

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	15
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	69
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	71
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	72

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	129.940.845
Preferenciais	0
Total	129.940.845
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.134.455	1.084.724
1.01	Ativo Circulante	462.665	384.578
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	370.450	304.935
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	370.450	304.935
1.01.03	Contas a Receber	42.111	35.644
1.01.04	Estoques	25.460	24.770
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24.644	19.229
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	10.617	7.747
1.01.08.01.01	Outros ativos	10.617	7.747
1.01.08.03	Outros	14.027	11.482
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	14.027	11.482
1.02	Ativo Não Circulante	671.790	700.146
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	10.759	13.201
1.02.01.04	Contas a Receber	492	492
1.02.01.05	Estoques	1.464	1.182
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.803	11.527
1.02.01.10.03	Outros Ativos	823	795
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	7.980	10.732
1.02.02	Investimentos	602.526	627.334
1.02.03	Imobilizado	58.505	59.611

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.134.455	1.084.724
2.01	Passivo Circulante	145.749	144.253
2.01.02	Fornecedores	7.296	5.279
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	39.861	39.788
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	39.861	39.788
2.01.05	Outras Obrigações	98.592	99.186
2.01.05.02	Outros	98.592	99.186
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	52.012	52.012
2.01.05.02.07	Arrendamentos	3.082	3.973
2.01.05.02.08	Outras contas à pagar	42.628	42.986
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	870	215
2.02	Passivo Não Circulante	269.089	277.151
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	210.035	219.871
2.02.02	Outras Obrigações	48.159	47.803
2.02.02.02	Outros	48.159	47.803
2.02.02.02.04	Arrendamentos	6.717	7.181
2.02.02.02.05	Contas a pagar com partes relacionadas	41.442	40.622
2.02.04	Provisões	10.895	9.477
2.02.04.02	Outras Provisões	10.895	9.477
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	44
2.02.04.02.04	Provisão para contingências	8.573	7.813
2.02.04.02.05	Provisão para perda de investimentos	1.953	1.287
2.02.04.02.08	Tributos diferidos	369	333
2.03	Patrimônio Líquido	719.617	663.320
2.03.01	Capital Social Realizado	366.113	365.925
2.03.01.02	Capital social	366.113	365.925
2.03.02	Reservas de Capital	20.340	20.090
2.03.02.07	Reserva de Capital	20.340	20.090
2.03.04	Reservas de Lucros	333.164	277.305
2.03.04.11	Reserva de Lucros	333.164	277.305

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	9.563	7.120
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.250	-6.888
3.03	Resultado Bruto	313	232
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	55.456	38.610
3.04.01	Despesas com Vendas	-129	-186
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.657	-22.821
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2.104	-4.415
3.04.04.02	Outras receitas (despesas)	-2.104	-4.415
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	86.346	66.032
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	55.769	38.842
3.06	Resultado Financeiro	96	-40
3.06.01	Receitas Financeiras	9.336	3.827
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.240	-3.867
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	55.865	38.802
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6	-5
3.08.01	Corrente	-3	-18
3.08.02	Diferido	-3	13
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	55.859	38.797
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	55.859	38.797
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4299	0,2999
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,4241	0,2949

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	55.859	38.797
4.03	Resultado Abrangente do Período	55.859	38.797

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	79.927	-1.596
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-17.567	-21.273
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	55.865	38.802
6.01.01.03	Depreciação e amortização	2.165	1.584
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	797	385
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-86.346	-66.032
6.01.01.10	Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	9.371	3.297
6.01.01.11	Impostos diferidos	36	7
6.01.01.13	Provisão para perdas de crédito esperadas	107	158
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	438	526
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.077	-13.462
6.01.02.01	Caixa restrito	0	-1
6.01.02.02	Contas a receber	-6.574	-5.840
6.01.02.03	Estoques	-972	814
6.01.02.04	Outros ativos	-2.935	-3.930
6.01.02.05	Adiantamento para aquisição de terrenos	207	2.652
6.01.02.06	Fornecedores	2.017	133
6.01.02.07	Contas a pagar com partes relacionadas	820	-368
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	655	12
6.01.02.14	Outros passivos	-442	-3.788
6.01.02.16	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-8.853	-3.146
6.01.03	Outros	113.571	33.139
6.01.03.02	Recebimento de dividendos	113.574	33.157
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3	-18
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.782	12.741
6.02.02	Aquisição de bens do imobilizado	-1.065	-1.094
6.02.04	Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	20.293	55.030
6.02.05	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-22.010	-41.195
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-11.630	-1.636
6.03.08	Pagamento de empréstimos, financiamentos e arrendamentos	-1.902	-1.353
6.03.09	Amortização de Empréstimo	-9.764	-283
6.03.10	Custo com captação de empréstimos e financiamentos	36	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	65.515	9.509
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	304.935	164.960
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	370.450	174.469

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	365.925	20.090	277.305	0	0	663.320
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	365.925	20.090	277.305	0	0	663.320
5.04	Transações de Capital com os Sócios	188	250	0	0	0	438
5.04.01	Aumentos de Capital	188	-188	0	0	0	0
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ações	0	438	0	0	0	438
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	55.804	0	55.804
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	55.804	0	55.804
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	366.113	20.340	277.305	55.804	0	719.562

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	526	38.797	0	0	39.323
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	38.797	0	0	38.797
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	526	0	0	0	526
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	526	0	0	0	526
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	364.860	18.925	127.087	0	0	510.872

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	10.777	8.594
7.01.02	Outras Receitas	10.777	8.594
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	10.847	8.061
7.01.02.02	Outras Receitas	37	691
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-107	-158
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-20.081	-17.437
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-9.250	-6.888
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.814	-10.549
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-17	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-9.304	-8.843
7.04	Retenções	-2.165	-1.584
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.165	-1.584
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.469	-10.427
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	95.682	69.859
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	86.346	66.032
7.06.02	Receitas Financeiras	9.336	3.827
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	84.213	59.432
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	84.213	59.432
7.08.01	Pessoal	18.951	16.570
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.792	0
7.08.01.02	Benefícios	3.801	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.192	0
7.08.01.04	Outros	2.166	16.570
7.08.01.04.01	Salários e Encargos	0	14.282
7.08.01.04.02	Honorários da administração	1.916	1.762
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	250	526
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	163	198
7.08.02.01	Federais	163	198
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.240	3.867
7.08.03.01	Juros	9.240	3.867
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	55.859	38.797
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	55.859	38.797

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.381.990	1.235.901
1.01	Ativo Circulante	1.211.214	1.074.607
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	444.659	346.958
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	444.659	346.958
1.01.03	Contas a Receber	366.855	344.850
1.01.04	Estoques	256.131	226.271
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	143.569	156.528
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	62.837	53.471
1.01.08.01.01	Outros ativos	62.837	53.471
1.01.08.03	Outros	80.732	103.057
1.01.08.03.01	Caixa restrito	50.220	74.781
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	30.512	28.276
1.02	Ativo Não Circulante	170.776	161.294
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	102.347	91.568
1.02.01.04	Contas a Receber	37.588	36.344
1.02.01.05	Estoques	51.687	39.827
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.072	15.397
1.02.01.10.03	Outros ativos	3.449	3.475
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	9.623	11.922
1.02.02	Investimentos	9.924	10.115
1.02.03	Imobilizado	58.505	59.611

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.381.990	1.235.901
2.01	Passivo Circulante	356.653	313.009
2.01.02	Fornecedores	136.628	91.260
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	51.264	61.270
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	51.264	61.270
2.01.05	Outras Obrigações	163.056	154.585
2.01.05.02	Outros	163.056	154.585
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	52.012	52.012
2.01.05.02.07	Arrendamentos	3.082	3.973
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	78.491	63.385
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	29.471	35.215
2.01.06	Provisões	5.705	5.894
2.02	Passivo Não Circulante	305.477	259.322
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	262.732	219.871
2.02.02	Outras Obrigações	12.328	11.372
2.02.02.02	Outros	12.328	11.372
2.02.02.02.03	Fornecedores	4.214	3.018
2.02.02.02.06	Arrendamentos	6.717	7.181
2.02.02.02.07	Adiantamentos de clientes	1.397	1.173
2.02.04	Provisões	30.417	28.079
2.02.04.02	Outras Provisões	30.417	28.079
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	10.584	10.183
2.02.04.02.04	Provisão para perda de investimentos	56	248
2.02.04.02.05	Provisão para contingências	9.273	8.478
2.02.04.02.06	Tributos diferidos	10.504	9.170
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	719.860	663.570
2.03.01	Capital Social Realizado	366.113	365.925
2.03.02	Reservas de Capital	20.340	20.090
2.03.02.07	Reserva de Capital	20.340	20.090
2.03.04	Reservas de Lucros	333.164	277.305
2.03.04.12	Reserva de Lucro	333.164	277.305
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	243	250

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	390.239	289.735
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-273.243	-204.875
3.03	Resultado Bruto	116.996	84.860
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-61.863	-53.704
3.04.01	Despesas com Vendas	-26.293	-20.498
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.838	-23.380
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.757	-10.136
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	25	310
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	55.133	31.156
3.06	Resultado Financeiro	5.425	5.914
3.06.01	Receitas Financeiras	16.488	11.236
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.063	-5.322
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	60.558	37.070
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.645	1.727
3.08.01	Corrente	-4.163	-2.882
3.08.02	Diferido	-482	4.609
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	55.913	38.797
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	55.913	38.797
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	55.913	38.797
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	54	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	55.913	38.797
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	55.913	38.797
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	55.859	38.797
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	54	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	69.698	62.949
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	81.286	41.050
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	60.558	37.070
6.01.01.02	Provisão para garantia	1.920	1.369
6.01.01.03	Depreciação e amortização	2.165	1.584
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	832	395
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-25	-310
6.01.01.09	Juros sobre empréstimos e financiamentos	11.091	3.297
6.01.01.13	Provisão para perdas de crédito esperadas	4.080	1.282
6.01.01.14	Despesa com outorga de opções	438	526
6.01.01.16	Impostos diferidos	227	-5.557
6.01.01.17	Perdas de distribuições desproporcional de lucros	0	1.394
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.737	22.799
6.01.02.01	Caixa restrito	24.561	27.049
6.01.02.02	Contas a receber	-27.329	-20.184
6.01.02.03	Estoques	-42.580	-18.081
6.01.02.04	Outros ativos	-8.692	-6.266
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	63	-267
6.01.02.09	Fornecedores	46.564	31.677
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-5.520	18.147
6.01.02.14	Outros passivos	12.674	-3.618
6.01.02.17	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-9.478	-5.658
6.01.03	Outros	-1.851	-900
6.01.03.02	Recebimento de dividendos	1.000	2.008
6.01.03.03	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.851	-2.908
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.689	-3.408
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado	-1.065	-1.094
6.02.02	Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	-204	0
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-1.420	-2.314
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	30.692	-43.067
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	54.886	63.321
6.03.06	Aumento na participação dos acionistas não controladores	-61	0
6.03.07	Pagamento de Arrendamento	-1.902	-1.353
6.03.08	Amortização de Empréstimos	-22.267	-105.035
6.03.09	Custo com captação de empréstimos e financiamentos	36	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	97.701	16.474
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	346.958	243.650
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	444.659	260.124

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	365.925	20.090	277.305	0	0	663.320	250	663.570
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	365.925	20.090	277.305	0	0	663.320	250	663.570
5.04	Transações de Capital com os Sócios	188	250	0	0	0	438	-62	376
5.04.01	Aumentos de Capital	188	-188	0	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-62	-62
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ações	0	438	0	0	0	438	0	438
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	55.804	0	55.804	55	55.859
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	55.804	0	55.804	55	55.859
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	366.113	20.340	277.305	55.804	0	719.562	243	719.805

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549	0	471.549
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549	0	471.549
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	526	38.797	0	0	39.323	0	39.323
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	38.797	0	0	38.797	0	38.797
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	526	0	0	0	526	0	526
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	526	0	0	0	526	0	526
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	364.860	18.925	127.087	0	0	510.872	0	510.872

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	392.242	288.206
7.01.02	Outras Receitas	392.242	288.206
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	396.263	288.528
7.01.02.02	Outras Receitas	59	960
7.01.02.03	Provisão para perdas de crédito esperadas	-4.080	-1.282
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-311.278	-235.517
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-273.243	-204.875
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-38.018	-30.642
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-17	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	80.964	52.689
7.04	Retenções	-2.165	-1.584
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.165	-1.584
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	78.799	51.105
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	16.513	11.546
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	25	310
7.06.02	Receitas Financeiras	16.488	11.236
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	95.312	62.651
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	95.312	62.651
7.08.01	Pessoal	23.507	19.845
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.285	0
7.08.01.02	Benefícios	3.864	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.192	0
7.08.01.04	Outros	2.166	19.845
7.08.01.04.01	Salários e encargos	0	17.557
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	250	526
7.08.01.04.04	Honorários da administração	1.916	1.762
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.829	-1.313
7.08.02.01	Federais	4.829	-1.313
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.063	5.322
7.08.03.01	Juros	11.063	5.322
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	55.913	38.797
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	55.913	38.797

Comentário do Desempenho

São Paulo, 5 de maio 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 1º trimestre de 2025.

Recordes históricos para o primeiro trimestre em Vendas Líquidas, Receita Líquida, Lucro Bruto Ajustado, Lucro Líquido e Geração de Caixa

1T25 (vs. 1T24)



Vendas Líquidas

1T25: R\$ 528,2 milhões (+15,9%)



Landbank

1T25: R\$ 18,7 bilhões (+31,8%)



Receita Líquida

1T25: R\$ 390,2 milhões (+34,7%)



Lucro Bruto Ajustado

1T25: R\$ 117,4 milhões (+34,6%)



Lucro Líquido

1T25: R\$ 55,9 milhões (+44,1%)
margem de 14,3% (+0,9 p.p.)



Geração de Caixa

1T25: R\$ 40,3 milhões (+29,9%)

Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração

Iniciamos o ano com diversos recordes para um primeiro trimestre, seguindo o ritmo do ano anterior. No 1T25, alcançamos marcas inéditas para 1T em vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto ajustado, lucro líquido e geração de caixa. Seguimos entregando crescentes resultados operacionais, financeiros com incremento de rentabilidade e retorno.

As vendas líquidas atingiram R\$ 528 milhões, aumento de +16% no 1T25 vs. 1T24. O *landbank* alcançou R\$ 19 bilhões, crescimento de +32% em relação ao 1T24 e correspondendo a aproximadamente 10 vezes os lançamentos realizados nos últimos 12 meses.

Tendo em vista a positiva performance de vendas e evolução adequada das obras, a receita líquida no 1T25 atingiu R\$ 390 milhões (+35% vs. 1T24), com margem bruta ajustada¹ próxima a 30% que permitiu o crescimento do lucro bruto ajustado em +35% na mesma comparação.

O melhor desempenho operacional associado a ganhos de eficiência e manutenção de equilibrada estrutura de capital, resultou no lucro líquido de R\$ 56 milhões (+44% vs. 1T24) e retorno de 45% sobre o patrimônio líquido (29% vs. 1T24).

Encerramos o trimestre com sólida posição de caixa, de R\$ 495 milhões (+36% vs. mar/24), e caixa líquido² de R\$ 181 milhões (+18% vs. mar/24).

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

Comentário do Desempenho



Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Destaques Operacionais					
Lançamentos-Fases Empreend. (R\$ mihões) ¹	443,9	515,7	-13,9%	458,0	-3,1%
Vendas Líquidas (R\$ milhões) ¹	528,2	617,4	-14,4%	455,7	15,9%
VSO (%) ¹	38,1%	40,5%	-2,5 p.p	36,3%	1,7 p.p
Unidades Habitacionais Entregues	1.566	3.897	-59,8%	359	336,2%
Unidades Hab. Entregues-VGV (R\$ milhões)	253,1	601,8	-57,9%	52,3	383,5%
Landbank (R\$ milhões) ¹	18.689,3	18.281,1	2,2%	14.185,4	31,8%
Destaques Financeiros (R\$ milhões)					
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Lucro Bruto	117,0	134,3	-12,9%	84,9	37,8%
Margem Bruta (%)	30,0%	30,9%	-0,9 p.p	29,3%	0,7 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	117,4	135,2	-13,2%	87,2	34,6%
Margem Bruta Ajustada (%)	30,1%	31,1%	-1,0 p.p	30,1%	0,0 p.p
EBITDA Ajustado	57,7	75,6	-23,7%	35,0	64,9%
Margem EBITDA Ajustado (%)	14,8%	17,4%	-2,6 p.p	12,1%	2,7 p.p
Resultado Financeiro	5,4	5,4	0,0%	5,9	-8,5%
Lucro Líquido	55,9	73,0	-23,4%	38,8	44,1%
Margem Líquida (%)	14,3%	16,8%	-2,5 p.p	13,4%	0,9 p.p
Caixa e Equivalentes ³	494,9	421,7	17,3%	364,1	35,9%
Dívida (Caixa) Líquida ⁴	(180,9)	(140,6)	28,7%	(153,8)	17,6%
Geração de Caixa ⁵	40,3	(74,1)	-154,4%	31,0	29,9%
Patrimônio Líquido	719,9	663,6	8,5%	510,9	40,9%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-25,1%	-21,2%	-3,9 p.p	-30,1%	5,0 p.p
ROE LTM ⁶	45,2%	46,0%	-0,8 p.p	29,2%	16,1 p.p
ROIC LTM ⁷	55,7%	53,2%	2,5 p.p	32,6%	23,1 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.

Comentário do Desempenho



Lançamentos

Lançamentos	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Número de Unidades ¹	2.311	2.749	-15,9%	2.389	-3,3%
VGv 100% (R\$ milhões) ¹	443,9	515,7	-13,9%	458,0	-3,1%
VGv Pacaembu (R\$ milhões) ^{1,2}	390,4	460,0	-15,1%	408,0	-4,3%
Preço Médio 100% (R\$ mil) ¹	192,1	187,6	2,4%	191,7	0,2%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) ¹	168,9	167,3	1,0%	170,8	-1,1%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV ³ (R\$ mil)	192,1	191,6	0,3%	192,7	-0,3%

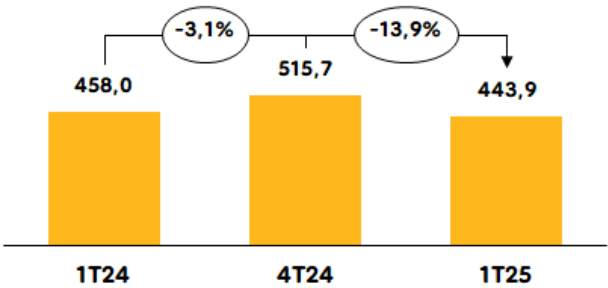
¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.
² Exclui o valor atribuído a terrenistas.
³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

No 1T25, os lançamentos somaram R\$ 443,9 milhões em VGv (-3,1% vs. 1T24), correspondentes a 2.311 unidades (-3,3% vs. 1T24).

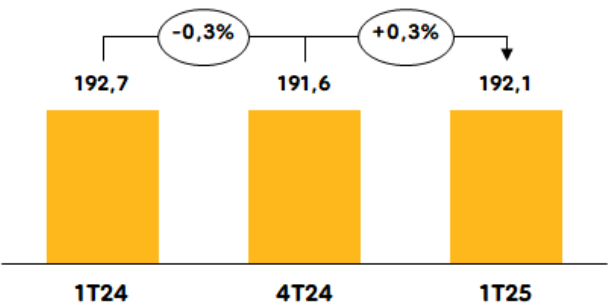
Dos lançamentos do 1T25, destaca-se o projeto de Rhodivi Morada do Bosque em Sinop/MT, terceiro município de operação da Pacaembu dentro do estado do Mato Grosso.

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV atingiu R\$ 192,1 mil, praticamente em linha com o 1T24, em função do mix de projetos lançados nos períodos.

Lançamento em VGv – R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil



Comentário do Desempenho



Destaques nos Lançamentos

Sinop/MT – Rhodivi Morada do Bosque | Lançamento Mar/2025



796 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 155,2 milhões



Marília/SP – Residencial Eco Vilage | Lançamento Jan/2025



543 Unidades Lançadas

VGV Total de R\$ 106,8 milhões



Comentário do Desempenho



Vendas Líquidas

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

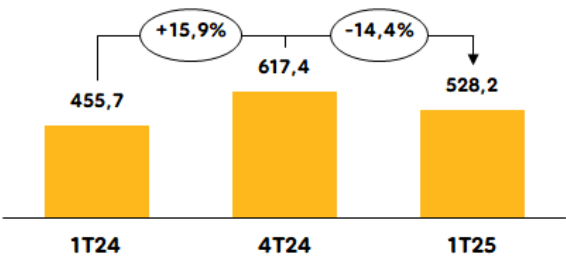
No 1T25, a Pacaembu registrou recordes de vendas líquidas em VGV e unidades para um primeiro trimestre. As vendas líquidas totalizaram R\$ 528,2 milhões em VGV (+15,9% vs. 1T24), correspondentes a 2.751 unidades (+12,2% vs. 1T24). O preço médio dos imóveis PMCMV atingiu R\$ 194,6 mil, evolução de +4,5% em relação ao 1T24.

Adicionalmente, em março de 2025, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 667 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 2T25.

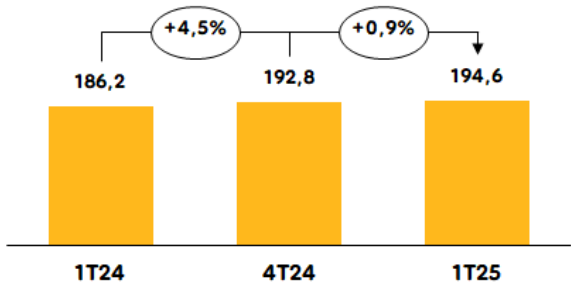
Vendas Líquidas	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
VGV 100% (em R\$ milhões) ¹	528,2	617,4	-14,4%	455,7	15,9%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões) ^{1,2}	462,4	542,5	-14,8%	407,1	13,6%
Número de Unidades ¹	2.751	3.217	-14,5%	2.451	12,2%
Preço Médio 100% (em R\$ mil) ¹	192,0	191,9	0,0%	185,9	3,3%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) ¹	168,1	168,6	-0,3%	166,1	1,2%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil) ³	194,6	192,8	0,9%	186,2	4,5%

¹ Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.
² Exclui o valor atribuído a terrenistas.
³ Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos Pacaembu vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

Vendas Líquidas em VGV – R\$ mi



Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil

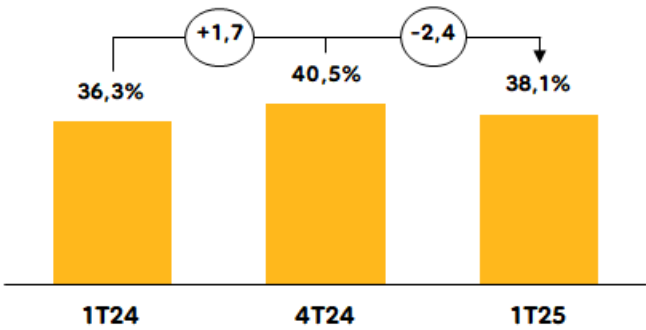


Comentário do Desempenho



Velocidade sobre a oferta - VSO

No 1T25, a VSO alcançou 38,1%, aumento de +1,7 p.p. vs 1T24.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Número de unidades habitacionais	1.566	3.897	-59,8%	359	336,2%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	253,1	601,8	-57,9%	52,3	383,5%

No 1T25, foram entregues 1.566 unidades habitacionais (+336,2% vs. 1T24).

Estoques

Estoques	1T25	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	4.607	719,4
Obras Entregues	205	31,9
Total	4.812	751,4

Os estoques da Companhia, ao final do 1T25, totalizaram 4.812 unidades, sendo 4.607 em projetos com obras em andamento, ou seja, 95,7% do estoque em fase de execução. Os estoques de unidades em projetos concluídos referem-se a lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R\$ 751,4 milhões.

Comentário do Desempenho



Landbank

Landbank	31/03/2025	31/12/2024	T/T (%)	31/03/2024	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões) ¹	18.689,3	18.281,1	2,2%	14.185,4	31,8%

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

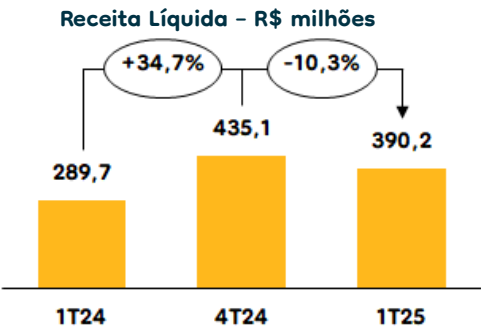
O *landbank* alcançou novo recorde e totalizou R\$ 18,7 bilhões em VGV Pacaembu (+31,8% vs. 1T24).

Receita Líquida e Lucro Bruto

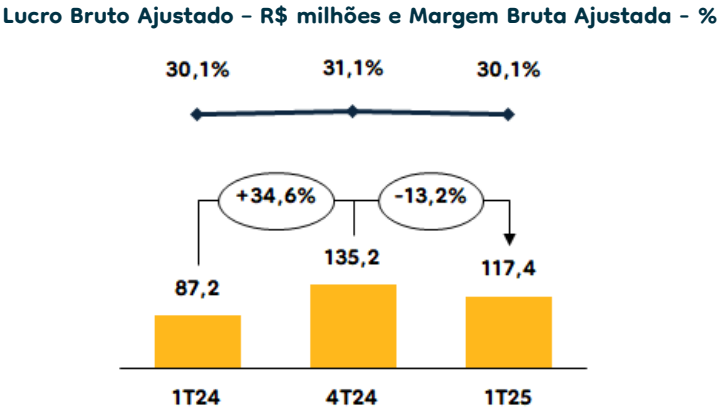
A receita líquida totalizou R\$ 390,2 milhões no 1T25 (+34,7% vs. 1T24). O positivo desempenho foi consequência da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Lucro Bruto	117,0	134,3	-12,9%	84,9	37,8%
Margem Bruta	30,0%	30,9%	-0,9 p.p	29,3%	0,7 p.p
Lucro Bruto Ajustado ¹	117,4	135,2	-13,2%	87,2	34,6%
Margem Bruta Ajustada	30,1%	31,1%	-1,0 p.p	30,1%	0,0 p.p

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



O lucro bruto atingiu R\$ 117,4 milhões no 1T25 (+34,6% vs. 1T24) com margem bruta ajustada de 30,1%, em linha com o 1T24.



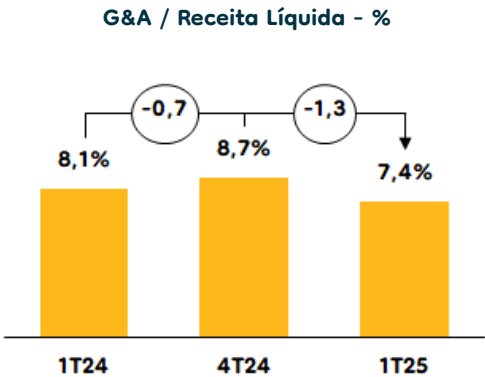
Comentário do Desempenho



Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Desp. Gerais e Administrativas	(28,8)	(37,9)	-24,0%	(23,4)	23,1%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	7,4%	8,7%	-1,3 p.p	8,1%	-0,7 p.p

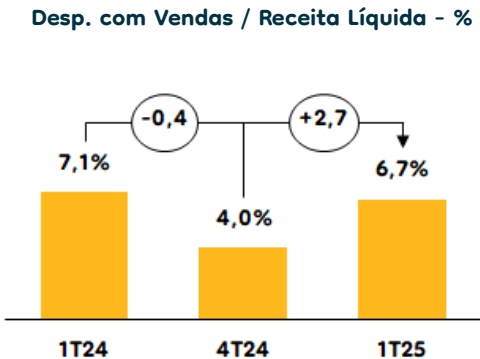
As despesas gerais e administrativas apresentaram diluição e corresponderam a 7,4% da receita líquida no 1T25 (-0,7 p.p. vs. 1T24), apresentando ganho de eficiência de custos no ciclo de crescimento da Companhia.



Despesas com Vendas

Desp. com Vendas (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Despesas com Vendas	(26,3)	(17,3)	52,0%	(20,5)	28,3%
Desp. com Vendas / Receita Líq.	6,7%	4,0%	2,7 p.p	7,1%	-0,4 p.p

As despesas com vendas em relação à receita líquida apresentaram redução de -0,4 p.p. no 1T25 em comparação ao 1T24, refletindo ganho de eficiência comercial.



Comentário do Desempenho

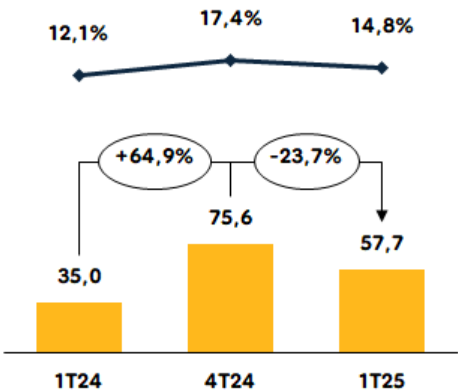


Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	55,1	72,6	-24,1%	31,2	76,6%
(+) Depreciação e amortização	2,2	2,1	4,8%	1,6	37,5%
EBITDA	57,3	74,7	-23,3%	32,7	75,2%
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	0,4	0,9	-55,6%	2,3	-82,6%
EBITDA Ajustado	57,7	75,6	-23,7%	35,0	64,9%
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Margem EBITDA Ajustado	14,8%	17,4%	-2,6 p.p	12,1%	2,7 p.p

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 57,7 milhões no 1T25 (+64,9% vs. 1T24), devido ao ganho de eficiência operacional supracitado.

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %



Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Financeira	16,5	15,7	5,1%	11,2	47,3%
Despesa Financeira	(11,1)	(10,3)	7,8%	(5,3)	109,4%
Resultado Financeiro	5,4	5,4	0,0%	5,9	-8,5%
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	1,4%	1,2%	0,1 p.p	2,0%	-0,6 p.p

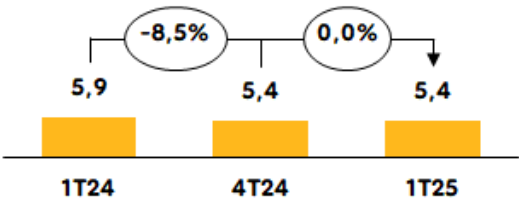
As despesas financeiras foram impactadas pela conclusão da 1ª Emissão de Nota Comercial da Pacaembu, em junho de 2024. Essa foi a primeira operação de mercado de capitais da Pacaembu, totalizando R\$ 200 milhões. Parte dos recursos foi utilizado para realizar o pré-pagamento de CCB no valor de R\$ 50 milhões. A receita financeira foi beneficiada por: (i) posição de caixa 35,9% maior; e (ii) maior taxa Selic média.

O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 5,4 milhões no 1T25 (-8,5% vs. 1T24).

Comentário do Desempenho



Resultado Financeiro – R\$ milhões



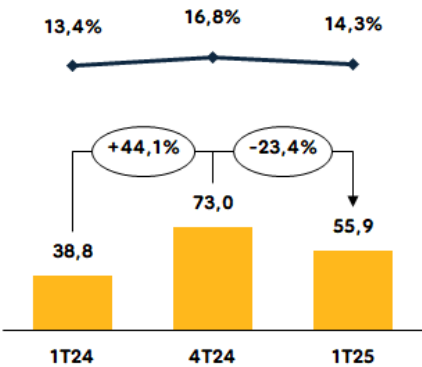
Lucro Líquido

O lucro líquido totalizou R\$ 55,9 milhões no 1T25 (+44,1% vs. 1T24) com margem líquida de 14,3% (+0,9 p.p. vs. 1T24). As variações decorreram, principalmente de: (i) expressivo crescimento do volume de vendas; (ii) ganho de eficiência operacional (preço & evolução adequada das obras) e (iii) eficiência da estrutura administrativa e de vendas com diluição do G&A e das despesas com vendas.

Lucro Líquido (R\$ milhões)	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Receita Líquida	390,2	435,1	-10,3%	289,7	34,7%
Lucro Líquido	55,9	73,0	-23,4%	38,8	44,1%
Margem Líquida	14,3%	16,8%	-2,5 p.p	13,4%	0,9 p.p
ROE LTM ⁽¹⁾	45,2%	46,0%	-0,8 p.p	29,2%	16,1 p.p
ROIC LTM ⁽²⁾	55,7%	53,2%	2,5 p.p	32,6%	23,1 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.

Lucro Líquido e Margem Líquida – %



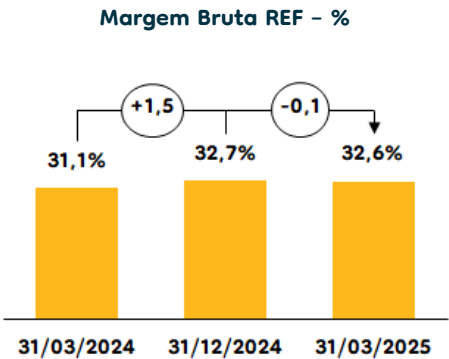
Comentário do Desempenho



Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31/03/2025	31/12/2024	T/T (%)	31/03/2024	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	870,2	793,3	9,7%	725,8	19,9%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(586,5)	(533,7)	9,9%	(500,4)	17,2%
Resultado a Apropriar	283,8	259,6	9,3%	225,4	25,9%
Margem Bruta REF	32,6%	32,7%	-0,1 p.p	31,1%	1,5 p.p

O resultado a apropriar em 31/03/2025 alcançou R\$ 283,8 milhões (+25,9% vs. mar/24) e a margem bruta REF foi de 32,6% (+1,5 p.p. vs. mar/24).



Posição de Caixa e Endividamento

Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	31/03/2025	31/12/2024	T/T (%)	31/03/2024	A/A (%)
Dívida Bruta	314,0	281,1	11,7%	210,3	49,3%
Empréstimos e Fin. Corporativo	249,9	259,7	-3,8%	111,1	125,0%
Empréstimos e Fin. de Produção	64,1	21,5	198,4%	99,2	-35,4%
(-) Caixa e Equivalentes ¹	(494,9)	(421,7)	17,3%	(364,1)	35,9%
Dívida (Caixa) Líquida	(180,9)	(140,6)	28,7%	(153,8)	17,6%
Patrimônio Líquido Consolidado	719,9	663,6	8,5%	510,9	40,9%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.	-25,1%	-21,2%	-3,9 p.p	-30,1%	5,0 p.p
Impacto na alteração no critério de repasses da CEF	(71,4)	(58,8)	21,5%	0,0	n.a.
Dívida (Caixa) Líquida ex-efeito CEF	(252,3)	(199,4)	26,6%	(153,8)	64,0%
Dívida Líquida ex-efeito CEF / Patrimônio Líquido	-35,0%	-30,0%	0,2 p.p	-30,1%	0,2 p.p

¹ Inclui Caixa Restrito

Em 2024, houve mudança no critério de repasses da Caixa Econômica Federal (“CEF”), 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 março 2025, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 494,9 milhões (+35,9% vs. mar/24) e o caixa líquido era de R\$ 180,9 milhões (+17,6% vs. mar/24). Desconsiderando-se o novo critério da CEF, o caixa líquido no período seria de R\$ 252,3 milhões.

Comentário do Desempenho

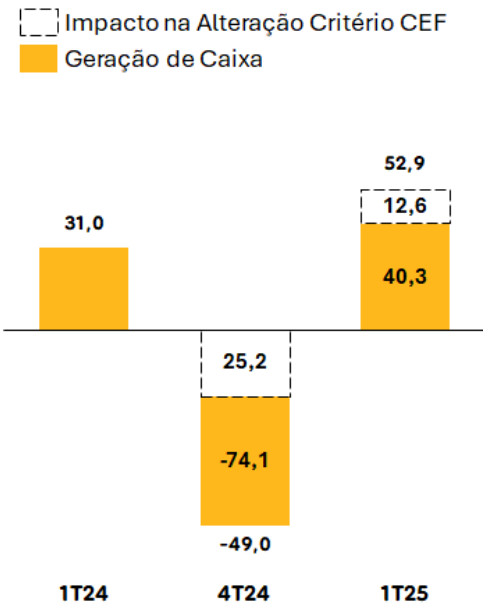


Geração de Caixa

Geração de Caixa	1T25	4T24	T/T (%)	1T24	A/A (%)
Geração de Caixa (R\$ milhões) ¹	40,3	(74,1)	-154,4%	31,0	29,9%
Impacto na alteração no critério de repasses da CEF	12,6	25,2	-49,9%	0,0	n.a.
Geração de Caixa ex efeito CEF (R\$ milhões)	52,9	(49,0)	-208,1%	31,0	70,7%

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

No 1T25, houve geração de caixa de R\$ 40,3 milhões (+29,9%vs 1T24), recorde histórico para um primeiro trimestre. Excluindo-se o critério da Caixa Econômica Federal, a geração de caixa seria de R\$ 52,9 milhões, ou +70,7% vs. 1T24.



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	31/03/2025	31/12/2024	T/T (%)	31/03/2024	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	366,9	344,9	6,4%	221,0	66,0%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	37,6	36,3	3,4%	40,5	-7,2%
Total do Contas a Receber	404,4	381,2	6,1%	261,5	54,6%

Em 31 de março de 2025, as contas a receber totalizaram R\$ 404,4 milhões (+54,6% vs. mar/24), 90,7% dos quais no ativo circulante.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 intermediárias e práticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações intermediárias, 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.

As informações intermediárias 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 intermediárias 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 intermediárias 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, estas informações trimestrais de 31 de março de 2025 não foram objeto de preenchimento completo por razão de redundância em relação ao apresentado nas demonstrações contábeis anuais individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2024, 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 intermediárias individuais e consolidadas em 05 de maio 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As informações trimestrais demonstrações financeiras 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 intermediárias 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 intermediárias.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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

(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 em controladas 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 intermediárias 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 intermediárias. 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Estimativas e premissas

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

- *Custos orçados*: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;
- *Impostos*: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- *Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas)*: a diretoria da Companhia revisa periodicamente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- *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 intermediárias 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 exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao IAS 1 equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante. Passivos não circulantes com cláusulas restritas	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações)	Esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações ao IFRS16 equivalente ao CPC 06 (R2)– Arrendamentos	Alterações para especificar os passivos de arrendamento em uma venda e arrendamento posterior.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
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 31 de março de 2025. Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025:

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	528	705	23.799	11.086
Aplicações financeiras (i)	369.922	304.230	420.860	335.872
	370.450	304.935	444.659	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 99,60% a 102,50% do CDI.

3.b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Conta corrente bancária (ii)	-	-	50.220	74.781
	-	-	50.220	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.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Contas a receber de unidades imobiliárias	50.200	43.626	451.681	424.352
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.597)	(7.490)	(47.238)	(43.158)
	42.603	36.136	404.443	381.194
Circulante	42.111	35.644	366.855	344.850
Não circulante	492	492	37.588	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 nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado distribuído da seguinte forma:

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
A vencer em 2024	-	-	-	314.199
A vencer em 2025	43.714	37.295	399.148	62.286
A vencer em 2026	137	308	11.090	8.822
A vencer em 2027	41	137	4.979	3.643
A vencer em 2028	6	41	2.432	1.636
A vencer em 2029	-	6	1.136	849
A vencer em 2030	-	-	4.137	2.306
A vencer em 2031	-	-	-	-
A vencer a partir de 2032	-	-	-	-
Total a vencer	43.898	37.787	422.922	393.741
Vencidos de 0 a 30 dias	105	117	1.112	1914
Vencidos de 31 a 60 dias	113	124	1.165	1.947
Vencidos de 61 a 90 dias	110	131	1.047	1.564
Vencidos de 91 a 120 dias	120	146	1.120	1978
Vencidos de 120 a 180 dias	263	276	2.316	2310
Vencidos de 181 a 360 dias	784	750	5.878	5890
Vencidos a mais de 360 dias	4.807	4.295	16.121	15.008
Total de Vencidos	6.302	5.839	28.759	30.611
Total	50.200	43.626	451.681	424.352

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(7.490)	(7.025)	(43.158)	(26.195)
Constituição	(335)	(1.892)	(6.242)	(27.285)
Reversão	228	1.427	2.162	10.322
Saldo em 31 de março de 2025	(7.597)	(7.490)	(47.238)	(43.158)

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Terrenos e lotes (i)	-	-	45.286	47.516
Imóveis em construção (ii)	1.468	30	99.390	87.191
Imóveis concluídos (iv)	-	-	4.311	3.182
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	10.968	1.250
Materiais não aplicados	-	-	13.053	15.596
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	25.456	25.922	134.810	111.363
	26.924	25.952	307.818	266.098
Circulante	25.460	24.770	256.131	226.271
Não Circulante	1.464	1.182	51.687	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) Impacto 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).

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. Em 31 de março de 2025, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 860 (R\$7.509 em 31 de dezembro de 2024), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$ 96 referente as unidades não vendidas sendo R\$ 89 referente a imóveis em construção e R\$ 7 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Despesas com seguros a apropriar	196	203	4.951	4.939
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	20.601	19.063
Adiantamentos a fornecedores	1.330	744	10.594	8.868
Tributos a recuperar	7.152	6.554	7.937	7.293
Mutuários a receber	97	113	12.830	11.027
Depósitos judiciais (Nota 12c)	780	747	1.382	1.312
Outros valores a receber	1.885	181	7.991	4.444
	11.440	8.542	66.286	56.946
Circulante	10.617	7.747	62.837	53.471
Não circulante	823	795	3.449	3.475

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
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 Rio Preto Vila Azul	1.000	1.000	1.000	1.000
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	2.500	2.800
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
Pacaembu Piracicaba Com Viva	187	394	187	394
Botucatu (Verônica 2)	-	-	3.898	3.898
Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)	1.500	1.500	1.500	1.500
Catanduva (Nova Catanduva III F3)	-	-	3.500	4.250
Catanduva (Nova Catanduva III F4)	-	-	76	2.350
Assis Chateaubriand (Vizinho Comviva)	-	-	5.270	3.100
Outros	1.567	1.567	3.951	2.653
	22.007	22.214	40.135	40.198
Circulante	14.027	11.482	30.512	28.276
Não circulante	7.980	10.732	9.623	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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

8. Investimento

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Controladas	570.992	590.064	-	-
Controladas em conjunto	8.504	8.491	8.504	8.491
Mais valia dos estoques (i)	1.020	1.156	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	22.010	27.623	1.420	1.624
Investimento	602.526	627.334	9.924	10.115
Provisão para perdas em controlada (ii)	(1.953)	(1.287)	(56)	(248)
Investimento líquido	600.573	626.047	9.868	9.867

(i) Ágio fundamentado pela 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo em 31 de dezembro de 2024	626.047	428.561	9.867	4.612
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.010	27.623	1.420	1.624
Dividendos recebidos	(113.574)	(264.555)	(1.000)	(1.000)
Perda distribuição desproporcional		-	-	(3.172)
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	(20.293)	27.872	204	-
Equivalência patrimonial	86.346	402.883	25	8.051
Outras (i)	37	3.663	(648)	(248)
Saldo em 31 de março de 2025	600.573	626.047	9.868	9.867

(i) Em 12 de março de 2025 a sócia detentora de 0,0002% das quotas da Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	43.031	43.355	9.902	10.762	33.129	32.593	7.486	3.642
Vida Nova Cuiabá - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	56.613	31.813	25.810	10.799	30.803	21.014	9.789	15.762
Vida Nova Primavera do Leste 394 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	49.469	37.862	20.526	13.070	28.943	24.792	8.581	16.568
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	98,00%	98,00%	51.441	37.619	26.533	12.157	24.908	25.462	5.629	13.397
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	33.019	39.025	9.865	9.251	23.154	29.774	6.185	20.323
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	31.164	30.779	10.904	8.598	20.260	22.181	6.214	18.071
Pacaembu Palotina 384 - Emp Imob Ltda	100,00%	100,00%	26.934	7.121	7.778	4.155	19.156	2.966	2.150	218
Pacaembu Lins Iv 270 - Emp. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	36.807	11.144	18.587	1.925	18.220	9.219	2.586	339
Pacaembu São José do Rio Preto 405 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	22.276	8.208	7.301	2.254	14.976	5.954	1.447	(1.281)
Pacaembu Lagoa Vermelha 367- Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	19.169	4.411	4.526	445	14.643	3.966	1.133	(94)
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	22.820	49.439	9.269	10.635	13.551	38.804	3.747	28.864
Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	18.544	6.052	5.148	1.211	13.396	4.841	3.391	(82)
Pacaembu Ituiutaba 422 – Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	19.444	11.244	7.894	3.486	11.550	7.758	3.792	59
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	16.116	20.151	4.647	4.646	11.469	15.505	1.481	36.200
Poá - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	11.634	12.251	194	57	11.440	12.194	297	1.186
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	16.384	20.431	5.038	5.089	11.346	15.342	4	23.191
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	11.458	11.453	546	593	10.912	10.860	53	(261)
Pacaembu Bauru Azevedo - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	17.936	30.223	7.483	4.536	10.453	25.687	3.253	23.299
Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.277	10.005	152	981	10.125	9.024	(136)	(47)
Pacaembu São José do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	20.373	38.175	10.590	13.207	9.783	24.968	4.225	24.316
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	9.875	9.810	231	154	9.644	9.656	(12)	7.852
Pacaembu São Carlos - Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	9.618	9.542	222	146	9.396	9.396	-	(3)
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.844	12.792	1.915	3.020	8.929	9.772	(843)	2.546
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 – Empr. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	17.057	5.828	8.748	982	8.309	4.846	68	(112)
Pacaembu Marília 222 – Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	11.588	1.394	3.480	1.083	8.108	311	(344)	(380)
Pacaembu Itapetininga Cristovão Colombo - Emp. Imob Ltda	100,00%	100,00%	17.694	20.038	9.782	12.607	7.912	7.431	3.161	44.345
Vida Nova Cuiabá II- Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	15.268	4.990	7.581	1.605	7.687	3.385	1.377	(464)
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	99,00%	99,00%	8.992	9.205	1.850	2.462	7.142	6.743	399	(1.038)
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.036	8.957	107	109	6.929	8.848	(1)	(29)
Pacaembu Bauru II - Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	8.420	8.654	1.543	1.845	6.877	6.809	68	30
Pacaembu Presidente Prudente 383 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.793	5.831	84	326	6.709	5.505	(4)	(4)
Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imov. Ltda.	100,00%	100,00%	6.031	4.829	93	233	5.938	4.596	(1)	(3)
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda.	100,00%	100,00%	6.131	5.798	216	159	5.915	5.639	276	233
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.391	7.892	2.889	3.521	5.502	4.371	1.131	17.815

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pacaembu Araras 392 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	6.099	5.945	743	568	5.356	5.377	(21)	(1)
Pacaembu Assis 371 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	10.978	10.515	5.647	5.099	5.331	5.416	(86)	28.071
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%	5.843	5.816	626	744	5.217	5.072	146	316
Pacaembu Marília Gigantão 2 - 448 – Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.414	9.694	2.220	7.587	5.194	2.107	5.329	2.097
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	10.439	31.506	5.315	5.227	5.124	26.279	4.236	8.203
Pacaembu Arapongas I - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.923	5.965	848	1.029	5.075	4.936	139	(1.075)
Pacaembu Tatuí Caguassu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.040	10.541	4.991	5.568	5.049	4.973	75	46
Pacaembu Lins Arzani - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.949	10.859	2.159	2.786	4.790	8.073	(241)	12.569
Pacaembu Bauru – Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	5.363	5.282	581	600	4.782	4.682	100	690
Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.223	5.617	1.872	1.242	4.351	4.375	(24)	(2)
Pacaembu Tatuí Lagoa Vermelha 2 - 374 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.058	3.333	865	590	4.193	2.743	(1)	(2)
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 - Emp. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.228	4.958	1.272	1.137	3.956	3.821	136	5.303
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	4.447	4.593	574	762	3.873	3.831	42	(794)
Vida Nova Salto de Pirapora - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.756	4.962	958	1.117	3.798	3.845	(47)	(243)
Pacaembu Araraquara 271 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.010	9.515	2.375	1.552	3.635	7.963	(792)	(1.061)
Pacaembu Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	7.517	11.291	3.924	2.461	3.593	8.830	3.982	3.782
Pacaembu Ourinhos Constante 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.793	4.918	1.278	1.507	3.515	3.411	104	2.994
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.755	3.552	280	76	3.475	3.476	(1)	(2)
Pacaembu Piracicaba com Viva - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.691	6.983	2.305	2.529	3.386	4.454	97	984
Pacaembu Papa - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	6.228	8.060	3.061	4.823	3.167	3.237	(70)	16.269
Pacaembu São José Do Rio Preto 395 - Emp Imob Ltda	100,00%	100,00%	5.835	8.598	3.116	6.367	2.719	2.231	487	3.724
Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.976	2.981	536	534	2.440	2.447	(7)	(161)
Salto de Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.949	5.246	2.559	2.980	2.390	2.266	124	10.274
Pacaembu São José Do Rio Preto 185 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	2.874	2.874	627	627	2.247	2.247	-	(2)
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	4.579	6.838	2.383	3.588	2.196	3.250	664	12.713
Vida Nova Londrina - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.259	2.325	204	262	2.055	2.063	(8)	(1.464)
Demais Investimentos (i), (ii) e (iii)			102.702	61.759	72.793	38.510	29.909	23.249	(4.474)	(1.157)

- (i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 31 de março 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.
- (iii) Empresas constituídas durante o exercício de 2025.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

9. Imobilizado e intangível

a) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				31/03/2025	31/12/2024
Computadores e celulares	20%	4.879	(3.129)	1.750	1.657
Máquinas e equipamentos	10%	2.408	(1.017)	1.391	1.450
Móveis e utensílios	10%	271	(167)	104	110
Aeronaves	4% a 6,67%	35.698	(1.095)	34.603	34.680
Benfeitorias	10%	2.130	(1.474)	656	751
Consórcios	-	450	-	450	361
Direito de uso de arrendamento	(c)	14.542	(5.258)	9.284	10.725
Softwares	20%	12.251	(1.377)	10.874	10.484
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		72.022	(13.517)	58.505	59.611

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	31/12/2024	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	31/03/2025
Custo					
Computadores	4.644	235	-	-	4.879
Máquinas e equipamentos	2.408	-	-	-	2.408
Móveis e utensílios	271	-	-	-	271
Aeronaves	35.698	-	-	-	35.698
Benfeitorias	2.126	4	-	-	2.130
Consórcios	361	89	-	-	450
Direito de uso de arrendamento	14.733	-	(191)	-	14.542
Softwares	11.514	737	-	-	12.251
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	-	(607)
	71.148	1.065	(191)	-	72.022

	31/12/2024	Adições	Baixas	Adições por arrendamento	31/03/2025
Depreciação					
Computadores	(2.987)	(142)	-	-	(3.129)
Máquinas e equipamentos	(958)	(59)	-	-	(1.017)
Móveis e utensílios	(161)	(6)	-	-	(167)
Aeronaves	(1.018)	(77)	-	-	(1.095)
Benfeitorias	(1.375)	(99)	-	-	(1.474)
Direito de uso de arrendamento	(4.008)	-	185	(1.435)	(5.258)
Softwares	(1.030)	(347)	-	-	(1.377)
Imobilizado e intangível líquido	(11.537)	(730)	185	(1.435)	(13.517)

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

c) Direito de uso de arrendamentos

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

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

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

	<u>31/03/2025</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.154
Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	295
Novos contratos	-
Baixa de contratos	(6)
Contraprestações pagas	(1.644)
Saldo em 31 de março de 2025	9.799
Circulante	3.082
Não circulante	6.717

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

<u>Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
2025	2.618	3.973
2026	1.899	1.899
2027	2.103	2.103
2028	2.341	2.341
2029	838	838
	9.799	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\$ 2.262 A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Banco ABC do Brasil (i)	3,20% a.a. + CDI	47.406	56.873	47.406	56.873
Banco Safra (ii)	3,41% a.a. + CDI	2.781	3.127	2.781	3.127
Caixa Econômica Federal (iii)	8,30% a.a. + TR	-	-	64.100	21.482
Notas Comerciais (iv)	1,63% a.a. + CDI	200.118	200.104	200.118	200.104
Custo de Captação (v)		(409)	(445)	(409)	(445)
		249.896	259.659	313.996	281.141
Circulante		39.861	39.788	51.264	61.270
Não Circulante		210.035	219.871	262.732	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. Notas Comerciais objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido na Resolução CVM nº 30/2021, estando a Oferta sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso V, e artigo 27, inciso I, da Resolução CVM nº 160/2022 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo, portanto, automaticamente registrada para distribuição perante a CVM, de acordo com o artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários. 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 (consolidado):

31/03/2025	2025	2026	2027	2028	Total
Banco ABC do Brasil	28.458	18.948	-	-	47.406
Banco Safra	1.363	1.418	-	-	2.781
Caixa Econômica Federal	8.111	21.349	25.080	9.560	64.100
Notas Comerciais	10	74.855	99.856	24.988	199.709
	37.942	116.570	124.936	34.548	313.996
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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período de doze meses findo em 31 de março de 2025 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	259.659	281.141
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	-	54.886
(-) Pagamento do principal	(9.764)	(22.267)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	8.818	9.678
(-) Juros pagos	(8.853)	(9.478)
(-) Custo de Captação	36	36
(+) Amortização dos custos de captação	-	-
Saldos em 31 de março de 2025	249.896	313.996

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Fornecedores a pagar (i)	6.855	4.827	111.450	66.094
Cauções a pagar (ii)	441	452	29.392	28.184
	7.296	5.279	140.842	94.278
Circulante	7.296	5.279	136.628	91.260
Não Circulante	-	-	4.214	3.018

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

12. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Imposto de renda diferido (a)	21	21	1.491	1.527
Contribuição social diferida (a)	12	12	1.000	889
Provisões para garantia de obra (b)	-	44	14.248	13.411
Provisão para demandas judiciais (c)	8.573	7.813	9.273	8.478
Tributos correntes com recolhimento diferido	336	300	10.054	9.420
	8.942	8.190	36.066	33.725
Circulante	-	-	5.705	5.894
Não Circulante	8.942	8.190	30.361	27.831

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	55.865	38.802	60.558	37.070
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(18.994)	(13.193)	(20.590)	(12.604)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	(9.896)	(8.784)	16.410	14.710
Resultado com equivalência patrimonial	29.358	22.451	9	105
Amortização de ágio	-	-	-	-
Outras	(474)	(479)	(474)	(484)
Total de despesa no resultado	(6)	(5)	(4.645)	1.727
Imposto de renda e contribuição social correntes	(3)	(18)	(4.163)	(2.882)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(3)	13	(482)	4.609
Alíquota Efetiva	0,01%	0,01%	7,67%	(4,66)%

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.

Notas Explicativas**Pacaembu Construtora S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro 2024	44	13.411
(+) Adições	-	1.920
(-) Pagamentos	(44)	(1.083)
Saldos em 31 de março de 2025	-	14.248
Circulante	-	3.664
Não Circulante	-	10.584

(c) Provisão para demandas judiciais

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

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	223	7.388	202	7.813
Provisão do exercício	5	812	10	827
Reversão do exercício	(3)	(27)	-	(30)
Pagamentos do exercício	(10)	(27)	-	(37)
Saldos em 31 de março de 2025	215	8.146	212	8.573

	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	823	7.453	202	8.478
Provisão do exercício	178	812	10	1.000
Reversão do exercício	(78)	(90)	-	(168)
Pagamentos do exercício	(10)	(27)	-	(37)
Saldos em 31 de março de 2025	913	8.148	212	9.273

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do período nas rubricas de despesas tributárias e receitas operacionais. 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” pelos assessores legais da Companhia, no montante de R\$16.468 em 31 de março de 2025 (R\$12.450 em 31 de dezembro de 2024), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de março de 2025, a Companhia possuía o montante de R\$1.382 a título de depósitos judiciais (R\$1.312 em 31 de dezembro de 2024) – Vide Nota 6.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

13. Contas a Pagar com partes relacionadas

	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Vida Nova Cuiabá – Empreendimento Imobiliário Ltda	22.277	-
Pacaembu Cafelândia – 364 – Empreendimento Imobiliário Ltda	5.603	7.234
Pacaembu Marília Gigantão – Empreendimento Imobiliário Ltda	2.120	-
Pacaembu Assis Chateaubriand 474 - Empreendimento Imobiliário Ltda	1.999	-
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Empreendimento Imobiliário Ltda	1.207	1.132
Pacaembu São Jose do Rio Preto - Empreendimento Imobiliário Ltda	807	-
Nova Vida Anápolis - Empreendimento Imobiliário Ltda	748	748
Pacaembu Marília 222 - Empreendimento Imobiliário Ltda	596	-
Vida Nova Trindade - Empreendimento Imobiliário Ltda	575	307
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 - Empreendimento Imobiliário Ltda	484	-
Pacaembu Presidente Prudente - Empreendimento Imobiliário Ltda	447	347
Pacaembu Cianorte 463 - Empreendimento Imobiliário Ltda	445	-
Vida Nova Barretos III - Empreendimento Imobiliário Ltda	392	380
Pacaembu Ourinhos Constante - Empreendimento Imobiliário Ltda	357	-
Vida Nova Itapetininga III - Empreendimento Imobiliário Ltda	308	-
Vida Nova Barretos IV - Empreendimento Imobiliário Ltda	300	-
Vida Nova Tatuí III - Empreendimento Imobiliário Ltda	294	-
Pacaembu Barretos 368 - Empreendimento Imobiliário Ltda	277	-
Pacaembu Cianorte - Empreendimento Imobiliário Ltda	251	295
Vida Nova Goiás II - Empreendimento Imobiliário Ltda	248	248
Vida Nova Londrina - Empreendimento Imobiliário Ltda	242	-
Vida Nova Dignidade 2 - Empreendimento Imobiliário Ltda	228	244
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda	228	-
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda	221	-
Vida Nova Salto de Pirapora - Empreendimento Imobiliário Ltda	221	60
Pacaembu Catanduva III - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	15.418
Pacaembu São Jose do Rio Preto 336 - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	6.636
Pacaembu Assis Chateaubriand - 357 E 358 – Empreendimento Imobiliário Ltda	-	4.145
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1.921
Pacaembu Taubaté - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	735
Pacaembu São José do Rio Preto - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	392
Outros	567	380
	<u>41.442</u>	<u>40.622</u>

Os saldos de contas a pagar com partes relacionadas passivos em 31 de março 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.

Não houve nos trimestres findos em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 operações com contas a pagar com partes relacionadas que impactaram o resultado.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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 31 de março de 2025 foi de R\$ 2.030 sendo R\$ 1.916 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$ 114 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações" (R\$ 1.987 no trimestre findo em 31 de março de 2024, sendo R\$ 1.762 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$ 225 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações").

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Salários e pró-labore	3.354	2.987	3.742	3.279
Provisão de férias e 13º Salário	11.878	10.011	12.752	10.607
Encargos trabalhistas	2.251	3.652	2.673	4.002
Gratificações e bonificações	22.726	22.485	35.367	35.330
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	5	3.508	2.196
PIS e COFINS a pagar	124	149	235	347
Outras obrigações tributárias	498	812	5.602	3.972
Outras contas a pagar	221	158	13.036	925
Aquisição de participação societária a pagar (i)	1.576	2.727	1.576	2.727
	42.628	42.986	78.491	63.385
Circulante	42.628	42.986	78.491	63.385

- (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.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de março de 2025, o capital social da Companhia é de R\$366.720, composto por 129.940.845 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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

termos e para os fins do artigo 118 da Lei das S.A., com o objetivo de regulamentar os direitos, obrigações e responsabilidades dos controladores em relação a Companhia, bem como os princípios gerais que regulam o relacionamento como acionistas da Companhia.

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

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

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

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

Em 6 de fevereiro de 2025 foi celebrado o termo de doação de titularidade de ações da Companhia, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus pelo sócio Victor Bassan de Almeida no total de 483.356 (quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e cinquenta e seis) ações nominativas e sem valor nominal de acordo com o Estatuto Social da Companhia que tem como donatário Fernando Bassan de Almeida.

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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

Sócios	31/03/2025		31/12/2024	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Eduardo Robson de Almeida	40.601.876	31,25%	40.601.876	31,26%
Wilson de Almeida Junior	36.090.558	27,77%	36.090.558	27,79%
Víctor Bassan de Almeida	17.561.922	13,52%	18.045.278	13,89%
Fernando Bassan de Almeida	17.561.922	13,52%	17.078.566	13,15%
Julia Helena de Almeida Honda	11.600.536	8,93%	11.600.536	8,93%
Frederico de Almeida Escobar	5.488.031	4,22%	5.488.031	4,23%
Outros	1.036.000	0,79%	976.000	0,75%
	129.940.845	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 três meses findo em 31 de março de 2025 e 2024 a Companhia não efetuou pagamento de dividendos.

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$52.012 em 31 de março de 2025, apresentados no passivo circulante.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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

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

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.253.433	1.452.779
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.383.184	727.026
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	870.249	725.753
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.536.125	1.007.572
(b) Custo de construção Incorridos	(949.641)	(507.201)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(2.861)	(4.954)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	586.484	500.371
	61,82%	50,34%
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)		
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	525.628	483.284
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(97.833)	(109.173)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(89)	(611)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	427.795	374.111

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

17. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receita de incorporação imobiliária	-	-	385.416	280.467
Receita de prestação de serviços	10.847	8.061	10.847	8.061
Tributos incidentes sobre a receita (i)	(1.284)	(941)	(6.024)	1.207
	9.563	7.120	390.239	289.735

- (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\$ 2.640.

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos	(9.250)	(6.888)	(273.243)	(204.875)
Despesas gerais e administrativas	(28.657)	(22.821)	(28.838)	(23.380)
Despesas com vendas	(129)	(186)	(26.293)	(20.498)
	(38.036)	(29.895)	(328.374)	(248.753)
Custos de construção	(9.367)	(6.852)	(271.440)	(203.470)
Honorários administração	(1.916)	(1.762)	(1.916)	(1.762)
Serviços tomados de terceiros	(3.007)	(1.880)	(3.014)	(1.891)
Comissões	-	-	(10.752)	(8.384)
Pessoal	(16.785)	(14.282)	(21.341)	(17.557)
Premiação unidades vendidas	-	-	(2.250)	(1.887)
Viagens e estadias	(950)	(894)	(950)	(894)
Amortização Direito de uso	(1.434)	(1.185)	(1.434)	(1.185)
Ponto de atendimento	-	-	(4.239)	(3.787)
Publicidade e propaganda	(1.020)	(147)	(5.446)	(3.642)
Custo com garantia de obra	-	-	(1.920)	(1.369)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(250)	(526)	(250)	(526)
Demais custos e despesas	(3.307)	(2.367)	(3.422)	(2.399)
	(38.036)	(29.895)	(328.374)	(248.753)

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

19. Outras despesas, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Provisão para demandas judiciais	(804)	(385)	(867)	(395)
Provisão para perdas de crédito esperadas	(107)	(159)	(4.080)	(1.141)
Ganhos e perdas de participação (i)	37	674	37	(1.342)
Despesas tributárias	(469)	(193)	(655)	(415)
Despesa com empreendimentos concluídos	(752)	(1.369)	(1.229)	(3.182)
Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis (ii)	(17)	(3.008)	(17)	(3.950)
Outras despesas/receitas, líquidas	8	25	54	289
	(2.104)	(4.415)	(6.757)	(10.136)

(i) O valor refere-se principalmente as distribuições desproporcionais de lucros na sociedade Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda no montante de R\$1.394 em 31 de março de 2024.

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

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	9.175	3.795	9.924	5.231
Juros contratuais	161	32	3.835	4.115
Variação monetária	-	-	2.729	1.890
	9.336	3.827	16.488	11.236
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(58)	(32)	(1.393)	(1.228)
Despesas com juros	(9.182)	(3.835)	(9.645)	(4.004)
Outras despesas financeiras	-	-	(25)	(90)
	(9.240)	(3.867)	(11.063)	(5.322)
Resultado financeiro líquido	96	(40)	5.425	5.914

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 exercício.

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:

	31/03/2025	31/03/2024
Lucro líquido do exercício	55.859	38.797
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	129.940.845	129.354.377
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	1.784.000	2.211.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	131.724.845	131.565.377
Resultado básico por ação	0,429880	0,299928
Resultado diluído por ação	0,424058	0,294888

22. Informação por segmento

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação imobiliária), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. 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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

23. Instrumentos financeiros

A diretoria da Companhia supervisiona a gestão desses riscos. 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. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

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.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à diretoria dentro de cada unidade de negócio. A determinação dessa responsabilidade está baseada em padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

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 março de 2025 e IPCA pelo boletim Focus de março de 2025, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$ 4.010 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:

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	7,08%	10,61%	14,15%	17,69%	21,23%
IPCA	2,83%	4,25%	5,66%	7,08%	8,49%
TR	0,55%	0,83%	1,10%	1,38%	1,65%
IGPM	2,81%	4,22%	5,62%	7,03%	8,43%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldos em 31/03/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	170.964	12.104	18.139	24.191	30.244	36.296
IPCA	189.925	5.375	8.072	10.750	13.447	16.125
TR	(64.100)	(353)	(532)	(705)	(885)	(1.058)
IGPM	(9.799)	(275)	(414)	(551)	(689)	(826)
Total	286.990	16.851	25.265	33.685	42.117	50.537

Saldos consolidados	31/03/2025	CDI	IPCA	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	444.659	420.860	-	-	-	23.799
Caixa restrito (Nota 3.b)	50.220	-	-	-	-	50.220
Contas a receber (Nota 4)	404.443	-	189.925	-	-	214.518
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	40.135	-	-	-	-	40.135
Outros ativos (Nota 6)	66.286	-	-	-	-	66.286
Total dos ativos com riscos financeiros	1.005.743	420.860	189.925	-	-	394.958
Fornecedores (Nota 11)	140.842	-	-	-	-	140.842
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	313.996	249.896	-	64.100	-	-
Arrendamentos (Nota 9)	9.799	-	-	-	9.799	-
Outras contas à pagar (Nota 14)	78.491	-	-	-	-	78.491
Total dos passivos com riscos financeiros	543.128	249.896	-	64.100	9.799	219.333
Total dos ativos e passivos líquidos	462.615	170.964	189.925	(64.100)	(9.799)	175.625

f. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março 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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

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

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

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

	Nível da hierarquia	31/03/2025	31/12/2024
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Aplicações financeiras	2 (a)	420.860	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, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	31/03/2025	31/03/2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(313.996)	(281.141)
Arrendamentos (Nota 9)	(9.799)	(11.154)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	444.659	346.958
Caixa restrito (Nota 3.b)	50.220	74.781
(Dívida líquida) / Caixa líquido	171.084	129.444
Total do patrimônio líquido consolidado	719.860	663.570
Total do capital próprio e de terceiros	548.776	534.126
Grau de índice (dívida líquida) / caixa líquido sobre patrimônio líquido - %	31,18%	24,23%

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	31/03/2025			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	528	369.922	370.450	705	304.230	304.935
Caixa restrito	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	42.603	-	42.603	36.136	-	36.136
Adiantamentos para aquisição de terrenos	22.007	-	22.007	22.214	-	22.214
Outros ativos	11.440	-	11.440	8.542	-	8.542
Total dos instrumentos ativos	76.578	369.922	446.500	67.597	304.230	371.827
Empréstimos e financiamentos	249.896	-	249.896	259.659	-	259.659
Fornecedores	7.296	-	7.296	5.279	-	5.279
Contas a pagar com partes relacionadas	41.442	-	41.442	40.622	-	40.622
Arrendamentos	9.799	-	9.799	11.154	-	11.154
Outras contas a pagar	42.628	-	42.628	42.986	-	42.986
Total dos instrumentos passivos	351.061	-	351.061	359.700	-	359.700

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

	Consolidado					
	31/03/2025			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	23.799	420.860	444.659	11.086	335.872	346.958
Caixa restrito	-	50.220	50.220	-	74.781	74.781
Contas a receber	404.443	-	404.443	381.194	-	381.194
Adiantamentos para aquisição de terrenos	40.135	-	40.135	40.198	-	40.198
Outros ativos	66.286	-	66.286	56.946	-	56.946
Total dos instrumentos ativos	534.663	471.080	1.005.743	489.424	410.653	900.077
Empréstimos e financiamentos	313.996	-	313.996	281.141	-	281.141
Fornecedores	140.842	-	140.842	94.278	-	94.278
Contas a pagar com partes relacionadas	-	-	-	-	-	-
Arrendamentos	9.799	-	9.799	11.154	-	11.154
Outras contas a pagar	78.491	-	78.491	63.385	-	63.385
Total dos instrumentos passivos	543.128	-	543.128	449.958	-	449.958

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

Em 31 de março de 2025	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	313.996	59.428	282.198	341.626
Fornecedores	140.842	136.628	4.214	140.842
Arrendamentos	9.799	4.019	8.042	12.061
	464.637	200.075	294.454	494.529

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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 de 2020
1/5 das Opções	3 (três) anos a contar de 04 de setembro de 2020
1/5 das Opções	4 (quatro) anos a contar de 04 de setembro de 2020
1/5 das Opções	5 (cinco) anos a contar de 04 de setembro de 2020

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

As opções são avaliadas pelo modelo de precificação Black-Scholes. A tabela a seguir mostra os detalhes das variações nas opções, em conjunto com as variáveis utilizadas para avaliação das opções 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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

A Companhia reconheceu em 31 de março de 2025 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$250 (R\$526 em 31 de março de 2024) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

25. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2025, os seguintes contratos de seguros:

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- (b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores - Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).

As coberturas contratadas são consideradas suficientes pela Companhia para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

Resumo de seguro por modalidade	Média Vigência	Controladora	Consolidado
Seguro aeronáutico	12	103.915	103.915
Seguro de responsabilidade civil D&O	20	23.320	31.346
Seguro de construção (riscos de engenharia)	23	-	2.861.452
Seguro garantia judicial	34	4.809	5.401
Seguro garantia para obras de infraestrutura	21	-	401.785
Seguro garantia de término de obras	26	134	380.711
Seguro término de obras - manutenção corretiva	60	13.210	132.951
Seguro executante construtor	23	-	731.948

26. Eventos subsequentes

A Companhia efetuou em 15 de abril de 2025 o pagamento de dividendos no montante de R\$76.815, sendo R\$52.011 de dividendos mínimos obrigatórios e R\$24.804 de dividendos adicionais propostos.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações 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 ressalvada 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 três meses findo em 31 de março 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 financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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 em 26 de fevereiro de 2025 sem modificação e às demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente do período de três meses e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses do trimestre findo em 31 de março de 2024 foram

anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 6 de maio de 2024, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão 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 contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 5 de maio de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do período findo em 31 de março 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, 05 de maio 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

Pedro Carneiro Leão
Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda
Gerente Contábil

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 Revisão do Auditor Independente sobre as informações trimestrais do período findo em 31 de março 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, 05 de maio 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

Pedro Carneiro Leão
Diretor de Planejamento

Robson Martins de Miranda
Gerente Contábil