv); (ii) Itapetininga Lera, em Itapetininga - SP (748 unidades, R\$ 145,9 milhões de VGv); e (iii) Bem Viver Arapongas 3, em Arapongas - PR (601 unidades, R\$ 119,0 milhões de VGv).

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV foi de R\$ 198,7 mil no 4T25 (+3,7% vs. 4T24) e R\$ 197,0 mil em 2025 (+3,5% vs. 2024).

Lançamento em VGv - R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Destaques de Lançamentos

Jardim dos Ipês 1 - Fase 3, Primavera do Leste - MT | Lançamento: Novembro/2025



Itapetininga Lera - Itapetininga - SP | Lançamento: Dezembro/2025



Bem Viver Arapongas 3 - Arapongas - PR | Lançamento: Novembro/2025



Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Número de Unidades ¹	3.855	5.132	-24,9%	3.217	19,8%	15.334	11.037	38,9%
VGv 100% (em R\$ milhões) ¹	784,4	1.012,9	-22,6%	617,4	27,1%	3.026,7	2.099,1	44,2%
VGv Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	693,4	892,5	-22,3%	542,5	27,8%	2.668,9	1.854,5	43,9%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	203,5	197,4	3,1%	191,9	6,0%	197,4	190,2	3,8%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹	179,9	173,9	3,4%	168,6	6,7%	174,1	168,0	3,6%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil) ³	205,2	199,8	2,7%	192,8	6,4%	199,2	190,7	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 (UH) vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

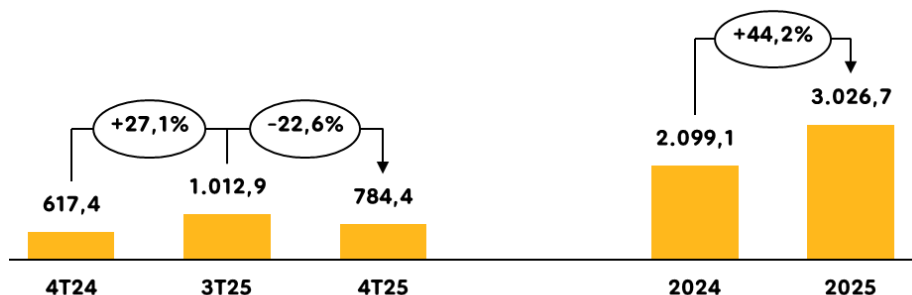
A Companhia considera vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.

Recorde anual e para um quarto trimestre de vendas líquidas em VGv e número de unidades. No 4T25, as vendas líquidas totalizaram R\$ 784,4 milhões em VGv (+27,1 vs. 4T24), correspondentes a 3.855 unidades (+19,8% vs. 4T24). Em 2025, as vendas líquidas atingiram R\$ 3.026,7 milhões em VGv (+44,2% vs. 2024), e 15.334 unidades (+38,9% vs. 2024).

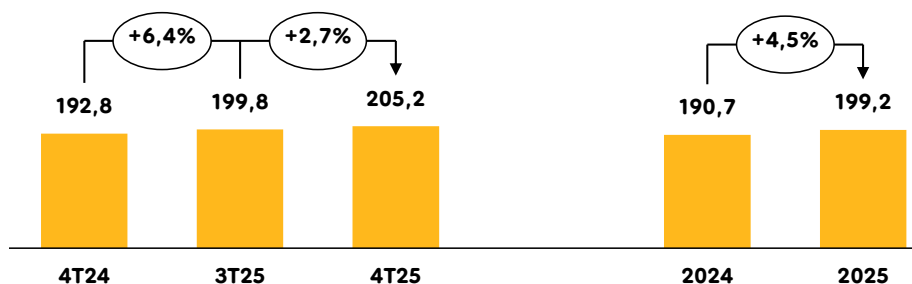
O preço médio de venda de imóveis PMCMV no 4T25 foi de R\$ 205,2 mil (+6,4% vs. 4T24) e R\$ 199,2 mil em 2025 (+4,5% vs. 2024).

Adicionalmente, em dezembro de 2025, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 1.304 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 1T26.

Vendas Líquidas em VGv – R\$ milhões

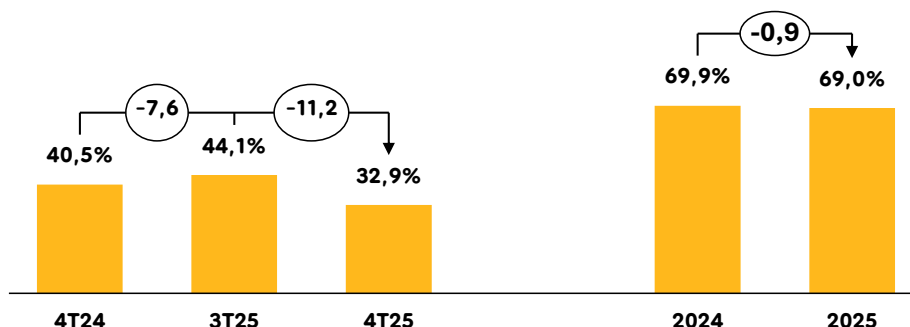


Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil



Velocidade Sobre a Oferta – VSO

No 4T25, a VSO alcançou 32,9%, redução de 7,6 p.p. vs. 4T24 devido ao recorde de lançamentos para um 4T, em especial ocorridos em dezembro de 2025. Em 2025, a VSO foi 69,0%, -0,9 p.p. vs. 2024.



Unidades Habitacionais Entregues

Unidades Habitacionais Entregues	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Número de unidades habitacionais	4.506	1.091	313,0%	3.897	15,6%	10.150	6.212	63,4%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	771,5	199,2	287,3%	601,8	28,2%	1.720,0	982,4	75,1%

No 4T25, foram entregues 4.506 unidades habitacionais (+15,6% vs. 4T24). No ano de 2025, foram entregues 10.150 unidades habitacionais (+63,4% vs. 2024), recordes para ambos os períodos.

Estoque

Estoque	31/12/2025	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	8.732	2.236,5
Obras Entregues	235	38,6
Total	8.967	2.275,1

Em dezembro de 2025, os estoques de unidades eram de 8.967 unidades, sendo 97,4% referentes a obras em andamento. 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\$ 2.275,1 milhões.

Landbank

Landbank	31/12/2025	30/09/2025	T/T (%)	31/12/2024	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões) ¹	21.084,2	19.872,9	6,1%	18.281,1	15,3%

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

Em 31 de dezembro de 2025, o *landbank* totalizou R\$ 21,1 bilhões em VGV Pacaembu (+15,3% vs. 31/12/2024).

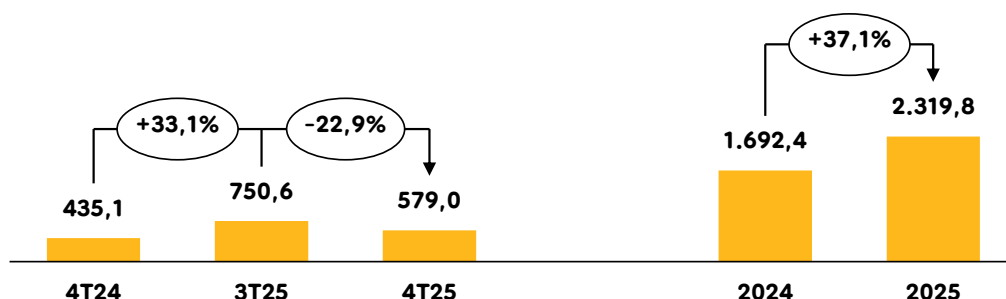
Receita Líquida e Lucro Bruto

Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Lucro Bruto	191,3	229,3	-16,6%	134,3	42,4%	716,1	505,1	41,8%
Margem Bruta	33,0%	30,6%	2,4 p.p	30,9%	2,1 p.p	30,9%	29,8%	1,1 p.p
Lucro Bruto Ajustado ¹	194,6	232,2	-16,2%	135,2	43,9%	724,6	512,4	41,4%
Margem Bruta Ajustada	33,6%	30,9%	2,7 p.p	31,1%	2,5 p.p	31,2%	30,3%	0,9 p.p

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

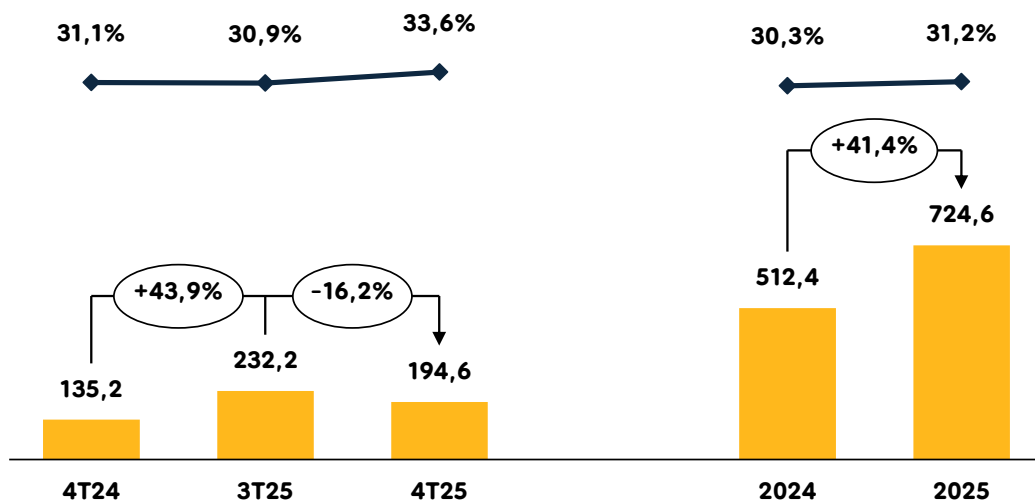
A Receita Líquida totalizou R\$ 579,0 milhões no 4T25 (+33,1% vs. 4T24). No ano de 2025, a Receita Líquida totalizou R\$ 2.320 milhões (+37,1% vs. 2024). O aumento foi resultado da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

Receita Líquida - R\$ milhões



O Lucro Bruto Ajustado atingiu R\$ 194,6 milhões no 4T25 (+43,9% vs. 4T24) com margem bruta ajustada de 33,6%, aumento de 2,5 p.p. vs. 4T24. Em 2025, o Lucro Bruto Ajustado atingiu R\$ 724,6 milhões (+41,4% vs. 2024) com margem bruta ajustada de 31,2%, acréscimo de 0,9 p.p. vs. 2024.

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

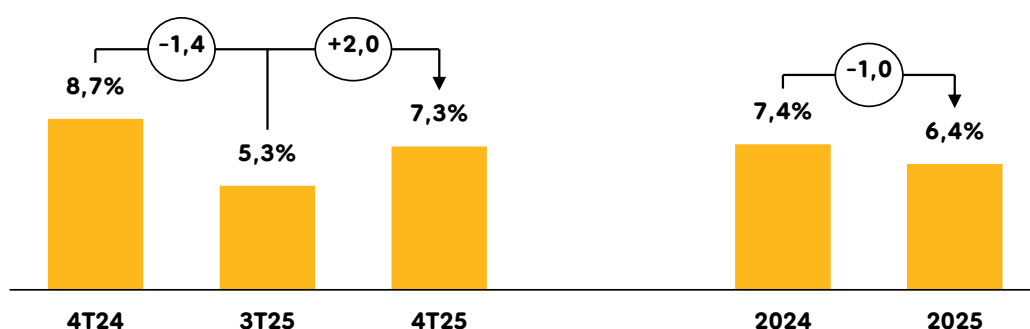


Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Desp. Gerais e Administrativas	(42,4)	(39,5)	7,3%	(37,9)	11,7%	(149,3)	(124,6)	19,8%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	7,3%	5,3%	2,0 p.p	8,7%	-1,4 p.p	6,4%	7,4%	-1,0 p.p

As despesas gerais e administrativas corresponderam a 7,3% da receita líquida no 4T25, redução de -1,4 p.p. quando comparado ao 4T24. No acumulado do ano, as despesas corresponderam a 6,4% da receita líquida, redução de -1,0 p.p. em comparação ao ano de 2024.

G&A / Receita Líquida - %

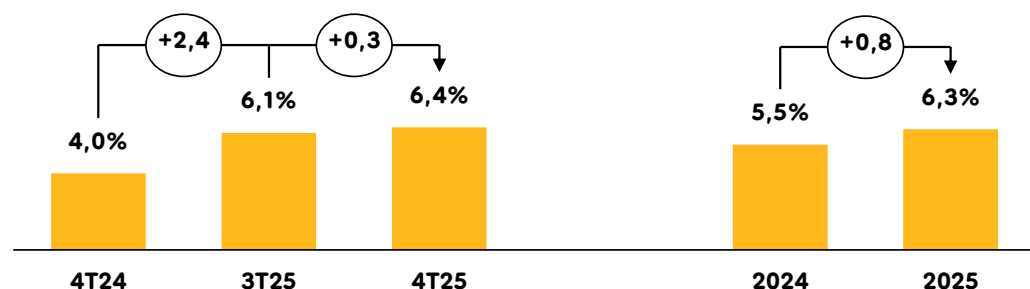


Despesas com Vendas

Desp. com Vendas (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Despesas com Vendas	(37,2)	(45,9)	-18,9%	(17,3)	115,1%	(146,5)	(93,5)	56,7%
Desp. com Vendas / Receita Líq.	6,4%	6,1%	0,3 p.p	4,0%	2,4 p.p	6,3%	5,5%	0,8 p.p

No 4T25 as despesas com vendas representaram 6,4% da receita líquida no 4T25, acréscimo de 2,4 p.p. quando comparado ao 4T24. Em 2025, as despesas corresponderam a 6,3% da receita líquida, aumento de 0,8 p.p. em comparação com o ano de 2024.

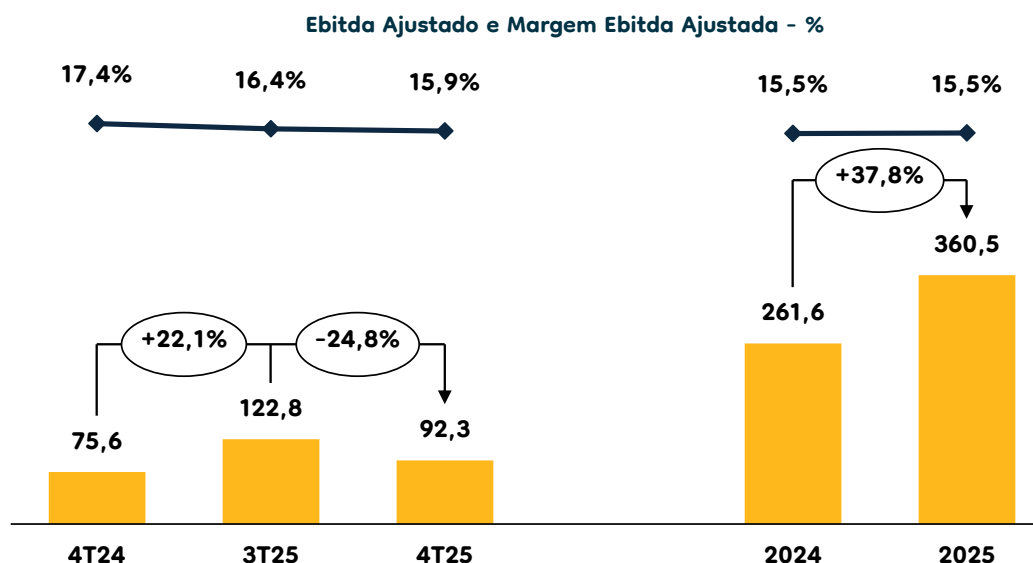
Desp. com Vendas / Receita Líquida - %



Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	86,8	118,1	-26,5%	72,6	19,6%	343,7	247,5	38,8%
(+) Depreciação e amortização	2,2	1,8	19,7%	2,1	2,5%	8,3	6,8	22,3%
EBITDA	89,0	120,0	-25,8%	74,7	19,1%	352,0	254,3	38,4%
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	3,3	2,9	16,2%	0,9	280,4%	8,6	7,3	16,9%
EBITDA Ajustado	92,3	122,8	-24,8%	75,6	22,1%	360,5	261,6	37,8%
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Margem EBITDA Ajustado	15,9%	16,4%	-0,5 p.p	17,4%	-1,5 p.p	15,5%	15,5%	0,0 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 92,3 milhões no 4T25 (+22,1% vs. 4T24). No ano de 2025, o Ebitda Ajustado registrou R\$ 360,5 milhões (+37,8% vs. 2024).



Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Financeira	25,3	22,0	15,1%	15,7	61,6%	84,3	56,5	49,2%
Despesa Financeira	(15,6)	(16,4)	-4,8%	(10,3)	51,6%	(54,6)	(28,8)	89,8%
Resultado Financeiro	9,8	5,6	72,7%	5,4	80,8%	29,8	27,8	7,2%
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	1,7%	0,8%	0,9 p.p	1,2%	0,5 p.p	1,3%	1,6%	-0,3 p.p

A receita financeira, tanto no 4T25, quanto em 2025, foi beneficiada por (i) maior saldo médio de caixa e equivalentes em aproximadamente 3,0% e (ii) maior Selic média, em 3,7 p.p. vs. 2024.

As despesas financeiras foram impactadas, tanto no 4T25, quanto em 2025, por: (i) 2ª emissão de Debêntures da Pacaembu (de R\$ 250 milhões), concluída em junho de 2025, seguida do pré-pagamento da 1ª Nota Comercial da Pacaembu (de R\$ 200 milhões), em julho de 2025; e (ii) maior volume de financiamento à produção, decorrente do crescimento da atividade operacional.

O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 9,8 milhões no 4T25 (+80,8% vs. 4T24) e R\$ 29,8 milhões em 2025 (+7,2% vs. 2024).

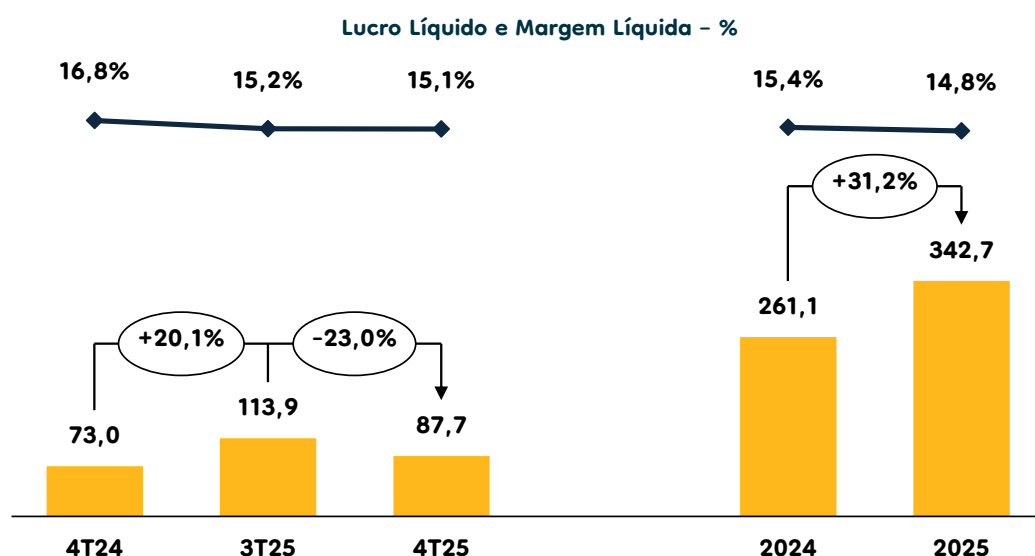
Lucro Líquido

Lucro Líquido (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Lucro Líquido	87,7	113,9	-23,0%	73,0	20,1%	342,7	261,1	31,2%
Margem Líquida	15,1%	15,2%	-0,1 p.p	16,8%	-1,7 p.p	14,8%	15,4%	-0,6 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	43,8%	43,4%	0,4 p.p	46,0%	-2,2 p.p	43,8%	46,0%	-2,2 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	43,9%	46,0%	-2,1 p.p	53,2%	-9,3 p.p	43,9%	53,2%	-9,3 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.

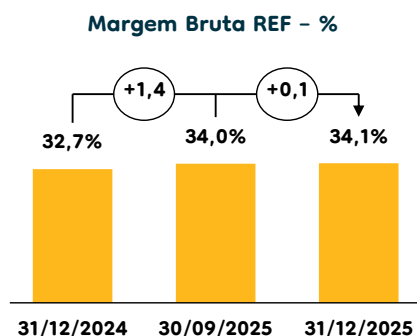
O lucro líquido totalizou R\$ 87,7 milhões no 4T25 (+20,1% vs. 4T24) com margem líquida de 15,1% (-1,7 p.p. vs. 4T24). Em 2025, a rubrica somou R\$ 342,7 milhões (+31,2% vs. 2024), margem líquida de 14,8% (-0,6 p.p. vs. 2024). A evolução do resultado líquido é decorrente do relevante crescimento da atividade operacional (volume de vendas e produção de obras).



Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31/12/2025	30/09/2025	T/T (%)	31/12/2024	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	1.106,6	1.043,4	6,1%	793,3	39,5%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(728,8)	(688,1)	5,9%	(533,7)	36,6%
Resultado a Apropriar	377,8	355,3	6,3%	259,6	45,5%
Margem Bruta REF	34,1%	34,0%	0,1 p.p	32,7%	1,4 p.p

O resultado a apropriar em 31/12/2025 alcançou R\$ 377,8 milhões (+45,5% vs. dez/24) e a margem bruta REF foi de 34,1% (+1,4 p.p. vs. dez/24).



Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	31/12/2025	30/09/2025	T/T (%)	31/12/2024	A/A (%)
Dívida Bruta	550,3	475,5	15,7%	281,1	95,7%
Empréstimos e Fin. Corporativo	438,5	285,7	53,5%	259,7	68,9%
Empréstimos e Fin. de Produção	111,7	189,8	-41,1%	21,5	420,2%
(-) Caixa e Equivalentes ¹	(550,4)	(456,7)	20,5%	(421,7)	30,5%
Dívida (Caixa) Líquida	(0,1)	18,8	-100,5%	(140,6)	-99,9%
Patrimônio Líquido Consolidado	865,3	870,0	-0,5%	663,6	30,4%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.	0,0%	2,2%	-2,2 p.p	-21,2%	21,2 p.p
Impacto na alteração no critério de repasses da CAIXA	(109,5)	(215,1)	-49,1%	(58,8)	86,3%
Dívida (Caixa) Líquida ex-efeito CAIXA	(109,5)	(196,3)	-44,2%	(199,4)	-45,1%
Dívida Líquida ex-efeito CAIXA / Patrimônio Líquido	-12,7%	-22,6%	9,9 p.p	-30,0%	17,3 p.p

¹ Inclui Caixa Restrito

No fechamento de dezembro 2025, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 550,4 milhões (+30,5% vs. dez/24) e o caixa líquido era de R\$ 0,1 milhão.

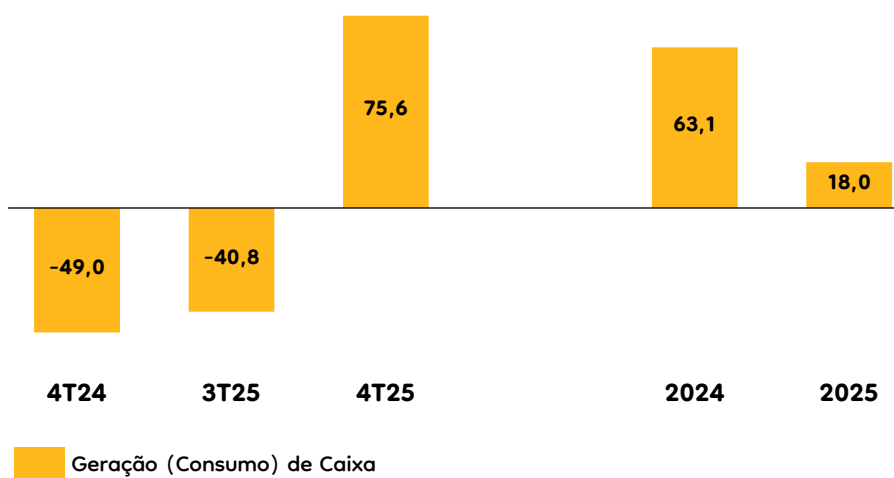
Geração (Consumo) de Caixa

Geração (Consumo) de Caixa	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Geração (Consumo) de Caixa (R\$ milhões) ¹	75,6	(40,8)	-285,2%	(74,1)	-202,0%	18,0	63,1	-71,5%

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

No 4T25, houve geração de caixa de R\$ 75,6 milhões. Em 2025, a geração de caixa foi de R\$ 18 milhões, -71,5% vs. 2024 devido ao elevado volume de projetos em estágio inicial de execução.

Geração de Caixa (R\$ milhões)



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	31/12/2025	30/09/2025	T/T (%)	31/12/2024	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	456,3	553,3	-17,5%	344,9	32,3%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	121,8	120,8	0,9%	36,3	235,5%
Total do Contas a Receber	578,1	674,1	-14,2%	381,2	51,7%

Em 31 de dezembro de 2025, as contas a receber totalizaram R\$ 578,1 milhões (+51,7% vs. dez/24), 78,9% dos quais no ativo circulante.

Anexos

Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	31/12/2025	30/09/2025	T/T (%)	31/12/2024	A/A (%)
Ativo Circulante	1.464,2	1.455,5	0,6%	1.074,8	36,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	533,7	434,5	22,9%	347,0	53,8%
Caixa Restrito	16,6	22,3	-25,4%	74,8	-77,8%
Contas a Receber	456,3	553,3	-17,5%	344,9	32,3%
Estoques	346,1	338,1	2,4%	226,3	53,0%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	19,0	25,0	-24,1%	28,3	-33,0%
Outros Ativos	92,4	82,4	12,2%	53,5	72,8%
Ativo Não-Circulante	319,4	287,6	11,1%	161,2	98,2%
Contas a receber	121,8	120,8	0,9%	36,3	235,5%
Estoques	67,8	74,3	-8,8%	39,8	70,2%
Outros ativos	5,1	4,9	3,8%	3,5	45,2%
Imposto de renda e contribuição diferido	0,2	0,3	-18,6%	-	n.m
Adiantamentos para aquisição de terrenos	11,4	10,5	8,8%	11,9	-3,9%
Investimentos	38,3	9,3	313,6%	10,1	279,7%
Intangível	14,4	54,8	-73,8%	0,0	n.m
Imobilizado	60,4	12,7	376,7%	59,6	1,4%
Total do Ativo	1.783,6	1.743,1	2,3%	1.236,0	44,3%
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	31/12/2025	30/09/2025	T/T (%)	31/12/2024	A/A (%)
Passivo Circulante	299,8	382,3	-21,6%	313,1	-4,3%
Empréstimos e financiamentos	30,1	69,7	-56,8%	61,3	-50,9%
Fornecedores	131,3	191,0	-31,3%	91,3	43,8%
Provisões	6,1	5,4	13,6%	5,9	3,2%
Imposto de renda e contribuição a pagar	1,2	0,5	155,9%	0,0	n.m
Dividendos a pagar	0,0	0,0	333,3%	52,0	-100,0%
Arrendamentos	6,5	3,0	117,2%	4,0	62,9%
Adiantamento de clientes	47,7	38,3	24,4%	35,2	35,5%
Outras contas a pagar	76,9	74,4	3,4%	63,4	21,3%
Passivo Não-Circulante	618,5	490,9	26,0%	259,3	138,5%
Empréstimos e financiamentos	520,2	405,8	28,2%	219,9	136,6%
Fornecedores	24,2	9,1	165,4%	3,0	705,4%
Provisão para perdas de investimentos	0,2	0,2	-0,7%	0,2	-24,5%
Provisões	21,9	21,1	3,6%	27,8	-21,2%
Imposto diferido	19,9	21,8	-8,9%	0,0	n.m
Imposto de renda e contribuição diferido	0,0	0,0	n.m	0,0	n.m
Contas a pagar com partes relacionadas	20,2	21,6	-6,3%	0,0	n.m
Arrendamentos	10,7	8,4	28,5%	7,2	49,2%
Adiantamento de clientes	1,3	2,7	-51,3%	1,2	10,9%
Outras contas a pagar	0,0	0,1	-100,0%	0,0	n.m
Patrimônio Líquido	865,3	870,0	-0,5%	663,6	30,4%
Patrimônio Líquido de Controladores	855,3	869,9	-1,7%	663,3	29,0%
Participação de Não Controladores	10,0	0,2	5745,0%	0,3	3231,7%
Total do Passivo	1.783,6	1.743,2	2,3%	1.236,0	44,3%

Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Custos dos Imóveis Vendidos	(387,7)	(521,3)	-25,6%	(300,8)	28,9%	(1.603,7)	(1.187,3)	35,1%
Lucro Bruto	191,3	229,3	-16,6%	134,3	42,4%	716,1	505,1	41,8%
Margem Bruta	33,0%	30,6%	2,4 p.p	30,9%	2,1 p.p	30,9%	29,8%	1,1 p.p
Lucro Bruto Ajustado	194,6	232,2	-16,2%	135,2	43,9%	724,6	512,5	41,4%
Margem Bruta Ajustada ¹	33,6%	30,9%	2,7 p.p	31,1%	2,5 p.p	31,2%	30,3%	0,9 p.p
Despesas e Receitas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(42,4)	(39,5)	7,3%	(37,9)	11,8%	(149,3)	(124,7)	19,7%
Despesas com Vendas	(37,2)	(45,9)	-18,9%	(17,3)	115,0%	(146,5)	(93,5)	56,7%
Outras Receitas (Despesas)	(21,0)	(25,5)	-17,7%	(11,3)	85,8%	(72,7)	(47,5)	53,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(3,9)	(0,3)	1126,3%	4,8	n.m	(4,0)	8,1	n.m
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	86,8	118,1	-26,5%	72,6	19,6%	343,6	247,6	38,8%
Ebitda	89,0	120,0	-25,8%	74,7	19,1%	352,0	254,3	38,4%
Ebitda Ajustado ²	92,3	122,8	-24,8%	75,6	22,1%	360,5	261,6	37,8%
Margem EBITDA Ajustada ²	15,9%	16,4%	-0,5 p.p	17,4%	-1,5 p.p	15,5%	15,5%	0,0 p.p
Resultado Financeiro	9,8	5,6	72,7%	5,4	80,6%	29,7	27,7	7,3%
Lucro Antes de IR e CSLL	96,5	123,8	-22,0%	78,0	23,7%	373,4	275,3	35,6%
IR & CSLL	(8,9)	(9,9)	n.m	(4,9)	n.m	(30,7)	(14,2)	n.m
Lucro Líquido do Exercício	87,7	113,9	-23,1%	73,0	20,0%	342,7	261,2	31,2%
Margem Líquida	15,1%	15,2%	-0,1 p.p	16,8%	-1,7 p.p	14,8%	15,4%	-0,6 p.p
(-) Participações Minoritárias	(9,8)	(0,1)	n.m	(0,1)	n.m	(10,1)	(0,1)	n.m
Lucro Líquido Controlador	77,9	113,7	-31,5%	72,9	6,8%	332,6	261,1	27,4%

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)	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	373,4	275,3
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Provisão da provisão para garantia	11,8	8,3
Depreciação e amortização	8,3	6,7
Provisão para demandas judiciais	-0,2	1,4
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	64,3	17,0
Despesa com outorga de opções	0,7	2,8
Resultado de equivalência patrimonial	4,0	-8,1
Baixa de imobilizado	0,7	0,2
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	54,5	35,1
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	0,0	3,2
Impostos diferidos indiretos	8,0	-8,1
	525,480	333,7
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	58,2	56,3
Contas a receber	-261,3	-155,5
Estoques	-147,8	-48,5
Outros ativos	-40,2	-19,5
Adiantamentos para aquisição de terrenos	9,8	-1,4
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:	0,0	0,0
Fornecedores	61,2	6,9
Outros passivos	6,2	11,1
Adiantamento de clientes	12,6	19,9
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	-50,1	-26,4
Recebimento de dividendos	0,0	1,0
Contas a pagar com partes relacionadas	14,7	0,0
Imposto de renda e contribuição social pagos	-27,7	-15,1
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	161,099	162,4
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	-13,1	-35,5
Recebimento de dividendos	2,6	0,0
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	-62,6	0,0
Redução capital dos acionistas não controladores	-0,4	0,0
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	0,0	-1,6
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(73,563)	(37,1)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Liberação de empréstimos e financiamentos	1.150,8	358,4
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-871,5	-329,3
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	-13,2	-0,5
Pagamento de dividendos	-162,1	-45,3
Pagamento de arrendamentos	-6,3	-5,4
Aumento na participação dos acionistas não controladores	0,0	0,1
Recebimento stock options	1,5	0,0
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	99,246	(21,9)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	186,8	103,3
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	347,0	243,7
No final do período	533,7	347,0
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	186,8	103,3

Relações com Investidores Pacaembu

Leonardo Massa | Diretor Financeiro
e de RI

Daniel Kuratomi | Gerente de RI
e Finanças Corporativas

Luís Monteiro | Analista Sr de RI
e Finanças Corporativas

Contato

E-mail: ri@pacaembu.com

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

PACAEMBU
CONSTRUTORA

