

ITR – Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

30 de junho de 2025
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo, 6 de agosto de 2025 - Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia" ou "Pacaembu"), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 33 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Release de Resultados do 2º trimestre de 2025 e 1º semestre de 2025.

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

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



Lançamentos

2T25: R\$ 986,2 milhões (+52,8%)

1S25: R\$ 1.430,2 milhões (+29,6%)



Vendas Líquidas

2T25: R\$ 684,9 milhões (+29,4%)

1S25: R\$ 1.213,1 milhões (+23,2%)



Receita Líquida

2T25: R\$ 600,0 milhões (+28,1%)

1S25: R\$ 990,2 milhões (+30,6%)



Lucro Bruto Ajustado

2T25: R\$ 180,5 milhões (+30,6%)

1S25: R\$ 297,9 milhões (+32,2%)



Lucro Líquido

2T25: R\$ 85,1 milhões (+21,9%)

1S25: R\$ 141,0 milhões (+29,8%)



Rating Corporativo

BrAAA pela **Moody's**

Mensagem do Presidente

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

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

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

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

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

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

Fernando Almeida, Presidente da Pacaembu



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

Destaques Operacionais e Financeiros

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

¹ Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais

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

³ Inclui Caixa Restrito.

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

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

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

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

Lançamentos

Lançamentos	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Número de Unidades ¹	5.181	2.311	124,2%	3.377	53,4%	7.492	5.766	29,9%
VGv 100% (R\$ milhões) ¹	986,2	443,9	122,2%	645,5	52,8%	1.430,2	1.103,5	29,6%
VGv Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	876,8	390,4	124,6%	561,0	56,3%	1.267,2	969,0	30,8%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	190,4	192,1	-0,9%	191,1	-0,4%	190,9	191,4	-0,3%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹	169,2	168,9	0,2%	166,1	1,9%	169,1	168,0	0,7%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³ (R\$ mil)	190,4	192,1	-0,9%	191,1	-0,4%	190,9	191,8	-0,5%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

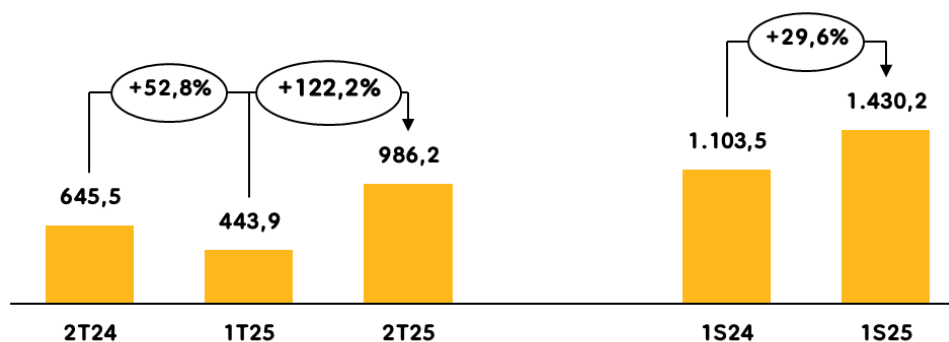
³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

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

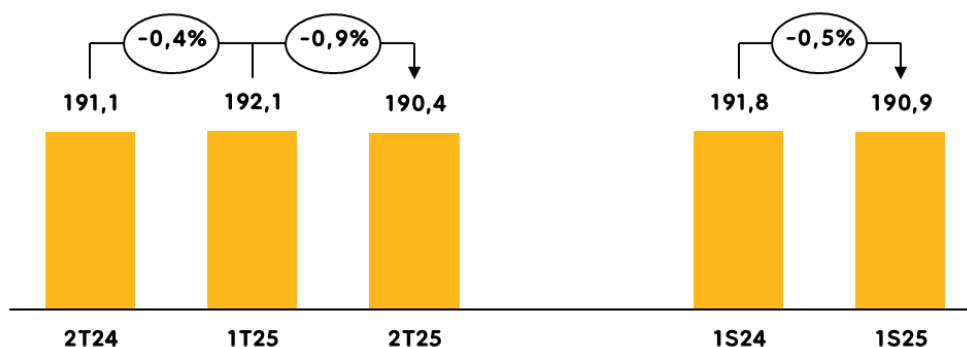
Destacam-se os lançamentos de Jardim Esperança I, em Lucas do Rio Verde - MT (1.008 unidades) e Vida Nova Leme, em Leme - SP (631 unidades).

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

Lançamento em VGv - R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Destaques nos Lançamentos

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



1.008 Unidades Lançadas

VGv Total de R\$ 191,5 milhões



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



631 Unidades Lançadas

VGv Total de R\$ 123,0 milhões



Vendas Líquidas

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

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

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

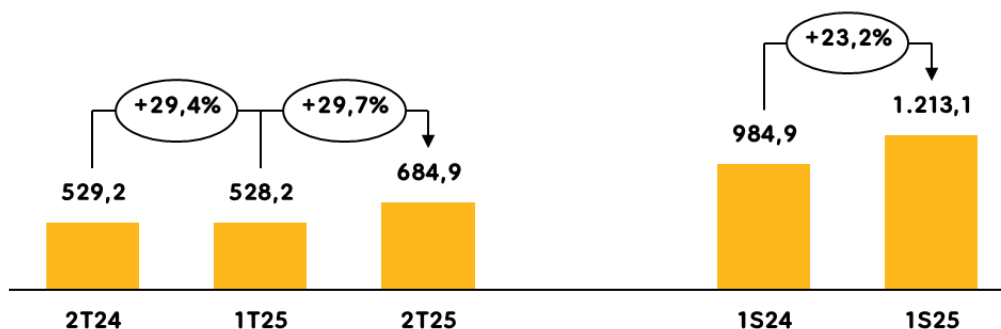
A Companhia considera vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.

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

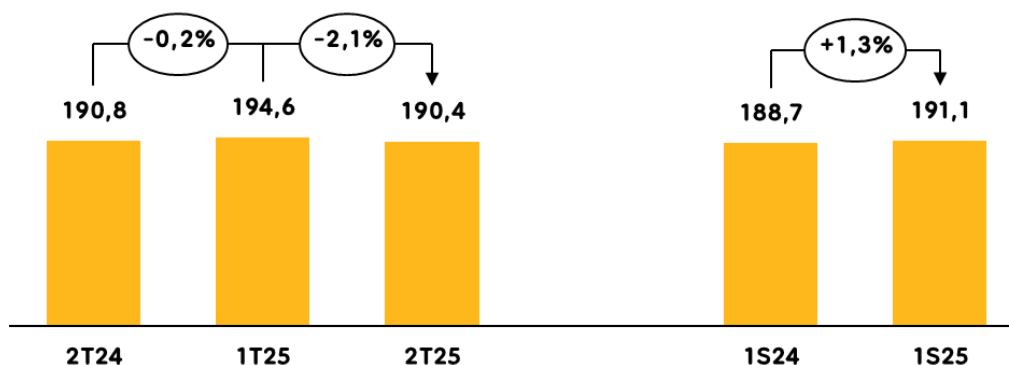
Houve **recordes de vendas líquidas** em VGv e unidades, tanto para o 2T quanto para o 1S. No 2T25, as vendas líquidas totalizaram R\$ 684,9 milhões em VGv (+29,4% vs. 2T24), correspondentes a 3.596 unidades (+30,0% vs. 2T24). No 1S25, as vendas líquidas foram de R\$ 1.213,1 milhões em VGv (+23,2% vs.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

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

Vendas Líquidas em VGv – R\$ mi

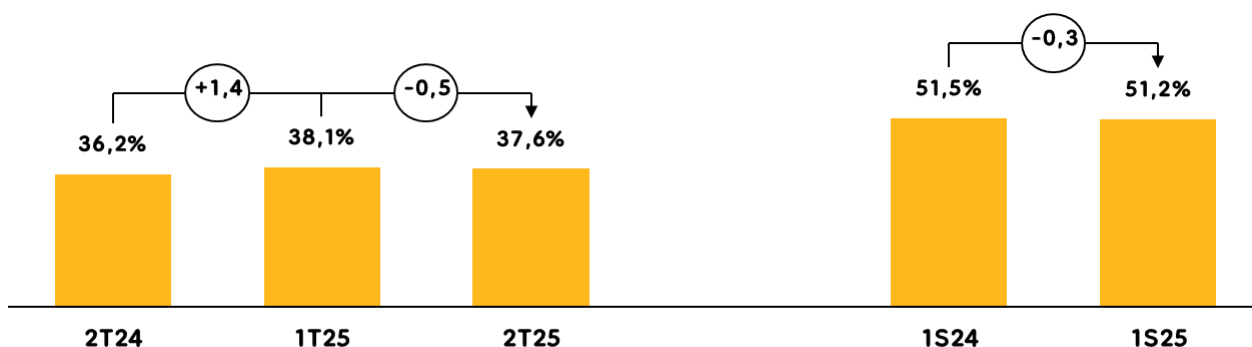


Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mi



Velocidade sobre a oferta – VSO

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



Unidades habitacionais entregues

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

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

Estoque

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

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

Landbank

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

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

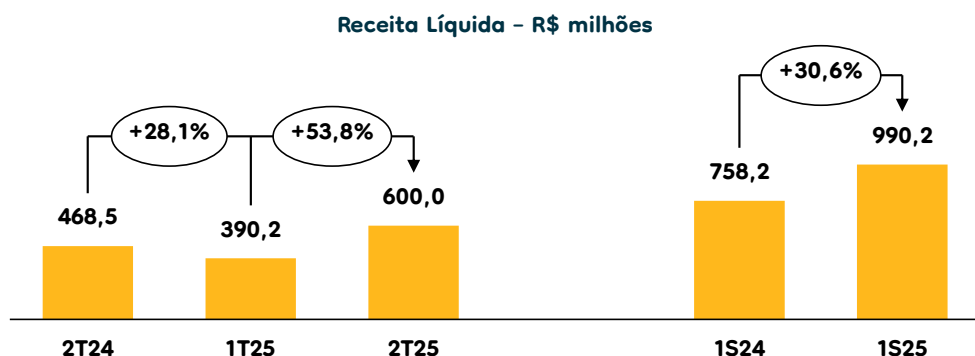
O *landbank* totalizou R\$ 19,3 bilhões em VGV Pacaembu (+27,4% vs. 2T24).

Receita Líquida e Lucro Bruto

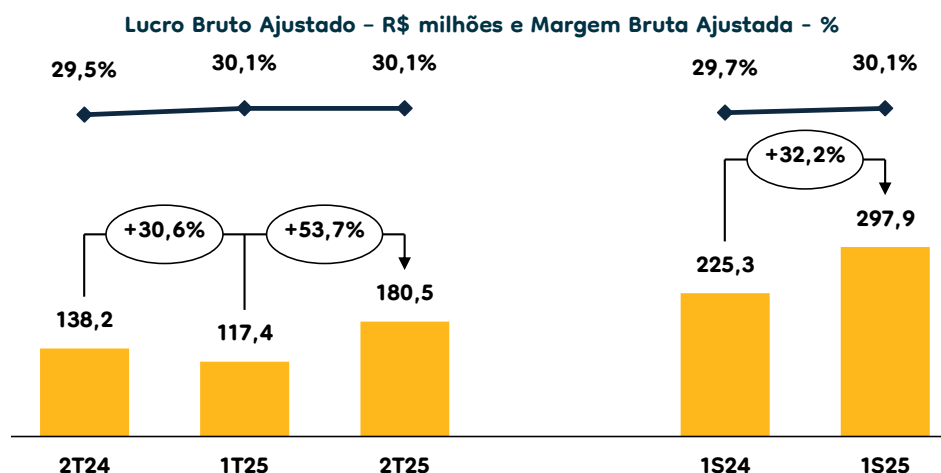
Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Receita Líquida	600,0	390,2	53,8%	468,5	28,1%	990,2	758,2	30,6%
Lucro Bruto	178,5	117,0	52,6%	136,0	31,2%	295,5	220,9	33,8%
Margem Bruta	29,7%	30,0%	0,3 p.p.	29,0%	0,7 p.p.	29,8%	29,1%	0,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado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

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

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



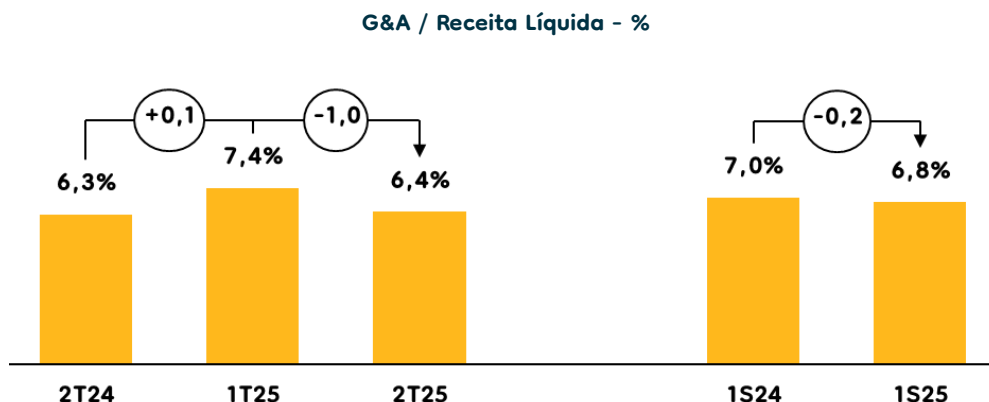
O lucro bruto ajustado atingiu R\$ 180,5 milhões no 2T25 (+30,6% vs. 2T24) com margem bruta ajustada de 30,1%, aumento de 0,6 p.p. vs. 2T24.



Despesas Gerais e Administrativas

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

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

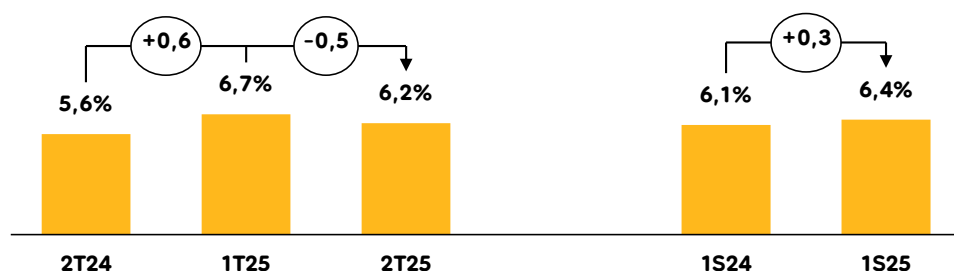


Despesas com Vendas

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

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

Desp. com Vendas / Receita Líquida - %

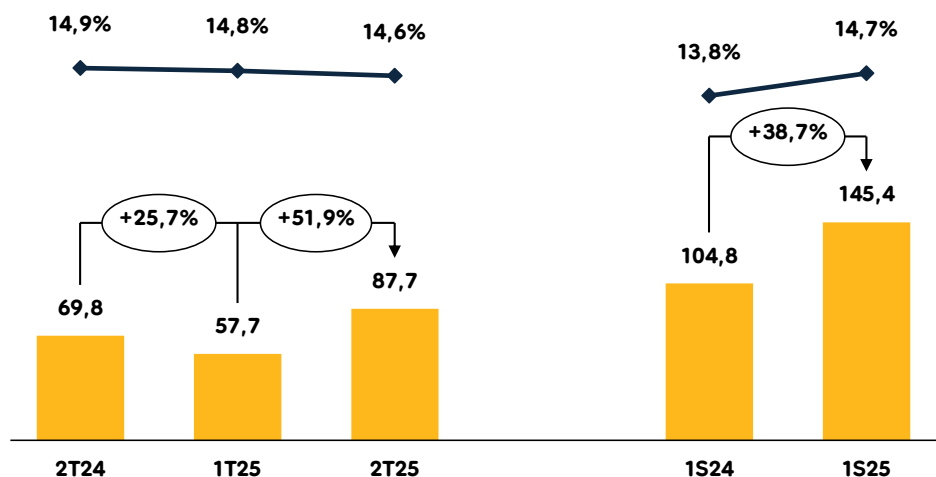


Ebitda Ajustado

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

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

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %



Resultado Financeiro

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

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

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

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

Lucro Líquido

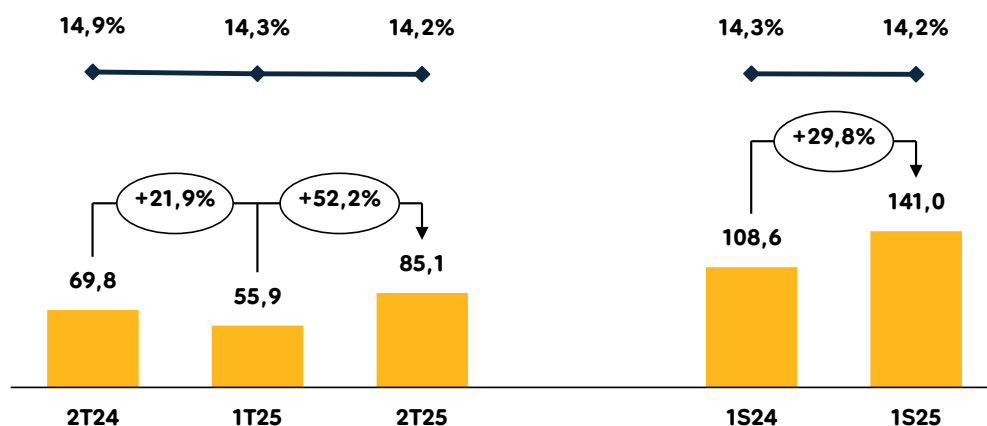
Lucro Líquido (R\$ milhões)	2T25	1T25	T/T (%)	2T24	A/A (%)	1S25	1S24	A/A (%)
Receita Líquida	600,0	390,2	53,8%	468,5	28,1%	990,2	758,2	30,6%
Lucro Líquido	85,1	55,9	52,2%	69,8	21,9%	141,0	108,6	29,8%
Margem Líquida	14,2%	14,3%	-0,1 p.p	14,9%	-0,7 p.p	14,2%	14,3%	-0,1 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	43,4%	45,2%	-1,8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

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

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

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

Lucro Líquido e Margem Líquida - %

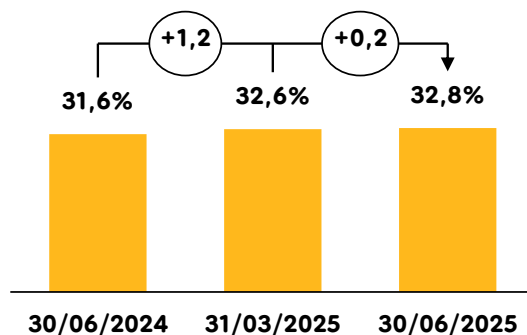


Resultado a Apropriar

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

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

Margem Bruta REF - %



Posição de Caixa e Endividamento

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

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

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

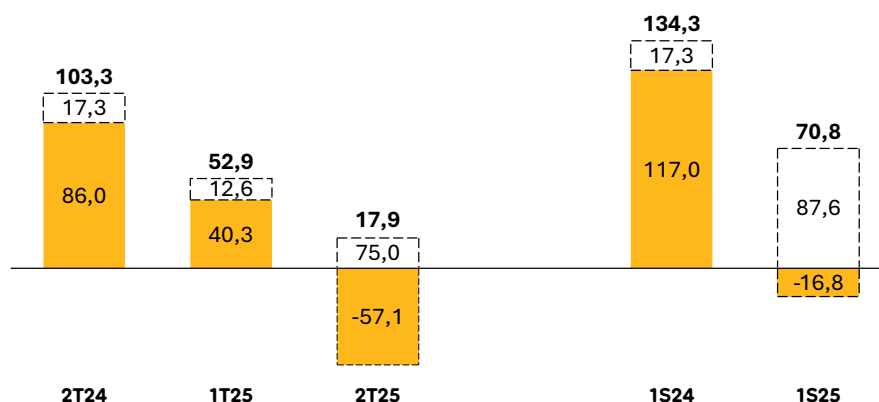
Geração (Consumo) de Caixa

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

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

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

Impacto na Alteração Critério CAIXA Econômica Federal
Geração (Consumo) de Caixa



Contas a Receber

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

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



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 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos 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 das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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



Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

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



Outros assuntos – Valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2024 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 26 de fevereiro de 2025 sem modificação e às demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente do período de três e seis meses e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses do período findo em 30 de junho de 2024 foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório de revisão datado de 5 de agosto de 2024 sem modificação. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, foram anteriormente revisados por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de agosto de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6 F SP

Thaís de Lima Rodrigues Leandrini

Contador CRC 1SP280836/O-5

Pacaembu Construtora S.A.

Informações trimestrais Individuais e Consolidadas

30 de junho de 2025

Índice

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

Pacaembu Construtora S.A.

Balanços patrimoniais

30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	318.720	304.935	381.688	346.958
Caixa restrito	3.b	-	-	26.807	74.781
Contas a receber	4	39.231	35.644	409.239	344.850
Estoques	5	24.927	24.770	320.498	226.271
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	15.640	11.482	23.137	28.276
Outros ativos	6	14.418	7.747	73.145	53.471
Total do ativo circulante		412.936	384.578	1.234.514	1.074.607
Não circulante					
Contas a receber	4	504	492	118.908	36.344
Estoques	5	2.903	1.182	52.936	39.827
Outros ativos	6	847	795	4.875	3.475
Imposto de renda e contribuição diferido		-	-	829	-
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	6.240	10.732	6.490	11.922
Investimentos	8.a	648.253	627.334	10.094	10.115
Intangível	9	11.403	-	11.403	-
Imobilizado	9	46.402	59.611	46.402	59.611
Total do ativo não circulante		716.552	700.146	251.937	161.294
Total do ativo		1.129.488	1.084.724	1.486.451	1.235.901

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	64.766	39.788	94.623	61.270
Fornecedores	11	7.268	5.279	167.910	91.260
Provisões	12	-	-	4.518	5.894
Imposto de renda e contribuição a pagar	14	-	-	396	-
Dividendos a pagar	15.c	3	52.012	243	52.012
Arrendamentos	9.e	2.426	3.973	2.426	3.973
Adiantamento de clientes		718	215	43.397	35.215
Outras contas a pagar	14	33.186	42.986	59.505	63.385
Total do passivo circulante		108.367	144.253	373.018	313.009
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	175.173	219.871	266.874	219.871
Fornecedores	11	-	-	5.897	3.018
Provisão para perdas de investimentos	8.a	2.392	1.287	237	248
Provisões	12	7.799	8.190	19.932	27.831
Imposto diferido	12	374	-	14.134	-
Imposto de renda e contribuição diferido	12	32	-	3.282	-
Contas a pagar com partes relacionadas	13	48.301	40.622	10.409	-
Arrendamentos	9.e	6.698	7.181	6.698	7.181
Adiantamento de clientes		-	-	5.437	1.173
Outras contas a pagar	14	-	-	130	-
Total do passivo não circulante		240.769	277.151	333.030	259.322
Patrimônio líquido	15				
Capital social		366.302	365.925	366.302	365.925
Reserva de lucros		393.481	277.305	393.481	277.305
Reserva de capital		20.569	20.090	20.569	20.090
Patrimônio líquido de controladores		780.352	663.320	780.352	663.320
Participação de não controladores		-	-	51	250
Total do patrimônio líquido		780.352	663.320	780.403	663.570
Total do passivo		1.129.488	1.084.724	1.486.451	1.235.901

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados

Trimestrais findos em 30 de junho de 2025 de 2024

(Em milhares de reais)

		Controladora				Consolidado			
	Notas	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024
Receita líquida	17	14.038	23.601	9.758	16.878	599.983	990.222	468.479	758.214
Custos dos imóveis vendidos	18	(13.322)	(22.572)	(9.437)	(16.325)	(421.495)	(694.738)	(332.457)	(537.332)
Lucro bruto		716	1.029	321	553	178.488	295.484	136.022	220.882
Despesas e receitas									
Despesas gerais e administrativas	18	(38.520)	(67.177)	(29.875)	(52.696)	(38.614)	(67.452)	(29.665)	(53.045)
Despesas com vendas	18	(741)	(871)	(116)	(303)	(37.153)	(63.446)	(26.109)	(46.607)
Outras despesas, líquidas	19	(11.998)	(14.101)	(6.144)	(10.559)	(19.402)	(26.159)	(15.610)	(25.747)
Resultado de equivalência patrimonial	8	135.857	222.202	105.322	171.354	279	304	1.388	1.699
		84.598	140.053	69.187	107.796	(94.890)	(156.753)	(69.996)	(123.700)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		85.314	141.082	69.508	108.349	83.598	138.731	66.026	97.182
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	20	(9.654)	(18.893)	(3.778)	(7.645)	(11.557)	(22.620)	(4.928)	(10.250)
Receitas financeiras	20	9.461	18.797	4.062	7.889	20.506	36.994	13.948	25.184
		(193)	(96)	284	244	8.949	14.374	9.020	14.934
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		85.121	140.986	69.792	108.593	92.547	153.105	75.046	112.116
Imposto de renda e contribuição social - corrente	12.a	(3)	(6)	-	(18)	(3.475)	(7.638)	(5.015)	(7.897)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	12.a	3	0	(16)	(2)	(3.834)	(4.316)	(275)	4.334
Lucro líquido do período		85.121	140.980	69.776	108.573	85.238	141.151	69.756	108.553
Lucro atribuível aos acionistas controladores		85.121	140.980	69.776	108.573	85.121	140.980	69.776	108.573
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	-	-	117	171	(20)	(20)
Lucro por ação:									
Lucro líquido básico por ação - R\$	21	-	-	-	-	0,6548869	1,0849664	0,5392628	0,8391908
Lucro líquido diluído por ação - R\$	21	-	-	-	-	0,6462947	1,0707273	0,5302003	0,8250879

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 2025 de 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Lucro líquido do período	85.121	140.980	69.776	108.573	85.238	141.151	69.756	108.553
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	85.121	140.980	69.776	108.573	85.238	141.151	69.756	108.553
Lucro atribuível aos acionistas controladores	85.121	140.980	69.776	108.573	85.121	140.980	69.776	108.573
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-	117	171	(20)	(20)

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 2025 de 2024
(Em milhares de reais)

		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	15.a	377	-	-	(377)	-	-	-	-	-	(370)	(370)
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	140.980	140.980	171	141.151
Plano de remuneração baseado em ações	24	-	-	-	479	-	-	-	-	479	-	479
Recebimento e pagamentos do plano de remuneração baseado em ações	24	-	-	-	377	-	-	-	-	377	-	377
Dividendos adicionais propostos	15.c	-	-	-	-	-	-	(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

		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 2023		365.467	(90)	(517)	18.399	55.332	22.886	10.072	-	471.549	-	471.549
Constituição Capital social	15.a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	44
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	108.573	108.573	(20)	108.553
Plano de remuneração baseado em ações	21	-	-	-	1.021	-	-	-	-	1.021	-	1.021
Dividendos adicionais propostos	15.b	-	-	-	-	-	-	(10.072)	-	(10.072)	-	(10.072)
Saldos em 30 de junho de 2024		365.467	(90)	(517)	19.420	55.332	22.886	-	108.573	571.071	24	571.095

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 2025 de 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	140.986	108.593	153.105	112.116
Ajustes para conciliar o resultado gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão da provisão para garantia	4.261	-	4.895	3.642
Depreciação e amortização	542	3.149	4.261	3.149
Provisão para demandas judiciais	124	1.552	(210)	2.175
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	479	245	6.093	6.034
Despesa com outorga de opções	-	1.021	479	1.021
Resultado de equivalência patrimonial	(222.202)	(171.354)	(304)	(1.699)
Baixa de imobilizado	508	140	508	140
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	18.645	6.993	21.914	16.449
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	-	-	-	13
Impostos diferidos indiretos	73	24	5.580	(6.617)
	(56.584)	(49.637)	196.321	136.423
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	-	(1)	47.974	(4.471)
Contas a receber	(3.723)	(7.712)	(153.046)	(30.314)
Estoques	(1.878)	(6.330)	(107.336)	(40.710)
Outros ativos	(6.640)	(1.728)	(21.153)	(3.077)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	334	3.852	10.571	2.552
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	1.989	2.768	79.529	42.257
Outros passivos	(10.400)	(4.885)	(11.917)	(4.710)
Adiantamento de clientes	503	102	12.446	36.275
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	(18.355)	(6.698)	(20.902)	(11.045)
Contas a pagar com partes relacionadas	7.679	19.423	10.409	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6)	(18)	(5.275)	(6.221)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(87.081)	(50.864)	37.621	116.959
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(2.346)	(4.129)	(2.346)	(4.129)
Recebimento de dividendos	230.649	119.045	1.188	3.187
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	2.289	54.484	(209)	44
Redução capital dos acionistas não controladores	-	-	(370)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	(30.633)	(44.831)	(1.415)	(521)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	199.959	124.569	(3.152)	(1.419)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Liberação de empréstimos e financiamentos	-	-	198.498	147.955
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(19.529)	(567)	(118.673)	(186.422)
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	72	-	72	-
Pagamento de dividendos	(76.813)	(35.251)	(76.813)	(35.251)
Pagamento de arrendamentos	(3.200)	(2.655)	(3.200)	(2.655)
Recebimento stock options	377	-	377	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	(99.093)	(38.473)	261	(76.373)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	13.785	35.232	34.730	39.167
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	304.935	164.960	346.958	243.650
No final do período	318.720	200.192	381.688	282.817
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	13.785	35.232	34.730	39.167

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 2025 de 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	26.488	19.115	1.005.588	763.716
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas	(124)	(245)	(6.093)	(6.034)
Outras receitas	41	743	345	1.436
	26.405	19.613	999.840	759.118
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(22.572)	(16.325)	(694.738)	(537.332)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(32.826)	(23.502)	(103.714)	(76.873)
Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis	1		(9)	
	(55.397)	(39.827)	(798.461)	(614.205)
Valor adicionado bruto	(28.992)	(20.214)	201.379	144.913
Retenções				
Depreciação e amortização	(4.261)	(3.149)	(4.261)	(3.149)
	(4.261)	(3.149)	(4.261)	(3.149)
Valor líquido produzido pela Companhia	(33.253)	(23.363)	197.118	141.764
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	222.202	171.354	304	1.699
Receitas financeiras	18.797	7.889	36.994	25.184
Valor total adicionado recebido em transferência	240.999	179.243	37.298	26.883
	-	-	-	-
Valor adicionado total a distribuir	207.746	155.880	234.416	168.647
Distribuição do valor adicionado	207.746	155.880	234.416	168.647
Pessoal e encargos	46.902	39.231	57.225	45.278
Salários e Encargos	-	34.596	-	40.643
Remuneração direta	28.553	-	38.813	-
Benefícios	8.734	-	8.797	-
FGTS	2.488	-	2.488	-
Honorários da administração	6.648	3.614	6.648	3.614
Plano de remuneração baseado em ações	479	1.021	479	1.021
	19.864	8.076	36.040	14.816
Impostos	971	431	13.420	4.566
Federais	970	-	13.415	-
Estaduais	-	-	-	-
Municipais	1	-	5	-
Remuneração de capitais de terceiros – juros	18.893	7.645	22.620	10.250
Remuneração de capitais próprios	140.980	108.573	141.151	108.553
Lucro líquido do período	140.980	108.573	141.151	108.553

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

1. Informações gerais

1.1. Contexto operacional

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

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

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

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

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

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

As informações trimestrais consolidadas estão sendo apresentadas de forma condensada, conforme disposição no CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e a norma internacional IAS 34 – “Interim Financial Reporting” emitida pelo IASB, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR) às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As informações 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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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

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

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais individuais e consolidadas em 06 de Agosto de 2025.

2.2. Continuidade operacional

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

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4. Base de consolidação

- (i) As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas informações trimestrais individuais e consolidadas. As informações trimestrais consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações trimestrais.

As informações trimestrais de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas informações intermediárias consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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.

(iii) Controladas em conjunto

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

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

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

Julgamentos

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

Estimativas e premissas

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

- *Custos orçados*: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;

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

2.6. Normas contábeis emitidas, mas ainda não vigentes.

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

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

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas informações financeiras de 30 de junho de 2025. Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao IFRS 9 equivalentes ao CPC 48 – Instrumentos financeiros	Classificação e mensuração de instrumentos financeiros.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.
Melhorias anuais nas normas contábeis IFRS — Volume 11	Publicação de propostas de alterações de escopo restrito às Normas Contábeis IFRS e orientações complementares como parte de sua manutenção periódica das Normas Contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.
Alterações ao IFRS 19 Subsidiárias sem responsabilidade pública: Divulgações conversão de demonstrações contábeis	Subsidiárias, que não têm ações listadas ou não detêm ativos em capacidade fiduciária, utilizem divulgações reduzidas nas demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.
Alterações na IFRS 10 e na IAS 28 equivalentes ao CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou empreendimento controlado em conjunto	Disponível para adoção opcional/data efetiva diferida por tempo indeterminado

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1))	Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (<i>primary financial statements</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	7.480	705	35.894	11.086
Aplicações financeiras (i)	311.240	304.230	345.794	335.872
	318.720	304.935	381.688	346.958

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimento em renda fixa e certificados de depósito bancário de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 99,7% a 101,5% do CDI em 30 de junho de 2025 e 99,60% a 110% do CDI em 31 de dezembro de 2024.

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Conta corrente bancária (ii)	-	-	26.807	74.781
	-	-	26.807	74.781

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Contas a receber de unidades imobiliárias	47.349	43.626	577.398	424.352
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.614)	(7.490)	(49.251)	(43.158)
	39.735	36.136	528.147	381.194
Circulante	39.231	35.644	409.239	344.850
Não circulante	504	492	118.908	36.344

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
A vencer em 2025	40.393	37.295	402.624	314.199
A vencer em 2026	199	308	60.314	62.286
A vencer em 2027	213	137	46.561	8.822
A vencer em 2028	73	41	24.586	3.643
A vencer em 2029	19	6	9.895	1.636
A vencer em 2030	-	-	1.822	849
A vencer em 2031	-	-	1.250	2.306
Total a vencer	40.897	37.787	547.052	393.741
Vencidos de 0 a 30 dias	82	117	1.044	1.914
Vencidos de 31 a 60 dias	90	124	1.100	1.947
Vencidos de 61 a 90 dias	98	131	1.121	1.564
Vencidos de 91 a 120 dias	102	146	1.143	1.978
Vencidos de 120 a 180 dias	220	276	2.221	2.310
Vencidos de 181 a 360 dias	725	750	5.919	5.890
Vencidos a mais de 360 dias	5.135	4.295	17.798	15.008
Total de parcelas vencidas	6.452	5.839	30.346	30.611
Total	47.349	43.626	577.398	424.352

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no início do período	(7.490)	(7.025)	(43.158)	(26.195)
Constituição	(674)	(1.892)	(11.659)	(27.285)
Reversão	550	1.427	5.566	10.322
Saldo final do período	(7.614)	(7.490)	(49.251)	(43.158)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Terrenos e lotes (i)	-	-	42.399	47.516
Imóveis em construção (ii)	308	30	162.379	87.191
Imóveis concluídos (iv)	-	-	3.202	3.182
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	14.305	1.250
Materiais não aplicados	-	-	16.704	15.596
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	27.522	25.922	134.445	111.363
	27.830	25.952	373.434	266.098
Circulante	24.927	24.770	320.498	226.271
Não Circulante	2.903	1.182	52.936	39.827

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

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 6 meses findo em 30 de junho de 2025, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 3.269 (R\$7.509 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$ 504 referente as unidades não vendidas sendo R\$ 500 referente a imóveis em construção e R\$ 4 referente a imóveis concluídos (R\$ 76 em 31 de dezembro de 2024 referente as unidades não vendidas sendo R\$ 68 referente a imóveis em construção e R\$ 8 referente a imóveis concluídos).

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Despesas com seguros a apropriar	151	203	5.347	4.939
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	21.230	19.063
Adiantamentos a fornecedores	2.528	744	11.324	8.868
Tributos a recuperar	9.191	6.554	10.159	7.293
Tributos diferidos	-	-	768	-
Consórcios	507	-	1.059	-
ITBI e cartórios e mutuários a receber	91	113	18.240	11.027
Depósitos judiciais (Nota 12c)	800	747	1.627	1.312
Outros valores a receber	1.997	181	8.266	4.444
	15.265	8.542	78.020	56.946
Circulante	14.418	7.747	73.145	53.471
Não circulante	847	795	4.875	3.475

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Assis Chateaubriand (Vizinho Comviva)	200	-	3.939	3.100
Botucatu (Verônica 2)	-	-	2.716	3.898
Bauru Azevedo (Belvedere)	2.361	2.361	2.361	2.361
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	2.150	2.150
Vida Nova 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
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.000	1.000	1.000	1.000
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	28	2.800
Catanduva (Nova Catanduva III F3)	-	-	-	4.250
Catanduva (Nova Catanduva III F4)	-	-	-	2.350
Pacaembu Piracicaba Com Viva	-	394	-	394
Outros	1.427	1.567	2.191	2.653
	21.880	22.214	29.627	40.198
Circulante	15.640	11.482	23.137	28.276
Não circulante	6.240	10.732	6.490	11.922

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

8. Investimento

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Controladas	607.918	590.064	-	-
Controladas em conjunto	8.679	8.491	8.679	8.491
Mais valia dos estoques (i)	1.023	1.156	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	30.633	27.623	1.415	1.624
Investimento	648.253	627.334	10.094	10.115
Provisão para perdas em controlada (ii)	(2.392)	(1.287)	(237)	(248)
Investimento líquido	645.861	626.047	9.857	9.867

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

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

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no início do período	626.047	428.561	9.867	4.612
Adiantamento para futuro aumento de capital	30.633	27.623	1.415	1.624
Dividendos recebidos	(230.649)	(264.555)	(1.188)	(1.000)
Perda distribuição desproporcional	-	-	-	(3.172)
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	(2.289)	27.872	209	-
Equivalência patrimonial	222.202	402.883	304	8.051
Outras	(83)	3.663	(750)	(248)
Saldo final do período	645.861	626.047	9.857	9.867

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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

	Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	30/06/2024
Pacaembu Palotina 384 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	66.149	7.121	19.611	4.155	46.538	2.966	8.381	(1)
Pacaembu Sinop 449 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	50.139	82	25.617	72	24.522	10	9.588	-
Pacaembu Lagoa Vermelha 367 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	37.241	4.411	12.777	445	24.464	3.966	6.978	(1)
Pacaembu São José do Rio Preto 405 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	38.455	8.208	15.305	2.253	23.150	5.954	8.643	(501)
Pacaembu Lucas Do Rio Verde 453 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	34.325	670	12.889	216	21.436	454	2.875	(11)
Pacaembu Ituiutaba 422 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	33.317	11.244	13.548	3.487	19.769	7.758	9.131	(251)
Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	39.259	11.144	19.507	1.925	19.752	9.219	7.028	(16)
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	24.983	5.828	6.358	981	18.625	4.846	3.739	(1)
Vida Nova Primavera do Leste 394 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	42.753	37.862	26.639	13.070	16.114	24.792	20.095	1.477
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	23.371	39.025	7.554	9.251	15.817	29.774	10.724	7.150
Pacaembu São José do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	26.684	38.175	13.394	13.207	13.290	24.968	7.733	10.331
Pacaembu Marília 222 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	19.269	1.394	6.011	1.082	13.258	311	1.407	(2)
Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	14.799	10.005	1.933	981	12.866	9.024	(144)	(46)
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	18.593	20.431	6.236	5.089	12.357	15.342	1.015	7.919
Poá - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	12.451	12.251	440	57	12.011	12.194	867	825
Vida Nova Cuiabá II - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	37.836	4.990	26.956	1.605	10.880	3.385	9.294	(249)
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.281	9.810	152	154	10.129	9.656	473	1.560
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	17.646	49.439	7.738	10.635	9.908	38.804	3.810	10.609
Vida Nova Cuiabá - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	32.029	31.813	22.231	10.799	9.798	21.014	20.528	616
Pacaembu São Carlos - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.729	9.542	334	146	9.395	9.396	(1)	(1)
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.608	11.453	1.252	594	9.356	10.860	42	(25)
Pacaembu Itapetininga Cristovão Colombo - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	18.674	20.038	9.394	12.608	9.280	7.431	4.529	23.515
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	16.300	30.779	7.163	8.598	9.137	22.181	10.246	2.514
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	31.041	43.355	22.265	10.762	8.776	32.593	18.831	(924)
Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	17.015	6.052	9.226	1.211	7.789	4.841	7.860	(12)
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.387	8.654	1.289	1.846	7.098	6.809	289	(406)
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.036	8.957	109	109	6.927	8.848	(2)	(27)
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.557	12.792	1.771	3.020	6.786	9.772	(662)	4.089
Pacaembu Presidente Prudente 383 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.908	5.831	205	326	6.703	5.505	(10)	(1)
Pacaembu Bauru Azevedo - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	11.400	30.223	4.702	4.537	6.698	25.687	4.225	13.949
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.059	20.151	3.693	4.645	6.366	15.505	679	14.842
Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.680	5.617	404	1.242	6.276	4.375	(43)	(1)
Pacaembu Araras 392 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.199	5.945	12	568	6.187	5.377	(22)	(1)
Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.599	4.829	639	232	5.960	4.596	21	(1)
Pacaembu Assis 371 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.361	10.515	4.422	5.099	5.939	5.416	522	14.490
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda	99,00%	99,00%	7.586	9.205	1.758	2.462	5.828	6.743	464	1.216
Pacaembu Tatuí Lagoa Vermelha 2 - 374 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.379	3.333	582	590	5.797	2.743	(6)	(1)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	30/06/2024
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda	100,00%	100,00%	5.980	5.798	229	159	5.751	5.639	864	(494)
Pacaembu Araraquara 271 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	20.671	9.515	14.982	1.552	5.689	7.963	1.262	(1)
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	98,00%	98,00%	48.342	37.619	42.663	12.157	5.679	25.462	17.293	(368)
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.951	7.892	2.307	3.521	5.644	4.371	1.272	13.606
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.897	5.816	512	744	5.385	5.072	313	246
Pacaembu Tatuí Caguassu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.645	10.541	4.456	5.568	5.189	4.973	216	982
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.727	5.282	671	600	5.056	4.682	374	384
Pacaembu Arapongas I - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.804	5.965	805	1.028	4.999	4.936	63	(188)
Pacaembu Balsamo 469 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.639	182	4.726	72	4.913	110	42	-
Pacaembu Lins Arzani - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.653	10.859	1.977	2.785	4.676	8.073	(356)	6.556
Pacaembu Brasília Reserva do Parque ADM Geral-Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.466	1.947	1.378	1.888	4.088	59	(2.173)	(1)
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.554	4.593	568	762	3.986	3.831	156	(623)
Vida Nova Salto de Pirapora - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.517	4.962	666	1.117	3.851	3.845	6	47
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.603	31.506	5.844	5.227	3.759	26.279	7.371	(85)
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 Emp. Imob. SPE Ltda	100,00%	100,00%	4.610	4.958	904	1.137	3.706	3.821	(115)	5.208
Pacaembu Papa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.997	8.060	2.304	4.823	3.693	3.237	456	10.002
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda	100,00%	100,00%	8.299	7.557	4.748	3.908	3.551	3.649	(2.624)	3.631
Pacaembu Piracicaba com Viva - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.507	6.983	2.000	2.530	3.507	4.454	218	1.005
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.056	3.552	582	77	3.474	3.476	(2)	(1)
Pacaembu São José Do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.223	3.164	11	1.300	3.212	1.864	(3)	(2)
Pacaembu Itapetininga 443 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	12.907	11.457	9.740	4.538	3.167	6.920	9.316	(190)
Pacaembu Tatuí Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.890	11.291	3.780	2.461	3.110	8.830	7.499	(179)
Pacaembu São José Do Rio Preto 395 - - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.827	8.598	2.738	6.367	3.089	2.231	858	8
Salto de Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.731	5.246	2.203	2.980	2.528	2.266	262	6.545
Pacaembu Marília Araraquara 421 - Emp. Imob. Ltda (ii)	100,00%	99,00%	2.538	9	170	0	2.368	9	(2)	-
Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.726	1.390	404	135	2.322	1.255	(366)	(1)
Pacaembu São José Do Rio Preto 185 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.897	2.874	651	627	2.246	2.247	(1)	(1)
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.421	6.838	2.202	3.588	2.219	3.250	687	6.024
Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.580	2.981	451	534	2.129	2.447	(318)	(83)
Demais Investimentos (i)			75.714	74.767	38.945	45.127	36.769	29.640	1.048	6.693

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

9. Imobilizado e Intangível

c) Composição (Controladora e Consolidado)

	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	4% a 6,67%	35.698	(1.171)	34.527	34.680
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
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		73.419	(15.614)	57.805	59.611

d) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	31/12/2024	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	30/06/2025
Custo					
Computadores	4.644	581	-	-	5.225
Máquinas e equipamentos	2.408	-	-	-	2.408
Móveis e utensílios	271	-	-	-	271
Aeronaves	35.698	-	-	-	35.698
Benfeitorias	2.126	6	-	-	2.132
Consórcios	361	146	(507)	-	-
Direito de uso de arrendamento	14.733	-	(191)	623	15.165
Softwares	11.514	1.613	-	-	13.127
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	-	(607)
	71.148	2.346	(698)	623	73.419

	31/12/2024	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	30/06/2025
Depreciação					
Computadores	(2.987)	(300)	-	-	(3.287)
Máquinas e equipamentos	(958)	(118)	-	-	(1.076)
Móveis e utensílios	(161)	(11)	-	-	(172)
Aeronaves	(1.018)	(153)	-	-	(1.171)
Benfeitorias	(1.375)	(199)	-	-	(1.574)
Direito de uso de arrendamento	(4.008)	-	184	(2.786)	(6.610)
Softwares	(1.030)	(694)	-	-	(1.724)
Imobilizado e intangível líquido	(11.537)	(1.475)	184	(2.786)	(15.614)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

e) Direito de uso de arrendamentos

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

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

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

Saldos em 31 de dezembro 2023	6.289
(+) Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	553
(+) Novos contratos	10.022
(-) Baixa de contratos	(262)
(-) Contraprestações pagas	(5.448)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	11.154
(+) Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	574
(+) Novos contratos	623
(-) Baixa de contratos	(6)
(-) Contraprestações pagas	(3.221)
Saldos em 30 de junho de 2025	9.124
Circulante	2.426
Não Circulante	6.698

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações	30/06/2025	31/12/2024
2025	1.417	3.973
2026	2.061	1.899
2027	2.284	2.103
2028	2.481	2.341
2029	881	838
	9.124	11.154

A Companhia utilizou para fins de registro contábil o fluxo de caixa sem considerar o efeito da inflação nos fluxos a serem descontados. Adicionalmente, conforme Ofício-Circular CVM SNC/SEP 02/2019 - Orientação sobre aplicação do CPC 06 (R2) – Arrendamentos, a Companhia avaliou os impactos decorrentes da projeção da inflação nos pagamentos futuros de aluguel descontados a valor presente utilizando-se da taxa nominal produziria um acréscimo no direito de uso e no passivo de arrendamento de R\$ 2.120. A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Banco ABC do Brasil (i)	3,20% a.a. + CDI	37.895	56.873	37.895	56.873
Banco Safra (ii)	3,41% a.a. + CDI	2.417	3.127	2.417	3.127
Caixa Econômica Federal (iii)	8,30% a.a. + TR	-	-	121.558	21.482
Notas Comerciais (iv)	1,63% a.a. + CDI	200.000	200.104	200.000	200.104
Custo de Captação (v)		(373)	(445)	(373)	(445)
		239.939	259.659	361.497	281.141
Circulante		64.766	39.788	94.623	61.270
Não Circulante		175.173	219.871	266.874	219.871

- (i) Cédulas de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$60.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI - Taxa média CDI over extra grupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 3,20% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 29 de junho de 2026. Este financiamento possui "covenants" financeiros.
- (ii) Financiamento - Operação contratada no montante de R\$5.736, sendo os recursos tomados para financiamento de aeronave modelo Cyrrus SR22, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de juros efetiva de 3,41% ao ano. O vencimento da operação é 8 de setembro de 2026. A forma de utilização da aeronave é definida nas políticas internas da Companhia.
- (iii) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Os financiamentos estão sujeitos a juros com taxa nominal de 8% e taxa efetiva de 8,3% ao ano, acrescida da atualização monetária apurada no período pela Taxa Referencial - TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros.
- (iv) Notas Comerciais Escriturais, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, em série única, no valor total de R\$ 200.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 1,63% ao ano, sendo que os recursos líquidos captados serão utilizados para (i) pré-pagamento da CCB nº 100120060016300 junto ao Banco Itaú, (ii) reforço de caixa e (iii) capital de giro vinculado ao desenvolvimento de suas atividades imobiliárias, no curso normal de seus negócios. As Notas Comerciais possuem vencimento em 28 de janeiro de 2028, não contam com qualquer garantia real ou fidejussória, nem qualquer privilégio sobre os bens da Emitente e não possuem "covenants" financeiros.
- (v) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação das Notas Comerciais no montante de R\$505 e houve amortizações no montante de R\$36 no período.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

Cronograma de vencimentos

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

30/06/2025	2025	2026	2027	2028	Total
Banco ABC do Brasil	18.947	18.948	-	-	37.895
Banco Safra	942	1.475	-	-	2.417
Caixa Econômica Federal	8.645	49.341	51.723	11.849	121.558
Notas Comerciais	-	74.783	99.856	24.988	199.627
	28.534	144.547	151.579	36.837	361.497

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

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

Em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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 de doze meses findo em 30 de junho de 2025 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	111.354	251.889
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	200.000	358.419
(-) Pagamento do principal	(51.260)	(329.268)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	19.472	26.981
(-) Juros pagos	(19.462)	(26.435)
(-) Custo de Captação	(505)	(505)
(+) Amortização dos custos de captação	60	60
Saldo em 31 de dezembro de 2024	259.659	281.141
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	-	198.498
(-) Pagamento do principal	(19.529)	(118.673)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	18.092	21.361
(-) Juros pagos	(18.355)	(20.902)
(-) Custo de Captação	72	72
Saldos em 30 de junho de 2025	239.939	361.497

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Fornecedores a pagar (i)	6.830	4.827	140.051	66.094
Cauções a pagar (ii)	438	452	33.756	28.184
	7.268	5.279	173.807	94.278
Circulante	7.268	5.279	167.910	91.260
Não Circulante	-	-	5.897	3.018

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

12. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Imposto de renda diferido (a)	21	21	2.033	1.527
Contribuição social diferida (a)	11	12	1.249	889
Provisões para garantia de obra (b)	-	44	15.906	13.411
Provisão para demandas judiciais (c)	7.799	7.813	8.544	8.478
Tributos correntes com recolhimento diferido (d)	374	300	14.134	9.420
	8.205	8.190	41.866	33.725
Circulante	-	-	4.518	5.894
Não Circulante	8.205	8.190	37.348	27.831

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	140.986	108.593	153.105	112.116
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(47.935)	(36.922)	(52.056)	(38.119)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	(31.293)	(22.367)	36.326	32.988
Resultado com equivalência patrimonial	75.549	58.260	103	578
Adição e exclusão temporária provisão para gratificação	4.052	-	4.052	-
Outras adições e exclusões temporárias	(379)	1.009	(379)	990
Total de despesa no resultado	(6)	(20)	(11.954)	(3.563)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(6)	(18)	(7.638)	(7.897)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(2)	(4.316)	4.334
Alíquota Efetiva	0,004%	0,018%	7,808%	3,177%

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

b) Provisões para garantia de obra

A Companhia e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra deficiências e correções na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar esse compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados valores em bases estimadas por residência construída. Essa estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas periodicamente.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro 2023	231	9.693
(+) Adições	-	8.272
(-) Pagamentos	(187)	(4.554)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	44	13.411
(+) Adições	-	4.895
(-) Pagamentos	(44)	(2.400)
Saldos em 30 de junho de 2025	-	15.906
Circulante	-	4.518
Não Circulante	-	11.388

c) Provisão para demandas judiciais

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

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	223	7.388	202	7.813
Provisão do período	564	171	22	757
Reversão do período	(61)	(154)	-	(215)
Pagamentos do período	(529)	(27)	-	(556)
Saldos em 30 de junho de 2025	197	7.378	224	7.799

	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	823	7.453	202	8.478
Provisão do período	790	183	22	995
Reversão do período	(154)	(219)	-	(373)
Pagamentos do exercício	(529)	(27)	-	(556)
Saldos em 30 de junho de 2025	930	7.390	224	8.544

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

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas são consideradas “possíveis” pela Companhia em conjunto com os assessores legais da Companhia, no montante de R\$31.297 em 30 de junho de 2025 (R\$12.450 em 31 de dezembro de 2024), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas informações financeiras trimestrais e consolidadas da Companhia.

Em 30 de junho de 2025, a Companhia possuía o montante de R\$1.627 a título de depósitos judiciais (R\$1.312 em 31 de dezembro de 2024) – Vide Nota 6.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

d) Tributos diferido

	Controladora	Consolidado
	30/06/2025	30/06/2025
PIS	99	728
COFINS	275	3.224
RET	-	10.182
Saldos em 30 de junho de 2025	374	14.134
Circulante	-	-
Não Circulante	374	14.134

13. Contas a Pagar com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
SCP Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda	10.409	-	10.409	-
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda	5.930	-	-	-
Pacaembu Cafelândia - 364 - Emp. Imob. Ltda	5.048	7.234	-	-
Pacaembu Itapetininga Copacabana 443 - Emp. Imob. Ltda	5.044	-	-	-
Pacaembu Assis Chateaubriand 474 - Emp. Imob. Ltda	4.537	-	-	-
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda	4.132	-	-	-
Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda	2.323	-	-	-
Pacaembu Tatuí Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imob. Ltda	1.096	-	-	-
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda	1.014	1.132	-	-
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda	754	-	-	-
Nova Vida Anápolis - Emp. Imob. Ltda	747	748	-	-
Poa Emp. Imob. Ltda	678	-	-	-
Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda	584	-	-	-
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imob. Ltda	557	-	-	-
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda	517	-	-	-
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	512	-	-	-
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda	506	-	-	-
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	420	380	-	-
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda	394	347	-	-
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda	277	244	-	-
Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda	244	60	-	-
Vida Nova Goiás II - Emp. Imob. Ltda	208	248	-	-
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	195	735	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda	47	392	-	-
Pacaembu Assis Chateaubriand 357 E 358 Emp. Imob. Ltda	39	4.145	-	-
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	-	307	-	-
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda	-	295	-	-
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	-	15.418	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	-	6.636	-	-
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda	-	1.921	-	-
Outros	2.345	380	-	-
	48.557	40.622	10.409	-

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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

Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 05 de março de 2025, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2025 no valor de até R\$21.024. O valor da remuneração dos administradores no trimestre findo em 30 de junho de 2025 foi de R\$6.857 sendo R\$6.648 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$209 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações" (R\$ 4.041 findo em 30 de junho de 2024, sendo R\$3.614 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$ 427 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações").

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Salários e pró-labore	3.735	2.987	4.163	3.279
Provisão de férias e 13º Salário	14.549	10.011	15.524	10.607
Encargos trabalhistas	4.350	3.652	4.884	4.002
Gratificações e bonificações	9.571	22.485	22.560	35.330
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	5	396	2.196
RET a pagar	-	-	4.534	-
PIS e COFINS a pagar	213	149	312	347
Outras obrigações tributárias	158	812	6.418	3.972
Outras contas a pagar	206	158	836	925
Aquisição de participação societária a pagar (i)	404	2.727	404	2.727
	33.186	42.986	60.031	63.385
Circulante	33.186	42.986	59.901	63.385
Não Circulante	-	-	130	-

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

15. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2025, o capital social da Companhia é de R\$366.909, composto por 129.996.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

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

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

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

Em 6 de fevereiro de 2025 foi celebrado o termo de doação de titularidade de ações da

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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

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

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.

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

Sócios	30/06/2025		31/12/2024	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	40.601.876	31,24%	40.601.876	31,26%
Wilson de Almeida Junior	36.090.558	27,76%	36.090.558	27,79%
Victor Bassan de Almeida	17.561.922	13,51%	18.045.278	13,89%
Fernando Bassan de Almeida	17.561.922	13,51%	17.078.566	13,15%
Julia Helena de Almeida Honda	11.600.536	8,92%	11.600.536	8,93%
Frederico de Almeida Escobar	5.488.031	4,22%	5.488.031	4,23%
Outros	1.092.000	0,84%	976.000	0,75%
	129.996.845	100%	129.880.845	100%

b) Reserva de lucros

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

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

c) Distribuição de resultado

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

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

Adicionalmente, no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, a

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

Companhia efetuou pagamento de dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2024 no montante de R\$52.011 (R\$25.179 no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho 2024) e efetuou pagamento de dividendos adicionais propostos do exercício de 2024 no montante de R\$24.804 (R\$10.072 no transcorrer do período de seis meses findo em 30 de junho 2024). Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$243 em 30 de junho de 2025, apresentados no passivo circulante.

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

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

	Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024
Empreendimentos em Construção		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.344.450	1.775.687
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.446.741	1.044.595
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	897.709	731.092
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.585.430	1.225.601
(b) Custo de construção Incorridos	(982.435)	(725.725)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(3.676)	(5.880)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	602.995	499.876
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	61,97%	59,00%
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	713.983	513.280
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(161.572)	(120.377)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(500)	(439)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	552.411	392.903

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

17. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Receita de incorporação imobiliária	-	-	11.053	19.115	593.685	979.100	475.188	763.716
Receita de Prestação de Serviço	15.640	26.488	-	-	15.640	26.488	-	-
Tributos incidentes sobre a receita (i)	(1.602)	(2.887)	(1.295)	(2.237)	(9.342)	(15.366)	(6.709)	(5.502)
	14.038	23.601	9.758	16.878	599.983	990.222	468.479	758.214

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

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	(13.322)	(22.572)	(9.437)	(16.325)	(421.495)	(694.738)	(332.457)	(537.332)
Despesas gerais e administrativas	(38.520)	(67.177)	(29.875)	(52.696)	(38.614)	(67.452)	(29.665)	(53.045)
Despesas com vendas	(741)	(871)	(116)	(303)	(37.153)	(63.446)	(26.109)	(46.607)
	(52.583)	(90.620)	(39.428)	(69.324)	(497.262)	(825.636)	(388.231)	(636.984)
Custos de construção	(13.437)	(22.806)	(9.396)	(16.248)	(418.636)	(690.077)	(330.142)	(533.612)
Honorários administração	(4.732)	(6.648)	(1.853)	(3.614)	(4.732)	(6.648)	(1.853)	(3.614)
Serviços tomados de terceiros	(4.077)	(7.084)	(2.100)	(3.981)	(4.088)	(7.102)	(2.122)	(4.012)
Comissões	-	-	-	-	(16.233)	(26.985)	(13.059)	(21.442)
Pessoal	(22.990)	(39.775)	(20.314)	(34.596)	(28.757)	(50.098)	(23.085)	(40.643)
Premiação unidades vendidas	-	-	-	-	(3.481)	(5.731)	(2.882)	(4.769)
Viagens e Estadias	(1.265)	(2.215)	(995)	(1.889)	(1.268)	(2.218)	(999)	(1.894)
Amortização Direito de Uso	(1.351)	(2.785)	(1.149)	(2.334)	(1.351)	(2.785)	(1.149)	(2.334)
Ponto de atendimento	-	-	-	-	(4.417)	(8.656)	(4.450)	(8.237)
Publicidade e propaganda	(747)	(1.767)	(228)	(376)	(7.232)	(12.678)	(2.788)	(6.430)
Custo com garantia de obra	-	-	-	-	(2.975)	(4.895)	(2.273)	(3.642)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(230)	(479)	(496)	(1.021)	(230)	(479)	(496)	(1.021)
Demais custos e despesas	(3.754)	(7.061)	(2.897)	(5.265)	(3.862)	(7.284)	(2.933)	(5.334)
	(52.583)	(90.620)	(39.428)	(69.324)	(497.262)	(825.636)	(388.231)	(636.984)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

19. Outras despesas, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Provisão para demandas judiciais	774	13	(1.165)	(1.508)	729	(67)	(1.779)	(2.131)
Provisão para perdas de crédito esperadas	(17)	(124)	(147)	(306)	(2.014)	(6.094)	(4.893)	(6.034)
Ganhos e Perdas de Participação (i)	(10.407)	(10.369)	49	724	(10.407)	(10.369)	(1.696)	(3.038)
Despesas tributárias	(497)	(966)	(244)	(438)	(813)	(1.468)	(621)	(1.036)
Despesa com empreendimentos concluídos	(1.334)	(2.039)	(1.530)	(2.899)	(4.871)	(6.054)	(3.935)	(7.117)
Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis (ii)	18	1	(3.087)	(6.095)	8	(9)	(3.087)	(7.038)
Outras despesas/receitas, líquidas	(535)	(617)	(20)	(37)	(2.034)	(2.098)	401	647
	(11.998)	(14.101)	(6.144)	(10.559)	(19.402)	(26.159)	(15.610)	(25.747)

(i) Refere-se a obrigações a pagar das sociedades do Mato Grosso decorrentes de lucros nos empreendimentos Vida Nova Cuiabá 1 e 2, Jardim dos Ipês I e IV, Parque do Cerrado e Rhodivi - Morada do Bosque no montante de R\$ 10.407 em 30 de Junho de 2025

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

20. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicação financeira	9.286	18.461	3.715	7.511	10.625	20.548	5.153	10.384
Juros contratuais	175	336	347	378	6.038	9.874	3.908	7.731
Variação monetária	-	-	-	-	3.843	6.572	4.887	7.069
	9.461	18.797	4.062	7.889	20.506	36.994	13.948	25.184
Despesas financeiras								
Despesas bancárias	(35)	(92)	(34)	(66)	(1.811)	(3.203)	(1.045)	(2.272)
Despesas com juros	(9.619)	(18.801)	(3.744)	(7.579)	(9.732)	(19.378)	(3.854)	(7.858)
Outras despesas financeiras	-	-	-	-	(14)	(39)	(29)	(120)
	(9.654)	(18.893)	(3.778)	(7.645)	(11.557)	(22.620)	(4.928)	(10.250)
Resultado financeiro líquido	(193)	(96)	284	244	8.949	14.374	9.020	14.934

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

21. Resultado por ação

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

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

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

	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Lucro líquido do período	85.121	140.980	69.756	108.553
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.978.178	129.939.512	129.354.377	129.354.377
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	1.728.000	1.728.000	2.211.000	2.211.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	131.706.178	131.667.512	131.565.377	131.565.377
Resultado básico por ação	0,6548869	1,0849664	0,5392628	0,8391908
Resultado diluído por ação	0,6462947	1,0707273	0,5302003	0,8250879

22. Informação por segmento

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

23. Instrumentos financeiros

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

a) Risco de juros

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

b) Risco de crédito

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

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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

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 2025 e IPCA pelo boletim Focus de junho de 2025, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 10%, 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$ 677 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição a Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de stress, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	7,45%	11,18%	13,41%	14,90%	16,39%	18,63%	22,35%
IPCA	2,62%	3,93%	4,72%	5,24%	5,76%	6,55%	7,86%
TR	0,70%	1,04%	1,25%	1,39%	1,53%	1,74%	2,09%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado							
	Saldos em 30/06/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	105.855	7.886	11.835	14.195	15.772	17.350	19.721	23.659
IPCA	244.231	6.399	9.598	11.528	12.798	14.068	15.997	19.197
TR	(121.558)	(851)	(1.264)	(1.519)	(1.690)	(1.860)	(2.115)	(2.541)
Total	228.528	13.434	20.169	24.204	26.880	29.558	33.603	40.315

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

Saldos consolidados	30/06/2025	CDI	IPCA	TR	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	381.688	345.794	-	-	35.894
Caixa restrito (Nota 3.b)	26.807	-	-	-	26.807
Contas a receber (Nota 4)	528.147	-	244.231	-	283.916
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	29.627	-	-	-	29.627
Total dos ativos financeiros	966.269	345.794	244.231	-	376.244
Fornecedores (Nota 11)	173.807	-	-	-	173.807
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	361.497	239.939	-	121.558	-
Total dos passivos financeiros	535.304	239.939	-	121.558	173.807

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

	Nível da hierarquia	30/06/2025	31/12/2024
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Aplicações financeiras	2 (a)	345.794	335.872

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

g) Gestão de capital

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

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

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

	30/06/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(361.497)	(281.141)
Arrendamentos (Nota 9)	-	(11.154)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	381.688	346.958
Caixa restrito (Nota 3.b)	26.807	74.781
(Dívida líquida) / Caixa líquido	46.998	129.444
Total do patrimônio líquido consolidado	780.401	663.570
Total do capital próprio e de terceiros	733.403	534.126
Grau de índice (dívida líquida/caixa líquido) /sobre patrimônio líquido - %	6,02%	24,23%

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	30/06/2025			31/12/2024		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	7.480	311.240	318.720	705	304.230	304.935
Contas a receber	39.735	-	39.735	36.136	-	36.136
Adiantamentos para aquisição de terrenos	21.880	-	21.880	22.214	-	22.214
Outros ativos	-	-	-	8.542	-	8.542
Total dos instrumentos ativos	69.095	311.240	380.335	67.597	304.230	371.827
Empréstimos e financiamentos	239.939	-	239.939	259.659	-	259.659
Fornecedores	7.268	-	7.268	5.279	-	5.279
Contas a pagar com partes relacionadas	48.301	-	48.301	40.622	-	40.622
Arrendamentos	9.124	-	9.124	11.154	-	11.154
Outras contas a pagar	-	-	-	42.986	-	42.986
Total dos instrumentos passivos	304.632	-	304.632	359.700	-	359.700

	Consolidado					
	30/06/2025			31/12/2024		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	35.894	345.794	381.688	11.086	335.872	346.958
Caixa restrito	-	26.807	26.807	-	74.781	74.781
Contas a receber	528.147	-	528.147	381.194	-	381.194
Adiantamentos para aquisição de terrenos	29.627	-	29.627	40.198	-	40.198
Outros ativos	-	-	-	56.946	-	56.946
Total dos instrumentos ativos	593.668	372.601	966.269	489.424	410.653	900.077
Empréstimos e financiamentos	361.497	-	361.497	281.141	-	281.141
Fornecedores	173.807	-	173.807	94.278	-	94.278
Contas a pagar com partes relacionadas	10.409	-	10.409	-	-	-
Arrendamentos	9.124	-	9.124	11.154	-	11.154
Outras contas a pagar	-	-	-	63.385	-	63.385
Total dos instrumentos passivos	554.837	-	554.837	449.958	-	449.958

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

(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 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 30 de junho de 2025	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	361.497	91.656	286.670	378.326
Fornecedores	173.807	167.910	5.897	173.807
Arrendamentos	9.124	3.347	7.897	11.244
	544.428	262.913	300.464	563.377

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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

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

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

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.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2025

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

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

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

A Companhia reconheceu em 30 de junho de 2025 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$479 (R\$1.021 em 30 de junho de 2024) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

25. Eventos subsequentes

Em 03 de Julho de 2025 ocorreu a integralização das debêntures da 2ª (segunda) emissão, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente) nos termos das leis e regulamentações aplicáveis, conforme aprovação do Conselho de Administração da Companhia realizada em 06 de junho de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2030.

As Debêntures foram objeto de subscrição privada pela Debenturista, sendo que os direitos creditórios decorrentes das Debêntures servem de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), em classe única, em série única, da 287ª (ducentésima octogésima sétima) emissão da Debenturista, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada. Os CRI são destinados a investidores qualificados e profissionais, nos termos da Resolução de CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. Os recursos obtidos pela Companhia com a Emissão serão destinados ao pagamento de custos e despesas futuras, diretamente relacionados ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários.

A Companhia realizou em 09 de julho de 2025, o resgate antecipado facultativo da totalidade das notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) emissão, em série única, para distribuição pública, sob o rito de registro automático, da Companhia ("Notas Comerciais") no valor total de R\$ 200.863 ("Resgate Antecipado Facultativo").

Em 06 de Agosto de 2025 a Administração da Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no valor de R\$25.000 com base na antecipação de lucros do exercício em curso.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

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

São Paulo, 06 de agosto de 2025.

Fernando Bassan de Almeida
Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa
Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior
Diretor de Engenharia

Frederico Escobar
Diretor de Negócios

Breno Mendes Vilela
Diretor Comercial

Victor Vasconcelos de Miranda
Diretor Jurídico

Daniel Barros Rocha
Diretor

Marco Cury Margutti
Diretor

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

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

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

São Paulo, 06 de agosto de 2025.

Fernando Bassan de Almeida
Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa
Diretor Administrativo Financeiro e de RI

José Stucki Junior
Diretor de Engenharia

Frederico Escobar
Diretor de Negócios

Victor Vasconcelos Miranda
Diretor Jurídico

Breno Mendes Vilela
Diretor Comercial

Daniel Barros Rocha
Diretor

Marco Cury Margutti
Diretor