

ITR – Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

30 de junho de 2026
com Relatório do Auditor Independente



São Paulo, 10 de agosto de 2026 - Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia" ou "Pacaembu"), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com mais de 34 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Release de Resultados do 2º trimestre de 2026 e 1º semestre de 2026.

Recordes



2T: Vendas Líquidas, Receita Líquida, Lucro Bruto e Lucro Líquido.
1S: Lançamentos, Vendas Líquidas, Receita Líquida, Lucro Bruto e Lucro Líquido.

2T26 e 1S26 (vs. 2T25 e 1S25)

Lançamentos



2T26: R\$ 649,8 milhões (-34,1%)

1S26: R\$ 1.506,1 milhões (+5,3%)

Vendas Líquidas



2T26: R\$ 708,7 milhões (+1,1%)

1S26: R\$ 1.575,8 milhões (+28,2%)

VSO



2T26: 33,0% (-4,6 p.p.)

1S26: 48,3% (-2,9 p.p.)

Receita Líquida



2T26: R\$ 719,5 milhões (+19,9%)

1S26: R\$ 1.256,8 milhões (+26,9 %)

Lucro Bruto Ajustado



2T26: R\$ 240,6 milhões (+33,3 %)

margem bruta ajustada: 33,4% (+3,3 p.p.)

1S26: R\$ 404,7 milhões (+35,9 %)

margem bruta ajustada: 32,2% (+2,1 p.p.)

Lucro Líquido

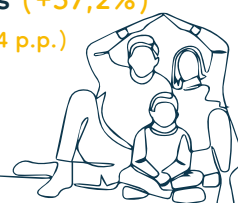


2T26: R\$ 138,0 milhões (+62,0%)

margem líquida: 19,2% (+5,0 p.p.)

1S26: R\$ 221,8 milhões (+57,2%)

margem líquida: 17,7% (+3,4 p.p.)



Mensagem do Presidente

O 1º semestre de 2026 foi marcado novamente por recordes operacionais e financeiros. Atingimos as melhores marcas em: **VGV de lançamentos, vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto e lucro líquido** na história da Pacaembu para um 1º semestre. No 2º trimestre, alcançamos resultados igualmente expressivos, com recordes para o período em: **VGV de vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto e lucro líquido**.

Impulsionados pelo **forte desempenho do 1T26**, no 1S26, os lançamentos totalizaram **7.379 unidades habitacionais**, equivalentes a R\$ 1.506,1 milhões em VGV (+5,3% vs. 1S25). No 2T26, foram lançadas **3.100 unidades habitacionais**. O **preço médio dos imóveis PMCMV lançados** foi de **R\$ 209,8 mil no 2T26** (+10,2% vs. 2T25) e de **R\$ 206,4 mil no 1S26** (+8,1% vs. 1S25). Essa evolução **contribui para a manutenção dos níveis adequados de margem bruta da Companhia**.

No 1S26, as vendas líquidas totalizaram **7.699 unidades habitacionais** (+21,3% vs. 1S25). No 2T26, as vendas líquidas somaram **3.397 unidades habitacionais** (-5,5% vs. 2T25). O **preço médio de venda dos imóveis PMCMV no 1S26** foi de **R\$ 206,8 mil** (+6,1% vs. 1S25), e no 2T26 foi de **R\$ 210,9 mil** (+7,8% vs. 2T25). Cabe destacar que, **acompanhando a evolução dos custos de construção e a dinâmica do mercado**, a Companhia realizou **reajustes graduais de preços ao longo do período**, preservando o modelo de negócios da Pacaembu.

Em razão da performance de vendas e da evolução adequada das obras, a **receita líquida totalizou R\$ 1.256,8 milhões no 1S26** (+26,9% vs. 1S25) e **R\$ 719,5 milhões no 2T26** (+19,9% vs. 2T25). O **lucro bruto foi de R\$ 404,7 milhões no 1S26** (+35,9% vs. 1S25), com **margem bruta de 32,2% (+2,1 p.p.)**. No 2T26 foi de **R\$ 240,6 milhões** (+33,3% vs. 2T25), com **margem bruta de 33,4% (+3,3 p.p.)**. Esses ganhos de margens em ambos os períodos refletem, principalmente, a gestão visando o equilíbrio de preços e orçamento dos projetos.

O crescimento operacional supramencionado, combinado a uma estrutura de capital equilibrada, resultou em um **lucro líquido de R\$ 221,8 milhões no 1S26** (+57,2% vs. 1S25), com **margem líquida de 17,7% (+3,4 p.p.)**, e de **R\$ 138,0 milhões no 2T26** (+62,0% vs. 2T25), com **margem líquida de 19,2% (+5,0 p.p. vs. 2T25)**.

No 1S26, houve **geração de caixa de R\$ 83,6 milhões**, e no 2T26, de **R\$ 3,8 milhões**. Encerramos o mês de junho com **robusta posição de caixa e equivalentes de R\$ 636,3 milhões** (+55,8% vs. jun/25).

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

Fernando Almeida, Presidente da Pacaembu



Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais e Financeiros	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Destaques Operacionais								
Lançamentos (em VGV - R\$ milhões) ¹	649,8	856,4	-24,1%	986,2	-34,1%	1.506,1	1.430,2	5,3%
Vendas Líquidas (em VGV - R\$ milhões) ¹	708,7	867,1	-18,3%	701,2	1,1%	1.575,8	1.229,4	28,2%
VSO (%) ¹	33,0%	33,2%	-0,2 p.p	37,6%	-4,6 p.p	48,3%	51,2%	-2,9 p.p
Entregas (unidades habitacionais)	3.356	1.172	186,3%	2.987	12,4%	4.528	4.553	-0,5%
Entregas (em VGV - R\$ milhões)	573,0	192,1	198,3%	496,2	15,5%	765,1	749,3	2,1%
Landbank (R\$ milhões) ¹	23.828,9	22.070,1	8,0%	19.265,3	23,7%	23.828,9	19.265,3	23,7%
Destaques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	719,5	537,3	33,9%	600,0	19,9%	1.256,8	990,2	26,9%
Lucro Bruto	237,0	160,8	47,4%	178,5	32,8%	397,8	295,5	34,6%
Margem Bruta (%)	32,9%	29,9%	3,0 p.p	29,7%	3,2 p.p	31,6%	29,8%	1,8 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	240,6	164,1	46,6%	180,5	33,3%	404,7	297,9	35,9%
Margem Bruta Ajustada (%)	33,4%	30,5%	2,9 p.p	30,1%	3,3 p.p	32,2%	30,1%	2,1 p.p
EBITDA Ajustado	142,6	89,3	59,7%	87,7	62,6%	231,9	145,4	59,5%
Margem EBITDA Ajustado (%)	19,8%	16,6%	3,2 p.p	14,6%	5,2 p.p	18,5%	14,7%	3,8 p.p
Resultado Financeiro	11,1	7,5	48,0%	8,9	24,7%	18,6	14,4	29,2%
Lucro Líquido	138,0	83,8	64,7%	85,2	62,0%	221,8	141,1	57,2%
Margem Líquida (%)	19,2%	15,6%	3,6 p.p	14,2%	5,0 p.p	17,7%	14,3%	3,4 p.p
Caixa e Equivalentes	(636,3)	(653,2)	-2,6%	(408,5)	55,8%	(636,3)	(408,5)	55,8%
Dívida (Caixa) Líquida ³	(53,6)	(79,9)	-32,9%	(47,0)	14,0%	(53,6)	(47,0)	14,0%
Geração de Caixa ⁴	3,8	79,8	-95,2%	(57,1)	-106,7%	83,6	(16,8)	n.m
Patrimônio Líquido	1.008,3	899,0	12,2%	780,4	29,2%	1.008,3	780,4	29,2%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-5,3%	-8,9%	3,6 p.p	-6,0%	0,7 p.p	-5,3%	-6,0%	0,7 p.p
ROE LTM ⁵	44,1%	44,1%	0,0 p.p	43,4%	0,7 p.p	44,1%	43,4%	0,7 p.p
ROIC LTM ⁶	42,7%	47,9%	-5,2 p.p	48,4%	-5,7 p.p	42,7%	48,4%	-5,7 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 Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito

⁴ Geração de Caixa ajustada pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio

⁵ ROE LTM é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.

⁶ ROIC LTM é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.

Lançamentos

Lançamentos	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Número de Unidades ¹	3.100	4.279	-27,6%	5.181	-40,2%	7.379	7.492	-1,5%
VGv 100% (R\$ milhões) ¹	649,8	856,4	-24,1%	986,2	-34,1%	1.506,1	1.430,2	5,3%
VGv Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	575,2	757,2	-24,0%	876,8	-34,4%	1.332,3	1.267,2	5,1%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	209,6	200,1	4,7%	190,4	10,1%	204,1	190,9	6,9%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ^{1,2}	185,5	176,9	4,9%	169,2	9,6%	180,6	169,1	6,8%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³ (R\$ mil)	209,8	203,8	2,9%	190,4	10,2%	206,4	190,9	8,1%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

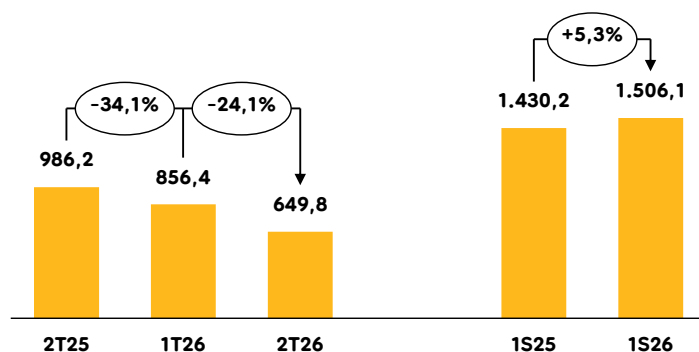
² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

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

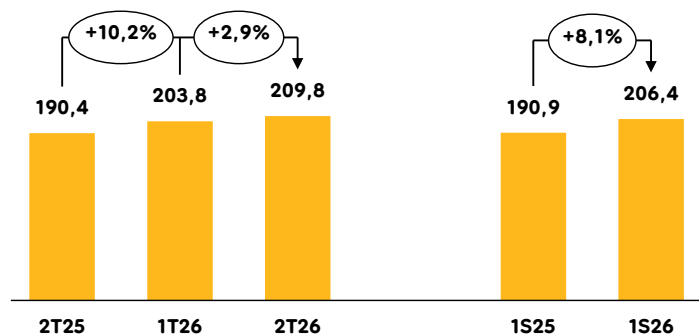
No 2T26, os lançamentos totalizaram R\$ 649,8 milhões em VGv (-34,1% vs. 2T25) correspondentes a 3.100 unidades. Impulsionada pelo forte desempenho do 1T26, a Companhia lançou, no 1S26, R\$ 1.506,1 milhões em VGv (+5,3% vs. 1S25), correspondentes a 7.379 unidades, ambos recordes para o período.

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV foi de R\$ 209,8 mil no 2T26 (+10,2% vs. 2T25), e R\$ 206,4 mil no 1S26 (+8,1% vs. 1S25). Essa evolução contribui para a manutenção dos níveis adequados de margem bruta da Companhia.

Lançamento em VGv – R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil



Destaques de Lançamentos

Residencial Campo Belo – Araçatuba – SP | Lançamento: junho/2026



Residencial Ouro Verde – Arapongas – PR | Lançamento: maio/2026



Residencial Planalto – Fase 2, Cianorte – PR | Lançamento: abril/2026



Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Número de Unidades ¹	3.397	4.302	-21,0%	3.596	-5,5%	7.699	6.347	21,3%
VGV 100% (em R\$ milhões) ¹	708,7	867,1	-18,3%	701,2	1,1%	1.575,8	1.229,4	28,2%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	630,0	775,2	-18,7%	620,6	1,5%	1.405,2	1.083,0	29,8%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	208,6	201,6	3,5%	195,0	7,0%	204,8	193,6	5,8%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ^{1,2}	185,5	180,2	2,9%	172,6	7,5%	182,5	170,6	7,0%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil) ³	210,9	203,5	3,6%	195,6	7,8%	206,8	195,0	6,1%

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.

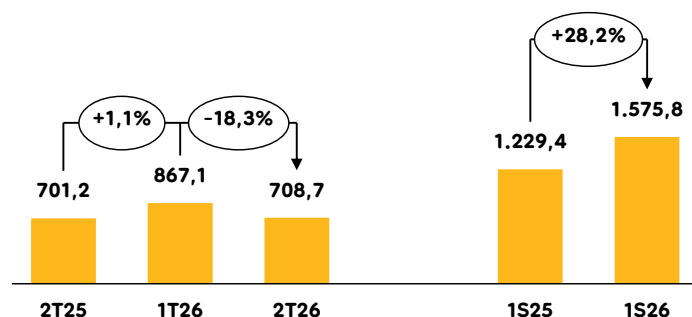
A Companhia considera vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos contratos dos nossos clientes (repasses) já estejam efetivamente assinados junto ao agente financeiro.

Houve recordes de vendas líquidas em VGV, tanto para um 2º trimestre quanto para o 1º semestre. No 2T26, as vendas líquidas totalizaram R\$ 708,7 milhões em VGV (+1,1% vs. 2T25), correspondentes a 3.397 unidades (-5,5% vs. 2T25). No 1S26, as vendas líquidas somaram R\$ 1.575,8 milhões em VGV (+28,2% vs. 1S25), ou 7.699 unidades (+21,3% vs. 1S25).

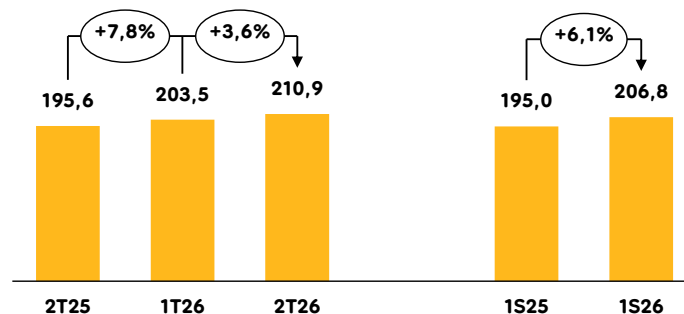
Adicionalmente, em junho de 2026, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 851 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 3T26.

O preço médio de venda de imóveis PMCMV no 2T26 foi de R\$ 210,9 mil (+7,8% vs. 2T25) e no 1S26 foi de R\$ 206,8 mil (+6,1% vs. 1S25). Acompanhando a evolução dos custos de construção e a dinâmica do mercado, a Companhia realizou reajustes graduais de preços ao longo do período, preservando o modelo de negócios da Pacaembu.

Vendas Líquidas em VGV – R\$ milhões

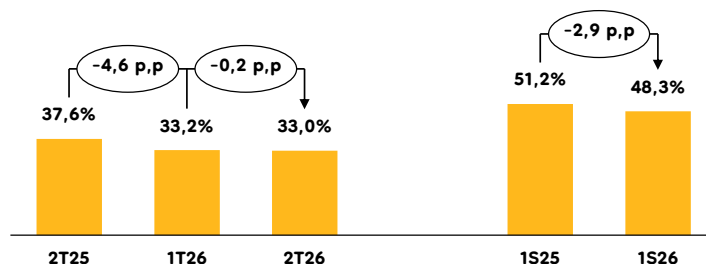


Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil



Velocidade Sobre a Oferta – VSO

No 2T26, a VSO alcançou 33,0%, uma redução de -4,6 p.p. vs. 2T25 devido, principalmente, à concentração de lançamentos no final do trimestre (69% nos últimos 30 dias do trimestre). No 1S26, a VSO foi de 48,3%, -2,9 p.p. vs 1S25.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Número de unidades habitacionais	3.356	1.172	186,3%	2.987	12,4%	4.528	4.553	-0,5%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	573,0	192,1	198,3%	496,2	15,5%	765,1	749,3	2,1%

No 2T26, foram entregues 3.356 unidades habitacionais (+12,4% vs. 2T25). No 1S26, foram entregues 4.528 unidades habitacionais (-0,5% vs. 1S25). Houve recorde de entregas em VGV tanto para um 2º trimestre quanto para um 1º semestre.

Estoque

Estoque	30/06/2026	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	5.507	1.147,4
Obras Entregues	282	49,3
Total	5.789	1.196,7

Em junho de 2026, os estoques de unidades eram de 5.789 unidades, sendo 95% 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\$ 1.196,7 milhões.

Landbank

Landbank	30/06/2026	31/03/2026	T/T (%)	30/06/2025	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões) ¹	23.828,9	22.070,1	8,0%	19.265,3	23,7%

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

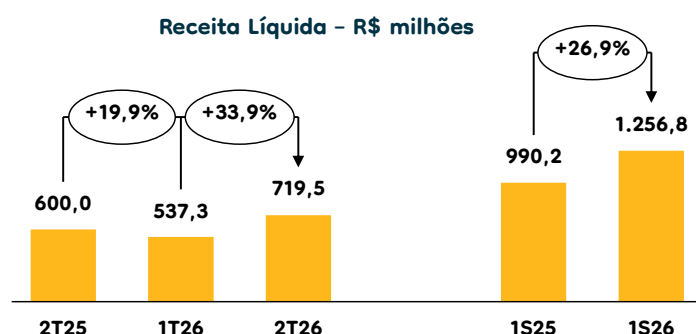
Em 30 de junho de 2026, o *landbank* totalizou R\$ 23,8 bilhões em VGV Pacaembu (+23,7% vs. 30/06/2025).

Receita Líquida e Lucro Bruto

Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Receita Líquida	719,5	537,3	33,9%	600,0	19,9%	1.256,8	990,2	26,9%
Lucro Bruto	237,0	160,8	47,4%	178,5	32,8%	397,8	295,5	34,6%
Margem Bruta	32,9%	29,9%	3,0 p.p	29,7%	3,2 p.p	31,6%	29,8%	1,8 p.p
Lucro Bruto Ajustado	240,6	164,1	46,6%	180,5	33,3%	404,7	297,9	35,9%
Margem Bruta Ajustada	33,4%	30,5%	2,9 p.p	30,1%	3,3 p.p	32,2%	30,1%	2,1 p.p

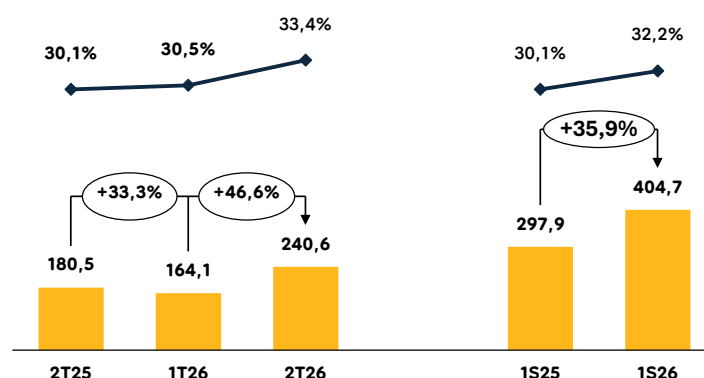
1 Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

A Receita Líquida totalizou R\$ 719,5 milhões no 2T26 (+19,9% vs. 2T25). O aumento foi resultado da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.



O Lucro Bruto Ajustado atingiu R\$ 240,6 milhões no 2T26 (+33,3% vs. 2T25) com margem bruta ajustada de 33,4%, aumento de +3,3 p.p. vs. 2T25. A expansão de margem refletiu, principalmente, a gestão visando o equilíbrio de preços e orçamento dos projetos.

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

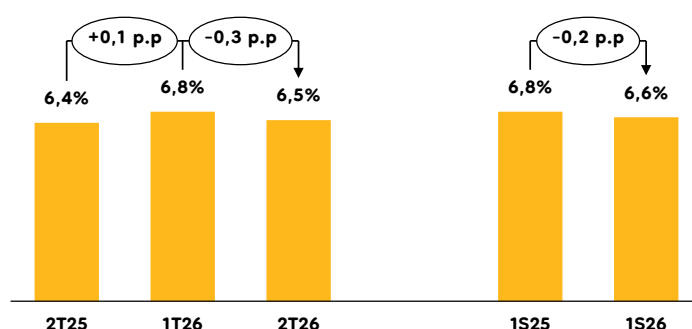


Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Receita Líquida	719,5	537,3	33,9%	600,0	19,9%	1.256,8	990,2	26,9%
Desp. Gerais e Administrativas	(46,9)	(36,3)	29,2%	(38,6)	21,5%	(83,2)	(67,5)	23,3%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	6,5%	6,8%	-0,3 p.p	6,4%	0,1 p.p	6,6%	6,8%	-0,2 p.p

As despesas gerais e administrativas corresponderam a 6,5% da receita líquida no 2T26, ligeiro crescimento de +0,1 p.p. quando comparado ao 2T25.

G&A / Receita Líquida - %

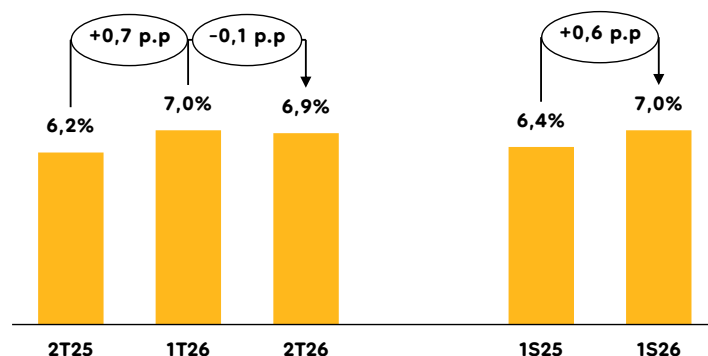


Despesas com Vendas

Desp. com Vendas (R\$ milhões)	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Receita Líquida	719,5	537,3	33,9%	600,0	19,9%	1.256,8	990,2	26,9%
Despesas com Vendas	(50,0)	(37,6)	33,0%	(37,2)	34,4%	(87,6)	(63,4)	38,2%
Desp. com Vendas / Receita Líq.	6,9%	7,0%	-0,1 p.p	6,2%	0,7 p.p	7,0%	6,4%	0,6 p.p

No 2T26 as despesas com vendas representaram 6,9% da receita líquida no 2T26, acréscimo de +0,7 p.p. quando comparado ao 2T25. O incremento acompanhou o aumento no volume de lançamentos de trimestres recentes.

Desp. com Vendas / Receita Líquida - %

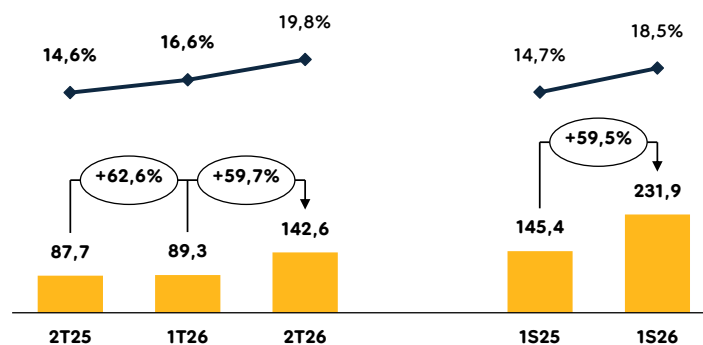


Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	136,5	83,5	63,5%	83,6	63,3%	219,9	138,7	58,5%
(+) Depreciação e amortização	2,5	2,5	0,0%	2,1	19,0%	5,0	4,3	16,3%
EBITDA	139,0	86,0	61,6%	85,7	62,2%	224,9	143,0	57,3%
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	3,6	3,4	5,9%	2,0	80,0%	7,0	-2,4	n.m
EBITDA Ajustado	142,6	89,3	59,7%	87,7	62,6%	231,9	145,4	59,5%
Receita Líquida	719,5	537,3	33,9%	600,0	19,9%	1.256,8	990,2	26,9%
Margem EBITDA Ajustado	19,8%	16,6%	3,2 p.p	14,6%	5,2 p.p	18,5%	14,7%	3,8 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 142,6 milhões no 2T26 (+62,6% vs. 2T25).

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %



Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Receita Financeira	30,2	26,5	14,0%	20,5	47,3%	56,7	37,0	53,2%
Despesa Financeira	(19,2)	(19,0)	1,1%	(11,6)	65,5%	(38,2)	(22,6)	69,0%
Resultado Financeiro	11,1	7,5	48,0%	8,9	24,7%	18,6	14,4	29,2%
Receita Líquida	719,5	537,3	33,9%	600,0	19,9%	1.256,8	990,2	26,9%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	1,5%	1,4%	0,1 p.p	1,5%	0,0 p.p	1,5%	1,5%	0,0 p.p

A receita financeira apresentou crescimento de +47% no 2T26 devido, principalmente, ao maior saldo de caixa e equivalentes em aproximadamente +55,8% vs. 2T25.

O crescimento das despesas financeiras no 2T26 foram influenciadas por: (i) 2ª emissão de Debêntures da Pacaembu (R\$ 250 milhões), concluída em junho de 2025; (ii) 3ª emissão de Debêntures da Pacaembu (R\$ 200 milhões), concluída em dezembro de 2025; e (iii) maior volume de financiamento à produção, em +18,8% vs. 30/06/2025, decorrente do crescimento da atividade operacional.

O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 11,1 milhões no 2T26 (+24,7% vs. 2T25).

Lucro Líquido

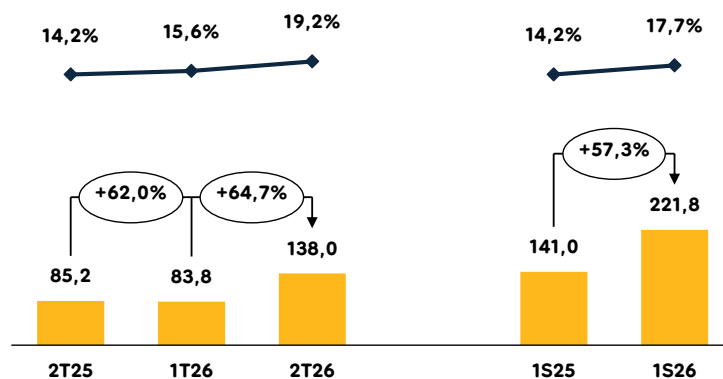
Lucro Líquido (R\$ milhões)	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Receita Líquida	719,5	537,3	33,9%	600,0	19,9%	1.256,8	990,2	26,9%
Lucro Líquido	138,0	83,8	64,7%	85,2	62,0%	221,8	141,0	57,3%
Margem Líquida	19,2%	15,6%	3,6 p.p	14,2%	5,0 p.p	17,7%	14,2%	3,5 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	44,1%	44,1%	0,0 p.p	43,4%	0,7 p.p	44,1%	43,4%	0,7 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	42,7%	47,9%	-5,2 p.p	48,4%	-5,7 p.p	42,7%	48,4%	-5,7 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\$ 138,0 milhões no 2T26 (+62,0% vs. 2T25) com margem líquida de 19,2% (+5,0 p.p. vs. 2T25). A evolução do resultado líquido decorre, principalmente, por (i) crescimento da receita líquida; (ii) expansão da margem bruta ajustada, conforme descritos na seção de Receita Líquida e Lucro Líquido; e (iii) do melhor resultado financeiro no período.

Lucro Líquido e Margem Líquida - %

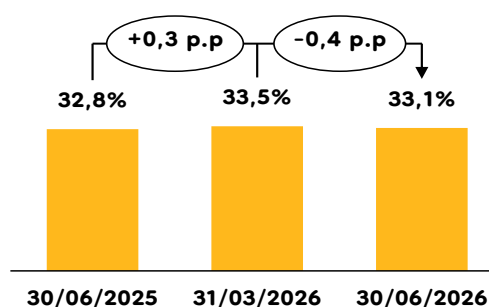


Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	30/06/2026	31/03/2026	T/T (%)	30/06/2025	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	1.233,1	1.335,9	-7,7%	897,7	37,4%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendas a Apropriar	(825,2)	(889,0)	-7,2%	(603,0)	36,8%
Resultado a Apropriar	407,9	446,9	-8,7%	294,7	38,4%
Margem Bruta REF	33,1%	33,5%	-0,4 p.p	32,8%	0,3 p.p

O resultado a apropriar em 30/06/2026 alcançou R\$ 407,9 milhões (+38,4% vs. jun/25) e a margem bruta REF foi de 33,1% (+0,3 p.p. vs. jun/25).

Margem Bruta REF - %



Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	30/06/2026	31/03/2026	T/T (%)	30/06/2025	A/A (%)
Dívida Bruta	582,6	573,3	1,6%	361,5	61,2%
Empréstimos e Fin. Corporativo	438,2	454,5	-3,6%	239,9	82,7%
Empréstimos e Fin. de Produção	144,4	118,8	21,5%	121,6	18,8%
(-) Caixa e Equivalentes	(636,3)	(653,2)	-2,6%	(408,5)	55,8%
Dívida (Caixa) Líquida	(53,6)	(79,9)	-32,9%	(47,0)	14,0%
Patrimônio Líquido Consolidado	1.008,3	899,0	12,2%	780,4	29,2%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio LÍq.	-5,3%	-8,9%	3,6 p.p	-6,0%	0,7 p.p

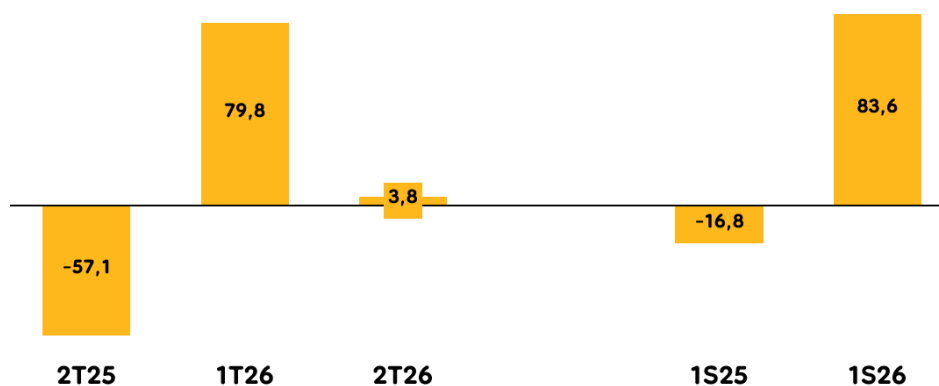
No fechamento de junho 2026, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 636,3 milhões (+55,8% vs. jun/25) e o caixa líquido era de R\$ 53,6 milhões.

Geração de Caixa

Geração de Caixa	2T26	1T26	2T26 x 1T26	2T25	2T26 x 2T25	1S26	1S25	1S26 x 1S25
Geração de Caixa (R\$ milhões)	3,8	79,8	-95,2%	(57,1)	-106,7%	83,6	(16,8)	n.m

No 2T26, houve geração de caixa de R\$ 3,8 milhões.

Geração de Caixa (R\$ milhões)



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	30/06/2026	31/03/2026	T/T (%)	30/06/2025	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	617,5	553,7	11,5%	409,2	50,9%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	133,3	114,5	16,4%	118,9	12,1%
Total do Contas a Receber	750,9	668,2	12,4%	528,1	42,2%

Em 30 de junho de 2026, as contas a receber totalizaram R\$ 750,9 milhões (+42,2% vs. jun/25), 82,2% dos quais no ativo circulante.

Pacaembu Construtora S.A.

Informações trimestrais Individuais e Consolidadas

30 de junho de 2026

Índice

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

Informações trimestrais individuais e consolidadas.

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
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 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findo naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras 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 financeiras 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 2.2, as informações financeiras intermediárias, individuais foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e consolidadas, 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), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, 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.

São Paulo, 10 de agosto de 2026

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Balanços patrimoniais
30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	440.614	437.852	612.445	533.740
Caixa restrito	3.b	-	-	23.805	16.617
Contas a receber	4	16.344	17.838	617.515	456.313
Estoques	5	1.708	2.001	318.878	346.133
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	13.517	11.277	17.831	18.951
Outros ativos	6	31.633	19.673	89.344	92.431
Total do ativo circulante		503.816	488.641	1.679.818	1.464.185
Não circulante					
Contas a receber	4	1.128	499	133.339	121.793
Estoques	5	5.216	2.374	98.820	67.753
Outros ativos	6	1.212	937	8.339	5.082
Imposto de renda e contribuição diferido		-	-	26	232
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	10.700	11.120	10.920	11.430
Dividendos a receber	13.c	267.939	-	-	-
Contas a receber com partes relacionadas	13.a	71.655	203.360	10.500	5.479
Investimentos	8.a	661.785	633.362	31.198	32.870
Imobilizado	9	58.161	60.426	58.161	60.426
Intangível	9	17.105	14.383	17.105	14.383
Total do ativo não circulante		1.094.901	926.461	368.408	319.448
Total do ativo		1.598.717	1.415.102	2.048.226	1.783.633

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	347	1.360	39.191	30.093
Fornecedores	11	8.974	6.626	183.998	131.291
Provisões	12	-	-	6.493	6.091
Imposto de renda e contribuição a pagar	14	9	-	547	1.172
Dividendos a pagar	15.c	20.013	13	20.013	13
Arrendamentos a pagar	9.c	6.905	6.517	6.905	6.517
Adiantamento de clientes		612	451	56.710	47.681
Outras contas a pagar	14	41.674	47.791	79.756	76.918
Total do passivo circulante		78.534	62.758	393.613	299.776
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	437.888	437.165	543.417	520.178
Fornecedores	11	-	-	6.219	24.161
Provisão para perdas de investimentos	8.a	3.081	2.395	285	151
Provisões	12	8.143	7.637	24.741	21.905
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12	34	32	3.991	3.440
Imposto diferido	12	373	371	19.951	16.410
Contas a pagar com partes relacionadas	13.b	55.227	38.665	37.522	20.207
Arrendamentos a pagar	9.c	7.249	10.740	7.249	10.740
Adiantamento de clientes		-	-	2.770	1.331
Outras contas a pagar	14	-	-	130	-
Total do passivo não circulante		511.995	497.005	646.275	618.523
Patrimônio líquido	15				
Capital social		753.614	753.415	753.614	753.415
Reserva de capital		20.809	20.764	20.809	20.764
Reserva de lucros		233.765	81.160	233.765	81.160
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		1.008.188	855.339	1.008.188	855.339
Participação de não controladores		-	-	150	9.995
Total do patrimônio líquido		1.008.188	855.339	1.008.338	865.334
Total do passivo e do Patrimônio líquido		1.598.717	1.415.102	2.048.226	1.783.633

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados
Trimestrais findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025
Receita líquida	17	15.557	29.982	14.038	23.601	719.508	1.256.802	599.983	990.222
Custos dos imóveis vendidos	18	(14.779)	(28.342)	(13.322)	(22.572)	(482.483)	(859.026)	(421.495)	(694.738)
Lucro bruto		778	1.640	716	1.029	237.025	397.776	178.488	295.484
Despesas e receitas									
Despesas gerais e administrativas	18	(46.933)	(83.124)	(38.520)	(67.177)	(46.905)	(83.224)	(38.614)	(67.452)
Despesas com vendas	18	(1.095)	(1.332)	(741)	(871)	(49.981)	(87.605)	(37.153)	(63.446)
Outras receitas/despesas, líquidas	19	1.407	5.764	(11.998)	(14.101)	(4.744)	(5.829)	(19.402)	(26.159)
Resultado de equivalência patrimonial	8	174.694	284.404	135.857	222.202	1.072	(1.182)	279	304
		128.073	205.712	84.598	140.053	(100.558)	(177.840)	(94.890)	(156.753)
Lucro antes do resultado financeiro e dos impostos		128.851	207.352	85.314	141.082	136.467	219.936	83.598	138.731
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	20	(16.969)	(33.898)	(9.654)	(18.893)	(19.156)	(38.180)	(11.557)	(22.620)
Receitas financeiras	20	14.169	29.156	9.461	18.797	30.233	56.730	20.506	36.994
		(2.800)	(4.742)	(193)	(96)	11.077	18.550	8.949	14.374
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		126.051	202.610	85.121	140.986	147.544	238.486	92.547	153.105
Imposto de renda e contribuição social - corrente	12.a	(2)	(3)	(3)	(6)	(8.491)	(14.687)	(3.475)	(7.638)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	12.a	(1)	(2)	3	0	(1.029)	(1.957)	(3.834)	(4.316)
Lucro líquido do período		126.048	202.605	85.121	140.980	138.024	221.842	85.238	141.151
Lucro atribuível aos sócios da controladora		126.048	202.605	85.121	140.980	126.048	202.605	85.121	140.980
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	-	-	11.976	19.237	117	171
Lucro por ação:									
Lucro líquido básico por ação - R\$	21	-	-	-	-	0,9668296	1,5541582	0,6548869	1,0849664
Lucro líquido diluído por ação - R\$	21	-	-	-	-	0,9571750	1,5386376	0,6462947	1,0707273

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Trimestrais findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025
Lucro líquido do período	126.048	202.605	85.121	140.980	138.024	221.842	85.238	141.151
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	126.048	202.605	85.121	140.980	138.024	221.842	85.238	141.151
Lucro atribuível aos sócios da controladora	126.048	202.605	85.121	140.980	126.048	202.605	85.121	140.980
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-	11.976	19.237	117	171

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Trimestrais findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

Notas	Controladora									Consolidado	
	Capital social			Reserva de capital	Reserva de lucros				Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	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	Transação com não acionistas	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2025	754.022	(90)	(517)	20.764	61.223	52.570	(32.633)	-	855.339	9.995	865.334
Aumento do capital social	199	-	-	(199)	-	-	-	-	-	-	-
Plano de remuneração baseado em ações	-	-	-	45	-	-	-	-	45	-	45
Recebimento e pagamentos do plano de remuneração baseado em ações	-	-	-	199	-	-	-	-	199	-	199
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	202.605	202.605	19.237	221.842
Dividendos intermediários	-	-	-	-	(50.000)	-	-	-	(50.000)	(29.082)	(79.082)
Saldos em 30 de junho de 2026	754.221	(90)	(517)	20.809	11.223	52.570	(32.633)	202.605	1.008.188	150	1.008.338

Notas	Controladora									Consolidado	
	Capital social			Reserva de capital	Reserva de lucros				Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	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			
Saldos em 31 de dezembro de 2024	366.532	(90)	(517)	20.090	216.560	35.941	24.804	-	663.320	250	663.570
Aumento/Redução do capital social	377	-	-	(377)	-	-	-	-	-	(370)	(370)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	140.980	140.980	171	141.151
Plano de remuneração baseado em ações	-	-	-	479	-	-	-	-	479	-	479
Recebimento e pagamentos do plano de remuneração baseado em ações	-	-	-	377	-	-	-	-	377	-	377
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	-	(24.804)	-	(24.804)	-	(24.804)
Saldos em 30 de junho de 2025	366.909	(90)	(517)	20.569	216.560	35.941	-	140.980	780.352	51	780.403

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto
Trimestrais findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	202.610	140.986	238.486	153.105
Ajustes para conciliar o resultado gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão (reversão) da provisão para garantia	-	-	6.477	4.895
Depreciação e amortização	4.996	4.261	4.996	4.261
Provisão para demandas judiciais	619	542	775	(210)
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	-	124	-	6.093
Despesa com outorga de opções	244	479	244	479
Resultado de equivalência patrimonial	(284.404)	(222.202)	1.182	(304)
Baixa de imobilizado	(2)	508	(2)	508,00
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	34.233	18.645	41.082	21.914
Ajuste a valor presente	-	-	3.450	-
Impostos diferidos indiretos	4	73	4.092	5.580
	(41.700)	(56.584)	300.782	196.321
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	-	-	(7.188)	47.974
Contas a receber	865	(3.723)	(176.198)	(153.046)
Estoques	(2.549)	(1.878)	(3.812)	(107.336)
Outros ativos	(12.237)	(6.640)	36	(21.153)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(1.820)	334	1.630	10.571
Dividendos a receber	(267.939)	-	-	-
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	2.348	1.989	34.765	79.529
Outros passivos	(6.223)	(10.400)	(3.003)	(11.917)
Adiantamento de clientes	161	503	10.468	12.446
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	(32.714)	(18.355)	(38.015)	(20.902)
Contas a pagar com partes relacionadas	148.267	7.679	12.294	10.409
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3)	(6)	(15.312)	(5.275)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(213.544)	(87.081)	116.447	37.621
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(5.343)	(2.346)	(5.343)	(2.346)
Recebimento de dividendos	310.520	230.649	674	1.188
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	(53.851)	2.289	(50)	(209)
Redução capital dos acionistas não controladores	-	-	(29.082)	(370)
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-	(30.633)	-	(1.415)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	251.326	199.959	(33.801)	(3.152)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Liberação de empréstimos e financiamentos	-	-	166.846	198.498
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-	(19.529)	(135.767)	(118.673)
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	(516)	72	(516)	72
Pagamento de dividendos	(30.000)	(76.813)	(30.000)	(76.813)
Pagamento de arrendamentos	(4.504)	(3.200)	(4.504)	(3.200)
Recebimento stock options	-	377	-	377
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	(35.020)	(99.093)	(3.941)	261
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	2.762	13.785	78.705	34.730
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	437.852	304.935	533.740	346.958
No final do período	440.614	318.720	612.445	381.688
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	2.762	13.785	78.705	34.730

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Trimestrais findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	33.294	26.488	1.279.779	1.005.588
Reversão (provisão) para perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	-	(124)	-	(6.093)
Ajuste a Valor Presente	-	-	(3.450)	-
Outras receitas	17	41	978	345
	33.311	26.405	1.277.307	999.840
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(28.342)	(22.572)	(859.026)	(694.738)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(18.735)	(32.826)	(133.574)	(103.714)
Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis	(320)	1	(1.703)	(9)
	(47.397)	(55.397)	(994.303)	(798.461)
Valor adicionado bruto	(14.086)	(28.992)	283.004	201.379
Retenções				
Depreciação e amortização	(4.308)	(4.261)	(4.308)	(4.261)
	(4.308)	(4.261)	(4.308)	(4.261)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(18.394)	(33.253)	278.696	197.118
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	284.404	222.202	(1.182)	304
Receitas financeiras	29.156	18.797	56.730	36.994
Valor total adicionado recebido em transferência	313.560	240.999	55.548	37.298
Valor adicionado total a distribuir	295.166	207.746	334.244	234.416
Distribuição do valor adicionado	295.166	207.746	334.244	234.416
Pessoal e encargos	57.045	46.902	70.749	57.225
Remuneração direta	34.483	28.553	48.166	38.813
Benefícios	12.162	8.734	12.183	8.797
FGTS	2.894	2.488	2.894	2.488
Honorários da administração	7.461	6.648	7.461	6.648
Plano de remuneração baseado em ações	45	479	45	479
Impostos, taxas e contribuições	35.516	19.864	41.653	36.040
Federais	1.617	970	3.455	13.415
Estaduais	-	-	-	-
Municipais	1	1	18	5
Remuneração de capitais de terceiros – juros	33.898	18.893	38.180	22.620
Remuneração de capital próprio	202.605	140.980	221.842	141.151
Lucro atribuível aos acionistas controladores	202.605	140.980	202.605	140.980
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	19.237	171

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

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

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

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

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As informações trimestrais individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações trimestrais, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. As informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, emitidas em 06 de março de 2026 e publicadas no Jornal Valor Econômico, na edição do dia 07 de março de 2026, nas páginas C5 e C6, bem como disponibilizadas no website do mesmo jornal na mesma data e no website da Companhia.

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

As informações trimestrais 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. Quanto a informações trimestrais consolidadas, no processo de consolidação, as perdas em controladas com patrimônio líquido negativo são tratadas em total conformidade com a norma IAS 34.

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 trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

na sua gestão, aprovadas pelo Conselho de Administração em 08 de maio de 2026 e conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 003/2011. O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais individuais e consolidadas em 10 de agosto de 2026.

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

2.4. Base de consolidação

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

(iii) Controladas em conjunto

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

2.5. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Julgamentos

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

Estimativas e premissas

A seguir indicamos as principais estimativas e premissas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras:

- 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.
- 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

- 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. Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios após 1º de janeiro de 2026. O grupo avaliou e não identificou impactos relevantes no período.

2.6.1. Normas a serem adotadas em 2026 e diante

Não Se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

- Contratos de eletricidade relacionados à natureza (alterações IFRS 9 e IFRS 7);
- Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações IFRS 9 e IFRS 7).

2.6.2. Normas a serem adotadas em 2027 em diante

2.6.2.1. IFRS 18 (CPC 51) Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis

O IFRS 18 (CPC 51) substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes requisitos principais.

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.
- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.

Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

O grupo ainda está no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas do Grupo, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMs. O Grupo também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como 'outros'.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Caixa e bancos	78	984	44.378	10.053
Aplicações financeiras (i)	440.536	436.868	568.067	523.687
	440.614	437.852	612.445	533.740

- (i) As aplicações financeiras são representadas por 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 99,70% a 101,25% do CDI em 30 de junho de 2026 e 99,00% a 102% do CDI em 31 de dezembro de 2025.

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Conta corrente bancária (ii)	-	-	23.805	16.617
	-	-	23.805	16.617

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Contas a receber de unidades imobiliárias	25.231	26.096	861.809	685.611
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.759)	(7.759)	(107.505)	(107.505)
(-) Ajuste a Valor Presente	-	-	(3.450)	-
	17.472	18.337	750.854	578.106
Circulante	16.344	17.838	617.515	456.313
Não circulante	1.128	499	133.339	121.793

- (a) A Companhia constituiu provisão para perdas sobre 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, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas.

Após a entrega do empreendimento, os saldos de contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto, são atualizados, em sua maior parte, pelo IPCA mensal, acrescidos de juros anual prefixado de 12% a.a. (tabela "Price"), quando aplicável.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de desconto de 4,25% a.a., que é representado pela taxa de juros anual cobrada pela Caixa Econômica Federal para as famílias com renda familiar bruta de até R\$ 3.200, enquadradas dentro da Faixa 1 do programa Minha Casa Minha Vida.

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

consolidadas. A Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
A vencer em 2025	-	18.767	-	463.445
A vencer em 2026	17.009	119	628.268	47.511
A vencer em 2027	509	266	65.142	62.917
A vencer em 2028	476	91	53.294	35.379
A vencer em 2029	127	23	26.056	14.810
A vencer em 2030	16	-	6.419	2.261
A vencer em 2031	-	-	2.455	6.308
A vencer em 2032	-	-	1.994	-
Total a vencer	18.137	19.266	783.628	632.631
Vencidos de 0 a 30 dias	51	62	2.930	2.318
Vencidos de 31 a 60 dias	56	63	3.509	2.271
Vencidos de 61 a 90 dias	57	65	3.423	2.375
Vencidos de 91 a 120 dias	57	77	3.125	2.444
Vencidos de 120 a 180 dias	120	159	6.029	4.787
Vencidos de 181 a 360 dias	413	566	15.394	12.448
Vencidos a mais de 360 dias	6.340	5.838	43.771	26.337
Total de parcelas vencidas	7.094	6.830	78.181	52.980
Total	25.231	26.096	861.809	685.611

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(7.759)	(7.490)	(107.505)	(43.158)
Constituição	-	(1.038)	-	(81.973)
Reversão	-	769	-	17.626
Saldo em 30 de junho de 2026	(7.759)	(7.759)	(107.505)	(107.505)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Terrenos e lotes (i)	-	-	36.739	37.119
Imóveis em construção (ii)	797	370	147.877	208.480
Imóveis concluídos (iv)	-	-	797	798
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	11.867	2.995
Materiais não aplicados	-	-	26.804	25.069
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	6.127	4.005	193.614	139.425
	6.924	4.375	417.698	413.886
Circulante	1.708	2.001	318.878	346.133
Não Circulante	5.216	2.374	98.820	67.753

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

Os juros dos financiamentos referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são capitalizados e registrados em Imóveis em construção e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 6.849 (R\$10.363 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$ 599 referente as unidades não vendidas de imóveis em construção (R\$ 980 em 31 de dezembro de 2025 referente as unidades não vendidas sendo R\$ 864 referente a imóveis em construção).

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Despesas com seguros a apropriar	123	225	7.341	7.232
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	33.858	29.446
Adiantamentos a fornecedores	8.774	4.883	16.125	11.101
Tributos a recuperar	19.789	13.605	21.817	14.774
Tributos diferidos antecipado	-	-	26	374
Consórcios	578	564	2.181	1.568
ITBI e cartórios e mutuários a receber	-	81	-	21.224
Depósitos judiciais (Nota 12c)	1.009	890	4.771	1.512
Outros valores a receber	2.572	362	11.564	10.282
	32.845	20.610	97.683	97.513
Circulante	31.633	19.673	89.344	92.431
Não circulante	1.212	937	8.339	5.082

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Botucatu (Verônica 2)	-	-	463	4.573
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	2.650	2.650
Campo Grande (Jd. Água Branca)	2.000	2.000	2.000	2.000
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)	1.500	1.500	1.500	1.500
Presidente Prudente (Alto Alegre)	-	-	1.186	1.186
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.000	1.000	1.000	1.000
Campo Mourão (João Batista F1)	1.000	1.000	1.000	1.000
Cuiabá (Faz. São José)	1.680	960	1.680	960
Cianorte (Juvenal 1 F2)	-	-	1.500	500
Londrina (Angelin)	800	-	800	-
Leme (Nelson Imperial)	300	-	300	-
Outros	545	545	930	1.270
	24.217	22.397	28.751	30.381
Circulante	13.517	11.277	17.831	18.951
Não circulante	10.700	11.120	10.920	11.430

Referem-se à valores junto aos proprietários dos terrenos dos projetos em desenvolvimento ou em execução, na qual assegura à Companhia o direito de exploração para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Tais operações são formalizadas por meio de contratos de Opção de Compra de Terrenos. Como garantia desses valores antecipados, a Companhia constituiu garantias reais sobre o imóvel objeto da opção e, adicionalmente, pode ser pactuada a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das futuras vendas das unidades. A restituição dos valores adiantados ocorre mediante as vendas das unidades.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

8. Investimento

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Controladas	629.522	612.418	-	-
Controladas em conjunto	31.198	19.879	31.198	32.870
Mais valia dos estoques (i)	1.065	1.065	-	-
Investimento	661.785	633.362	31.198	32.870
Provisão para perdas em controlada (ii)	(3.081)	(2.395)	(285)	(151)
Investimento líquido	658.704	630.967	30.913	32.719

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

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

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo em 31 de dezembro de 2025	630.967	626.047	32.719	9.867
Dividendos recebidos	(310.520)	(336.580)	(674)	(2.564)
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	53.851	(139.166)	50	30.008
Equivalência patrimonial	284.404	479.649	(1.182)	(3.953)
Outras	2	1.017	-	(639)
Saldo em 30 de junho de 2026	658.704	630.967	30.913	32.719

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de junho de 2026

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

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

	Participação		Ativo		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda	80,00%	80,00%	424.044	303.850	423.986	255.208	57	48.642	96.021	-
Pacaembu Palotina 384 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	39.454	59.674	9.703	35.530	29.751	24.144	22.284	8.381
Pacaembu Cianorte 463 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	56.647	3.995	27.722	1.151	28.925	2.844	8.792	-
Pacaembu Araraquara 271 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	28.298	20.028	6.092	6.173	22.206	13.855	4.526	1.262
Pacaembu Ribeirão Preto 386 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	34.648	4.865	13.066	2.014	21.582	2.851	(664)	-
Pacaembu Itapetininga 446 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	41.699	1.332	21.284	1.011	20.415	321	4.594	-
Pacaembu Marília Araraquara 421 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	99,00%	25.932	8.266	5.931	2.023	20.001	6.243	2.786	(2)
Pacaembu Presidente Prudente 383 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	29.368	9.286	11.377	159	17.991	9.127	1.451	(10)
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 429 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	30.153	25.901	12.988	6.882	17.165	19.019	10.542	-
Pacaembu Lagoa Vermelha 367 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	24.725	27.005	7.996	8.869	16.729	18.136	7.937	6.978
Pacaembu Avaré São Rogerio IV 249 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	18.268	4.575	2.985	2.211	15.283	2.364	2.922	-
Pacaembu Bauru Azevedo - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	17.444	16.913	3.315	3.831	14.129	13.082	1.047	4.225
Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	19.076	19.843	4.988	9.263	14.088	10.580	10.206	7.860
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	98,00%	98,00%	25.508	49.348	11.669	22.649	13.839	26.699	3.294	17.293
Pacaembu Tatuí Lagoa Vermelha 2 - 374 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	14.514	12.807	1.012	443	13.502	12.364	(12)	(6)
Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	19.076	20.005	6.297	6.733	12.779	13.272	11.707	21
Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	29.033	28.480	16.325	20.646	12.708	7.834	15.881	(366)
Pacaembu Bady Bassitt 586 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	99,00%	14.940	646	2.492	353	12.448	293	663	-
Pacaembu São José Do Rio Preto 185 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	13.615	5.110	1.196	141	12.419	4.969	(897)	(1)
Pacaembu São Carlos - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	13.111	10.140	748	38	12.363	10.102	(147)	(1)
Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	19.359	8.166	7.717	786	11.642	7.380	(2.089)	(43)
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	11.611	9.334	137	101	11.474	9.233	2.240	473
Pacaembu Ituiutaba 422 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	22.396	33.626	11.979	6.722	10.417	26.904	7.775	9.131
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	13.030	13.672	3.152	4.503	9.878	9.169	2.380	18.831
Poá - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.190	10.752	378	331	9.812	10.421	430	867
Pacaembu São José do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	13.786	15.234	4.540	6.628	9.246	8.606	640	7.733
Pacaembu Balsamo 469 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	29.583	42.993	20.726	25.354	8.857	17.639	9.274	42
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.591	10.150	690	786	7.901	9.364	1	42
Pacaembu São José Do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.797	3.740	900	549	7.897	3.191	(926)	(3)
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.924	12.425	3.093	3.855	7.831	8.570	(739)	7.371
Pacaembu Tatuí Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.101	8.224	1.288	1.451	7.813	6.773	1.039	7.499
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	12.095	13.076	4.379	5.626	7.716	7.450	266	10.724
Pacaembu São José do Rio Preto 405 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	17.217	14.223	9.693	11.636	7.524	2.587	4.937	8.643
Pacaembu Bauru Nasralla - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.368	3.693	2.276	758	7.092	2.935	(4)	-
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.208	7.037	284	112	6.924	6.925	(1)	(2)
Pacaembu Assis Bela Vista III 445 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	16.922	12.285	10.028	3.463	6.894	8.822	11.515	-
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.522	8.473	1.847	1.222	6.675	7.251	(576)	(662)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

	Participação		Ativo		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda	100,00%	100,00%	6.757	6.410	226	224	6.531	6.186	345	864
Pacaembu Itapetininga Copacabana 443 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.819	8.018	2.486	3.353	6.333	4.665	1.667	9.316
Pacaembu Avaré São Rogerio III 229 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	14.404	19.091	8.084	8.687	6.320	10.404	9.715	-
Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	20.908	24.102	14.699	17.048	6.209	7.054	6.561	7.028
Pacaembu Araras 392 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.413	6.306	250	122	6.163	6.184	(22)	(22)
Pacaembu Tatuí Caguassu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.584	6.328	890	1.030	5.694	5.298	396	216
Pacaembu Marília 222 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.920	12.352	3.330	6.401	5.590	5.951	4.147	1.407
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.206	8.397	2.660	4.039	5.546	4.358	1.977	3.739
Pacaembu Arapongas 563 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	49.319	9.731	44.008	2.776	5.311	6.955	9.608	-
Pacaembu Arapongas I - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.786	5.761	682	709	5.104	5.052	52	63
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.607	7.047	582	704	5.025	6.343	345	289
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.988	11.489	6.031	6.161	4.957	5.328	(372)	10.246
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.314	6.168	463	407	4.851	5.761	182	313
Pacaembu Assis Chateaubriand 474 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.367	9.413	1.558	2.384	4.809	7.029	3.491	-
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.958	4.707	685	563	4.273	4.144	129	156
Pacaembu Votuporanga 554 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.117	2.048	21	-	4.096	2.048	(3)	-
Pacaembu Lins V 382 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.992	4.263	1.939	206	4.053	4.057	(4)	-
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.563	5.786	562	584	4.001	5.202	171	374
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.034	5.305	1.047	1.551	3.987	3.754	233	1.272
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda	100,00%	99,00%	5.509	7.055	1.559	1.690	3.950	5.365	249	464
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.011	6.334	2.160	2.771	3.851	3.563	288	679
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.740	4.769	2.077	226	3.663	4.543	(880)	(2)
Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.169	12.478	3.518	5.372	3.651	7.106	359	4.529
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.633	8.253	3.062	5.002	3.571	3.251	320	3.810
Pacaembu Bauru Mello - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.248	3.521	1.729	-	3.519	3.521	(2)	-
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.129	8.380	2.731	3.336	3.398	5.044	809	1.015
Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	14.851	28.972	11.498	13.682	3.353	15.290	11.558	(144)
Pacaembu Itapetininga Takaku - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.370	3.098	274	-	3.096	3.098	(2)	-
Pacaembu Assis 371 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.195	4.664	1.447	2.192	2.748	2.472	276	522
Pacaembu Piracicaba com Viva - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.247	4.823	1.536	1.752	2.711	3.071	(360)	218
Pacaembu Brasília Reserva do Parque ADM Geral - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	35.222	31.483	32.517	25.442	2.705	6.041	(3.336)	(2.173)
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 Emp. Imob. SPE Ltda	100,00%	100,00%	2.762	2.645	374	426	2.388	2.219	169	(115)
Pacaembu Catanduva 348 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.754	18.764	4.388	2.243	2.366	16.521	6.150	-
Pacaembu Votuporanga 465 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	14.037	26.367	11.716	11.285	2.321	15.082	14.248	-
Pacaembu Lins Arzani - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.282	4.549	1.006	1.597	2.276	2.952	791	(356)
Pacaembu São José Do Rio Preto 395 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.091	3.413	928	1.491	2.163	1.922	242	858
Demais Investimentos I, II e III			68.349	61.195	34.777	27.714	33.572	33.482	(4.782)	60.849

- (i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 31 de dezembro de 2025 inferiores a R\$2.000, tais investimentos apresentam diferentes percentuais de participações.
- (ii) Empresas que foram transferidas via cessão de quotas para Pacaembu Mato Grosso Emp. Imob. Ltda.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2026

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

9. Imobilizado e Intangível

a) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				30/06/2026	31/12/2025
Computadores e celulares	20%	6.929	(4.061)	2.868	2.198
Máquinas e equipamentos	10%	2.686	(1.282)	1.404	1.107
Móveis e utensílios	10%	305	(189)	116	125
Aeronaves (i)	4% a 6,67%	41.528	(1.579)	39.949	40.158
Benfeitorias	10%	2.565	(1.876)	689	368
Direito de uso de arrendamento	(c)	21.015	(7.880)	13.135	16.470
Softwares	20%	20.219	(3.114)	17.105	14.383
		95.247	(19.981)	75.266	74.809

	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				30/06/2025	31/12/2024
Computadores e celulares	20%	5.225	(3.287)	1.938	1.657
Máquinas e equipamentos	10%	2.408	(1.076)	1.332	1.450
Móveis e utensílios	10%	271	(172)	99	110
Aeronaves (i)	4% a 6,67%	35.091	(1.171)	33.920	34.073
Benfeitorias	10%	2.132	(1.574)	558	751
Consórcios	-	-	-	-	361
Direito de uso de arrendamento	(c)	15.165	(6.610)	8.555	10.725
Softwares	20%	13.127	(1.724)	11.403	10.484
		73.419	(15.614)	57.805	59.611

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	31/12/2025	Adições	Baixas	30/06/2026
<u>Custo</u>				
Computadores	5.844	1.085	-	6.929
Máquinas e equipamentos	2.278	408	-	2.686
Móveis e utensílios	305	-	-	305
Aeronaves (i)	41.528	-	-	41.528
Benfeitorias	2.132	433	-	2.565
Direito de uso de arrendamento	21.593	192	(770)	21.015
Softwares	16.802	3.417	-	20.219
	90.482	5.535	(770)	95.247

	31/12/2025	Adições	Baixas	30/06/2026
<u>Depreciação</u>				
Computadores	(3.646)	(415)	-	(4.061)
Máquinas e equipamentos	(1.171)	(111)	-	(1.282)
Móveis e utensílios	(180)	(9)	-	(189)
Aeronaves (i)	(1.370)	(209)	-	(1.579)
Benfeitorias	(1.764)	(112)	-	(1.876)
Direito de uso de arrendamento	(5.123)	(3.445)	688	(7.880)
Softwares	(2.419)	(695)	-	(3.114)
Imobilizado e intangível líquido	(15.673)	(4.996)	688	(19.981)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

	31/12/2024	Adições	Baixas	30/06/2025
<u>Custo</u>				
Computadores	4.644	581	-	5.225
Máquinas e equipamentos	2.408	-	-	2.408
Móveis e utensílios	271	-	-	271
Aeronaves (i)	35.091	-	-	35.091
Benfeitorias	2.126	6	-	2.132
Consórcios	361	146	(507)	-
Direito de uso de arrendamento	14.733	623	(191)	15.165
Softwares	11.514	1.613	-	13.127
	71.148	2.969	(698)	73.419
	31/12/2024	Adições	Baixas	30/06/2025
<u>Depreciação</u>				
Computadores	(2.987)	(300)	-	(3.287)
Máquinas e equipamentos	(958)	(118)	-	(1.076)
Móveis e utensílios	(161)	(11)	-	(172)
Aeronaves (i)	(1.018)	(153)	-	(1.171)
Benfeitorias	(1.375)	(199)	-	(1.574)
Direito de uso de arrendamento	(4.008)	(2.786)	184	(6.610)
Softwares	(1.030)	(694)	-	(1.724)
Imobilizado e intangível líquido	(11.537)	(4.261)	184	(15.614)

- ⁽ⁱ⁾ Para fins de apresentação nas demonstrações financeiras de 2026, a Companhia passou a apresentar o saldo de aeronaves líquido do impairment, no montante de R\$ (607), anteriormente demonstrado em linha específica. Trata-se exclusivamente de forma de apresentação, sem efeito no resultado ou no patrimônio líquido.

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%

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

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

Saldos em 31 de dezembro 2024	11.154
(+) Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	1.293
(+) Novos contratos	11.015
(-) Baixa de contratos	(6)
(-) Contraprestações pagas	(6.199)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	<u>17.257</u>
(+) Ajuste a valor presente reconhecido no período	876
(+) Novos contratos	192
(-) Baixa de contratos	(84)
(-) Contraprestações pagas	(4.087)
Saldos em 30 de junho de 2026	<u>14.154</u>
Circulante	6.905
Não Circulante	7.249

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

<u>Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
2026	3.364	6.517
2027	6.613	6.563
2028	3.290	3.290
2029	887	887
	<u>14.154</u>	<u>17.257</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\$1.868 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Caixa Econômica Federal (i)	8,30% a.a. + TR	-	-	144.373	111.746
Debêntures 2° emissão (ii)	104,5% CDI	250.137	250.144	250.137	250.144
Debêntures 3° emissão (iii)	100% CDI	200.210	201.216	200.210	201.216
Custo de Captação (iv)		(12.112)	(12.835)	(12.112)	(12.835)
		438.235	438.525	582.608	550.271
Circulante		347	1.360	39.191	30.093
Não Circulante		437.888	437.165	543.417	520.178

- (i) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu exercício 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 exercício pela Taxa Referencial - TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros.
- (ii) Em 03 de Julho de 2025 ocorreu a integralização das debêntures da 2ª (segunda) emissão, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente) conforme aprovação do Conselho de Administração da Companhia realizada em 06 de junho de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Debêntures, com prazo de vencimento de 5 (cinco anos), contados da Data da Emissão, vencendo, portanto, em 25 de junho de 2030 e sujeitas a juros semestrais remuneratórios de 104,5% do CDI. O pagamento do saldo do valor nominal unitário das debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento no dia 25 de junho de 2029, e o último pagamento na data de vencimento das debêntures. Os recursos obtidos pela Companhia com a Emissão serão destinados ao pagamento de custos e despesas futuras, diretamente relacionados ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários. Não foram constituídas garantias, reais ou fidejussórias, no âmbito das Debêntures ou sobre os créditos imobiliários e possuem "covenants" financeiros.
- (iii) Em 15 de dezembro de 2025, ocorreu a integralização das debêntures da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A. Foram emitidas 200.000 (duzentos mil) debentures com o prazo de vencimento de 7 (sete) anos, portanto, em 27 de dezembro de 2032. As debêntures não estão sujeitas a atualização monetária sobre o valor nominal unitário e incidem juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do CDI. O pagamento do saldo do valor nominal unitário das debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento no dia 26 de dezembro de 2031, e o último pagamento na data de vencimento da debênture, os juros remuneratórios serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de junho de 2026 e os demais pagamentos sempre nos meses de junho e dezembro. Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias sobre as Debêntures e os créditos imobiliários e possuem "covenants" financeiros.
- (iv) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Debêntures no montante de R\$14.164 e houve amortizações no montante de R\$2.052 no período.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 (consolidado):

30/06/2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Caixa Econômica Federal	12.661	61.854	59.277	10.581	-	-	-	144.373
Debêntures 2° emissão	137	-	-	125.000	125.000	-	-	250.137
Debêntures 3° emissão	210	-	-	-	-	100.000	100.000	200.210
	13.008	61.854	59.277	135.581	125.000	100.000	100.000	594.720
31/12/2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Caixa Econômica Federal	28.733	43.026	30.494	9.493	-	-	-	111.746
Debêntures 2° emissão	144	-	-	125.000	125.000	-	-	250.144
Debêntures 3° emissão	1.216	-	-	-	-	100.000	100.000	201.216
	30.093	43.026	30.494	134.493	125.000	100.000	100.000	563.106

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

Cláusulas restritivas (covenants) das operações – Debêntures.

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

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

Em 30 de junho de 2026, a Companhia estava adimplente com as cláusulas financeiras para vencimentos antecipados.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período findo em 30 de junho de 2026 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	259.659	281.141
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	650.000	1.150.819
(-) Pagamento do principal	(458.923)	(871.527)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	41.993	52.355
(-) Juros pagos	(41.814)	(50.127)
(-) Custo de Captação	(13.202)	(13.202)
(+) Amortização dos custos de captação	812	812
Saldo em 31 de dezembro de 2025	438.525	550.271

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

	Controladora	Consolidado
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	-	166.846
(-) Pagamento do principal	-	(135.767)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	31.700	38.549
(-) Juros pagos	(32.713)	(38.015)
(-) Custo de Captação	(516)	(516)
(+) Amortização dos custos de captação	1.239	1.240
Saldos em 30 de junho de 2026	438.235	582.608

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Fornecedores a pagar (i)	8.536	6.187	140.195	111.518
Cauções a pagar (ii)	438	439	50.022	43.934
	8.974	6.626	190.217	155.452
Circulante	8.974	6.626	183.998	131.291
Não Circulante	-	-	6.219	24.161

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

(ii) Cauções à pagar referente a garantias contratuais com fornecedores de empreitadas de obra sem incidência de juros, e são liquidados num prazo médio de 360 dias.

12. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Provisões com Impostos				
Imposto de renda diferido (a)	22	21	2.569	2.174
Contribuição social diferida (a)	12	11	1.422	1.266
PIS diferido	100	99	890	868
COFINS diferido	273	272	3.978	3.413
RET diferido	-	-	15.083	12.129
	407	403	23.942	19.850
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	407	403	23.942	19.850
Demais Provisões				
Provisões para garantia de obra (b)	-	-	22.282	19.706
Provisão para demandas judiciais (c)	8.143	7.637	8.952	8.290
	8.143	7.637	31.234	27.996
Circulante	-	-	6.493	6.091
Não Circulante	8.143	7.637	24.741	21.905

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	202.610	332.584	238.486	373.437
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(68.887)	(113.079)	(81.085)	(126.969)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	(27.815)	(50.014)	64.843	97.550
Resultado com equivalência patrimonial	96.697	163.081	(402)	(1.344)
Total de despesa no resultado	(5)	(12)	(16.644)	(30.763)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(3)	(13)	(14.687)	(26.681)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2)	1	(1.957)	(4.082)
Alíquota Efetiva	0,002%	0,004%	6,979%	8,238%

A (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, de R\$ 97.155 em 30 de junho de 2026 que representaria imposto de renda (25%) R\$ 24.289 e contribuição social (9%) 8.744 (saldo de prejuízo fiscal e base negativa R\$ 144.238 em 31 de dezembro de 2025 que representaria imposto de renda (25%) 36.059 e contribuição social (9%) 12.981), sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros suficientes para suportar sua realização, conforme os critérios estabelecidos no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro. 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.

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2024	44	13.411
(+) Adições	-	11.754
(-) Pagamentos	(44)	(5.459)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	-	19.706
(+) Adições	-	6.477
(-) Pagamentos	-	(3.901)
Saldos em 30 de junho de 2026	-	22.282
Circulante	-	6.493
Não Circulante	-	15.789

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

c) Provisão para demandas judiciais

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

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	223	7.388	202	7.813
Provisão do exercício	712	582	47	1.341
Reversão do exercício	(183)	(378)	(249)	(810)
Pagamentos do exercício	(591)	(116)	-	(707)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	161	7.476	-	7.637
Provisão do período	660	550	-	1.210
Reversão do período	(517)	(74)	-	(591)
Pagamentos do período	(65)	(48)	-	(113)
Saldos em 30 de junho de 2026	239	7.904	-	8.143

	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	823	7.453	202	8.478
Provisão do exercício	937	671	47	1.655
Reversão do exercício	(284)	(520)	(249)	(1.053)
Pagamentos do exercício	(674)	(116)	-	(790)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	802	7.488	-	8.290
Provisão do período	593	551	-	1.144
Reversão do período	(295)	(74)	-	(369)
Pagamentos do período	(65)	(48)	-	(113)
Saldos em 30 de junho de 2026	1.035	7.917	-	8.952

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

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciária no montante de R\$29.145 em 30 de junho de 2026 (R\$21.860 em 31 de dezembro de 2025) e processos judiciais de natureza trabalhista no montante de R\$24.835 em 30 de junho de 2026 (R\$22.391 em 31 de dezembro de 2025) em que as probabilidades de perdas são consideradas “possíveis” pela Companhia em conjunto com os assessores legais da Companhia, portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Em 30 de junho de 2026, a Companhia possuía o montante de R\$4.771 a título de depósitos judiciais (R\$1.512 em 31 de dezembro de 2025) – Vide Nota 6.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

13. Partes relacionadas

a) Contas a receber com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda	12.511	146.711	-	-
Brasília Reserva do Parque Adm Geral - Emp. Imob. Ltda	27.197	22.901	-	-
Reserva do Parque Holding Ltda	-	-	8.893	4.497
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda	2.385	3.127	-	-
Pacaembu Lins V 382 - Emp. Imob. Ltda	1.850	-	-	-
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda	1.804	226	-	-
Pacaembu Marília 262 - Emp. Imob. Ltda	1.790	466	-	-
Pacaembu Bauru Mello - Emp. Imob. Ltda	1.661	-	-	-
Pacaembu Arapongas 455 - Emp. Imob. Ltda	1.613	-	-	-
Pacaembu Bauru Nasralla - Emp. Imob. Ltda	1.589	-	-	-
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda	1.498	1.550	-	-
Pacavitta Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.423	749
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	1.147	-	-	-
Alto do Mandaguari Emp. Imob. Ltda	1.145	1.279	-	-
Pacaembu Ribeirão Preto 407 - Emp. Imob. Ltda	957	-	-	-
Pacaembu Marília Gigantão 2 - 448 - Emp. Imob. Ltda	890	1.025	-	-
Pacaembu Bauru Nasralla 2 - Emp. Imob. Ltda	566	244	-	-
Pacaembu Ribeirão Preto 391 - Emp. Imob. Ltda	474	383	-	-
Pacaembu Ourinhos Rapchan 387 - Emp. Imob. Ltda	452	222	-	-
Pacaembu Toledo 592 - Emp. Imob. Ltda	410	355	-	-
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda	396	1.005	-	-
Pacaembu Araraquara 528 - Emp. Imob. Ltda	384	200	-	-
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda	313	491	-	-
Pacaembu Sossego - Emp. Imob. Ltda	302	240	-	-
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda	291	388	-	-
Pacaembu Ribeirão Preto 458 - Emp. Imob. Ltda	279	278	-	-
Pacaembu Londrina 526 E 527 - Emp. Imob. Ltda	238	205	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	224	951	-	-
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda	220	266	-	-
Pacaembu Ourinhos Constante 2 - Emp. Imob. Ltda	151	507	-	-
Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda	-	11.423	-	-
Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda	-	5.338	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda	-	536	-	-
Pacaembu Itapetininga Lera 446 - Emp. Imob. Ltda	-	464	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 395 - Emp. Imob. Ltda	-	221	-	-
Outros	8.918	2.358	184	233
	71.655	203.360	10.500	5.479

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

b) Contas a pagar com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Centro Oeste Negócios Imobiliários Ltda.	-	-	37.360	20.207
Vida Nova Araçatuba 330 - Emp. Imob. Ltda	8.861	-	-	-
Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda	6.636	-	-	-
Pacaembu Balsamo 469 - Emp. Imob. Ltda	4.329	-	-	-
Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda	2.966	-	-	-
Pacaembu Avaré São Rogerio III 229 - Emp. Imob. Ltda	2.791	-	-	-
Pacaembu Catanduva 348 - Emp. Imob. Ltda	2.434	-	-	-
Pacaembu Votuporanga 465 - Emp. Imob. Ltda	1.989	-	-	-
Pacaembu Assis Chateaubriand 474 - Emp. Imob. Ltda	1.766	-	-	-
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	1.335	769	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 405 - Emp. Imob. Ltda	1.303	-	-	-
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imob. Ltda	1.225	1.017	-	-
Haus Compra E Venda	1.098	624	-	-
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	985	1.196	-	-
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda	956	819	-	-
Pacaembu Arapongas 1 - Emp. Imob. Ltda	928	658	-	-
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	898	1.062	-	-
Pacaembu Botucatu Veronica - Emp. Imob. Ltda	842	-	-	-
Pacaembu Barretos 368 - Emp. Imob. Ltda	841	660	-	-
Pacaembu Marília Altos Do Palmital 379 - Emp. Imob. Ltda	810	-	-	-
Pacaembu Tatuí Caguaçu - Emp. Imob. Ltda	778	-	-	-
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	754	603	-	-
Nova Vida Anápolis - Empreendimento Imobiliário Ltda	746	747	-	-
Pacaembu Piracicaba Com Viva - Emp. Imob. Ltda	648	-	-	-
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda	627	2.332	-	-
Salto De Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda	599	646	-	-
Pacaembu Lins Arzani 389 - Emp. Imob. Ltda	565	1.336	-	-
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	453	420	-	-
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda	427	1.338	-	-
Pacaembu Cafelândia - 364 - Emp. Imob. Ltda	387	2.576	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda	344	1.040	-	-
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda	262	313	-	-
Vida Nova Goiás II - Emp. Imob. Ltda	208	208	-	-
Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda	191	914	-	-
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda	189	550	-	-
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda	186	936	-	-
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	99	1.129	-	-
Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda	98	922	-	-
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	-	6.845	-	-
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda	-	4.506	-	-
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda	-	308	-	-
Outros	4.673	4.191	162	-
	55.227	38.665	37.522	20.207

Os saldos de contas a pagar com partes relacionadas passivos em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 representam antecipação de lucros recebidos de controladas a serem liquidados com resultados futuros. Valores sem encargos e sem data de vencimento estipulado.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

c) Dividendos a receber

Os saldos mantidos com dividendos a receber referem-se a distribuição de lucros com as investidas e não possuem vencimentos atrelados.

Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 23 de abril de 2026, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2026 no valor de até R\$ 21.957. O valor da remuneração dos administradores no período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 foi de R\$ 7.497 sendo R\$ 7.461 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$ 36 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações" (R\$ 6.857 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, sendo R\$ 6.648 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$ 209 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações").

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Salários e pró-labore	4.793	3.790	5.383	4.242
Provisão de férias e 13º Salário	18.062	12.512	19.383	13.291
Encargos trabalhistas	7.084	4.598	7.806	5.191
Gratificações e bonificações	9.423	24.308	29.696	40.541
Imposto de renda e contribuição social a pagar	9	-	547	1.172
RET a pagar	-	-	7.242	5.090
PIS e COFINS a pagar	450	327	550	454
Outras obrigações tributárias	1.513	1.504	8.807	7.113
Outras contas a pagar	349	752	1.019	996
	41.683	47.791	80.433	78.090
Circulante	41.683	47.791	80.303	78.090
Não Circulante	-	-	130	-

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2026, o capital social da Companhia é de R\$754.221, composto por 130.409.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal e 57.641.217 ações preferenciais 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 2026.

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

Foram celebrados nessa mesma data os termos de doação de titularidade de ações da Companhia, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus pelos sócios Eduardo Robson Raineri de Almeida no total de 17.400.804 (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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

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

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

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

Em 22 de outubro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$505, com a emissão de 173.000 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 03 de novembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$350.000 com a subscrição particular de 58.236,73 novas PNs Resgatáveis, pelo preço de emissão de R\$6,01 por ação, fixado nos termos do artigo 170, § 1º, inciso II, da Lei das S.A., a serem integralizadas em moeda corrente nacional. Sendo admitida a homologação do aumento de capital parcialmente subscrito, desde que sejam subscritas novas ações correspondendo a um aumento mínimo de R\$344.000.

Em 05 de dezembro de 2025, foi homologado o aumento de capital social da Companhia no valor de R\$346.423 com a emissão de 57.641.217 novas ações preferenciais, nominativas, escriturais, sem valor nominal e resgatáveis “PNs Resgatáveis”, que de acordo com os termos da AGE 03.11.2025, o aumento poderia ser homologado mesmo que parcialmente subscrito desde que tivesse a subscrição mínima de novas PNs Resgatáveis correspondendo a um aumento mínimo de R\$344.000.

Em 18 de dezembro de 2025 foi aprovado um aumento de capital social da Companhia no valor de R\$39.593 sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização de lucros da Companhia.

Em 17 de junho de 2026, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$199, com a emissão de 56.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao “Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A”, para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025:

Classe de ação	30/06/2026		31/12/2025	
	Quantidade emitida	% no Capital Total	Quantidade emitida	% no Capital Total
Ações Ordinárias (ON)	130.409.845	69,35%	130.353.845	69,34%
Ações Preferenciais (PN)	57.641.217	30,65%	57.641.217	30,66%
Total	188.051.062	100%	187.995.062	100%

Sócios	30/06/2026			31/12/2025		
	Ações ordinárias	Ações Preferenciais	Participação	Ações ordinárias	Ações Preferenciais	Participação
Eduardo Robson de Almeida	40.601.876	18.139.103	31,24%	40.601.876	18.139.103	31,25%
Wilson de Almeida Junior	36.090.558	16.123.648	27,77%	36.090.558	16.123.648	27,77%
Victor Bassan de Almeida	17.561.922	7.845.881	13,51%	17.561.922	7.845.881	13,52%
Fernando Bassan de Almeida	17.561.922	7.845.881	13,51%	17.561.922	7.845.881	13,52%
Julia Helena de Almeida Honda	11.600.536	5.182.601	8,92%	11.600.536	5.182.601	8,93%
Frederico de Almeida Escobar	5.488.031	2.451.807	4,22%	5.488.031	2.451.807	4,22%
Outros	1.505.000	52.296	0,83%	1.449.000	52.296	0,79%
	130.409.845	57.641.217	100%	130.353.845	57.641.217	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 10% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

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

Em 10 de outubro de 2025 foi aprovado o pagamento de R\$349.992 sendo R\$216.560 a conta de reserva estatutária e R\$133.432 a títulos de dividendos intermediários oriundos do resultado do 1º semestre de 2025.

Em 18 de dezembro de 2025 foi aprovado o pagamento de R\$56.686 a título de dividendos intermediários oriundos dos resultados obtidos até 30/09/2025.

Em 30 de janeiro de 2026 foi aprovado o pagamento de R\$50.000 a título de distribuição de lucros oriundos dos resultados obtidos no exercício de 2025.

Adicionalmente, no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 a Companhia efetuou o pagamento de dividendos intermediários no montante de R\$30.000 (não

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

efetuiu o pagamento de dividendos intermediários no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho 2025), não efetuou pagamento de dividendos a título de mínimos obrigatórios (R\$52.011 no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho 2025) e não efetuou pagamento de dividendos adicionais propostos (R\$24.804 no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho 2025).

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$20.013 em 30 de junho de 2026, apresentados no passivo circulante.

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

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

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	5.132.895	2.344.450
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	(3.899.748)	(1.446.741)
Receita de Vendas a Apropriar (a+b)	1.233.147	897.709
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	3.434.601	1.585.430
(b) Custo de construção Incorridos	(2.609.398)	(982.435)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(15.756)	(3.676)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	825.203	602.995
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	763.505	713.983
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(146.482)	(161.572)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(599)	(500)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	617.023	552.411

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

17. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Receita de incorporação imobiliária	-	-	-	-	733.948	1.279.779	593.685	979.100
Receita de Prestação de Serviço	17.295	33.294	15.640	26.488	-	-	15.640	26.488
Tributos incidentes sobre a receita (i)	(1.738)	(3.312)	(1.602)	(2.887)	(10.990)	(19.527)	(9.342)	(15.366)
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	-	(3.450)	(3.450)	-	-
	15.557	29.982	14.038	23.601	719.508	1.256.802	599.983	990.222

- (i) Valores apropriados de acordo com a Lei 14.620/2023 sancionada em 13 de julho de 2023, resultado da conversão da Medida Provisória nº 1.162/2023, disciplinada pela instrução normativa RFB nº 2179 de 05 de março de 2024. Essa Lei por meio do art. 31, reinstituiu a alíquota de 1% para o Regime Especial de Tributação aplicável às vendas de imóveis residenciais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, sendo assim classificadas as operações de vendas de unidades com famílias que possuam renda bruta familiar até R\$ 3.200.

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	(14.779)	(28.342)	(13.322)	(22.572)	(482.483)	(859.026)	(421.495)	(694.738)
Despesas gerais e administrativas	(46.933)	(83.124)	(38.520)	(67.177)	(46.905)	(83.224)	(38.614)	(67.452)
Despesas com vendas	(1.095)	(1.332)	(741)	(871)	(49.981)	(87.605)	(37.153)	(63.446)
	(62.807)	(112.798)	(52.583)	(90.620)	(579.369)	(1.029.855)	(497.262)	(825.636)
Custos de construção	(14.895)	(28.577)	(13.437)	(22.806)	(479.085)	(853.041)	(418.636)	(690.077)
Honorários administração	(2.478)	(7.461)	(4.732)	(6.648)	(2.478)	(7.461)	(4.732)	(6.648)
Serviços tomados de terceiros	(5.254)	(9.067)	(4.077)	(7.084)	(5.271)	(9.094)	(4.088)	(7.102)
Comissões	-	-	-	-	(21.603)	(37.261)	(16.233)	(26.985)
Pessoal	(30.847)	(49.538)	(22.990)	(39.775)	(38.200)	(63.221)	(28.757)	(50.098)
Premiação unidades vendidas	-	-	-	-	(4.537)	(7.914)	(3.481)	(5.731)
Viagens e Estadias	(1.914)	(3.746)	(1.265)	(2.215)	(1.928)	(3.761)	(1.268)	(2.218)
Amortização Direito de Uso	(1.717)	(3.446)	(1.351)	(2.785)	(1.717)	(3.446)	(1.351)	(2.785)
Ponto de atendimento	-	-	-	-	(9.476)	(16.549)	(4.417)	(8.656)
Publicidade e propaganda	(1.357)	(2.918)	(747)	(1.767)	(7.283)	(13.826)	(7.232)	(12.678)
Custo com garantia de obra	-	-	-	-	(3.516)	(6.219)	(2.975)	(4.895)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(13)	(45)	(230)	(479)	(13)	(45)	(230)	(479)
Demais custos e despesas	(4.332)	(8.000)	(3.754)	(7.061)	(4.262)	(8.017)	(3.862)	(7.284)
	(62.807)	(112.798)	(52.583)	(90.620)	(579.369)	(1.029.855)	(497.262)	(825.636)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

19. Outras despesas, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Provisão para demandas judiciais	(297)	(506)	774	13	(341)	(571)	729	(67)
Provisão para perdas de crédito esperadas	-	-	(17)	(124)	-	-	(2.014)	(6.094)
Ganhos e Perdas de Participação (i)	3.282	9.360	(10.407)	(10.369)	3.290	9.378	(10.407)	(10.369)
Despesas tributárias	(746)	(1.624)	(497)	(966)	(1.589)	(3.466)	(813)	(1.468)
Despesa com empreendimentos concluídos	(467)	(1.054)	(1.334)	(2.039)	(3.301)	(7.360)	(4.871)	(6.054)
Perdas na baixa de ativos irrecuperáveis (ii)	(322)	(320)	18	1	(1.704)	(1.703)	8	(9)
Outras despesas/receitas, líquidas	(43)	(92)	(535)	(617)	(1.099)	(2.107)	(2.034)	(2.098)
	1.407	5.764	(11.998)	(14.101)	(4.744)	(5.829)	(19.402)	(26.159)

(i) O valor refere-se principalmente as distribuições desproporcionais de lucros na sociedade Mato Grosso no montante de R\$9.368 em 30 de junho de 2026 e obrigações a pagar das sociedades do Mato Grosso decorrentes de lucros nos empreendimentos Vida Nova Cuiabá 1 e 2, Jardim dos Ipês I e IV, Parque do Cerrado e Rhodivi - Morada do Bosque no montante de R\$ 10.407 em 30 de Junho de 2025.

(ii) Refere-se substancialmente a baixas de gastos com prospecção de projetos descontinuados e adiantamentos em abertos a mais de 90 dias.

20. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2026	01/01/2026	01/04/2025	01/01/2025
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2025
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicação financeira	14.132	29.044	9.286	18.461	17.006	34.819	10.625	20.548
Juros contratuais	11	56	175	336	7.745	14.082	6.038	9.874
Variação monetária	26	56	-	-	5.482	7.829	3.843	6.572
	14.169	29.156	9.461	18.797	30.233	56.730	20.506	36.994
Despesas financeiras								
Despesas bancárias	(21)	(39)	(35)	(92)	(1.721)	(3.623)	(1.811)	(3.203)
Despesas com juros	(16.943)	(33.851)	(9.619)	(18.801)	(17.248)	(34.334)	(9.732)	(19.378)
Outras despesas financeiras	(5)	(8)	-	-	(187)	(223)	(14)	(39)
	(16.969)	(33.898)	(9.654)	(18.893)	(19.156)	(38.180)	(11.557)	(22.620)
Resultado financeiro líquido	(2.800)	(4.742)	(193)	(96)	11.077	18.550	8.949	14.374

21. Resultado por ação

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025
Lucro líquido do período	126.048	202.605	85.121	140.980
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	130.372.512	130.363.178	129.978.178	129.939.512
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	1.315.000	1.315.000	1.728.000	1.728.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	131.687.512	131.678.178	131.706.178	131.667.512
Resultado básico por ação	0,9668296	1,5541582	0,6548869	1,0849664
Resultado diluído por ação	0,9571750	1,5386376	0,6462947	1,0707273

22. Informação por segmento

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

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

23. Instrumentos financeiros

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

a) Risco de juros

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

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pela Anbima de junho de 2026 e IPCA pelo boletim Focus de junho de 2026, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 10%, 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$ 52.942 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição a Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de stress, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	7,08%	10,61%	12,74%	14,15%	15,57%	17,69%	21,23%
IPCA	2,67%	4,00%	4,80%	5,33%	5,86%	6,66%	8,00%
TR	1,01%	1,52%	1,82%	2,03%	2,23%	2,53%	3,04%

Ativos e passivos líquidos	Saldo em 30/06/2026	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	129.832	9.192	13.775	16.541	18.371	20.215	22.967	27.563
IPCA	292.657	7.814	11.706	14.048	15.599	17.150	19.491	23.413
TR	(144.373)	(1.458)	(2.194)	(2.628)	(2.931)	(3.220)	(3.653)	(4.389)
Total	278.116	15.548	23.287	27.961	31.039	34.145	38.805	46.587

Saldos consolidados	30/06/2026	CDI	IPCA	TR	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	612.445	568.067	-	-	44.378
Caixa restrito (Nota 3.b)	23.805	-	-	-	23.805
Contas a receber (Nota 4)	750.854	-	292.657	-	458.197
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	28.751	-	-	-	28.751
Total dos ativos financeiros	1.415.855	568.067	292.657	-	555.131
Fornecedores (Nota 11)	190.217	-	-	-	190.217
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	582.608	438.235	-	144.373	-
Total dos passivos financeiros	772.825	438.235	-	144.373	190.217

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de junho de 2026, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

	Nível da hierarquia	30/06/2026	31/12/2025
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Aplicações financeiras	2 (a)	568.067	523.687

(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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

O endividamento em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	30/06/2026	31/12/2025
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(582.608)	(550.271)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	612.445	533.740
Caixa restrito (Nota 3.b)	23.805	16.617
(Dívida líquida) / Caixa líquido	53.642	86
Total do patrimônio líquido consolidado	1.008.338	865.334
Total do capital próprio e de terceiros	954.696	865.248
Grau de índice (dívida líquida/caixa líquido) /sobre patrimônio líquido - %	5,32%	0,01%

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

Controladora						
	30/06/2026			31/12/2025		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	78	440.536	440.614	984	436.868	437.852
Contas a receber	17.472	-	17.472	18.337	-	18.337
Adiantamentos para aquisição de terrenos	24.217	-	24.217	22.397	-	22.397
Total dos instrumentos ativos	41.767	440.536	482.303	41.718	436.868	478.586
Empréstimos e financiamentos	438.235	-	438.235	438.525	-	438.525
Fornecedores	8.974	-	8.974	6.626	-	6.626
Contas a pagar com partes relacionadas	55.227	-	55.227	38.665	-	38.665
Arrendamentos	14.154	-	14.154	17.257	-	17.257
Total dos instrumentos passivos	516.590	-	516.590	501.073	-	501.073
Consolidado						
	30/06/2026			31/12/2025		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	44.378	568.067	612.445	10.053	523.687	533.740
Custo amortizado	-	23.805	23.805	-	16.617	16.617
Contas a receber	750.854	-	750.854	578.106	-	578.106
Adiantamentos para aquisição de terrenos	28.751	-	28.751	30.381	-	30.381
Total dos instrumentos ativos	823.983	591.872	1.415.855	618.540	540.304	1.158.844
Empréstimos e financiamentos	582.608	-	582.608	550.271	-	550.271
Fornecedores	190.217	-	190.217	155.452	-	155.452
Contas a pagar com partes relacionadas	37.522	-	37.522	2.720	-	2.720
Arrendamentos	14.154	-	14.154	17.257	-	17.257
Total dos instrumentos passivos	824.501	-	824.501	725.700	-	725.700

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

i) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 2026, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 30 de junho de 2026	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	612.445	612.445	-	612.445
Contas a receber	750.854	617.515	133.339	750.854
	1.363.299	1.229.960	133.339	1.363.299
Passivos				
Empréstimos e financiamentos	582.608	39.191	543.417	582.608
Fornecedores	190.217	183.998	6.219	190.217
Arrendamentos	14.154	8.125	7.896	16.021
	786.979	231.314	557.532	788.846

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

30 de junho de 2026

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

Em 18 de dezembro de 2025, a Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária a criação do Segundo 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 deliberou, em 18 de dezembro de 2025, 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 18 de julho de 2029. Ato contínuo, o Conselho de Administração alterou o prazo de vigência do Primeiro Programa de Outorga de Opções de Ações da Companhia.

A Companhia reconheceu em 30 de junho de 2026 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$45 (R\$479 em 30 de junho de 2025) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

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 referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, 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, 10 de agosto de 2026.

Fernando Bassan de Almeida

Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa

Diretor Administrativo Financeiro e de RI

Frederico Escobar

Diretor de Negócios

Victor Vasconcelos de Miranda

Diretor Jurídico

Breno Mendes Vilela

Diretor Comercial

Marco Cury Margutti

Diretor

Daniel Barros Rocha

Diretor

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com a Relatório do Auditor Independente sobre as informações trimestrais referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, 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, 10 de agosto de 2026.

Fernando Bassan de Almeida

Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa

Diretor Administrativo Financeiro e de RI

Frederico Escobar

Diretor de Negócios

Victor Vasconcelos Miranda

Diretor Jurídico

Breno Mendes Vilela

Diretor Comercial

Marco Cury Margutti

Diretor

Daniel Barros Rocha

Diretor