



RELEASE DE RESULTADOS 3T25 e 9M25

Fernando Almeida
Diretor Presidente

Leonardo Massa
Diretor Financeiro e de RI

Daniel Kuratomi
Gerente de RI e Finanças Corporativas

Luís Monteiro
Analista de RI e Finanças Corporativas

Somos premiados e reconhecidos!



São Paulo, 03 de novembro de 2025 - Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia" ou "Pacaembu"), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 34 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Release de Resultados do 3º trimestre de 2025 e 9 meses de 2025.

- ✓ **Recordes de Lançamentos e Vendas Líquidas (em unidades e VGV) para um trimestre e 9 meses. Recorde de entregas em 9 meses.**
- ✓ **Recordes de receita líquida, lucro bruto ajustado, EBITDA ajustado e lucro líquido para um trimestre e 9 meses.**

3T25 e 9M25 (vs. 3T24 e 9M24)



Lançamentos

3T25: R\$ 1.106,2 milhões (+100,3%)

9M25: R\$ 2.536,4 milhões (+53,2%)



Vendas Líquidas

3T25: R\$ 1.012,9 milhões (+103,8%)

9M25: R\$ 2.242,3 milhões (+51,3%)



VSO

3T25: 44,1% (+10,8 p.p.)

9M25: 63,6% (+3,7 p.p.)



Receita Líquida

3T25: R\$ 750,6 milhões (+50,4%)

9M25: R\$ 1.740,8 milhões (+38,5%)



Lucro Bruto Ajustado

3T25: R\$ 232,2 milhões (+52,9%)

margem ajustada: 30,9% (+0,5 p.p.)

9M25: R\$ 530,0 milhões (+40,5%)

margem ajustada: 30,4% (+0,4 p.p.)



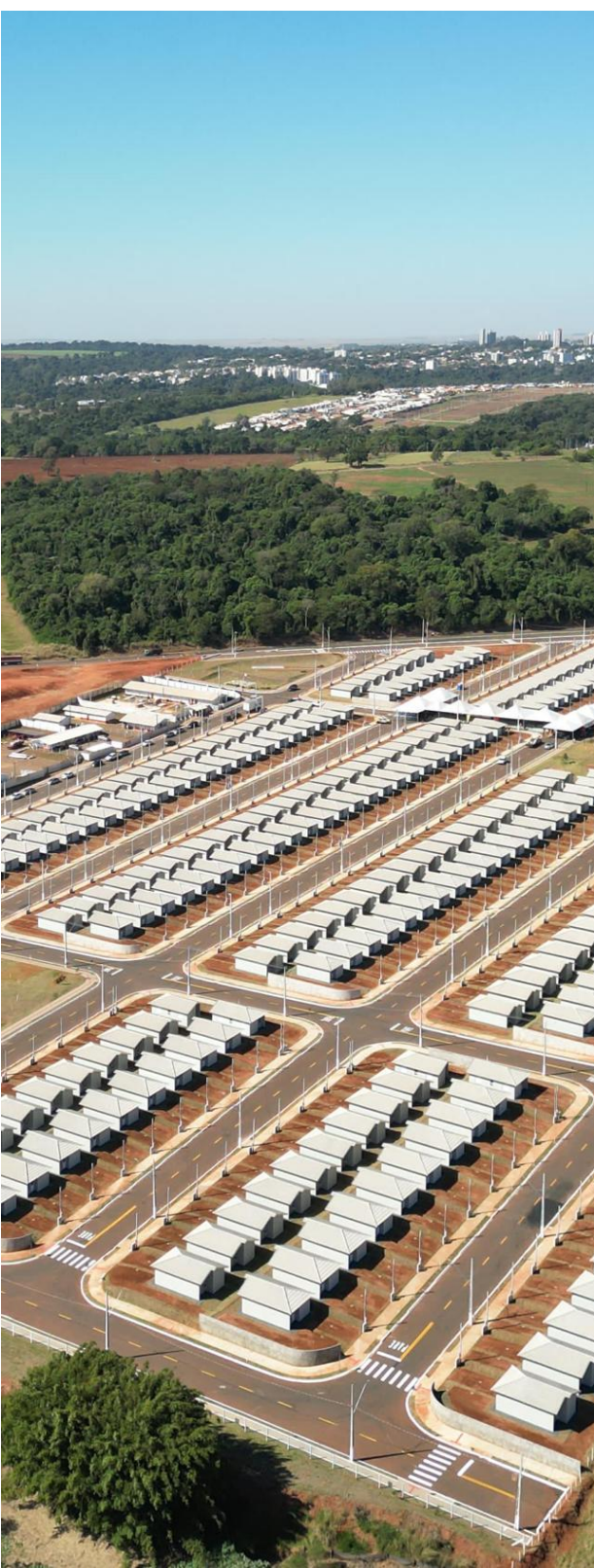
Lucro Líquido

3T25: R\$ 113,9 milhões (+43,2%)

margem líquida: 15,2% (-0,7 p.p.)

9M25: R\$ 255,0 milhões (+35,6%)

margem líquida: 14,6% (-0,4 p.p.)



Sumário

Mensagem do Presidente.....	3
Destaques Operacionais e Financeiros.....	4
Lançamentos.....	5
Destaques nos Lançamentos	6
Vendas Líquidas.....	7
Velocidade Sobre a Oferta - VSO	8
Unidades Habitacionais Entregues	8
Estoques.....	8
Landbank.....	8
Receita Líquida e Lucro Bruto	9
Despesas Gerais e Administrativas.....	10
Despesas com Vendas.....	10
Ebitda Ajustado	11
Resultado Financeiro	11
Lucro Líquido.....	12
Resultado a Apropriar	12
Posição de Caixa e Endividamento	13
Geração (Consumo) de Caixa	14
Contas a Receber	14
Anexos	15

Mensagem do Presidente

Seguindo a tendência da primeira metade do ano, no terceiro trimestre, alcançamos **diversos recordes históricos, tanto para um trimestre, quanto para nove meses**. Foram as melhores marcas em: **lançamentos, vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto ajustado, EBITDA ajustado e lucro líquido**.

No terceiro trimestre, conquistamos importantes reconhecimentos que reforçam a nossa trajetória. A Pacaembu figurou entre as **10 melhores do setor imobiliário no ranking da Valor 1000 de 2025**. A classificação leva em conta indicadores financeiros, como receita líquida, rentabilidade, alavancagem financeira, além da avaliação de práticas ESG. Também fomos avaliados como a **3ª melhor empresa no setor Imobiliário e Construção Civil do Ranking das Melhores e Maiores da Exame de 2025**.

Nossos empreendimentos também obtiveram importantes reconhecimentos do setor. A nossa chegada ao Mato Grosso, com o **Parque do Cerrado**, foi celebrada com a vitória no **Prêmio Master Imobiliário, na Categoria Empreendimento Habitação Econômica**. Reforçando o nosso compromisso com as melhores práticas em ESG, a CAIXA concedeu o **Selo Casa Azul** para o mesmo empreendimento. O Selo reconhece os empreendimentos com soluções urbanísticas e arquitetônicas de qualidade, pautados no uso racional dos recursos naturais. Celebramos, ainda, mais três reconhecimentos no **Prêmio Seconci-SP**, nas categorias Meio Ambiente e ESG.

Quanto ao desempenho operacional do 3T25, os **lançamentos somaram R\$ 1.106 milhões** e as **vendas líquidas R\$ 1.012 milhões**, aumento de +100,3% e +103,8% vs. 3T24, respectivamente.

Tendo em vista a positiva performance de vendas e evolução adequada das obras, a **receita líquida no 3T25 foi de R\$ 750 milhões (+50% vs. 3T24)** e o **lucro bruto ajustado de R\$ 232 milhões (+53% vs. 3T24)**, com **margem bruta ajustada¹ de 30,9% (+0,5 p.p. vs. 3T24)**. O melhor desempenho operacional e manutenção de equilibrada estrutura de capital propiciaram **lucro líquido de R\$ 114 milhões (+43% vs. 3T24)**.

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

Fernando Almeida, Presidente da Pacaembu



Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais e Financeiros	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Destaques Operacionais								
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ milhões) ¹	1.106,2	986,2	12,2%	552,3	100,3%	2.536,4	1.655,8	53,2%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) ¹	1.012,9	701,2	44,5%	496,9	103,8%	2.242,3	1.481,7	51,3%
VSO (%) ¹	44,1%	37,6%	6,5 p.p	33,3%	10,8 p.p	63,6%	59,9%	3,6 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	1.091,0	2.987,0	-63,5%	958,0	13,9%	5.644,0	2.315,0	143,8%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	199,2	496,2	-59,9%	159,7	24,7%	948,5	380,6	149,2%
Landbank (R\$ milhões) ¹	19.872,9	19.265,3	3,2%	17.037,9	16,6%	19.872,9	17.037,9	16,6%
Destaques Financeiros (R\$ milhões)								
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Lucro Bruto	229,3	178,5	28,5%	149,9	52,9%	524,8	370,8	41,5%
Margem Bruta (%)	30,6%	29,7%	0,9 p.p	30,0%	0,6 p.p	30,1%	29,5%	0,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	232,2	180,5	28,7%	151,9	52,9%	530,0	377,2	40,5%
Margem Bruta Ajustada (%)	30,9%	30,1%	0,8 p.p	30,4%	0,5 p.p	30,4%	30,0%	0,4 p.p
EBITDA Ajustado	122,8	87,7	40,1%	81,2	51,2%	268,2	186,0	44,2%
Margem EBITDA Ajustado (%)	16,4%	14,6%	1,8 p.p	16,3%	0,1 p.p	15,4%	14,8%	0,6 p.p
Resultado Financeiro	5,6	8,9	-36,9%	7,4	-24,0%	20,0	22,4	-10,5%
Lucro Líquido	113,9	85,2	33,6%	79,5	43,2%	255,0	188,1	35,6%
Margem Líquida (%)	15,2%	14,2%	1,0 p.p	15,9%	-0,7 p.p	14,6%	15,0%	-0,4 p.p
Caixa e Equivalentes ³	(456,7)	(408,5)	11,8%	(531,9)	-14,1%	(456,7)	(531,9)	-14,1%
Dívida (Caixa) Líquida ⁴	18,8	(47,0)	-140,1%	(214,7)	-108,8%	18,8	(214,7)	-108,8%
Geração de Caixa ⁵	(40,8)	(57,1)	-28,5%	20,1	-303,1%	(57,6)	137,2	-142,0%
Patrimônio Líquido	870,0	780,4	11,5%	641,4	35,7%	870,0	641,4	35,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	2,2%	-6,0%	8,2 p.p	-33,5%	35,7 p.p	2,2%	-33,5%	35,7 p.p
ROE LTM ⁶	43,4%	43,4%	0,0 p.p	36,9%	6,5 p.p	43,4%	36,9%	6,5 p.p
ROIC LTM ⁷	49,9%	53,1%	-3,2 p.p	45,9%	4,0 p.p	49,9%	45,9%	4,0 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	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Número de Unidades ¹	5.484	5.181	5,8%	2.984	83,8%	12.976	8.750	48,3%
VGv 100% (R\$ milhões) ¹	1.106,2	986,2	12,2%	552,3	100,3%	2.536,4	1.655,8	53,2%
VGv Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	979,7	876,8	11,7%	491,7	99,3%	2.246,9	1.460,7	53,8%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	201,7	190,4	6,0%	185,1	9,0%	195,5	189,2	3,3%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹	178,7	169,2	5,6%	164,8	8,4%	173,2	166,9	3,8%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³ (R\$ mil)	204,1	190,4	7,2%	185,1	10,2%	196,4	189,5	3,6%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenistas.

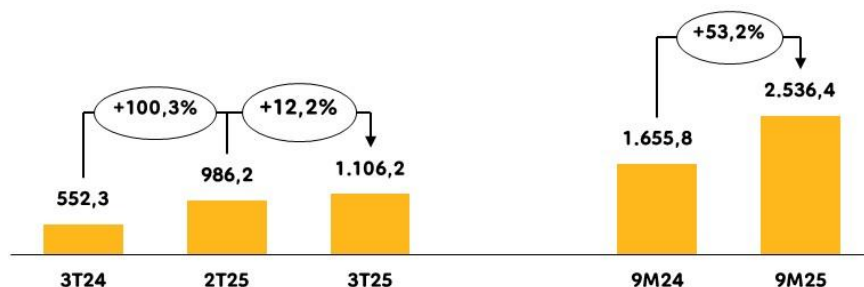
³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos (UH) vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

Recordes históricos de lançamentos em VGv e em número de unidades, tanto para um trimestre quanto para os 9M. No 3T25, os lançamentos somaram R\$ 1.106,2 milhões em VGv (+100,3% vs. 3T24), correspondentes a 5.484 unidades (+83,8% vs. 3T24). Nos 9M25, foram lançados R\$ 2.536,4 milhões em VGv (+53,2% vs. 9M24), totalizando 12.976 unidades (+48,3% vs. 9M24).

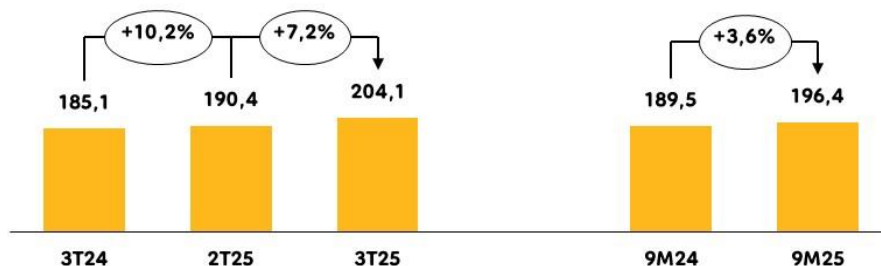
Destacam-se os lançamentos no 3T25: (i) Jardim Esperança I - Fase 2, em Lucas do Rio Verde - MT (992 unidades, R\$ 203,3 milhões de VGv); (ii) Rhodivi Morada do Bosque - Fase 2, em Sinop - MT (849 unidades, R\$ 181,9 milhões de VGv); e (iii) Residencial Olinda Sala - Fase 2, em São José do Rio Preto - SP (738 unidades, R\$ 157,2 milhões de VGv).

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV foi de R\$ 204,1 mil no 3T25 (+10,2% vs. 3T24) e R\$ 196,4 mil nos 9M25 (+3,6% vs. 9M24).

Lançamento em VGv - R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Destaques nos Lançamentos

Jardim Esperança I Fase 2, Lucas do Rio Verde – MT | Lançamento: Setembro/2025



Rhodivi Morada do Bosque | Fase 2, Sinop – MT | Lançamento: Agosto/2025



Residencial Olinda Sala | Fase 2, São José do Rio Preto – SP | Lançamento: Setembro/2025



Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Número de Unidades ¹	5.132	3.596	42,7%	2.602	97,2%	11.479	7.820	46,8%
VGV 100% (em R\$ milhões) ¹	1.012,9	701,2	44,5%	496,9	103,8%	2.242,3	1.481,7	51,3%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	892,5	620,6	43,8%	438,6	103,5%	1.975,5	1.312,0	50,6%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	197,4	195,0	1,2%	191,0	3,3%	195,3	189,5	3,1%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹	173,9	172,6	0,8%	168,6	3,2%	172,1	167,8	2,6%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil) ³	199,8	195,6	2,2%	192,2	4,0%	197,2	189,9	3,9%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

² Exclui o valor atribuído a terrenos.

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

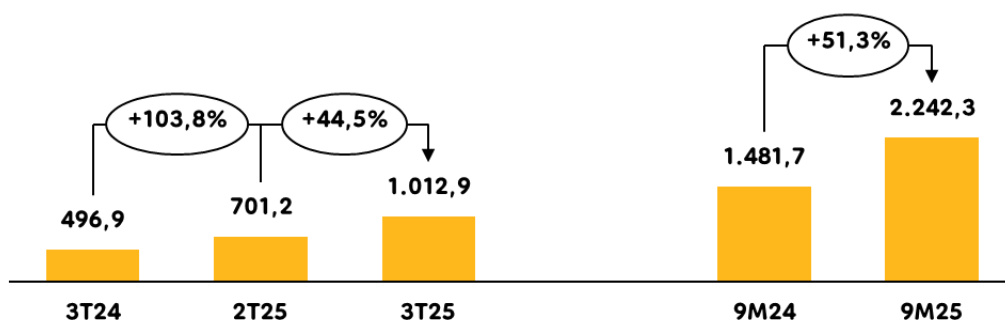
A Companhia considera vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.

Recordes de vendas líquidas em VGV e número de unidades, tanto para um trimestre quanto para os 9M. No 3T25, as vendas líquidas totalizaram R\$ 1.012,9 milhões em VGV (+103,8% vs. 3T24), correspondentes a 5.132 unidades (+97,2% vs. 3T24). Nos 9M25, as vendas líquidas atingiram R\$ 2.242,3 milhões em VGV (+51,3% vs. 9M24), ou 11.479 unidades (+46,8% vs. 9M24).

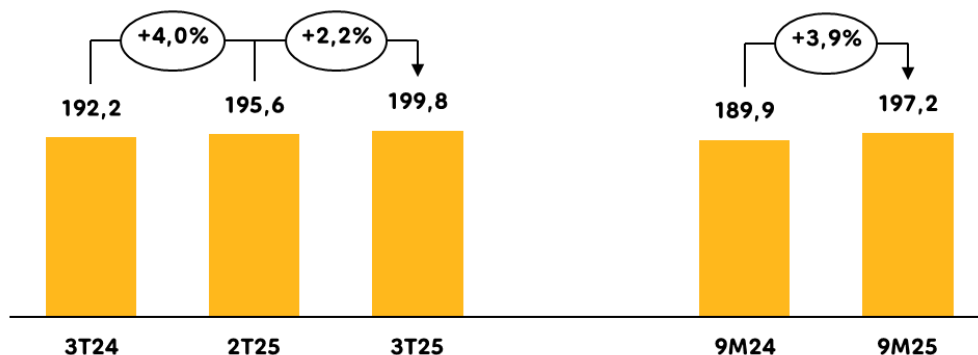
O preço médio de venda de imóveis PMCMV no 3T25 foi de R\$ 199,8 mil (+4,0% vs. 3T24) e R\$ 197,2 mil nos 9M25 (+3,9% vs. 9M24).

Adicionalmente, em setembro de 2025, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 967 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 4T25.

Vendas Líquidas em VGV – R\$ milhões

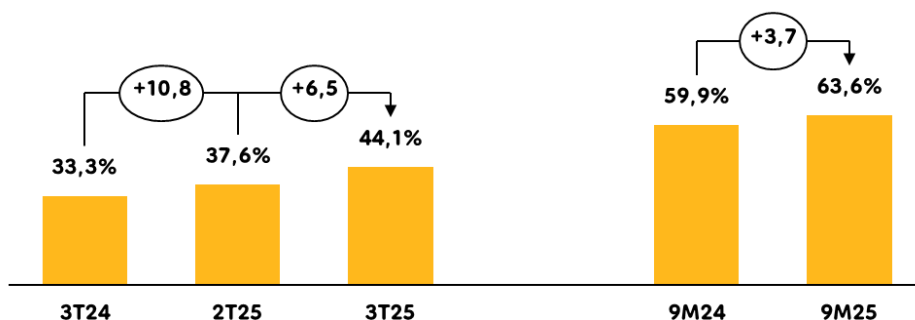


Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil



Velocidade Sobre a Oferta - VSO

No 3T25, a VSO alcançou 44,1%, aumento de +10,8 p.p. vs. 3T24. Nos 9M25, a VSO foi 63,6%, +3,7 p.p. vs. 9M24.



Unidades Habitacionais Entregues

Unidades Habitacionais Entregues	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Número de unidades habitacionais	1.091	2.987	-63,5%	958	13,9%	5.644	2.315	143,8%
VGv Pacaembu (em R\$ milhões)	199,2	496,2	-59,9%	159,7	24,7%	948,5	380,6	149,2%

No 3T25, foram entregues 1.091 unidades habitacionais (+13,9% vs. 3T24). No acumulado do 9M25, foram 5.644 unidades habitacionais (+143,8% vs. 9M24), recorde histórico para o período.

Estoque

Estoque	30/09/2025	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	6.685	1.304,5
Obras Entregues	281	41,1
Total	6.966	1.345,6

Em setembro de 2025, os estoques de unidades eram de 6.966 unidades, sendo 96,0% referentes a obras em andamento. O valor de mercado em VGv dos estoques correspondeu a R\$ 1.345,6 milhões.

Landbank

Landbank	30/09/2025	30/06/2025	T/T (%)	30/09/2024	A/A (%)
VGv (em R\$ milhões) ¹	19.872,9	19.265,3	3,2%	17.037,9	16,6%

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

Em 30 de setembro de 2025, o *landbank* totalizou R\$ 19,9 bilhões em VGv Pacaembu (+16,6% vs. 30/09/2024).

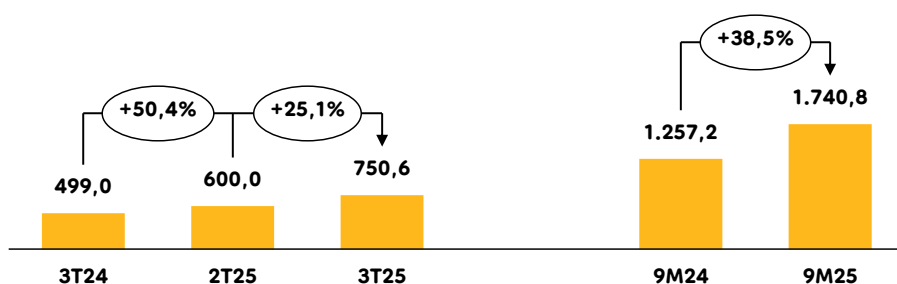
Receita Líquida e Lucro Bruto

Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Lucro Bruto	229,3	178,5	28,5%	149,9	52,9%	524,8	370,8	41,5%
Margem Bruta	30,6%	29,7%	0,9 p.p	30,0%	0,6 p.p	30,1%	29,5%	0,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado ¹	232,2	180,5	28,7%	151,9	52,9%	530,0	377,2	40,5%
Margem Bruta Ajustada	30,9%	30,1%	0,8 p.p	30,4%	0,5 p.p	30,4%	30,0%	0,4 p.p

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

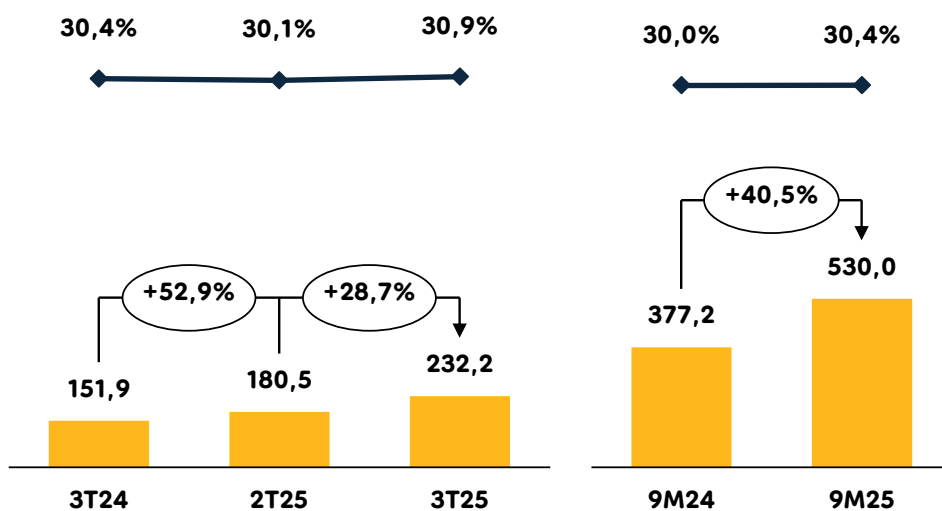
A receita líquida totalizou R\$ 750,6 milhões no 3T25 (+50,4% vs. 3T24). O incremento foi resultado da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

Receita Líquida – R\$ milhões



O lucro bruto ajustado atingiu R\$ 232,2 milhões no 3T25 (+52,9% vs. 3T24) com margem bruta ajustada de 30,9%, aumento de 0,5 p.p. vs. 3T24.

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

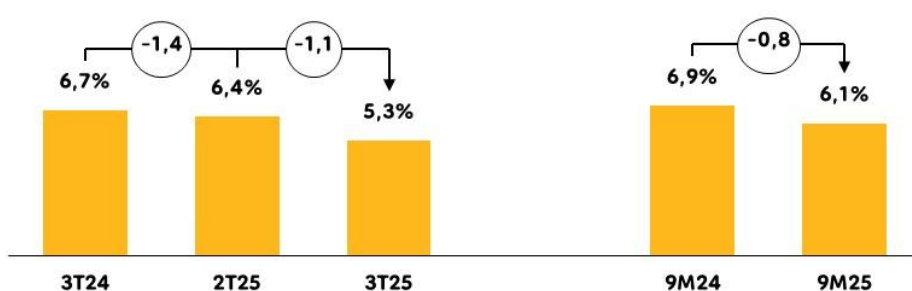


Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Desp. Gerais e Administrativas	(39,5)	(38,6)	2,3%	(33,7)	17,3%	(106,9)	(86,7)	23,3%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	5,3%	6,4%	-1,1 p.p	6,7%	-1,4 p.p	6,1%	6,9%	-0,8 p.p

As despesas gerais e administrativas corresponderam a 5,3% da receita líquida no 3T25, uma leve redução de 1,4 p.p. quando comparado com o 3T24.

G&A / Receita Líquida - %

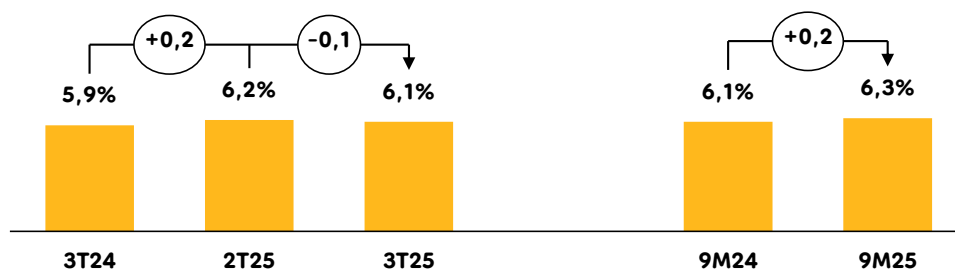


Despesas com Vendas

Desp. com Vendas (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Despesas com Vendas	(45,9)	(37,2)	23,5%	(29,6)	55,1%	(109,3)	(76,2)	43,5%
Desp. com Vendas / Receita Líq.	6,1%	6,2%	-0,1 p.p	5,9%	0,2 p.p	6,3%	6,1%	0,2 p.p

No 3T25 as despesas com vendas em relação à receita líquida se mantiveram em linha com o 3T24.

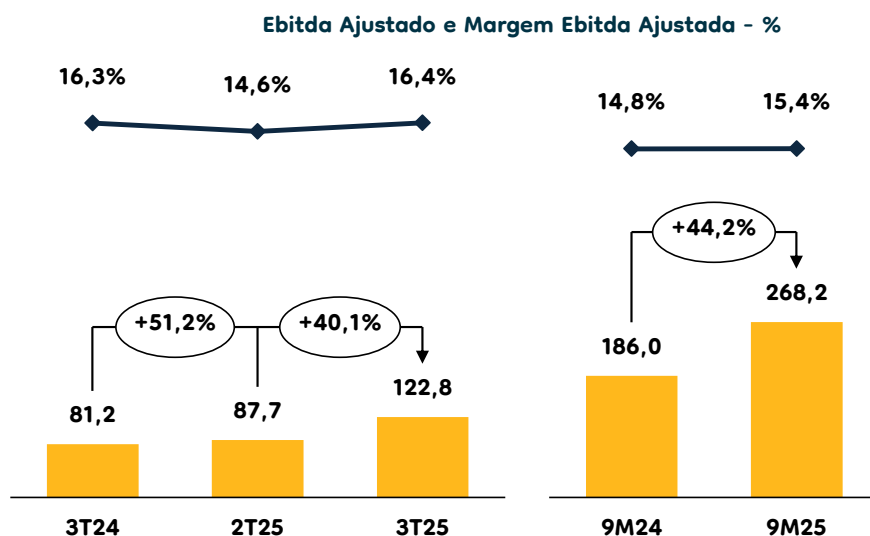
Desp. com Vendas / Receita Líquida - %



Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	118,1	83,6	41,3%	77,8	51,9%	256,9	174,9	46,8%
(+) Depreciação e amortização	1,8	2,1	-12,2%	1,5	22,8%	6,1	4,6	31,5%
EBITDA	120,0	85,7	40,0%	79,3	51,4%	263,0	179,6	46,4%
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	-2,9	-2,0	45,5%	2,0	-244,5%	-4,4	6,4	-168,6%
EBITDA Ajustado	122,8	87,7	40,1%	81,2	51,2%	268,2	186,0	44,2%
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Margem EBITDA Ajustado	16,4%	14,6%	1,8 p.p	16,3%	0,1 p.p	15,4%	14,8%	0,6 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 122,8 milhões no 3T25 (+51,2% vs. 3T24).



Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Financeira	22,0	20,5	7,3%	15,7	40,6%	59,0	40,8	44,5%
Despesa Financeira	(16,4)	(11,6)	41,6%	(8,2)	99,0%	(39,0)	(18,5)	111,0%
Resultado Financeiro	5,6	8,9	-36,9%	7,4	-24,0%	20,0	22,4	-10,5%
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	0,8%	1,5%	-0,7 p.p	1,5%	-0,7 p.p	1,2%	1,8%	-0,6 p.p

A receita financeira foi beneficiada pela maior posição de caixa e equivalentes em aproximadamente 18%.

As despesas financeiras foram impactadas por: (i) 2ª emissão de Debêntures da Pacaembu (de R\$ 250 milhões), concluída em junho de 2025, seguida pelo pré-pagamento da 1ª Nota Comercial da Pacaembu (de R\$ 200 milhões), em julho de 2025; e (ii) maior volume de financiamento à produção, decorrente do crescimento da atividade operacional.

O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 5,6 milhões no 3T25 (-24,0% vs. 3T24).

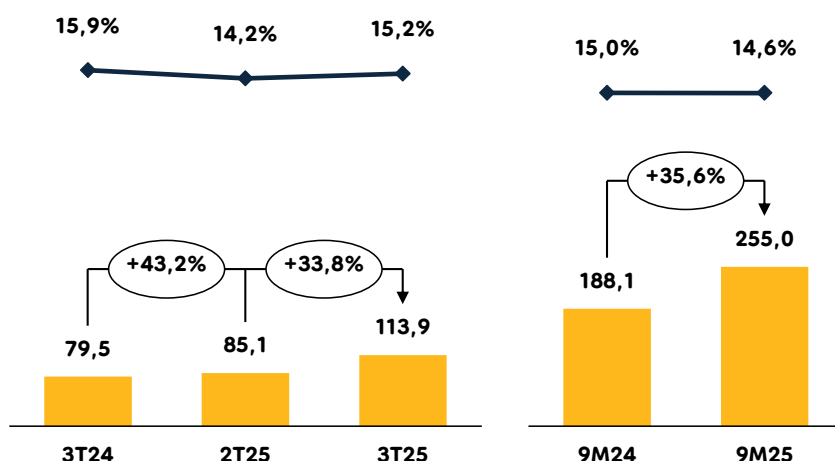
Lucro Líquido

Lucro Líquido (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Lucro Líquido	113,9	85,2	33,6%	79,5	43,2%	255,0	188,1	35,6%
Margem Líquida	15,2%	14,2%	1,0 p.p	15,9%	-0,7 p.p	14,6%	15,0%	-0,4 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	43,4%	43,4%	0,0 p.p	36,9%	6,5 p.p	43,4%	36,9%	6,5 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	49,9%	53,1%	-3,2 p.p	45,9%	4,0 p.p	49,9%	45,9%	4,0 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\$ 113,9 milhões no 3T25 (+43,2% vs. 3T24) com margem líquida de 15,2% (-0,7 p.p. vs. 3T24). A evolução do resultado líquido é decorrente do relevante crescimento da atividade operacional (volume de vendas e produção de obras).

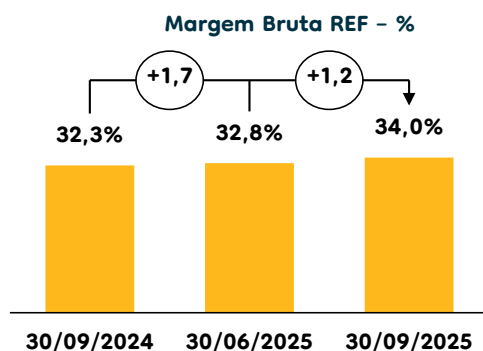
Lucro Líquido e Margem Líquida - %



Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	30/09/2025	30/06/2025	T/T (%)	30/09/2024	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	1.043,4	897,7	16,2%	678,8	53,7%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(688,1)	(603,0)	14,1%	(459,4)	49,8%
Resultado a Apropriar	355,3	294,7	20,6%	219,4	61,9%
Margem Bruta REF	34,0%	32,8%	1,2 p.p	32,3%	1,7 p.p

O resultado a apropriar em 30/09/2025 alcançou R\$ 355,3 milhões (+61,9% vs. set/24) e a margem bruta REF foi de 34,0% (+1,7 p.p. vs. set/24).



Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	30/09/2025	30/06/2025	T/T (%)	30/09/2024	A/A (%)
Dívida Bruta	475,5	361,5	31,5%	317,2	49,9%
Empréstimos e Fin. Corporativo	285,7	239,9	19,1%	259,8	10,0%
Empréstimos e Fin. de Produção	189,8	121,6	56,2%	57,4	230,8%
(-) Caixa e Equivalentes ¹	(456,7)	(408,5)	11,8%	(531,9)	-14,1%
Dívida (Caixa) Líquida	18,8	(47,0)	-140,1%	(214,7)	-108,8%
Patrimônio Líquido Consolidado	870,0	780,4	11,5%	641,356	35,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.	2,2%	-6,0%	8,2 p.p	-33,5%	35,7 p.p
Impacto na alteração no critério de repasses da CAIXA	(215,1)	(146,4)	46,9%	(33,6)	540,1%
Dívida (Caixa) Líquida ex-efeito CAIXA	(196,3)	(193,4)	1,5%	(248,3)	-21,0%
Dívida Líquida ex-efeito CAIXA / Patrimônio Líquido	-22,6%	-24,8%	2,2 p.p	-38,7%	16,1 p.p

¹ Inclui Caixa Restrito

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.

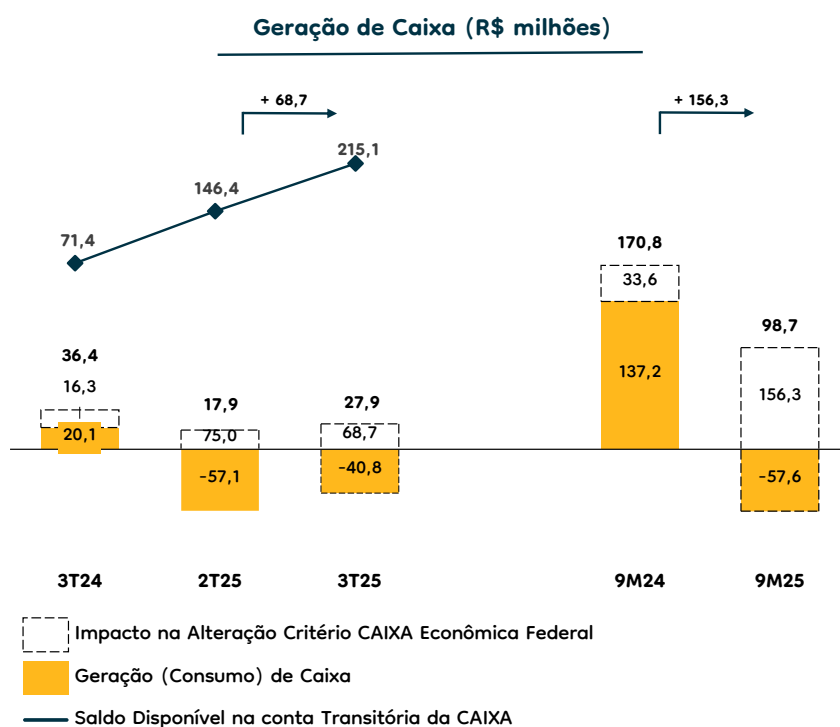
No fechamento de setembro 2025, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 456,7 milhões (-14,1% vs. set/24) e a dívida líquida era de R\$ 18,8 milhões (-108,8% vs. set/24). Desconsiderando-se o novo critério da CAIXA, o caixa líquido no período seria de R\$ 196,3 milhões.

Geração (Consumo) de Caixa

Geração (Consumo) de Caixa	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Geração (Consumo) de Caixa (R\$ milhões) ¹	(40,8)	(57,1)	-28,5%	20,1	-303,1%	(57,6)	137,2	-142,0%
Impacto na alteração no critério de repasses da CAIXA Econômica	68,7	75,0	-8,4%	16,3	3,2	156,3	33,6	3,6
Geração de Caixa ex efeito CAIXA (R\$ milhões)	27,9	17,9	55,6%	36,4	-23,5%	98,7	170,8	-42,2%

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

No 3T25, houve consumo de caixa de R\$ 40,8 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\$ 27,9 milhões.



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	30/09/2025	30/06/2025	T/T (%)	30/09/2024	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	553,3	409,2	35,2%	239,6	130,9%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	120,8	118,9	1,6%	71,5	68,9%
Total do Contas a Receber	674,1	528,1	27,6%	311,1	116,7%

Em 30 de setembro de 2025, as contas a receber totalizaram R\$ 674,1 milhões (+116,7% vs. set/24), 130,9% dos quais no ativo circulante.

Anexos

Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	30/09/2025	30/06/2025	T/T (%)	30/09/2024	A/A (%)
Ativo Circulante	1.455,5	1.234,5	17,9%	1.030,6	41,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	434,5	381,7	13,8%	367,0	18,4%
Caixa Restrito	22,3	26,8	-16,9%	165,0	-86,5%
Contas a Receber	553,3	409,2	35,2%	239,6	130,9%
Estoques	338,1	320,5	5,5%	194,6	73,8%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	25,0	23,1	7,9%	30,3	-17,6%
Outros Ativos	82,4	73,1	12,7%	34,1	141,6%
Ativo Não-Circulante	287,6	251,9	14,1%	198,2	45,1%
Contas a receber	120,8	118,9	1,6%	71,5	68,9%
Estoques	74,3	52,9	40,4%	76,7	-3,1%
Outros ativos	4,9	4,9	0,4%	3,2	53,0%
Imposto de renda e contribuição diferido	0,3	0,8	-65,6%	-	n.m
Adiantamentos para aquisição de terrenos	10,5	6,5	61,9%	8,6	22,2%
Investimentos	9,3	10,1	-8,2%	6,3	47,2%
Intangível	54,8	0,0	n.m	0,0	n.m
Imobilizado	12,7	57,8	-78,1%	31,9	-60,3%
Total do Ativo	1.743,1	1.486,5	17,3%	1.228,8	41,9%
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$ milhões)	30/09/2025	30/06/2025	T/T (%)	30/09/2024	A/A (%)
Passivo Circulante	382,3	373,0	2,5%	305,8	25,0%
Empréstimos e financiamentos	69,7	94,6	-26,3%	82,5	-15,5%
Fornecedores	191,0	167,9	13,7%	118,3	61,4%
Provisões	5,4	4,5	18,6%	4,5	19,1%
Imposto de renda e contribuição a pagar	0,5	0,4	15,7%	0,0	n.m
Dividendos a pagar	0,0	0,2	-98,8%	0,0	n.m
Arrendamentos	3,0	2,4	23,7%	4,7	-36,2%
Adiantamento de clientes	38,3	43,4	-11,6%	36,9	3,9%
Outras contas a pagar	74,4	59,5	25,0%	58,9	26,3%
Passivo Não-Circulante	490,8	333,0	47,4%	281,5	74,4%
Empréstimos e financiamentos	405,8	266,9	52,1%	234,7	72,9%
Fornecedores	9,1	5,9	54,3%	4,9	85,8%
Provisão para perdas de investimentos	0,2	0,2	-24,0%	0,2	-24,0%
Provisões	21,1	19,9	6,2%	27,6	-23,4%
Imposto diferido	21,8	17,4	25,2%	0,0	n.m
Imposto de renda e contribuição diferido	0,0	0,0	n.m	0,0	n.m
Contas a pagar com partes relacionadas	21,6	10,4	107,4%	0,0	n.m
Arrendamentos	8,4	6,7	24,7%	7,6	9,9%
Adiantamento de clientes	2,7	5,4	-49,4%	5,7	-52,1%
Outras contas a pagar	0,1	0,1	30,0%	0,8	-83,8%
Patrimônio Líquido	870,0	780,5	11,5%	641,4	35,6%
Patrimônio Líquido de Controladores	869,9	780,4	11,5%	641,2	35,7%
Participação de Não Controladores	0,2	0,1	71,0%	0,2	-14,5%
Total do Passivo	1.743,1	1.486,5	17,3%	1.228,7	41,9%

Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ milhões)	3T25	2T25	3T25 x 2T25	3T24	3T25 x 3T24	9M25	9M24	9M25 x 9M24
Receita Líquida	750,6	600,0	25,1%	499,0	50,4%	1.740,8	1.257,2	38,5%
Custos dos Imóveis Vendidos	(521,3)	(421,5)	23,7%	(349,1)	49,3%	(1.216,0)	(886,5)	37,2%
Lucro Bruto	229,3	178,5	28,5%	149,9	53,0%	524,8	370,8	41,5%
Margem Bruta	30,6%	29,7%	0,9 p.p	30,0%	0,6 p.p	30,1%	29,5%	0,6 p.p
Lucro Bruto Ajustado	232,2	180,5	28,7%	151,9	52,9%	530,0	377,3	40,5%
Margem Bruta Ajustada ¹	30,9%	30,1%	0,8 p.p	30,4%	0,5 p.p	30,4%	30,0%	0,4 p.p
Despesas e Receitas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(39,5)	(38,6)	2,3%	(33,7)	17,2%	(106,9)	(86,8)	23,2%
Despesas com Vendas	(45,9)	(37,2)	23,5%	(29,6)	55,0%	(109,3)	(76,2)	43,5%
Outras Receitas (Despesas)	(25,5)	(19,4)	31,4%	(10,5)	142,8%	(51,7)	(36,2)	42,8%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(0,3)	0,3	-215,0%	1,6	-120,1%	(0,0)	3,3	-101,3%
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	118,1	83,6	41,3%	77,8	51,8%	256,8	175,0	46,7%
Ebitda	120,0	85,7	40,0%	79,3	51,3%	263,0	179,6	46,4%
Ebitda Ajustado ²	122,8	87,7	40,1%	81,2	51,3%	268,2	186,0	44,2%
Margem EBITDA Ajustada ²	16,4%	14,6%	1,8 p.p	16,3%	0,1 p.p	15,4%	14,8%	0,6 p.p
Resultado Financeiro	5,6	8,9	-36,9%	7,4	-23,7%	20,0	22,3	-10,4%
Lucro Antes de IR e CSLL	123,8	92,5	33,7%	85,2	45,3%	276,9	197,3	40,3%
IR & CSLL	(9,9)	(7,3)	35,8%	(5,7)	74,2%	(21,9)	(9,3)	135,5%
Acionistas Não Controladores	0,1	(0,1)	-203,0%	0,0	500,0%	0,3	0,1	385,0%
Lucro Líquido do Exercício	113,9	85,2	33,5%	79,5	43,1%	255,0	188,1	35,6%
Margem Líquida	15,2%	14,2%	1,0 p.p	15,9%	-0,7 p.p	14,6%	15,0%	-0,4 p.p

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

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

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ milhões)	9M25	9M24
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	276,9	197,3
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Provisão da provisão para garantia	8,6	6,1
Depreciação e amortização	6,1	4,6
Provisão para demandas judiciais	-0,2	2,8
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	16,7	12,8
Despesa com outorga de opções	1,6	1,7
Resultado de equivalência patrimonial	0,0	-3,3
Baixa de imobilizado	0,6	0,2
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	37,1	26,9
Transação com não controladores	0,0	0,0
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	0,0	0,0
Impostos diferidos indiretos	10,0	-7,6
	357,5	241,4
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Caixa restrito	52,5	-33,9
Contas a receber	-309,6	-81,2
Estoques	-146,3	-52,8
Outros ativos	-30,1	0,1
Adiantamentos para aquisição de terrenos	4,7	-0,1
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:	0,0	0,0
Fornecedores	105,8	35,9
Outros passivos	-4,8	7,0
Adiantamento de clientes	4,7	26,0
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	-26,0	-19,6
Contas a pagar com partes relacionadas	21,6	0,0
Imposto de renda e contribuição social pagos	-9,4	-11,1
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	20,7	111,6
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	-10,8	-5,8
Recebimento de dividendos	1,2	3,1
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	0,0	0,1
Redução capital dos acionistas não controladores	-0,4	0,0
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-1,0	-1,5
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(11,0)	(4,1)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Liberação de empréstimos e financiamentos	659,1	358,4
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-471,6	-293,0
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	-3,7	-0,5
Pagamento de dividendos	-101,8	-45,3
Pagamento de arrendamentos	-4,2	-3,9
Recebimento stock options	0,0	0,0
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	77,8	15,8
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	87,5	123,3
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	347,0	243,7
No final do período	434,5	367,0
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	87,5	123,3

Relações com Investidores Pacaembu

Leonardo Massa | Diretor Financeiro
e de RI

Daniel Kuratomi | Gerente de RI
e Finanças Corporativas

Luís Monteiro | Analista Sr de RI
e Finanças Corporativas

Contato

E-mail: ri@pacaembu.com

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

PACAEMBU
CONSTRUTORA

