

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	9
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	10
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	21
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	22
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	107
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	110
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	111
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	112

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	130.353.845
Preferenciais	0
Total	130.353.845
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	1.415.102	1.084.724	696.807
1.01	Ativo Circulante	488.641	384.578	209.934
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	437.852	304.935	164.960
1.01.03	Contas a Receber	17.838	35.644	18.272
1.01.04	Estoques	2.001	24.770	823
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	30.950	19.229	25.879
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	19.673	7.747	14.416
1.01.08.01.01	Outros ativos	19.673	7.747	14.416
1.01.08.03	Outros	11.277	11.482	11.463
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	11.277	11.482	11.431
1.01.08.03.03	Caixa restrito	0	0	32
1.02	Ativo Não Circulante	926.461	700.146	486.873
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	218.290	13.201	35.429
1.02.01.04	Contas a Receber	499	492	3.467
1.02.01.05	Estoques	2.374	1.182	15.918
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	203.360	0	0
1.02.01.09.04	Contas a receber com partes relacionadas	203.360	0	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.057	11.527	16.044
1.02.01.10.03	Outros Ativos	937	795	622
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	11.120	10.732	15.422
1.02.02	Investimentos	633.362	627.334	430.243
1.02.03	Imobilizado	60.426	59.611	21.201
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	60.426	59.611	21.201
1.02.04	Intangível	14.383	0	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	1.415.102	1.084.724	696.807
2.01	Passivo Circulante	62.758	144.253	74.922
2.01.02	Fornecedores	6.626	5.279	3.258
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.360	39.788	14.261
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.360	39.788	14.261
2.01.05	Outras Obrigações	54.772	99.186	57.403
2.01.05.02	Outros	54.772	99.186	57.403
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	13	52.012	25.180
2.01.05.02.07	Arrendamentos a pagar	6.517	3.973	3.653
2.01.05.02.08	Outras contas à pagar	47.791	42.986	28.570
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	451	215	0
2.02	Passivo Não Circulante	497.005	277.151	150.336
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	437.165	219.871	97.093
2.02.02	Outras Obrigações	49.405	47.803	44.431
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	38.665	40.622	37.250
2.02.02.02	Outros	10.740	7.181	7.181
2.02.02.02.04	Arrendamento a pagar	10.740	7.181	2.636
2.02.02.02.05	Outras contas à pagar	0	0	4.545
2.02.03	Tributos Diferidos	33	0	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	33	0	0
2.02.04	Provisões	10.402	9.477	8.812
2.02.04.02	Outras Provisões	10.402	9.477	8.812
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	44	231
2.02.04.02.05	Provisão para perda de investimentos	2.395	1.287	1.682
2.02.04.02.06	Provisão para contingências	7.637	7.813	6.624
2.02.04.02.08	Tributos diferidos	370	333	275
2.03	Patrimônio Líquido	855.339	663.320	471.549
2.03.01	Capital Social Realizado	753.932	366.442	365.377

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.03.01.02	Capital social	753.932	366.442	365.377
2.03.02	Reservas de Capital	20.764	20.090	18.399
2.03.04	Reservas de Lucros	80.643	276.788	87.773
2.03.04.10	Gasto na emissão de ações	-517	-517	-517
2.03.04.11	Reserva de Lucros	81.160	277.305	88.290

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	52.404	39.181	26.787
3.01.01	Receita Líquida	52.404	39.181	26.787
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-50.091	-37.888	-25.975
3.02.01	Custos dos imóveis vendidos	-50.091	-37.888	-25.975
3.03	Resultado Bruto	2.313	1.293	812
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	333.903	259.149	106.861
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.334	-1.509	-2.202
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-148.980	-123.962	-99.530
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.568	-18.263	-7.642
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	479.649	402.883	216.235
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	336.216	260.442	107.673
3.06	Resultado Financeiro	-3.632	695	-1.585
3.06.01	Receitas Financeiras	41.328	23.989	17.119
3.06.02	Despesas Financeiras	-44.960	-23.294	-18.704
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	332.584	261.137	106.088
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-12	-39	-68
3.08.01	Corrente	-13	-22	-41
3.08.02	Diferido	1	-17	-27
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	332.572	261.098	106.020
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	332.572	261.098	106.020
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,5562	2,0103	0,8155
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,5296	1,9766	0,8018

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	332.572	261.098	106.020
4.03	Resultado Abrangente do Período	332.572	261.098	106.020

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-308.098	133.442	-60.895
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-92.431	-110.291	-79.604
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	332.584	261.137	106.088
6.01.01.02	Provisão (reversão) da provisão para garantia	0	0	-1
6.01.01.03	Depreciação e amortização	8.302	6.706	4.874
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	531	1.233	626
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-479.649	-402.883	-216.235
6.01.01.07	Baixa de imobilizado	690	152	82
6.01.01.08	Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	44.098	20.085	18.304
6.01.01.09	Perdas de distribuições desproporcional de lucros	0	0	3.582
6.01.01.10	Impostos Diferidos	70	58	37
6.01.01.11	Apropriação de mais valia de estoques	0	0	79
6.01.01.12	Provisão(reversão) para perdas de crédito esperadas	269	465	-37
6.01.01.13	Despesa com outorga de opções	674	2.756	2.997
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-215.654	243.755	18.709
6.01.02.01	Caixa restrito	0	32	-1
6.01.02.02	Contas a receber	17.530	-14.862	-1.712
6.01.02.03	Estoques	21.577	-9.211	-14.217
6.01.02.04	Outros ativos	-13.085	2.833	6.979
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	-183	4.639	-3.367
6.01.02.09	Fornecedores	1.347	2.021	-993
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	236	215	-2
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	-41.814	-19.462	-17.640
6.01.02.14	Outros passivos	4.055	9.623	18.091
6.01.02.18	Contas a pagar com partes relacionadas	-205.317	3.372	31.571
6.01.02.19	Recebimento de dividendos	0	264.555	0
6.01.03	Outros	-13	-22	0
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-13	-22	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	429.984	-91.003	154.919
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado	-13.129	-35.508	-4.490
6.02.02	Recebimento de dividendos	336.580	0	197.120
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	0	-27.623	-40.577
6.02.07	Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	106.533	-27.872	2.866
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	11.031	97.536	-22.137
6.03.01	Liberação de empréstimos e financiamentos	650.000	200.000	0
6.03.02	Custo com captação de empréstimos e financiamentos	-13.202	-505	0
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-458.923	-51.260	-11.249
6.03.04	Aumento de capital	0	0	369
6.03.05	Pagamento de dividendos	-162.067	-45.251	-7.220
6.03.07	Recebimento stock options	1.474	0	0
6.03.09	Pagamento de arrendamento	-6.251	-5.448	-4.037
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	132.917	139.975	71.887
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	304.935	164.960	93.073
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	437.852	304.935	164.960

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	41.067	-1.474	0	-39.593	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	41.067	-1.474	0	-39.593	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	2.148	0	332.572	0	334.720
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	332.572	0	332.572
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	2.148	0	0	0	2.148
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	674	0	0	0	674
5.05.02.07	Recebimento e pagamentos do plano de remuneração baseado em ações	0	1.474	0	0	0	1.474
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	346.423	0	-196.145	-292.979	0	-142.701
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	16.629	-16.629	0	0
5.06.05	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-31.594	0	-31.594
5.06.06	Aprovação dos Dividendos adicionais propostos	0	0	-24.804	0	0	-24.804
5.06.07	Dividendos intermediários	0	0	-216.560	-183.533	0	-400.093
5.06.08	Constituição da reserva estatutária	0	0	61.223	-61.223	0	0
5.06.09	Ações preferenciais	346.423	0	0	0	0	346.423
5.06.10	Transação com não controladores	0	0	-32.633	0	0	-32.633
5.07	Saldos Finais	753.415	20.764	81.160	0	0	855.339

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	1.065	-1.065	-10.072	0	0	-10.072
5.04.01	Aumentos de Capital	1.065	-1.065	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.072	0	0	-10.072
5.05	Resultado Abrangente Total	0	2.756	0	261.098	0	263.854
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	261.098	0	261.098
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	2.756	0	0	0	2.756
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	2.756	0	0	0	2.756
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	199.087	-261.098	0	-62.011
5.06.04	Constituição da reserva legal	0	0	13.055	-13.055	0	0
5.06.05	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	10.000	-62.011	0	-52.011
5.06.06	Constituição de reserva estatutária	0	0	161.228	-161.228	0	0
5.06.07	Dividendos adicionais propostos	0	0	24.804	-24.804	0	0
5.06.08	Dividendos intermediários	0	0	-10.000	0	0	-10.000
5.07	Saldos Finais	365.925	20.090	277.305	0	0	663.320

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	264.491	15.402	108.922	0	0	388.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	264.491	15.402	108.922	0	0	388.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	100.369	0	-81.265	-20.207	0	-1.103
5.04.01	Aumentos de Capital	100.369	0	-89.865	-10.135	0	369
5.04.06	Dividendos	0	0	10.072	-10.072	0	0
5.04.08	Lucros distribuídos	0	0	-1.472	0	0	-1.472
5.05	Resultado Abrangente Total	0	2.997	0	106.020	0	109.017
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	106.020	0	106.020
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	2.997	0	0	0	2.997
5.05.02.07	Plano de remuneração baseado em ações	0	2.997	0	0	0	2.997
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	60.633	-85.813	0	-25.180
5.06.04	Constituição da reserva legal	0	0	5.301	-5.301	0	0
5.06.05	Dividendos adicionais propostos	0	0	0	-25.180	0	-25.180
5.06.06	Constituição da reserva estatutária	0	0	55.332	-55.332	0	0
5.07	Saldos Finais	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	71.063	45.147	33.901
7.01.02	Outras Receitas	71.063	45.147	33.901
7.01.02.01	Receita bruta de incorporação imobiliária	58.802	44.396	30.336
7.01.02.02	Outras receitas	12.530	1.216	3.528
7.01.02.03	Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas	-269	-465	37
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-84.187	-86.890	-63.295
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-50.091	-37.888	-25.975
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-33.272	-37.819	-37.092
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-824	-11.183	-228
7.03	Valor Adicionado Bruto	-13.124	-41.743	-29.394
7.04	Retenções	-23.975	-6.706	-4.874
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-23.975	-6.706	-4.874
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-37.099	-48.449	-34.268
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	520.977	426.872	233.354
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	479.649	402.883	216.235
7.06.02	Receitas Financeiras	41.328	23.989	17.119
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	483.878	378.423	199.086
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	483.878	378.423	199.086
7.08.01	Pessoal	104.100	92.649	73.440
7.08.01.01	Remuneração Direta	81.439	56.314	42.655
7.08.01.02	Benefícios	17.437	15.007	11.494
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.224	4.256	3.885
7.08.01.04	Outros	0	17.072	15.406
7.08.01.04.02	Honorários da administração	0	15.381	12.409
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	0	1.691	2.997
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.246	1.382	922
7.08.02.01	Federais	2.250	1.382	922
7.08.02.02	Estaduais	1	0	0

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.02.03	Municipais	-5	0	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	44.960	23.294	18.704
7.08.03.01	Juros	44.960	23.294	18.704
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	215.127	0	0
7.08.04.02	Dividendos	215.127	0	0
7.08.05	Outros	117.445	261.098	106.020
7.08.05.01	Lucro atribuível aos acionistas controladores	117.445	261.098	106.020

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	1.783.633	1.235.901	944.992
1.01	Ativo Circulante	1.464.185	1.074.607	806.876
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	533.740	346.958	243.650
1.01.03	Contas a Receber	456.313	344.850	201.668
1.01.04	Estoques	346.133	226.271	178.657
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	127.999	156.528	182.901
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	92.431	53.471	33.987
1.01.08.01.01	Outros ativos	92.431	53.471	33.987
1.01.08.03	Outros	35.568	103.057	148.914
1.01.08.03.01	Caixa restrito	16.617	74.781	131.060
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de terrenos	18.951	28.276	17.854
1.02	Ativo Não Circulante	319.448	161.294	138.116
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	211.769	91.568	111.526
1.02.01.04	Contas a Receber	121.793	36.344	40.978
1.02.01.05	Estoques	67.753	39.827	46.403
1.02.01.07	Tributos Diferidos	232	0	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	232	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.479	0	0
1.02.01.09.04	Contas a receber com partes relacionadas	5.479	0	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	16.512	15.397	24.145
1.02.01.10.03	Outros ativos	5.082	3.475	3.225
1.02.01.10.04	Adiantamentos para aquisição de terrenos	11.430	11.922	20.920
1.02.02	Investimentos	32.870	10.115	5.389
1.02.03	Imobilizado	60.426	59.611	0
1.02.04	Intangível	14.383	0	21.201

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	1.783.633	1.235.901	944.992
2.01	Passivo Circulante	299.776	313.009	301.806
2.01.02	Fornecedores	131.291	91.260	83.944
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.172	0	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.172	0	0
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.172	0	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	30.093	61.270	130.743
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	30.093	61.270	130.743
2.01.05	Outras Obrigações	131.129	154.585	82.386
2.01.05.02	Outros	131.129	154.585	82.386
2.01.05.02.05	Dividendos a pagar	13	52.012	25.180
2.01.05.02.07	Arrendamentos a pagar	6.517	3.973	3.653
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	76.918	63.385	43.900
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	47.681	35.215	9.653
2.01.06	Provisões	6.091	5.894	4.733
2.01.06.02	Outras Provisões	6.091	5.894	4.733
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.091	3.228	2.309
2.01.06.02.04	Tributos diferidos	0	2.666	2.424
2.02	Passivo Não Circulante	618.523	259.322	171.637
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	520.178	219.871	121.146
2.02.02	Outras Obrigações	56.439	11.372	17.487
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	20.207	0	0
2.02.02.02	Outros	36.232	11.372	17.487
2.02.02.02.03	Fornecedores	24.161	3.018	3.427
2.02.02.02.06	Arrendamentos a pagar	10.740	7.181	2.636
2.02.02.02.07	Adiantamentos de clientes	1.331	1.173	6.879
2.02.02.02.08	Outras contas a pagar	0	0	4.545
2.02.03	Tributos Diferidos	3.440	0	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.440	0	0
2.02.04	Provisões	38.466	28.079	33.004
2.02.04.02	Outras Provisões	38.466	28.079	33.004
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	13.615	10.183	7.384
2.02.04.02.04	Provisão para perda de investimentos	151	248	777
2.02.04.02.05	Provisão para contingências	8.290	8.478	7.136
2.02.04.02.06	Tributos diferidos	16.410	9.170	17.707
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	865.334	663.570	471.549
2.03.01	Capital Social Realizado	753.932	366.442	365.377
2.03.01.02	Capital social	753.932	366.442	365.377
2.03.02	Reservas de Capital	20.764	20.090	18.399
2.03.04	Reservas de Lucros	80.643	276.788	87.773
2.03.04.10	Gasto na emissão de ações	-517	-517	-517
2.03.04.12	Reserva de Lucros	81.160	277.305	88.290
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.995	250	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.319.828	1.692.380	1.175.245
3.01.01	Receita líquida	2.319.828	1.692.380	1.175.245
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.603.736	-1.187.238	-855.180
3.02.01	Custos dos imóveis vendidos	-1.603.736	-1.187.238	-855.180
3.03	Resultado Bruto	716.092	505.142	320.065
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-372.426	-257.616	-200.863
3.04.01	Despesas com Vendas	-146.513	-93.476	-71.566
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-149.314	-124.629	-99.830
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-72.646	-47.562	-30.534
3.04.05.02	Outras Despesas, Líquidas	-72.646	-47.562	-30.534
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.953	8.051	1.067
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	343.666	247.526	119.202
3.06	Resultado Financeiro	29.771	27.759	14.887
3.06.01	Receitas Financeiras	84.334	56.511	38.681
3.06.02	Despesas Financeiras	-54.563	-28.752	-23.794
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	373.437	275.285	134.089
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-30.763	-14.078	-28.069
3.08.01	Corrente	-26.681	-14.316	-22.362
3.08.02	Diferido	-4.082	238	-5.707
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	342.674	261.207	106.020
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	342.674	261.207	106.020
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	332.572	261.098	106.020
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.102	109	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,5562	2,0103	0,8155
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,5296	1,9766	0,8018

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	342.674	261.207	106.020
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	342.674	261.207	106.020
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	332.572	261.098	106.020
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.102	109	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	161.099	162.352	44.356
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	525.480	333.715	193.386
6.01.01.01	Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	373.437	275.285	134.089
6.01.01.02	Provisão para garantia	11.754	8.272	5.696
6.01.01.03	Depreciação e amortização	8.302	6.706	4.874
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	-151	1.414	574
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	3.953	-8.051	-1.067
6.01.01.07	Baixa de imobilizado	690	152	82
6.01.01.08	Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	54.460	35.103	18.302
6.01.01.09	Perdas de distribuições desproporcional de lucros	0	3.172	11.896
6.01.01.10	Impostos diferidos	8.014	-8.057	4.336
6.01.01.11	Apropriação de mais valia de estoques	0	0	79
6.01.01.12	Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	64.347	16.963	11.528
6.01.01.13	Despesa com outorga de opções	674	2.756	2.997
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-364.381	-171.363	-149.030
6.01.02.01	Caixa restrito	58.164	56.279	-54.682
6.01.02.02	Contas a receber	-261.259	-155.511	-52.127
6.01.02.03	Estoques	-147.788	-48.547	-48.170
6.01.02.04	Outros ativos	-40.160	-19.486	11.766
6.01.02.08	Adiantamento para aquisição de terrenos	9.817	-1.424	10.356
6.01.02.09	Fornecedores	61.174	6.907	20.243
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	12.624	19.856	-2.569
6.01.02.13	Imposto de renda e contribuição social pagos	-27.705	-15.099	-26.366
6.01.02.14	Outros passivos	6.151	11.097	16.359
6.01.02.16	Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	-50.127	-26.435	-23.840
6.01.02.17	Recebimento de dividendos	0	1.000	0
6.01.02.18	Contas a pagar com partes relacionadas	14.728	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-73.563	-37.132	-5.545

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado	-13.129	-35.508	-4.490
6.02.02	Redução capital dos acionistas não controladores	-357	0	0
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	0	-1.624	-3.705
6.02.04	Recebimento de Dividendos	2.564	0	2.650
6.02.07	Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	-62.641	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	99.246	-21.912	48.856
6.03.01	Liberação de empréstimos e financiamentos	1.150.819	358.419	276.325
6.03.02	Custos com captação de empréstimos e financiamentos	-13.202	-505	0
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-871.527	-329.268	-216.581
6.03.05	Pagamento de dividendos	-162.067	-45.251	-7.220
6.03.09	Aumento na participação dos acionistas não controladores	0	141	-4.037
6.03.10	Aumento de Capital	0	0	369
6.03.11	Pagamento de arrendamentos	-6.251	-5.448	0
6.03.12	Recebimento stock options	1.474	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	186.782	103.308	87.667
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	346.958	243.650	155.983
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	533.740	346.958	243.650

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	41.067	-1.474	0	-39.593	0	0	-357	-357
5.04.01	Aumentos de Capital	41.067	-1.474	0	-39.593	0	0	-357	-357
5.05	Resultado Abrangente Total	0	2.148	0	332.572	0	334.720	10.102	344.822
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	332.572	0	332.572	10.102	342.674
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	2.148	0	0	0	2.148	0	2.148
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	674	0	0	0	674	0	674
5.05.02.07	Recebimento e pagamentos do plano de remuneração baseado em ações	0	1.474	0	0	0	1.474	0	1.474
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	346.423	0	-196.145	-292.979	0	-142.701	0	-142.701
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	16.629	-16.629	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-31.594	0	-31.594	0	-31.594
5.06.06	Aprovação dos Dividendos adicionais propostos	0	0	-24.804	0	0	-24.804	0	-24.804
5.06.07	Dividendos intermediários	0	0	-216.560	-183.533	0	-400.093	0	-400.093
5.06.08	Constituição da reserva estatutária	0	0	61.223	-61.223	0	0	0	0
5.06.09	Ações preferenciais	346.423	0	0	0	0	346.423	0	346.423
5.06.10	Transação com não controladores	0	0	-32.633	0	0	-32.633	0	-32.633
5.07	Saldos Finais	753.415	20.764	81.160	0	0	855.339	9.995	865.334

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	1.065	-1.065	-10.072	0	0	-10.072	141	-9.931
5.04.01	Aumentos de Capital	1.065	-1.065	0	0	0	0	141	141
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.072	0	0	-10.072	0	-10.072
5.05	Resultado Abrangente Total	0	2.756	0	261.098	0	263.854	109	263.963
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	261.098	0	261.098	109	261.207
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	2.756	0	0	0	2.756	0	2.756
5.05.02.06	Plano de remuneração baseado em ações	0	2.756	0	0	0	2.756	0	2.756
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	199.087	-261.098	0	-62.011	0	-62.011
5.06.04	Constituição da reserva legal	0	0	13.055	-13.055	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	10.000	-62.011	0	-52.011	0	-52.011
5.06.06	Constituição de reserva estatutária	0	0	161.228	-161.228	0	0	0	0
5.06.07	Dividendos adicionais propostos	0	0	24.804	-24.804	0	0	0	0
5.06.08	Dividendos intermediários	0	0	-10.000	0	0	-10.000	0	-10.000
5.07	Saldos Finais	365.925	20.090	277.305	0	0	663.320	250	663.570

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	264.491	15.402	108.922	0	0	388.815	0	388.815
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	264.491	15.402	108.922	0	0	388.815	0	388.815
5.04	Transações de Capital com os Sócios	100.369	0	-81.265	-20.207	0	-1.103	0	-1.103
5.04.01	Aumentos de Capital	100.369	0	-89.865	-10.135	0	369	0	369
5.04.06	Dividendos	0	0	10.072	-10.072	0	0	0	0
5.04.08	Lucros distribuídos	0	0	-1.472	0	0	-1.472	0	-1.472
5.05	Resultado Abrangente Total	0	2.997	0	106.020	0	109.017	0	109.017
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	106.020	0	106.020	0	106.020
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	2.997	0	0	0	2.997	0	2.997
5.05.02.07	Plano de remuneração baseado em ações	0	2.997	0	0	0	2.997	0	2.997
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	60.633	-85.813	0	-25.180	0	-25.180
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	5.301	-5.301	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos adicionais propostos	0	0	0	-25.180	0	-25.180	0	-25.180
5.06.06	Constuição da reserva estatutária	0	0	55.332	-55.332	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	364.860	18.399	88.290	0	0	471.549	0	471.549

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	2.293.967	1.695.957	1.202.471
7.01.02	Outras Receitas	2.358.314	1.712.920	1.213.999
7.01.02.01	Receita de incorporação imobiliária	2.356.762	1.712.109	1.209.192
7.01.02.02	Outras receitas	1.552	811	4.807
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-64.347	-16.963	-11.528
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.794.445	-1.343.379	-992.151
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.603.736	-1.187.238	-855.180
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-190.034	-143.955	-136.050
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-675	-12.186	-921
7.03	Valor Adicionado Bruto	499.522	352.578	210.320
7.04	Retenções	-23.975	-6.706	-4.874
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-23.975	-6.706	-4.874
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	475.547	345.872	205.446
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	80.381	64.562	39.748
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.953	8.051	1.067
7.06.02	Receitas Financeiras	84.334	56.511	38.681
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	555.928	410.434	245.194
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	555.928	410.434	245.194
7.08.01	Pessoal	125.595	105.462	81.693
7.08.01.01	Remuneração Direta	102.870	69.127	50.908
7.08.01.02	Benefícios	17.501	15.007	11.494
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.224	4.256	3.885
7.08.01.04	Outros	0	17.072	15.406
7.08.01.04.02	Honorários da administração	0	15.381	12.409
7.08.01.04.03	Plano de remuneração baseado em ações	0	1.691	2.997
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	33.096	15.013	33.687
7.08.02.01	Federais	33.105	15.012	33.683
7.08.02.02	Estaduais	1	0	0

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

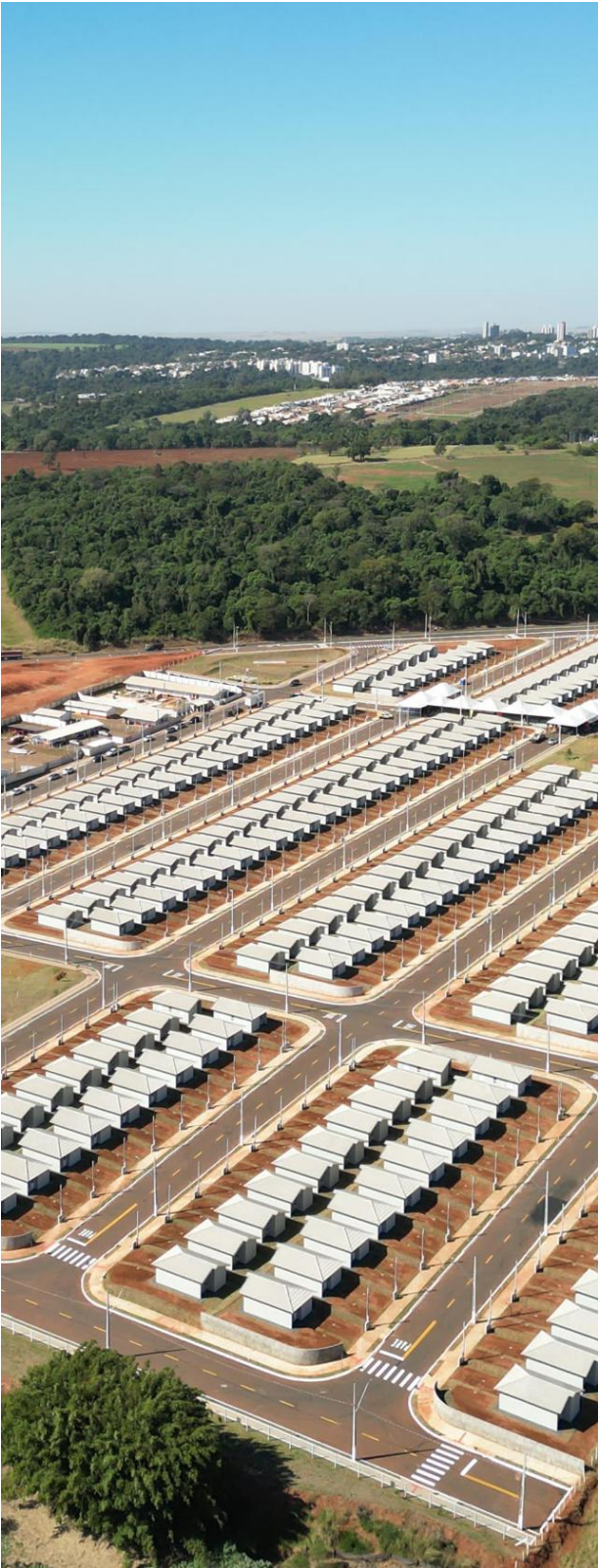
Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.02.03	Municipais	-10	1	4
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	54.563	28.752	23.794
7.08.03.01	Juros	54.563	28.752	23.794
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	215.127	0	106.020
7.08.04.02	Dividendos	215.127	0	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	0	0	106.020
7.08.05	Outros	127.547	261.207	0
7.08.05.01	Lucro atribuível aos acionistas controladores	117.445	261.098	0
7.08.05.02	Lucro atribuível aos acionistas não controladores	10.102	109	0

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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

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



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



Lançamentos

4T25: R\$ 864,3 milhões (+67,6%)
2025: R\$ 3.400,7 milhões (+56,6%)



Vendas Líquidas

4T25: R\$ 784,4 milhões (+27,1%)
2025: R\$ 3.026,7 milhões (+44,2%)



VSO

4T25: 32,9% (- 7,6 p.p.)
2025: 69,0% (-0,9 p.p.)



Receita Líquida

4T25: R\$ 579,0 milhões (+33,1%)
2025: R\$ 2.319,8 milhões (+37,1%)



Lucro Bruto Ajustado

4T25: R\$ 194,6 milhões (+43,9%)
margem ajustada: 33,6% (+2,5 p.p.)
2025: R\$ 724,6 milhões (+ 41,4%)
margem ajustada: 31,2 % (+ 0,9 p.p.)



Lucro Líquido

4T25: R\$ 87,7 milhões (+20,1%)
margem líquida: 15,1% (- 1,7 p.p.)
2025: R\$ 342,7 milhões (+31,3%)
margem líquida: 14,8% (-0,6 p.p.)

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Mensagem do Presidente

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

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

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

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Tendo em vista a positiva performance de vendas e evolução adequada das obras, a receita líquida em 2025 foi de **R\$ 2.320 milhões** (+37% vs. 2024) e o **lucro bruto ajustado¹** de **R\$ 725 milhões** (+41% vs. 2024), com margem bruta ajustada de **31,2%** (+0,9 p.p.). O crescimento operacional combinado com eficiente SG&A e manutenção de uma estrutura de capital equilibrada resultou em um **lucro líquido de R\$ 343 milhões** (+31% vs. 2024).

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

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

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

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

Fernando Almeida, Presidente da Pacaembu

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM 162/22 informamos que os auditores independentes da KPMG Auditores Independentes Ltda, não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório da administração que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

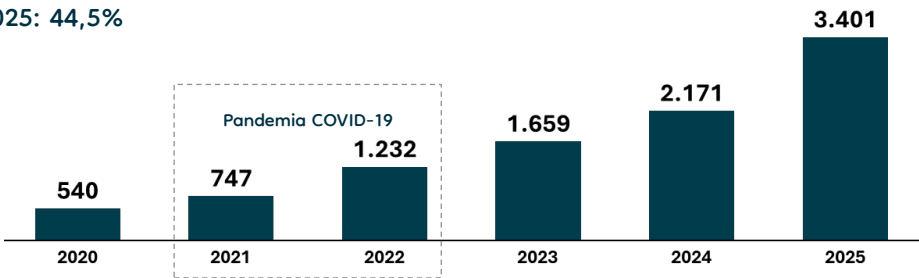
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Históricos de Principais Indicadores

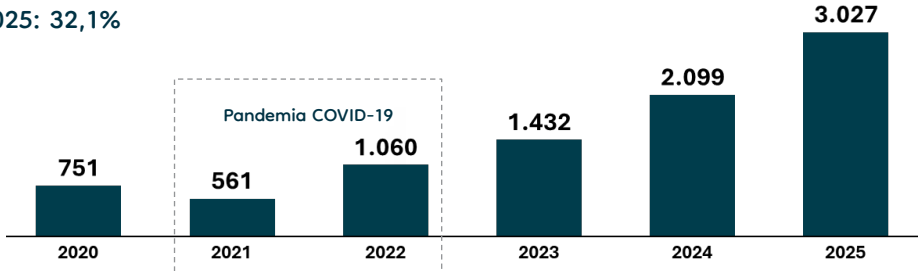
Lançamentos Totais | (VGV - R\$ Milhões)

CAGR: 2020 – 2025: 44,5%



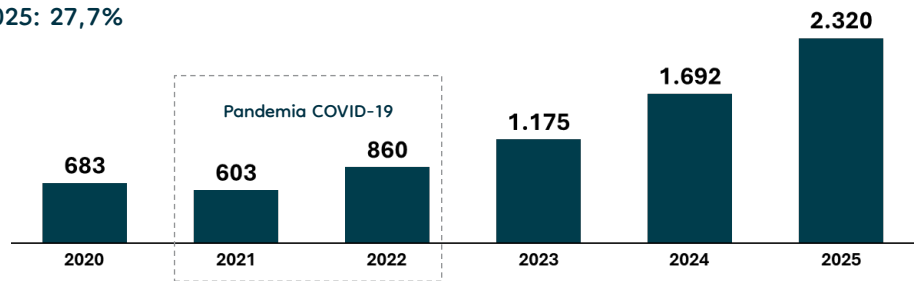
Vendas Líquidas Totais | (VGV - R\$ Milhões)

CAGR: 2020 – 2025: 32,1%



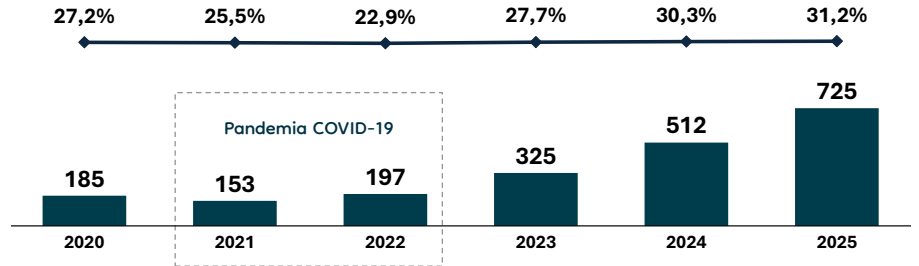
Receita Líquida | (R\$ Milhões)

CAGR: 2020 – 2025: 27,7%



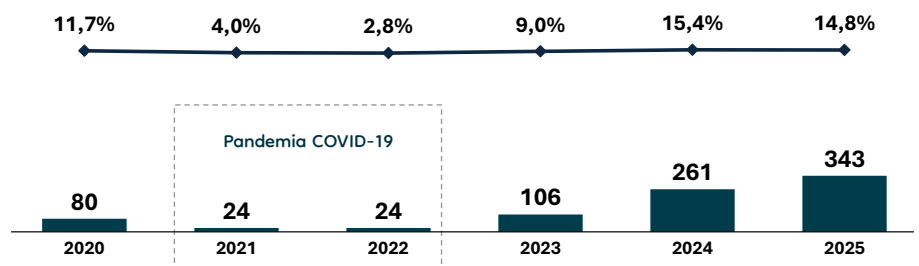
Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada | (R\$ Milhões, %)

CAGR: 2020 – 2025: 31,3%



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

CAGR: 2020 – 2025: 33,7%



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Destques Operacionais e Financeiros

Destques Operacionais e Financeiros	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Destques Operacionais								
Lançamentos (em VGV - R\$ mihões) ¹	864,3	1.106,2	-21,9%	515,7	67,6%	3.400,7	2.171,5	56,6%
Vendas Líquidas (em VGV - R\$ mihões) ¹	784,4	1.012,9	-22,6%	617,4	27,1%	3.026,7	2.099,1	44,2%
VSO (%) ¹	32,9%	44,1%	-11,2 p.p	40,5%	-7,6 p.p	69,0%	69,9%	-0,9 p.p
Entregas (unidades habitacionais)	4.506	1.091	313,0%	3.897	15,6%	10.150	6.212	63,4%
Entregas (em VGV - R\$ mihões)	771,5	199,2	287,3%	601,8	28,2%	1.720,0	982,4	75,1%
Landbank (R\$ mihões) ¹	21.084,2	19.872,9	6,1%	18.281,1	15,3%	21.084,2	18.281,1	15,3%
Destques Financeiros (R\$ mihões)								
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Lucro Bruto	191,3	229,3	-16,6%	134,3	42,4%	716,1	505,1	41,8%
Margem Bruta (%)	33,0%	30,6%	2,4 p.p	30,9%	2,1 p.p	30,9%	29,8%	1,1 p.p
Lucro Bruto Ajustado ²	194,6	232,2	-16,2%	135,2	43,9%	724,6	512,4	41,4%
Margem Bruta Ajustada (%)	33,6%	30,9%	2,7 p.p	31,1%	2,5 p.p	31,2%	30,3%	0,9 p.p
EBITDA Ajustado	92,3	122,8	-24,8%	75,6	22,1%	360,5	261,6	37,8%
Margem EBITDA Ajustado (%)	15,9%	16,4%	-0,5 p.p	17,4%	-1,5 p.p	15,5%	15,5%	0,0 p.p
Resultado Financeiro	9,8	5,6	72,7%	5,4	80,8%	29,8	27,8	7,2%
Lucro Líquido	87,7	113,9	-23,0%	73,0	20,1%	342,7	261,2	31,2%
Margem Líquida (%)	15,1%	15,2%	-0,1 p.p	16,8%	-1,7 p.p	14,8%	15,4%	-0,6 p.p
Caixa e Equivalentes ³	(550,4)	(456,7)	20,5%	(421,7)	30,5%	(550,4)	(421,7)	30,5%
Dívida (Caixa) Líquida ⁴	(0,1)	18,8	-100,5%	(140,6)	-99,9%	(0,1)	(140,6)	-99,9%
Geração de Caixa ⁵	75,6	(40,8)	-285,2%	(74,1)	-202,0%	18,0	63,1	-71,5%
Patrimônio Líquido	865,3	870,0	-0,5%	663,6	30,4%	865,3	663,6	30,4%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	0,0%	2,2%	-2,2 p.p	-21,2%	21,2 p.p	0,0%	-21,2%	21,2 p.p
ROE LTM ⁶	43,8%	43,4%	0,4 p.p	46,0%	-2,2 p.p	43,8%	46,0%	-2,2 p.p
ROIC LTM ⁷	43,9%	46,0%	-2,1 p.p	53,2%	-9,3 p.p	43,9%	53,2%	-9,3 p.p

¹ Inclui Unidades Habitacionais e Lotes Comerciais
² Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a produção.
³ Inclui Caixa Restrito.
⁴ Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito
⁵ Geração de Caixa ajustada pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio
⁶ ROE LTM é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.
⁷ ROIC LTM é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Lançamentos

Lançamentos	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Número de Unidades	4.350	5.484	-20,7%	2.749	58,2%	17.326	11.499	50,7%
VGV 100% (R\$ milhões)	864,3	1.106,2	-21,9%	515,7	67,6%	3.400,7	2.171,5	56,6%
VGV Pacaembu (R\$ milhões)	763,0	979,7	-22,1%	460,0	65,9%	3.010,0	1.920,7	56,7%
Preço Médio 100% (R\$ mil)	198,7	201,7	-1,5%	187,6	5,9%	196,3	188,8	4,0%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil)	175,4	178,7	-1,8%	167,3	4,8%	173,7	167,0	4,0%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil)	198,7	204,1	-2,6%	191,6	3,7%	197,0	190,2	3,5%

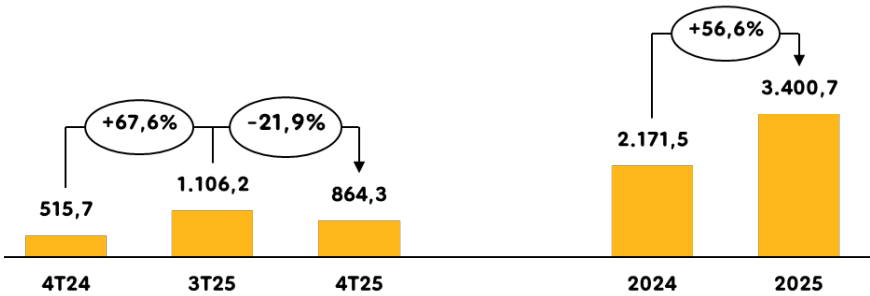
1 Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.
2 Exclui o valor atribuído a terrenistas.
3 Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos (UH) vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

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

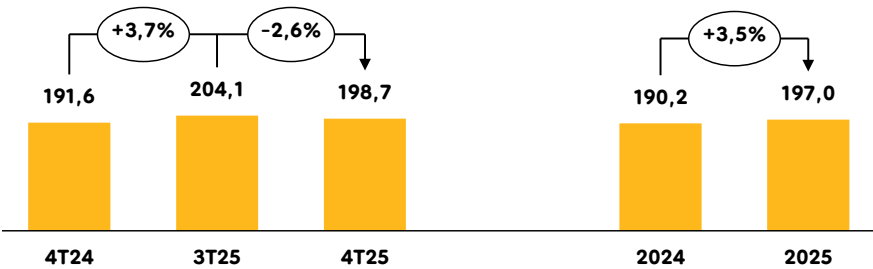
Destacam-se os lançamentos no 4T25: (i) Jardim dos Ipês 1 - Fase 3, em Primavera do Leste - MT (876 unidades, R\$ 170,8 milhões de VGV); (ii) Itapetininga Lera, em Itapetininga - SP (748 unidades, R\$ 145,9 milhões de VGV); e (iii) Bem Viver Arapongas 3, em Arapongas - PR (601 unidades, R\$ 119,0 milhões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

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

Lançamento em VGV – R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Vendas Líquidas

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

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

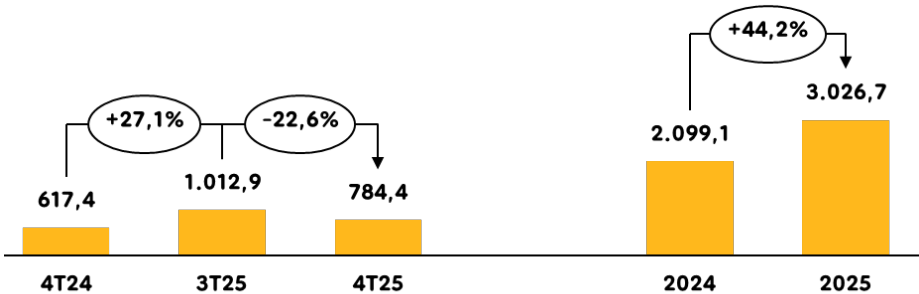
A Companhia considera vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.

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

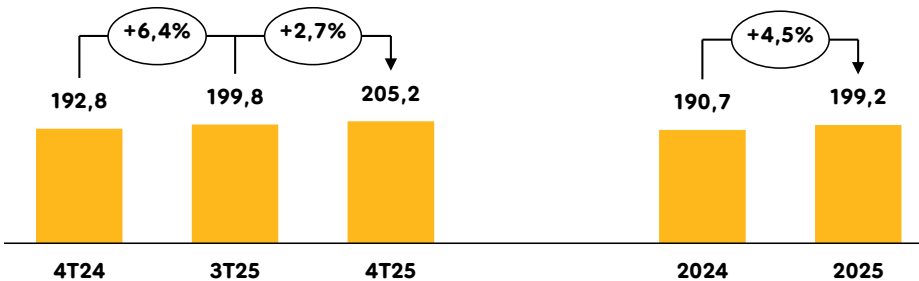
O preço médio de venda de imóveis PMCMV no 4T25 foi de R\$ 205,2 mil (+6,4% vs. 4T24) e R\$ 199,2 mil em 2025 (+4,5% vs. 2024).

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

Vendas Líquidas em VGV – R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil

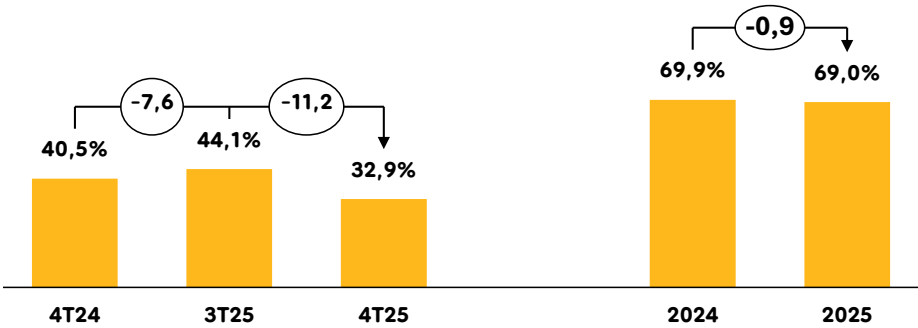


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Velocidade Sobre a Oferta – VSO

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



Unidades Habitacionais Entregues

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

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

Estoque

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

Em dezembro de 2025, os estoques de unidades eram de 8.967 unidades, sendo 97,4% referentes a obras em andamento. Os estoques de unidades em projetos concluídos referem-se a lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R\$ 2.275,1 milhões.

Landbank

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

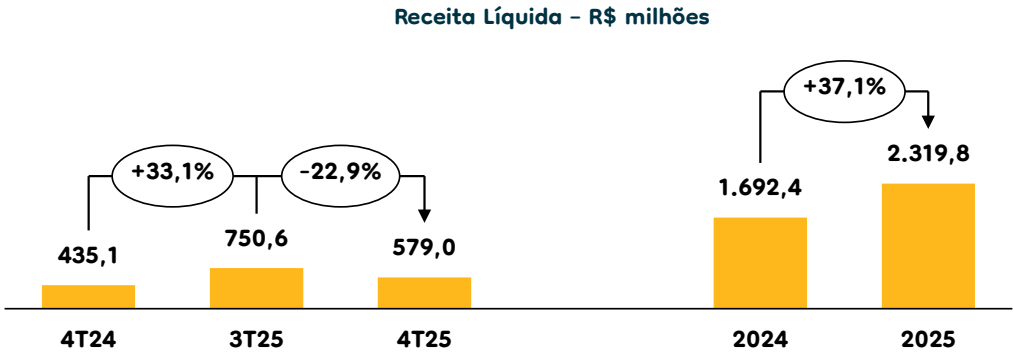


Receita Líquida e Lucro Bruto

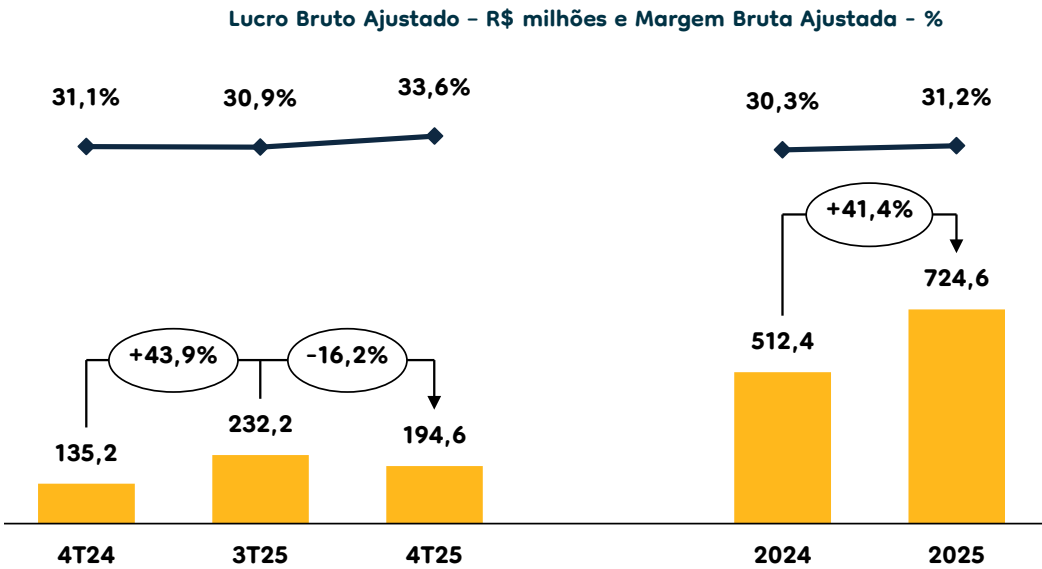
Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Lucro Bruto	191,3	229,3	-16,6%	134,3	42,4%	716,1	505,1	41,8%
Margem Bruta	33,0%	30,6%	2,4 p.p	30,9%	2,1 p.p	30,9%	29,8%	1,1 p.p
Lucro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

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

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



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



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

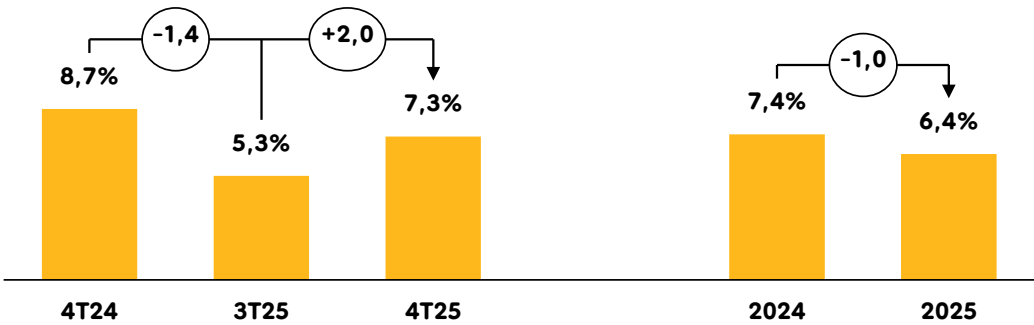


Despesas Gerais e Administrativas

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

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

G&A / Receita Líquida - %

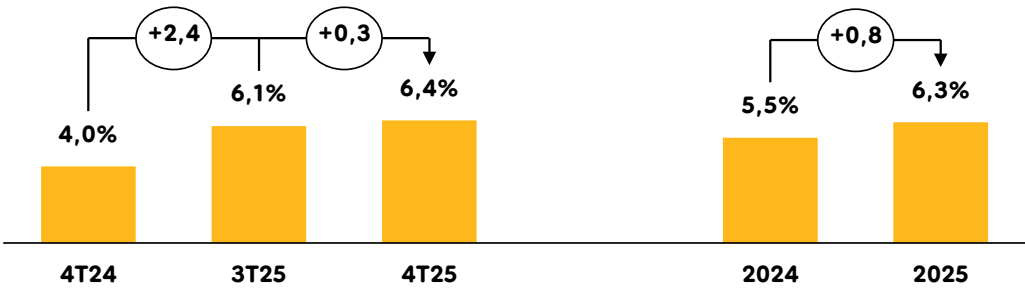


Despesas com Vendas

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

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

Desp. com Vendas / Receita Líquida - %



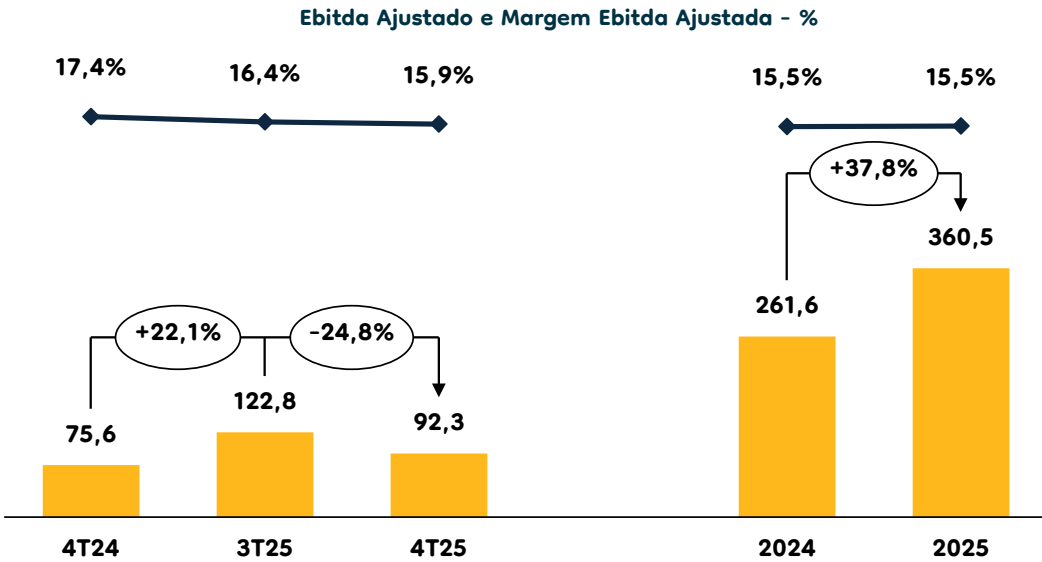
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Ebitda Ajustado

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

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



Resultado Financeiro

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

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

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

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

Lucro Líquido

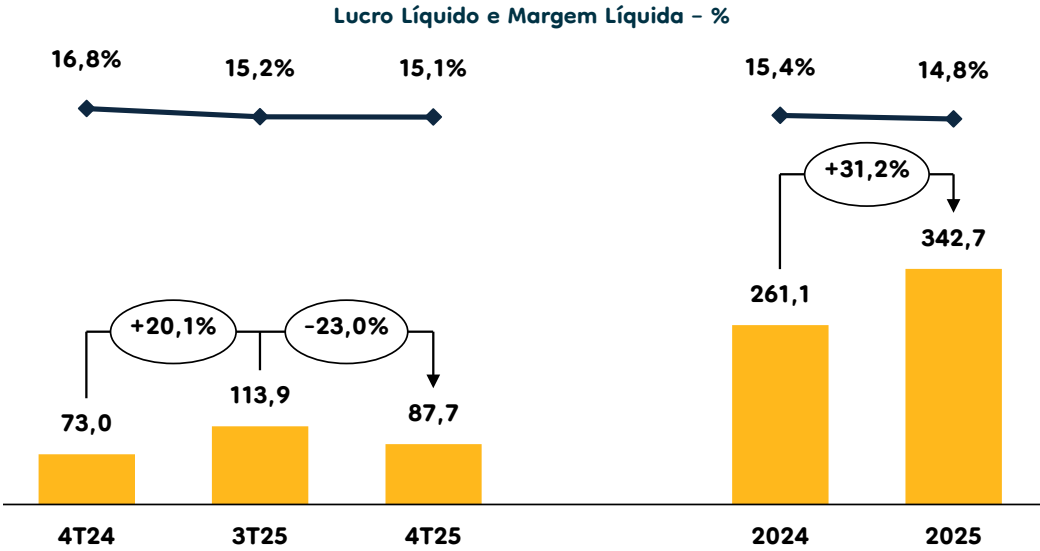
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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

(1) ROE é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período.
(2) ROIC é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.

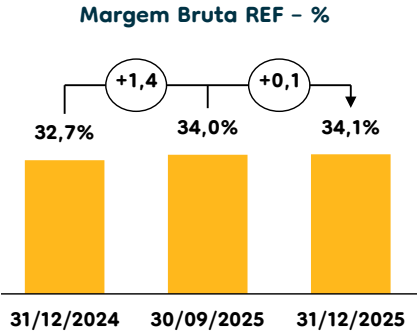
O lucro líquido totalizou R\$ 87,7 milhões no 4T25 (+20,1% vs. 4T24) com margem líquida de 15,1% (-1,7 p.p. vs. 4T24). Em 2025, a rubrica somou R\$ 342,7 milhões (+31,2% vs. 2024), margem líquida de 14,8% (-0,6 p.p. vs. 2024). A evolução do resultado líquido é decorrente do relevante crescimento da atividade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



Resultado a Apropriar

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

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



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Posição de Caixa e Endividamento

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

¹ Inclui Caixa Restrito

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

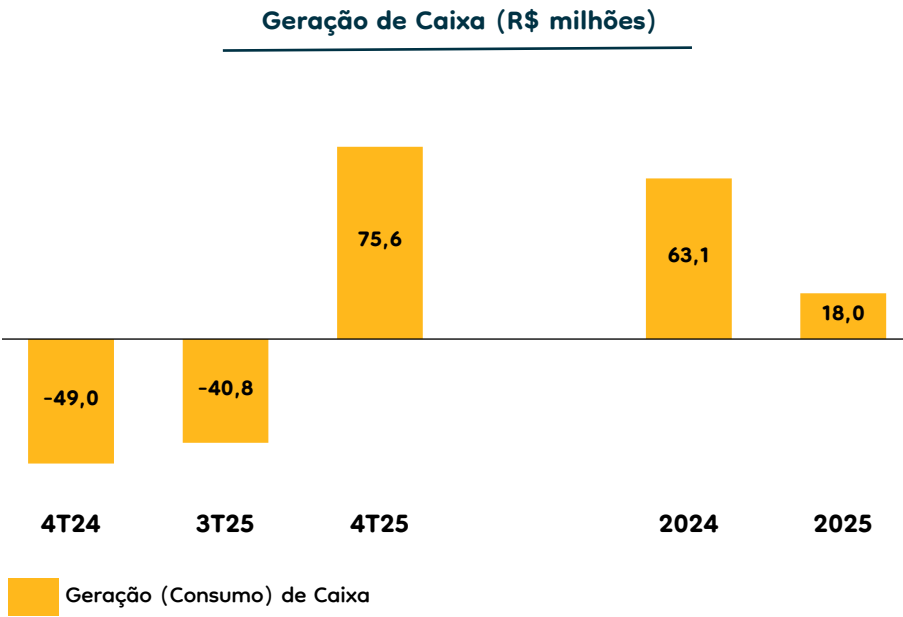


Geração (Consumo) de Caixa

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

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

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



Contas a Receber

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

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

Notas Explicativas

Demonstrações Financeiras

Pacaembu Construtora S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

31 de dezembro de 2025

Índice

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

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Balanços patrimoniais6

Demonstrações do resultado7

Demonstrações do resultado abrangente8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido9

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto.....11

Demonstrações do valor adicionado12

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas13



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da

Pacaembu Construtora S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos

Notas Explicativas

relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas, de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1 as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as normas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*), 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com o cliente (IFRS 15). Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") – Controladora e Consolidado

Notas explicativas 2.6.1, 16 e 17 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria endereçou esse assunto
A Companhia e suas controladas efetuam o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, conforme Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" – "<i>Percentage of completion</i>") apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (por obra). A estimativa do custo total e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e consequentemente do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: - Obtivemos o entendimento dos controles internos relacionados ao processo orçamentário. - Inspecionamos, em base completa, as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos em construção. - Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício e, dentro de um determinado parâmetro estipulado por nós que considera variações usuais, obtivemos as

Notas Explicativas

Devido ao volume de transações, relevância dos montantes envolvidos e às incertezas inerentes à determinação das estimativas do custo orçado, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	explicações da Companhia sobre a razoabilidade destas variações. - Por meio de amostragem, confrontamos o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. - Recalculamos o percentual de evolução da obra, confrontando o custo incorrido com o custo orçado, adicionalmente, recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra. Além disso, por meio de amostragem inspecionamos a existência dos contratos de vendas do exercício. - Avaliamos também as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas realizadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
--	---

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de *IFRS Accounting Standards* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 26 de fevereiro de 2025, que não conteve modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Notas Explicativas

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individual e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Notas Explicativas

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 6 de março de 2026

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



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

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

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	437.852	304.935	533.740	346.958
Caixa restrito	3.b	-	-	16.617	74.781
Contas a receber	4	17.838	35.644	456.313	344.850
Estoques	5	2.001	24.770	346.133	226.271
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	11.277	11.482	18.951	28.276
Outros ativos	6	19.673	7.747	92.431	53.471
Total do ativo circulante		488.641	384.578	1.464.185	1.074.607
Não circulante					
Contas a receber	4	499	492	121.793	36.344
Estoques	5	2.374	1.182	67.753	39.827
Outros ativos	6	937	795	5.082	3.475
Imposto de renda e contribuição diferido		-	-	232	-
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	11.120	10.732	11.430	11.922
Contas a receber com partes relacionadas	13.a	203.360	-	5.479	-
Investimentos	8.a	633.362	627.334	32.870	10.115
Imobilizado	9	60.426	59.611	60.426	59.611
Intangível	9	14.383	-	14.383	-
Total do ativo não circulante		926.461	700.146	319.448	161.294
Total do ativo		1.415.102	1.084.724	1.783.633	1.235.901

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	1.360	39.788	30.093	61.270
Fornecedores	11	6.626	5.279	131.291	91.260
Provisões	12	-	-	6.091	5.894
Imposto de renda e contribuição a pagar	14	-	-	1.172	-
Dividendos a pagar	15.c	13	52.012	13	52.012
Arrendamentos a pagar	9.c	6.517	3.973	6.517	3.973
Adiantamento de clientes		451	215	47.681	35.215
Outras contas a pagar	14	47.791	42.986	76.918	63.385
Total do passivo circulante		62.758	144.253	299.776	313.009
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	437.165	219.871	520.178	219.871
Fornecedores	11	-	-	24.161	3.018
Provisão para perdas de investimentos	8.a	2.395	1.287	151	248
Provisões	12	7.637	7.857	21.905	27.831
Imposto diferido	12	403	333	19.850	-
Contas a pagar com partes relacionadas	13.b	38.665	40.622	20.207	-
Arrendamentos a pagar	9.c	10.740	7.181	10.740	7.181
Adiantamento de clientes		-	-	1.331	1.173
Total do passivo não circulante		497.005	277.151	618.523	259.322
Patrimônio líquido	15				
Capital social		753.415	365.925	753.415	365.925
Reserva de capital		20.764	20.090	20.764	20.090
Reserva de lucros		81.160	277.305	81.160	277.305
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		855.339	663.320	855.339	663.320
Participação de não controladores		-	-	9.995	250
Total do patrimônio líquido		855.339	663.320	865.334	663.570
Total do passivo e do Patrimônio líquido		1.415.102	1.084.724	1.783.633	1.235.901

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita líquida	17	52.404	39.181	2.319.828	1.692.380
Custos dos imóveis vendidos	18	(50.091)	(37.888)	(1.603.736)	(1.187.238)
Lucro bruto		2.313	1.293	716.092	505.142
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	18	(148.980)	(123.962)	(149.314)	(124.629)
Despesas com vendas	18	(2.334)	(1.509)	(146.513)	(93.476)
Outras receitas/despesas, líquidas	19	5.568	(18.263)	(72.646)	(47.562)
Resultado de equivalência patrimonial	8	479.649	402.883	(3.953)	8.051
		333.903	259.149	(372.426)	(257.616)
Lucro antes do resultado financeiro e dos impostos		336.216	260.442	343.666	247.526
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	20	(44.960)	(23.294)	(54.563)	(28.752)
Receitas financeiras	20	41.328	23.989	84.334	56.511
		(3.632)	695	29.771	27.759
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		332.584	261.137	373.437	275.285
Imposto de renda e contribuição social - corrente	12.a	(13)	(22)	(26.681)	(14.316)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	12.a	1	(17)	(4.082)	238
Lucro líquido do exercício		332.572	261.098	342.674	261.207
Lucro atribuível aos sócios da controladora		332.572	261.098	332.572	261.098
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	10.102	109
Lucro por ação:					
Lucro líquido básico por ação - R\$	21	-	-	2,5562	2,0103
Lucro líquido diluído por ação - R\$	21	-	-	2,5296	1,9766

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido do exercício	332.572	261.098	342.674	261.207
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	332.572	261.098	342.674	261.207
Lucro atribuível aos sócios da controladora	332.572	261.098	332.572	261.098
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	10.102	109

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Controladora												Consolidado	
Capital Social				Reserva de capital	Reserva de Lucro						Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
			Plano de remuneração baseado em ações										
Notas	Capital social subscrito	(-) Capital a integralizar		Gasto na emissão de ações	Reserva de Lucro	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Transação com não acionistas	Lucros acumulados				
Saldos em 31 de dezembro de 2024		366.532	(90)	(517)	20.090	216.560	35.941	24.804	-	-	663.320	250	663.570
Aumento do capital social	15.a	41.067	-	-	(1.474)	-	-	-	-	(39.593)	-	(357)	(357)
Plano de remuneração baseado em ações	15/24	-	-	-	674	-	-	-	-	-	674	-	674
Recebimento e pagamentos do plano de remuneração baseado em ações		-	-	-	1.474	-	-	-	-	-	1.474	-	1.474
Aprovação dos dividendos adicionais propostos	15.d	-	-	-	-	-	-	(24.804)	-	-	(24.804)	-	(24.804)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	332.572	332.572	10.102	342.674
Constituição da reserva legal	15.b	-	-	-	-	-	16.629	-	-	(16.629)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15.c	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.594)	(31.594)	-	(31.594)
Dividendos intermediários	15.c	-	-	-	-	(216.560)	-	-	-	(183.533)	(400.093)	-	(400.093)
Constituição da reserva estatutária	15.b/d	-	-	-	-	61.223	-	-	-	(61.223)	-	-	-
Ações preferenciais		346.423	-	-	-	-	-	-	-	-	346.423	-	346.423
Transação com não acionistas		-	-	-	-	-	-	-	(32.633)	-	(32.633)	-	(32.633)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		754.022	(90)	(517)	20.764	61.223	52.570	-	(32.633)	-	855.339	9.995	865.334

Controladora												Consolidado	
Capital Social				Reserva de Capital	Reserva de Lucros						Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
			Plano de remuneração baseado em ações										
Notas	Capital social subscrito	(-) Capital a integralizar		Gasto na emissão de ações	Reserva estatutária	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Dividendos intermediários	Lucros acumulados				
Saldos em 31 de dezembro de 2023		365.467	(90)	(517)	18.399	55.332	22.886	10.072	-	-	471.549	-	471.549
Constituição Capital social	15.a	1.065	-	-	(1.065)	-	-	-	-	-	-	141	141
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	261.098	261.098	109	261.207
Lucros distribuídos	15.c	-	-	-	-	-	-	(10.072)	-	-	(10.072)	-	(10.072)
Plano de remuneração baseado em ações	15/24	-	-	-	2.756	-	-	-	-	-	2.756	-	2.756
Constituição da reserva legal	15.d	-	-	-	-	-	13.055	-	-	(13.055)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15.c	-	-	-	-	-	-	-	10.000	(62.011)	(52.011)	-	(52.011)
Dividendos adicionais propostos	15.d	-	-	-	-	-	-	24.804	-	(24.804)	-	-	-
Dividendos Intermediários	15.c	-	-	-	-	-	-	-	(10.000)	-	(10.000)	-	(10.000)
Constituição da reserva estatutária	15.b/d	-	-	-	-	161.228	-	-	-	(161.228)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		366.532	(90)	(517)	20.090	216.560	35.941	24.804	-	-	663.320	250	663.570

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	332.584	261.137	373.437	275.285
Ajustes para conciliar o resultado gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão (reversão) da provisão para garantia	-	-	11.754	8.272
Depreciação e amortização	8.302	6.706	8.302	6.706
Provisão para demandas judiciais	531	1.233	(151)	1.414
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	269	465	64.347	16.963
Despesa com outorga de opções	674	2.756	674	2.756
Resultado de equivalência patrimonial	(479.649)	(402.883)	3.953	(8.051)
Baixa de imobilizado	690	152	690	152
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	44.098	20.085	54.460	35.103
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	-	-	-	3.172
Impostos diferidos indiretos	70	58	8.014	(8.057)
	(92.431)	(110.291)	525.480	333.715
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Caixa restrito	-	32	58.164	56.279
Contas a receber	17.530	(14.862)	(261.259)	(155.511)
Estoques	21.577	(9.211)	(147.788)	(48.547)
Outros ativos	(13.085)	2.833	(40.160)	(19.486)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(183)	4.639	9.817	(1.424)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	1.347	2.021	61.174	6.907
Outros passivos	4.055	9.623	6.151	11.097
Adiantamento de clientes	236	215	12.624	19.856
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	(41.814)	(19.462)	(50.127)	(26.435)
Recebimento de dividendos	-	264.555	-	1.000
Contas a pagar com partes relacionadas	(205.317)	3.372	14.728	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(13)	(22)	(27.705)	(15.099)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(308.098)	133.442	161.099	162.352
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(13.129)	(35.508)	(13.129)	(35.508)
Recebimento de dividendos	336.580	-	2.564	-
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	106.533	(27.872)	(62.641)	-
Redução capital dos acionistas não controladores	-	-	(357)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	-	(27.623)	-	(1.624)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	429.984	(91.003)	(73.563)	(37.132)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Liberação de empréstimos e financiamentos	650.000	200.000	1.150.819	358.419
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(458.923)	(51.260)	(871.527)	(329.268)
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	(13.202)	(505)	(13.202)	(505)
Pagamento de dividendos	(162.067)	(45.251)	(162.067)	(45.251)
Aumento na participação dos acionistas não controladores	-	-	-	141
Pagamento de arrendamentos	(6.251)	(5.448)	(6.251)	(5.448)
Recebimento stock options	1.474	-	1.474	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	11.031	97.536	99.246	(21.912)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	132.917	139.975	186.782	103.308
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	304.935	164.960	346.958	243.650
No final do exercício	437.852	304.935	533.740	346.958
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	132.917	139.975	186.782	103.308

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	58.802	44.396	2.356.762	1.712.109
Reversão (provisão) para perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	(269)	(465)	(64.347)	(16.963)
Outras receitas	12.530	1.216	1.552	811
	71.063	45.147	2.293.967	1.695.957
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	(50.091)	(37.888)	(1.603.736)	(1.187.238)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(33.272)	(37.819)	(190.034)	(143.955)
Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis	(824)	(11.183)	(675)	(12.186)
	(84.187)	(86.890)	(1.794.445)	(1.343.379)
Valor adicionado bruto	(13.124)	(41.743)	499.522	352.578
Retenções				
Depreciação e amortização	(23.975)	(6.706)	(23.975)	(6.706)
	(23.975)	(6.706)	(23.975)	(6.706)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(37.099)	(48.449)	475.547	345.872
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	479.649	402.883	(3.953)	8.051
Receitas financeiras	41.328	23.989	84.334	56.511
Valor total adicionado recebido em transferência	520.977	426.872	80.381	64.562
Valor adicionado total a distribuir	483.878	378.423	555.928	410.434
Distribuição do valor adicionado	483.878	378.423	555.928	410.434
Pessoal e encargos	104.100	92.649	125.595	105.462
Salários e Encargos	-	75.577	-	88.390
Remuneração direta	81.439	56.314	102.870	69.127
Benefícios	17.437	15.007	17.501	15.007
FGTS	5.224	4.256	5.224	4.256
Honorários da administração	-	15.381	-	15.381
Plano de remuneração baseado em ações	-	1.691	-	1.691
	47.206	24.676	87.659	43.765
Impostos	2.246	1.382	33.096	15.013
Federais	2.250	1.382	33.105	15.012
Estaduais	1	-	1	-
Municipais	(5)	-	(10)	1
Remuneração de capitais de terceiros – juros	44.960	23.294	54.563	28.752
Remuneração de capital próprio	332.572	261.098	342.674	261.207
Lucro atribuível aos acionistas controladores	117.445	261.098	117.445	261.098
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	10.102	109

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro 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 demonstrações financeiras e práticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários e conforme as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com o IFRS, por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo e capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias 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).

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 05 março de 2026, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

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 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. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado, entretanto, os repasses de vendas conforme o Programa Minha Casa Minha Vida, são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

2.5. Base de consolidação

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

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

(ii) Controladas

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

(iii) Controladas em conjunto

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

2.6. Práticas contábeis materiais

2.6.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de unidades

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

i) *Venda de unidades (incorporação imobiliária)*

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes (IFRS 15), a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

O Ofício circular indica que a aplicação do CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia refere-se, substancialmente, à construção por empreitada dos empreendimentos do *Programa Minha Casa Minha Vida*, Lei Federal nº 11.977 de 2009, sendo às vendas integralmente repassadas pela instituição financeira, nos empreendimentos em construção e nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Considerando esse fluxo financeiro o risco de crédito da incorporadora é minimizado ficando a instituição financeira com risco de até 80% das unidades vendidas. Nesse modelo de negócio o risco de distrato inexistente na incorporadora uma vez que, em caso de inadimplência pelo cliente, a instituição financeira poderá executar a alienação fiduciária e com a consequente consolidação da propriedade em seu nome poderá alienar o imóvel a terceiros.

- O saldo do contas a receber refere-se à construção por empreitada dos empreendimentos do *Programa Minha Casa Minha Vida*, Lei Federal nº 11.977 de 2009 e a venda de unidades comerciais dos respectivos empreendimentos. A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção.
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida;

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

- Os montantes das receitas de vendas apuradas, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da transferência da posse, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”.

ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves. As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

- Provisão de garantia: constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos dos serviços prestados incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa um valor determinado por unidade, sendo que tal valor é apurado pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a diretoria revisa a suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua os devidos ajustes. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

- ▶ A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as sociedades do consolidado ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de engenharia.

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

Estimativas e premissas

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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

- Avaliação do valor recuperável de ativos: a diretoria revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos estoques e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão ajustando o valor contábil líquido.

2.7.1. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.7.1.1. Caixa restrito

O caixa restrito é representado por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos “valores bloqueados” em conta corrente. A liberação dos bloqueios em conta corrente é feita na medida em que ocorrem os respectivos registros dos contratos de compra e venda de unidades repassadas para a instituição financeira junto aos Cartórios de Registro de Imóveis de cada localidade. A Companhia apresenta o caixa restrito nas demonstrações dos fluxos de caixa como parte das Atividades operacionais, por concluir que esses valores são oriundos de recebimentos restritos de contas a receber.

2.7.2. Contas a receber

Contas a receber são apresentadas aos valores de realização, reconhecidas de acordo com os critérios de apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis. Os saldos de contas a receber de clientes são classificados como ativo circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.7.2.1. Perdas esperadas de crédito

A provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber e mutuários a receber, de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

2.7.3. Estoques

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente.

Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas e compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados). Os custos com desenvolvimento de projetos são capitalizados, cuja reclassificação para a rubrica de imóveis em construção ocorre quando do lançamento do empreendimento.

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. Quando ajustes são identificados, esses são baixados ao resultado do exercício. Dessa forma, os saldos em estoque nas datas bases não excedem seu valor realizável líquido.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, a qual é revisada periodicamente pela Diretoria da Companhia.

2.7.4. Investimentos em joint venture

Joint venture é um tipo de acordo conjunto por meio do qual as partes que tenham controle conjunto sobre o acordo têm direitos aos ativos líquidos da joint venture. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de um controle, existente apenas quando decisões sobre as atividades pertinentes exigirem o consentimento unânime das partes que estiverem compartilhando o controle. Os investimentos da Companhia na joint venture são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

2.7.5. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

	<u>Taxa de depreciação anual</u>
Computadores e periféricos	20
Máquinas e equipamentos	10
Veículos	20
Móveis e utensílios	10
Aeronave	4 a 6,67
Benfeitorias	10

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

O valor contábil de um item do ativo imobilizado deve ser baixado:

- Por ocasião de sua alienação; ou
- Quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros com a sua utilização ou alienação.

Direito de uso (imóveis e veículos arrendados)

A Companhia reconheceu como ativos (“ativo de direito de uso”) e passivos de arrendamento, os seus contratos referentes a locação de imóveis administrativos e veículos utilizados na operação da Companhia.

Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data em que o ativo subjacente está disponível para uso, são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos, também estão sujeitos a redução ao valor recuperável.

Passivos de arrendamento

A Companhia reconhece os passivos de arrendamento, mensurados pelo valor presente dos pagamentos a serem realizados. Esses pagamentos incluem pagamentos fixos, menos quaisquer incentivos a receber, pagamentos variáveis relacionados à índices ou taxas e pagamentos de garantia de valor residual. Os pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido os pagamentos efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo, uma alteração nos pagamentos ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos e de ativos de baixo valor e os seus pagamentos são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

2.7.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.7.7. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

2.7.8. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do lucro real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação ("RET"): instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Desde a entrada em vigor da Lei 14.382/2022, a atividade de alienação de lotes integrantes de loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, caracteriza incorporação imobiliária para todos os efeitos legais, o que possibilitou a adoção do RET para loteamentos. Juridicamente, incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, tal como conceituado no artigo 28 da Lei 4.591/1964. Art. 68.

A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 0,47% a 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 0,53% a 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

2.7.9. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações – ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.7.10. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.7.11. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

A apresentação da DVA é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável a companhias abertas. A IFRS não requer a apresentação dessa demonstração. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

2.7.12. Gastos com intermediação das vendas - comissões

Os gastos com corretagem são registrados o resultado na rubrica “despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

2.7.13. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

(i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

(iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou

(iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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

Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa nº 2.3.4.1.

(ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa nº 21.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 10.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

(iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.7.14. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

2.7.15. Programa de opções de compra de ações

Quando as opções liquidadas com ações são concedidas aos funcionários, o valor justo dessas na data da concessão é debitado na demonstração de resultado abrangente durante o período de aquisição. As condições de vesting (i.e. aquisição) de performance são considerados ajustando-se o número de instrumentos de patrimônio que devem ser adquiridos em cada exercício de forma que o valor cumulativo reconhecido durante o período de aquisição seja baseado no número de opções que eventualmente serão adquiridas. As condições não-vesting e condições de mercado são consideradas no valor justo das opções concedidas. No caso de todas as outras condições de vesting serem satisfeitas, a despesa é reconhecida. A despesa cumulativa não é ajustada por falha em atingir uma condição de vesting de mercado ou quando uma condição de não-vesting não for satisfeita. Quando termos e condições das opções são modificadas antes do vesting, qualquer aumento no valor justo das opções, medido imediatamente antes e após a modificação, também é debitado na demonstração do resultado abrangente durante o restante do período de aquisição.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Quando o valor de bens ou serviços recebidos pagos com base e ações liquidadas com ações não podem ser estimados com segurança, o valor justo desses é determinado utilizando um modelo de avaliação denominado Black-Scholes Merton (Nota 24).

Todas as opções liquidadas com ações são refletidas no excedente de contribuição até serem exercidas. No exercício, ações são emitidas em tesouraria e o valor refletido no excedente de contribuição é creditado ao capital social, ajustado por qualquer contraprestação paga.

Quando uma outorga de opções é cancelada ou liquidada durante o período de aquisição, excluindo caducidades por condições de vesting não satisfeitas, a Companhia contabiliza imediatamente o cancelamento como uma antecipação de aquisição e reconhece o valor que de outra forma teria sido reconhecido pelos serviços recebidos durante o restante do período de carência. Qualquer pagamento feito ao empregado no cancelamento é contabilizado como recompra de uma participação no capital, exceto na medida em que o pagamento exceda o valor justo do instrumento patrimonial concedido, mensurado na data da recompra. Qualquer excesso é reconhecido como uma despesa."

2.7.16. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por cota básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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

maneira que o básico, porém acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

2.8. Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios após 1º de janeiro de 2025. O grupo não adotou as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras.

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

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

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

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

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

2.8.2. Outras Normas Contábeis

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e bancos	984	705	10.053	11.086
Aplicações financeiras (i)	436.868	304.230	523.687	335.872
	437.852	304.935	533.740	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 99,00% a 102,00% do CDI em 31 de dezembro de 2025 e 99,60% a 110% do CDI em 31 de dezembro de 2024.

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Conta corrente bancária (ii)	-	-	16.617	74.781
	-	-	16.617	74.781

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contas a receber de unidades imobiliárias	26.096	43.626	685.611	424.352
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7.759)	(7.490)	(107.505)	(43.158)
	18.337	36.136	578.106	381.194
Circulante	17.838	35.644	456.313	344.850
Não circulante	499	492	121.793	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, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas.

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

O reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção, conforme normas contábeis

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

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:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
A vencer em 2025	18.767	37.295	463.445	314.199
A vencer em 2026	119	308	47.511	62.286
A vencer em 2027	266	137	62.917	8.822
A vencer em 2028	91	41	35.379	3.643
A vencer em 2029	23	6	14.810	1.636
A vencer em 2030	-	-	2.261	849
A vencer em 2031	-	-	6.308	2.306
Total a vencer	19.266	37.787	632.631	393.741
Vencidos de 0 a 30 dias	62	117	2.318	1.914
Vencidos de 31 a 60 dias	63	124	2.271	1.947
Vencidos de 61 a 90 dias	65	131	2.375	1.564
Vencidos de 91 a 120 dias	77	146	2.444	1.978
Vencidos de 120 a 180 dias	159	276	4.787	2.310
Vencidos de 181 a 360 dias	566	750	12.448	5.890
Vencidos a mais de 360 dias	5.838	4.295	26.337	15.008
Total de parcelas vencidas	6.830	5.839	52.980	30.611
Total	26.096	43.626	685.611	424.352

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo no início do exercício	(7.490)	(7.025)	(43.158)	(26.195)
Constituição	(1.038)	(1.892)	(81.973)	(27.285)
Reversão	769	1.427	17.626	10.322
Saldo final do exercício	(7.759)	(7.490)	(107.505)	(43.158)

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Terrenos e lotes (i)	-	-	37.119	47.516
Imóveis em construção (ii)	370	30	208.480	87.191
Imóveis concluídos (iv)	-	-	798	3.182
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	2.995	1.250
Materiais não aplicados	-	-	25.069	15.596
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	4.005	25.922	139.425	111.363
	4.375	25.952	413.886	266.098
Circulante	2.001	24.770	346.133	226.271
Não Circulante	2.374	1.182	67.753	39.827

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

Os juros dos financiamentos referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são capitalizados e registrados em Imóveis em construção e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. No exercício de doze meses findo em 31 de dezembro de 2025, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$10.363 (R\$7.509 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$980 referente as unidades não vendidas de imóveis em construção (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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas com seguros a apropriar	225	203	7.232	4.939
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	29.446	19.063
Adiantamentos a fornecedores	4.883	744	11.101	8.868
Tributos a recuperar	13.605	6.554	14.774	7.293
Tributos diferidos antecipado	-	-	374	-
Consórcios	564	-	1.568	-
ITBI e cartórios e mutuários a receber	81	113	21.224	11.027
Depósitos judiciais (Nota 12c)	890	747	1.512	1.312
Outros valores a receber	362	181	10.282	4.444
	20.610	8.542	97.513	56.946
Circulante	19.673	7.747	92.431	53.471
Não circulante	937	795	5.082	3.475

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Botucatu (Verônica 2)	-	-	4.573	3.898
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	1.650	1.650	2.650	2.150
Campo Grande (Jd. Água Branca)	2.000	-	2.000	-
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)	1.500	1.500	1.500	1.500
Presidente Prudente (Alto Alegre)	-	-	1.186	-
Vida Nova Rio Preto Vila Azul	1.000	1.000	1.000	1.000
Campo Mourão (João Batista F1)	1.000	-	1.000	-
Cuiabá (Faz. São José)	960	-	960	-
Cianorte (Juvenal 1 F2)	-	-	500	-
Assis Chateaubriand (Vizinho Comviva)	-	-	-	3.100
Bauru Azevedo (Belvedere)	-	2.361	-	2.361
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	-	2.800
Catanduva (Nova Catanduva III F3)	-	-	-	4.250
Catanduva (Nova Catanduva III F4)	-	-	-	2.350
Pacaembu Piracicaba Com Viva	-	394	-	394
Outros	545	1.567	1.270	2.653
	22.397	22.214	30.381	40.198
Circulante	11.277	11.482	18.951	28.276
Não circulante	11.120	10.732	11.430	11.922

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

8. Investimento**a) Composição de saldo**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Controladas	612.418	590.064	-	-
Controladas em conjunto	19.879	8.491	32.870	8.491
Mais valia dos estoques (i)	1.065	1.156	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	27.623	-	1.624
Investimento	633.362	627.334	32.870	10.115
Provisão para perdas em controlada (ii)	(2.395)	(1.287)	(151)	(248)
Investimento líquido	630.967	626.047	32.719	9.867

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

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

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo no início do exercício	626.047	428.561	9.867	4.612
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	27.623	-	1.624
Dividendos recebidos	(336.580)	(264.555)	(2.564)	(1.000)
Distribuição desproporcional	-	-	-	(3.172)
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	(139.166)	27.872	30.008	-
Equivalência patrimonial	479.649	402.883	(3.953)	8.051
Outras	1.017	3.663	(639)	(248)
Saldo final do exercício	630.967	626.047	32.719	9.867

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

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

	Participação		Ativo		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda	80,00%	80,00%	303.850	3	255.208	24	48.642	(21)	48.594	(124)
Pacaembu Ituiutaba 422 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	33.626	11.244	6.722	3.487	26.904	7.758	17.494	59
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	98,00%	98,00%	49.348	37.619	22.649	12.157	26.699	25.462	38.313	13.397
Pacaembu Palotina 384 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	59.674	7.121	35.530	4.155	24.144	2.966	27.109	218
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 429 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	25.901	432	6.882	432	19.019	-	2.611	-
Pacembu Lagoa Vermelha 367 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	27.005	4.411	8.869	445	18.136	3.966	23.496	(94)
Pacaembu Balsamo 469 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	42.993	182	25.354	72	17.639	110	4.262	(43)
Pacaembu Catanduva 348 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	18.764	-	2.243	-	16.521	-	3.610	-
Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	28.972	10.005	13.682	981	15.290	9.024	8.906	(47)
Pacaembu Votuporanga 465 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	26.367	60	11.285	60	15.082	-	4.563	-
Pacaembu Araraquara 271 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	20.028	9.515	6.173	1.552	13.855	7.963	11.584	(1.061)
Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	20.005	4.829	6.733	232	13.272	4.596	4.404	(3)
Pacaembu Bauru Azevedo - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	16.913	30.223	3.831	4.537	13.082	25.687	6.342	23.299
Pacaembu Tatuí Lagoa Vermelha 2 - 374 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	12.807	3.333	443	590	12.364	2.743	(9)	(2)
Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	19.843	6.052	9.263	1.211	10.580	4.841	23.664	(82)
Poá - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.752	12.251	331	57	10.421	12.194	739	1.186
Pacaembu Avare São Rogerio Iii 229 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	19.091	805	8.687	795	10.404	10	8.666	-
Pacaembu São Carlos - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.140	9.542	38	146	10.102	9.396	(2)	(3)
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	10.150	11.453	786	594	9.364	10.860	51	(261)
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.334	9.810	101	154	9.233	9.656	1.842	7.852
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	13.672	43.355	4.503	10.762	9.169	32.593	26.285	3.642
Pacaembu Presidente Prudente 383 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.286	5.831	159	326	9.127	5.505	(493)	(4)
Pacaembu Assis Bela Vista Iii 445 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	12.285	326	3.463	317	8.822	9	2.244	(1)
Pacaembu São José do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	15.234	38.175	6.628	13.207	8.606	24.968	3.048	24.316
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	12.425	31.506	3.855	5.227	8.570	26.279	8.289	8.203
Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	28.480	1.390	20.646	135	7.834	1.255	5.147	(3)
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	13.076	39.025	5.626	9.251	7.450	29.774	2.357	20.323
Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.166	5.617	786	1.242	7.380	4.375	(1.988)	(2)
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.473	12.792	1.222	3.020	7.251	9.772	(197)	2.546
Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	12.478	20.038	5.372	12.608	7.106	7.431	1.894	44.345
Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	24.102	11.144	17.048	1.925	7.054	9.219	15.142	339
Pacaembu Assis Chateaubriand 474 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.413	496	2.384	265	7.029	230	6.272	(98)
Pacaembu Arapongas 563 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	9.731	-	2.776	-	6.955	-	659	-
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.037	8.957	112	109	6.925	8.848	(4)	(29)
Pacaembu Tatuí Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.224	11.291	1.451	2.461	6.773	8.830	11.075	3.782
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	7.047	8.654	704	1.846	6.343	6.809	(466)	30
Pacaembu Marília Araraquara 421 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	99,00%	8.266	9	2.023	0	6.243	9	(237)	(1)
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda	100,00%	100,00%	6.410	5.798	224	159	6.186	5.639	1.300	233
Pacaembu Araras 392 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.306	5.945	122	568	6.184	5.377	(25)	(1)

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

	Participação		Ativo		Exigibilidades		Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pacaembu Brasília Reserva do Parque ADM Geral - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	31.483	1.947	25.442	1.888	6.041	59	(5.673)	(163)
Pacaembu Marília 222 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	12.352	1.394	6.401	1.082	5.951	311	14.366	(380)
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.168	5.816	407	744	5.761	5.072	689	316
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda	100,00%	99,00%	7.055	9.205	1.690	2.462	5.365	6.743	1	(1.038)
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	11.489	30.779	6.161	8.598	5.328	22.181	6.437	18.071
Pacaembu Tatuí Caguassu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.328	10.541	1.030	5.568	5.298	4.973	324	46
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.786	5.282	584	600	5.202	4.682	520	690
Pacaembu Arapongas I - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.761	5.965	709	1.028	5.052	4.936	115	(1.075)
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.380	20.431	3.336	5.089	5.044	15.342	(1.860)	23.191
Pacaembu São José Do Rio Preto 185 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.110	2.874	141	627	4.969	2.247	(59)	(2)
Pacaembu Itapetininga Copacabana 443 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.018	11.457	3.353	4.538	4.665	6.920	13.759	705
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.769	3.552	226	77	4.543	3.476	(9)	(2)
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.397	5.828	4.039	981	4.358	4.846	13.816	(112)
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.707	4.593	563	762	4.144	3.831	313	(794)
Pacaembu Lins V 382 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.263	522	206	14	4.057	508	(24)	(1)
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	5.305	7.892	1.551	3.521	3.754	4.371	(618)	17.815
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	6.334	20.151	2.771	4.645	3.563	15.505	(2.124)	36.200
Pacaembu Bauru Mello - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.521	1.441	-	274	3.521	1.167	(2)	(2)
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	8.253	49.439	5.002	10.635	3.251	38.804	(2.847)	28.864
Pacaembu São José Do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.740	3.164	549	1.300	3.191	1.864	(24)	(2)
Pacaembu Itapetininga Takaku - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.098	1.372	-	169	3.098	1.203	(2)	(2)
Pacaembu Piracicaba com Viva - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.823	6.983	1.752	2.530	3.071	4.454	(218)	984
Pacaembu Lins Arzani - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.549	10.859	1.597	2.785	2.952	8.073	(2.079)	12.569
Pacaembu Bauru Nasralla - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.693	1.022	758	152	2.935	870	(1)	(1)
Pacaembu Ribeirão Preto 386 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.865	708	2.014	699	2.851	9	(4.229)	(1)
Pacaembu Cianorte 463 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	3.995	792	1.151	782	2.844	10	(635)	-
Pacaembu São José do Rio Preto 405 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	14.223	8.208	11.636	2.253	2.587	5.954	27.618	(1.281)
Vida Nova Salto de Pirapora - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.778	4.962	259	1.117	2.519	3.845	69	(243)
Pacaembu Assis 371 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.664	10.515	2.192	5.099	2.472	5.416	(2.944)	28.071
Pacaembu Avare São Rogerio Iv 249 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	4.575	174	2.211	164	2.364	10	(3)	-
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 Emp. Imob. SPE Ltda	100,00%	100,00%	2.645	4.958	426	1.137	2.219	3.821	(1.602)	5.303
Pacaembu Votuporanga 554 - Emp. Imob. Ltda	100,00%	100,00%	2.048	-	-	-	2.048	-	-	-
Demais Investimentos (i), (ii) e (iii)			63.808	181.313	30.306	88.943	33.503	92.370	(15.028)	83.532

(i) Outros investimentos permanentes, com valores individuais em 31 de dezembro de 2025 inferiores a R\$2.000, tais investimentos apresentam diferentes percentuais de participações.

(ii) 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 que foram transferidas via cessão de quotas para 1025 – Pacaembu Mato Grosso Emp. Imob. Ltda.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro 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	
				31/12/2025	31/12/2024
Computadores e celulares	20%	5.844	(3.646)	2.198	1.657
Máquinas e equipamentos	10%	2.278	(1.171)	1.107	1.450
Móveis e utensílios	10%	305	(180)	125	110
Aeronaves	4% a 6,67%	42.135	(1.370)	40.765	34.680
Benfeitorias	10%	2.132	(1.764)	368	751
Consórcios	-	-	-	-	361
Direito de uso de arrendamento	(c)	21.593	(5.123)	16.470	10.725
Softwares	20%	16.802	(2.419)	14.383	10.484
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		90.482	(15.673)	74.809	59.611

	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				31/12/2024	31/12/2023
Computadores e celulares	20%	4.644	(2.987)	1.657	1.340
Máquinas e equipamentos	10%	2.408	(958)	1.450	436
Móveis e utensílios	10%	271	(161)	110	28
Aeronaves	4% a 6,67%	35.698	(1.018)	34.680	7.827
Benfeitorias	10%	2.126	(1.375)	751	211
Consórcios	-	361	-	361	114
Direito de uso de arrendamento	(c)	14.733	(4.008)	10.725	5.780
Softwares	20%	11.514	(1.030)	10.484	6.072
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves		(607)	-	(607)	(607)
		71.148	(11.537)	59.611	21.201

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	31/12/2024	Adições	Baixas	31/12/2025
Custo				
Computadores	4.644	1.204	(4)	5.844
Máquinas e equipamentos	2.408	14	(144)	2.278
Móveis e utensílios	271	34	-	305
Aeronaves	35.698	6.437	-	42.135
Benfeitorias	2.126	6	-	2.132
Consórcios	361	146	(507)	-
Direito de uso de arrendamento	14.733	11.067	(4.207)	21.593
Softwares	11.514	5.288	-	16.802
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	(607)
	71.148	24.196	(4.862)	90.482

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

	31/12/2024	Adições	Baixas	31/12/2025
<u>Depreciação</u>				
Computadores	(2.987)	(663)	4	(3.646)
Máquinas e equipamentos	(958)	(228)	15	(1.171)
Móveis e utensílios	(161)	(19)	-	(180)
Aeronaves	(1.018)	(352)	-	(1.370)
Benfeitorias	(1.375)	(389)	-	(1.764)
Direito de uso de arrendamento	(4.008)	(5.262)	4.147	(5.123)
Softwares	(1.030)	(1.389)	-	(2.419)
Imobilizado e intangível líquido	(11.537)	(8.302)	4.166	(15.673)

	31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
<u>Custo</u>				
Computadores	3.826	849	(31)	4.644
Máquinas e equipamentos	1.206	1.202	-	2.408
Móveis e utensílios	168	103	-	271
Aeronaves	8.632	27.066	-	35.698
Benfeitorias	1.257	869	-	2.126
Consórcios	114	247	-	361
Direito de uso de arrendamento	11.490	10.022	(6.779)	14.733
Softwares	6.481	5.172	(139)	11.514
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	(607)	-	-	(607)
	32.567	45.530	(6.949)	71.148

	31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
<u>Depreciação</u>				
Computadores	(2.486)	(518)	17	(2.987)
Máquinas e equipamentos	(770)	(188)	-	(958)
Móveis e utensílios	(140)	(21)	-	(161)
Aeronaves	(805)	(213)	-	(1.018)
Benfeitorias	(1.046)	(329)	-	(1.375)
Direito de uso de arrendamento	(5.710)	(4.816)	6.518	(4.008)
Softwares	(409)	(621)	-	(1.030)
Imobilizado e intangível líquido	(11.366)	(6.706)	6.535	(11.537)

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:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

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

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

Saldos em 31 de dezembro 2023	6.289
(+) Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	553
(+) Novos contratos	10.022
(-) Baixa de contratos	(262)
(-) Contraprestações pagas	(5.448)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	11.154
(+) Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	1.293
(+) Novos contratos	11.015
(-) Baixa de contratos	(6)
(-) Contraprestações pagas	(6.199)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	17.257
Circulante	6.517
Não Circulante	10.740

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações	2025	2024
2025	-	3.973
2026	6.517	1.899
2027	6.563	2.103
2028	3.290	2.341
2029	887	838
	17.257	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\$2.733. 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Banco ABC do Brasil (i)	3,20% a.a. + CDI	-	56.873	-	56.873
Banco Safra (ii)	3,41% a.a. + CDI	-	3.127	-	3.127
Caixa Econômica Federal (iii)	8,30% a.a. + TR	-	-	111.746	21.482
Notas Comerciais (iv)	1,63% a.a. + CDI	-	200.104	-	200.104
Custo de Captação (v)	-	-	(445)	-	(445)
Debêntures 2ª emissão (vi)	104,5% CDI	250.144	-	250.144	-
Debêntures 3ª emissão (vii)	100% CDI	201.216	-	201.216	-
Custo de Captação (viii)	-	(12.835)	-	(12.835)	-
		438.525	259.659	550.271	281.141
Circulante		1.360	39.788	30.093	61.270
Não Circulante		437.165	219.871	520.178	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. A Companhia realizou em 29 de dezembro de 2025 a liquidação antecipada no valor de R\$ 22.272 (antecipação facultativa)
- (ii) Financiamento - Operação contratada no montante de R\$5.736, sendo os recursos tomados para financiamento de aeronave modelo Cirrus 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. O valor de R\$ 1.598 foi quitado pela Companhia no dia 29 de dezembro de 2025 de forma facultativa.
- (iii) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu exercício de construção. Os financiamentos estão sujeitos a juros com taxa nominal de 8% e taxa efetiva de 8,3% ao ano, acrescida da atualização monetária apurada no exercício pela Taxa Referencial - TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros.
- (iv) Notas Comerciais Escriturais, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, em série única, no valor total de R\$ 200.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 1,63% ao ano, sendo que os recursos líquidos captados serão utilizados para (i) pré-pagamento da CCB nº 100120060016300 junto ao Banco Itaú, (ii) reforço de caixa e (iii) capital de giro vinculado ao desenvolvimento de suas atividades imobiliárias, no curso normal de seus negócios. As Notas Comerciais possuíam vencimento em 28 de janeiro de 2028, não contavam com qualquer garantia real ou fidejussória, nem qualquer privilégio sobre os bens da Emitente e não possuíam "covenants" financeiros. A Companhia realizou em 09 de julho de 2025, o resgate antecipado facultativo da totalidade das notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) emissão, em série única, para distribuição pública, sob o rito de registro automático, da Companhia ("Notas comerciais") no valor total de R\$ 200.863 ("Resgate Antecipado Facultativo").
- (v) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação das Notas Comerciais no montante de R\$445 e houve amortizações no montante de R\$445 no exercício
- (vi) Em 03 de Julho de 2025 ocorreu a integralização das debêntures da 2ª (segunda) emissão, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente) conforme aprovação do Conselho de Administração da Companhia realizada em 06 de junho de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Debêntures, com prazo de vencimento de 5 (cinco anos), contados da Data da Emissão, vencendo, portanto, em 25 de junho de 2030 e sujeitas a juros semestrais remuneratórios de 104,5% do CDI. O pagamento do saldo do valor nominal unitário das debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento no dia 25 de junho de 2029, e o último pagamento na data de vencimento das debêntures. Os recursos obtidos pela Companhia com a Emissão serão destinados ao pagamento de custos e despesas futuras, diretamente relacionados ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários. Não foram constituídas garantias, reais ou fidejussórias, no âmbito dos CRI ou sobre os créditos imobiliários e possuem "covenants" financeiros.

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

- (vii) Em 15 de dezembro de 2025, ocorreu a integralização das debêntures da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A. Foram emitidas 200.000 (duzentos mil) debêntures com o prazo de vencimento de 7 (sete) anos, portanto, em 27 de dezembro de 2032. As debêntures não estão sujeitas a atualização monetária sobre o valor nominal unitário e incidem juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do CDI. O pagamento do saldo do valor nominal unitário das debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento no dia 26 de dezembro de 2031, e o último pagamento na data de vencimento da debênture, os juros remuneratórios serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de junho de 2026 e os demais pagamentos sempre nos meses de junho e dezembro. Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias sobre os CRI e os créditos imobiliários e possuem "covenants" financeiros.
- (viii) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação do CRI no montante de R\$13.202 e houve amortizações no montante de R\$812 no exercício.

Cronograma de vencimentos

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

31/12/2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Caixa Econômica Federal	28.733	43.026	30.494	9.493	-	-	-	111.746
Debêntures 2ª emissão	144	-	-	125.000	125.000	-	-	250.144
Debêntures 3ª emissão	1.216	-	-	-	-	100.000	100.000	201.216
	30.093	43.026	30.494	134.493	125.000	100.000	100.000	563.106

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,

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

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.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia estava adimplente com as cláusulas financeiras contratuais. O empréstimo mantido junto ao Banco ABC foi integralmente quitado em 29 de dezembro de 2025, não restando saldos remanescentes ou obrigações pendentes na data de encerramento do exercício.

Cláusulas restritivas (covenants) das operações – CRI.

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

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

Será considerado em evento de vencimento antecipado não automático, principalmente, a não manutenção dos seguintes índices financeiros: (a) Soma da Dívida líquida e Imóveis a pagar, dividida pelo patrimônio líquido, o resultado deve ser inferior a 0,80. (b) Soma de Recebíveis,

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

Receita a Apropriar e Estoque, dividida pela soma da Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custo a Apropriar cujo resultado deve ser superior a 1,6 ou inferior a 0, entre outras condições definidas nas escrituras das emissões.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia estava adimplente com as cláusulas financeiras para vencimentos antecipados.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	111.354	251.889
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	200.000	358.419
(-) Pagamento do principal	(51.260)	(329.268)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	19.472	26.981
(-) Juros pagos	(19.462)	(26.435)
(-) Custo de Captação	(505)	(505)
(+) Amortização dos custos de captação	60	60
Saldo em 31 de dezembro de 2024	259.659	281.141
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	650.000	1.150.819
(-) Pagamento do principal	(458.923)	(871.527)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	41.993	52.355
(-) Juros pagos	(41.814)	(50.127)
(-) Custo de Captação	(13.202)	(13.202)
(+) Amortização dos custos de captação	812	812
Saldos em 31 de dezembro de 2025	438.525	550.271

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fornecedores a pagar (i)	6.187	4.827	111.518	66.094
Cauções a pagar (ii)	439	452	43.934	28.184
	6.626	5.279	155.452	94.278
Circulante	6.626	5.279	131.291	91.260
Não Circulante	-	-	24.161	3.018

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

12. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Provisões com Impostos				
Imposto de renda diferido (a)	21	21	2.174	1.527
Contribuição social diferida (a)	11	12	1.266	889
PIS diferido	99	214	868	526
COFINS diferido	272	86	3.413	2.427
RET diferido	-	-	12.129	6.467
	403	333	19.850	11.836
Circulante	-	-	-	2.667
Não circulante	403	333	19.850	9.169
Demais Provisões				
Provisões para garantia de obra (b)	-	44	19.706	13.411
Provisão para demandas judiciais (c)	7.637	7.813	8.290	8.478
	7.637	7.857	27.996	21.889
Circulante	-	-	6.091	3.227
Não Circulante	7.637	7.857	21.905	18.662

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	332.584	261.137	373.437	275.285
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(113.079)	(88.787)	(126.969)	(93.597)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	(50.014)	(43.956)	97.550	81.061
Resultado com equivalência patrimonial	163.081	136.980	(1.344)	2.737
Adições e exclusões	-	(4.276)	-	(4.279)
Total de despesa no resultado	(12)	(39)	(30.763)	(14.078)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(13)	(22)	(26.681)	(14.316)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1	(17)	(4.082)	238
Alíquota Efetiva	0,004%	0,015%	8,238%	5,114%

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro 2023	231	9.693
(+) Adições	-	8.272
(-) Pagamentos	(187)	(4.554)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	44	13.411
(+) Adições	-	11.754
(-) Pagamentos	(44)	(5.459)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	-	19.706
Circulante	-	6.091
Não Circulante	-	13.615

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 2023	140	5.554	930	6.624
Provisão do exercício	289	2.892	44	3.225
Reversão do exercício	(206)	(1.014)	(772)	(1.992)
Pagamentos do exercício	-	(44)	-	(44)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	223	7.388	202	7.813
Provisão do exercício	712	582	47	1.341
Reversão do exercício	(183)	(378)	(249)	(810)
Pagamentos do exercício	(591)	(116)	-	(707)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	161	7.476	-	7.637

	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	652	5.554	930	7.136
Provisão do exercício	885	2.982	44	3.911
Reversão do exercício	(711)	(1.014)	(772)	(2.497)
Pagamentos do exercício	(3)	(69)	-	(72)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	823	7.453	202	8.478
Provisão do exercício	937	671	47	1.655
Reversão do exercício	(284)	(520)	(249)	(1.053)
Pagamentos do exercício	(674)	(116)	-	(790)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	802	7.488	-	8.290

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas são consideradas “possíveis” pela Companhia em conjunto com os assessores legais da Companhia, no montante de R\$21.870 em 31 de dezembro de 2025 (R\$12.450 em 31 de dezembro de 2024), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía o montante de R\$1.512 a título de depósitos judiciais (R\$1.312 em 31 de dezembro de 2024) – Vide Nota 6.

13. Partes relacionadasa) Contas a receber com partes relacionadas

	Controladora	Consolidado
	2025	2025
Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda	146.711	-
Brasília Reserva Do Parque Adm Geral - Emp. Imob. Ltda	22.901	-
Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda	11.423	-
Pacaembu Lins Iv 270 - Emp. Imob. Ltda	5.338	-
Reserva do Parque Holding Ltda	-	4.497
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda	3.127	-
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda	1.550	-
Alto Do Mandaguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.279	-
Pacaembu Marília Gigantão 2 - 448 - Emp. Imob. Ltda	1.025	-
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda	1.005	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	951	-
Pacavitta Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	749
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda	536	-
Pacaembu Ourinhos Constante 2 - Emp. Imob. Ltda	507	-
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda	491	-
Pacaembu Marília 262 - Emp. Imob. Ltda	466	-
Pacaembu Itapetininga Lera 446 - Emp. Imob. Ltda	464	-
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda	388	-
Pacaembu Ribeirão Preto 391 - Emp. Imob. Ltda	383	-
Pacaembu Toledo 592 - Emp. Imob. Ltda	355	-
Pacaembu Ribeirão Preto 458 - Emp. Imob. Ltda	278	-
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda	266	-
Pacaembu Bauru Nasralla 2 - Emp. Imob. Ltda	244	-
Pacaembu Sossego - Emp. Imob. Ltda	240	-
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda	226	-
Pacaembu Ourinhos Rapchan 387 - Emp. Imob. Ltda	222	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 395 - Emp. Imob. Ltda	221	-
Pacaembu Londrina 526 E 527 - Emp. Imob. Ltda	205	-
Pacaembu Araraquara 528 - Emp. Imob. Ltda	200	-
Outros	2.358	233
	203.360	5.479

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

b) Contas a pagar com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Centro Oeste Negócios Imobiliários Ltda.	-	-	20.207	-
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	6.845	735	-	-
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda	4.506	-	-	-
Pacaembu Cafelândia - 364 - Emp. Imob. Ltda	2.576	7.234	-	-
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda	2.332	-	-	-
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda	1.338	-	-	-
Pacaembu Lins Arzani 389 - Emp. Imob. Ltda	1.336	-	-	-
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	1.196	15.418	-	-
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	1.129	-	-	-
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	1.062	307	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda	1.040	392	-	-
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imob. Ltda	1.017	-	-	-
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda	936	-	-	-
Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda	922	-	-	-
Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda	914	60	-	-
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda	819	-	-	-
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	769	-	-	-
Nova Vida Anápolis - Empreendimento Imobiliário Ltda	747	748	-	-
Pacaembu Barretos 368 - Emp. Imob. Ltda	660	-	-	-
Pacaembu Arapongas 1 - Emp. Imob. Ltda	658	-	-	-
Salto De Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda	646	-	-	-
Haus Compra E Venda	624	-	-	-
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	603	-	-	-
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda	550	1.132	-	-
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	420	380	-	-
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda	313	244	-	-
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda	308	347	-	-
Vida Nova Goiás II - Emp. Imob. Ltda	208	248	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	-	6.636	-	-
Pacaembu Assis Chateaubriand 357 E 358 Emp. Imob. Ltda	-	4.145	-	-
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 – Emp. Imob. Ltda	-	1.921	-	-
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda	-	295	-	-
Outros	4.191	380	-	-
	38.665	40.622	20.207	-

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

Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 05 de março de 2025, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2025 no valor de até R\$21.024. O valor da remuneração dos administradores no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 16.207 sendo R\$ 15.905 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$ 302 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R\$ 16.090 findo em 31 de dezembro de 2024, sendo R\$15.381 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R\$ 709 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações”).

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Salários e pró-labore	3.790	2.987	4.242	3.279
Provisão de férias e 13º Salário	12.512	10.011	13.291	10.607
Encargos trabalhistas	4.598	3.652	5.191	4.002
Gratificações e bonificações	24.308	22.485	40.541	35.330
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	5	1.172	2.196
RET a pagar	-	-	5.090	-
PIS e COFINS a pagar	327	149	454	347
Outras obrigações tributárias	1.504	812	7.113	3.972
Outras contas a pagar	752	158	996	925
Aquisição de participação societária a pagar (i)	-	2.727	-	2.727
	47.791	42.986	78.090	63.385
Circulante	47.791	42.986	78.090	63.385
Não Circulante	-	-	-	-

- (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 dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$754.022, composto por 130.353.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal e 57.641.217 ações preferenciais nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

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.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

Em 22 de outubro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$505, com a emissão de 173.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao “Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A”, para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes.

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

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

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

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

Classe de ação	2025		2024	
	Quantidade emitida	% no Capital Total	Quantidade emitida	% no Capital Total
Ações Ordinárias (ON)	130.353.845	69,34%	129.880.845	100%
Ações Preferenciais (PN)	57.641.217	30,66%	-	-
Total	187.995.062	100,00%	129.880.845	100,00%

Sócios	2025			2024		
	Ações ordinárias	Ações Preferenciais	Participação	Ações ordinárias	Ações Preferenciais	Participação
Eduardo Robson de Almeida	40.601.876	18.139.103	31,25%	40.601.876	-	31,26%
Wilson de Almeida Junior	36.090.558	16.123.648	27,77%	36.090.558	-	27,79%
Victor Bassan de Almeida	17.561.922	7.845.881	13,52%	18.045.278	-	13,89%
Fernando Bassan de Almeida	17.561.922	7.845.881	13,52%	17.078.566	-	13,15%
Julia Helena de Almeida Honda	11.600.536	5.182.601	8,93%	11.600.536	-	8,93%
Frederico de Almeida Escobar	5.488.031	2.451.807	4,22%	5.488.031	-	4,23%
Outros	1.449.000	52.296	0,79%	976.000	-	0,75%
	130.353.845	57.641.217	100%	129.880.845	-	100%

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

b) Reserva de lucros

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

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

c) Distribuição de resultado

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 10% em 2025 (25% em 2024) 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.

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

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

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

Adicionalmente, no transcorrer do período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia efetuou pagamento de dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2024 no montante de R\$52.009 (R\$25.179 no transcorrer do período de doze meses findo em 31 de dezembro 2024) e efetuou pagamento de dividendos adicionais propostos do exercício de 2025 no montante de R\$24.804 (R\$10.072 no transcorrer do período de doze meses findo em 31 de dezembro 2024) Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$13 em 31 de dezembro de 2025, apresentados no passivo circulante.

d) Dividendos propostos

	2025	2024
Lucro líquido do exercício	332.572	261.098
Reserva legal	(16.629)	(13.055)
	315.943	248.043
Dividendos mínimos obrigatórios 10%	(31.594)	(62.011)
Dividendos adicionais propostos	-	(24.804)
Dividendos intermediários	(183.533)	-
Constituição da reserva estatutária	(61.223)	(161.228)
Aumento de capital	(39.593)	-

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro 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	
	2025	2024
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	3.426.265	2.112.253
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	(2.319.675)	(1.318.969)
Receita de Vendas a Apropriar (a+b)	1.106.590	793.284
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	2.283.751	1.423.192
(b) Custo de construção Incorridos	(1.554.944)	(889.507)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	(8.645)	(3.989)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	728.807	533.685
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	782.775	571.663
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(207.130)	(87.093)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	(980)	(68)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	575.645	484.570

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

17. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita de incorporação imobiliária	-	44.396	2.356.762	1.712.109
Receita de Prestação de Serviço	58.802	-	-	-
Tributos incidentes sobre a receita (i)	(6.398)	(5.215)	(36.934)	(19.729)
	52.404	39.181	2.319.828	1.692.380

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

18. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos	(50.091)	(37.888)	(1.603.736)	(1.187.238)
Despesas gerais e administrativas	(148.980)	(123.962)	(149.314)	(124.629)
Despesas com vendas	(2.334)	(1.509)	(146.513)	(93.476)
	(201.405)	(163.359)	(1.899.563)	(1.405.343)
Custos de construção	(50.557)	(38.355)	(1.592.448)	(1.179.433)
Honorários administração	(15.905)	(15.381)	(15.905)	(15.381)
Serviços tomados de terceiros	(16.020)	(10.553)	(16.055)	(10.622)
Comissões	-	-	(65.526)	(40.410)
Pessoal	(87.521)	(75.577)	(109.016)	(88.390)
Premiação unidades vendidas	-	-	(13.905)	(8.331)
Viagens e Estadias	(5.424)	(4.687)	(5.447)	(4.692)
Amortização Direito de Uso	(5.262)	(4.816)	(5.262)	(4.816)
Ponto de atendimento	-	(15)	(23.992)	(16.634)
Publicidade e propaganda	(3.669)	(1.014)	(22.843)	(15.210)
Custo com garantia de obra	-	-	(11.754)	(8.272)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	(674)	(1.691)	(674)	(1.691)
Demais custos e despesas	(16.373)	(11.270)	(16.736)	(11.461)
	(201.405)	(163.359)	(1.899.563)	(1.405.343)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

19. Outras despesas, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Provisão para demandas judiciais	176	(1.233)	173	(1.414)
Provisão para perdas de crédito esperadas	566	(465)	(63.512)	(16.963)
Ganhos e Perdas de Participação (i)	12.531	745	12.282	(3.013)
Despesas tributárias	(2.234)	(1.213)	(4.340)	(2.327)
Despesa com empreendimentos concluídos	(3.923)	(4.965)	(13.329)	(12.105)
Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis (ii)	(824)	(11.183)	(675)	(12.186)
Perdas na baixa de adiantamentos (ii)	-	-	(1.178)	-
Outras despesas/receitas, líquidas	(724)	51	(2.068)	446
	5.568	(18.263)	(72.647)	(47.562)

(i) O valor refere-se principalmente as distribuições desproporcionais de lucros na sociedade Mato Grosso no montante de R\$12.411 em 02 de outubro de 2025.

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

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	40.808	22.910	46.763	26.883
Juros contratuais	421	1.079	25.582	17.834
Variação monetária	99	-	11.989	11.794
	41.328	23.989	84.334	56.511
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(150)	(144)	(7.265)	(4.781)
Despesas com juros	(44.629)	(22.951)	(45.818)	(23.616)
Outras despesas financeiras	(181)	(199)	(1.480)	(355)
	(44.960)	(23.294)	(54.563)	(28.752)
Resultado financeiro líquido	(3.632)	695	29.771	27.759

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro 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 exercício 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:

	2025	2024
Lucro líquido do exercício	332.572	261.098
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	130.103.428	129.880.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	1.371.000	2.211.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	131.474.428	132.091.845
Resultado básico por ação	2,556212	2,010289
Resultado diluído por ação	2,529557	1,976640

22. Informação por segmento

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

23. Instrumentos financeiros

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

a) Risco de juros

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

b) Risco de crédito

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

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro 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 dezembro de 2025 e IPCA pelo boletim Focus de dezembro de 2025, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 10%, 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$3 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição a Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de stress, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	7,45%	11,18%	13,41%	14,90%	16,39%	18,63%	22,35%
IPCA	2,03%	3,04%	3,65%	4,05%	4,46%	5,06%	6,08%
TR	0,99%	1,48%	1,78%	1,97%	2,17%	2,47%	2,96%

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

Ativos e passivos líquidos	Consolidado							
	Saldos em 31/12/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	85.162	6.345	9.521	11.420	12.689	13.958	15.866	19.034
IPCA	265.667	5.393	8.076	9.697	10.760	11.849	13.443	16.153
TR	(111.746)	(1.106)	(1.654)	(1.989)	(2.201)	(2.425)	(2.760)	(3.308)
Total	239.083	10.632	15.943	19.128	21.248	23.382	26.549	31.879

Saldos consolidados	31/12/2025	CDI	IPCA	TR	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	533.740	523.687	-	-	10.053
Caixa restrito (Nota 3.b)	16.617	-	-	-	16.617
Contas a receber (Nota 4)	578.106	-	265.667	-	312.439
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	30.381	-	-	-	30.381
Total dos ativos financeiros	1.158.844	523.687	265.667	-	369.490
Fornecedores (Nota 11)	155.452	-	-	-	155.452
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	550.271	438.525	-	111.746	-
Total dos passivos financeiros	705.723	438.525	-	111.746	155.452

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2025, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

- **Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;**
- **Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e**

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

- **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	2025	2024
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Aplicações financeiras	2 (a)	523.687	335.872

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

g) Gestão de capital

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

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

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

	2025	2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(550.271)	(281.141)
Arrendamentos (Nota 9)	-	(11.154)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	533.740	346.958
Caixa restrito (Nota 3.b)	16.617	74.781
(Dívida líquida) / Caixa líquido	86	129.444
Total do patrimônio líquido consolidado	865.334	663.570
Total do capital próprio e de terceiros	865.248	534.126
Grau de índice (dívida líquida/caixa líquido) /sobre patrimônio líquido - %	0,01%	24,23%

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	31/12/2025			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	984	436.868	437.852	705	304.230	304.935
Contas a receber	18.337	-	18.337	36.136	-	36.136
Adiantamentos para aquisição de terrenos	22.397	-	22.397	22.214	-	22.214
Outros ativos	-	-	-	8.542	-	8.542
Total dos instrumentos ativos	41.718	436.868	478.586	67.597	304.230	371.827
Empréstimos e financiamentos	438.525	-	438.525	259.659	-	259.659
Fornecedores	6.626	-	6.626	5.279	-	5.279
Contas a pagar com partes relacionadas	38.665	-	38.665	40.622	-	40.622
Arrendamentos	17.257	-	17.257	11.154	-	11.154
Outras contas a pagar	-	-	-	42.986	-	42.986
Total dos instrumentos passivos	501.073	-	501.073	359.700	-	359.700

	Consolidado					
	31/12/2025			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	10.053	523.687	533.740	11.086	335.872	346.958
Caixa restrito	-	-	-	-	74.781	74.781
Custo amortizado	-	16.617	16.617	-	-	-
Contas a receber	578.106	-	578.106	381.194	-	381.194
Adiantamentos para aquisição de terrenos	30.381	-	30.381	40.198	-	40.198
Outros ativos	-	-	-	56.946	-	56.946
Total dos instrumentos ativos	618.540	540.304	1.158.844	489.424	410.653	900.077
Empréstimos e financiamentos	550.271	-	550.271	281.141	-	281.141
Fornecedores	155.452	-	155.452	94.278	-	94.278
Contas a pagar com partes relacionadas	2.720	-	2.720	-	-	-
Arrendamentos	17.257	-	17.257	11.154	-	11.154
Outras contas a pagar	-	-	-	63.385	-	63.385
Total dos instrumentos passivos	725.700	-	725.700	449.958	-	449.958

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

i) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro 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 dezembro de 2025	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	533.740	533.740	-	533.740
Contas a receber	578.106	456.313	121.793	578.106
	1.111.846	990.053	121.793	1.111.846
Passivos				
Empréstimos e financiamentos	550.271	30.093	520.178	550.271
Fornecedores	155.452	131.291	24.161	155.452
Arrendamentos	17.257	8.086	11.904	19.990
	722.980	169.470	556.243	725.713

24. Plano de opções de aquisição de ações

Em 09 de janeiro de 2020, a Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária o plano de opções de aquisição de ações, que disciplina os termos e condições gerais para outorga e exercício de opções de aquisição de ações de emissão da Companhia a administradores, empregados e colaboradores considerados pessoas chave, que sejam aprovados pelo Conselho de Administração.

O Conselho de Administração aprovou em 12 de fevereiro de 2020 o primeiro programa de opções de compra de ações da Companhia, no âmbito do plano de outorga de opções que foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária.

Em 4 de setembro de 2020, a Companhia emitiu 2.620.000 opções de ações em pagamento à Administração da Companhia por seus serviços. As opções têm vida útil de 5 (cinco) anos e são exercíveis a R\$2,13. Conforme o modelo de Contrato de Opção da Companhia, as opções se tornarão exercíveis de maneira gradual, a cada aniversário da seguinte forma:

Quantidade de Opções Exercíveis	Prazo de Vesting
1/5 das Opções	1 (um) ano a contar de 04 de setembro de 2020
1/5 das Opções	2 (dois) anos a contar de 04 de setembro 2020
1/5 das Opções	3 (três) anos a contar de 04 de setembro 2020
1/5 das Opções	4 (quatro) anos a contar de 04 de setembro 2020
1/5 das Opções	5 (cinco) anos a contar de 04 de setembro de 2020

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025

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

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

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

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

Em 18 de dezembro de 2025, a Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária a criação do Segundo Plano de opções de aquisição de ações, que disciplina os termos e condições gerais para outorga e exercício de opções de aquisição de ações de emissão da Companhia a administradores, empregados e colaboradores considerados pessoas chave, que sejam aprovados pelo Conselho de Administração.

O Conselho de Administração deliberou, em 18 de dezembro de 2025, a alteração do período de exercício, assim como a data limite constante no Primeiro Programa, dada a não ocorrência do evento de liquidez. Assim, a data limite para fins de verificação do evento de liquidez foi prorrogada para 18 de julho de 2029. Ato contínuo, o Conselho de Administração alterou o prazo de vigência do Primeiro Programa de Outorga de Opções de Ações da Companhia.

A Companhia reconheceu em 31 de dezembro de 2025 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$674 (R\$1.691 em 31 de dezembro de 2024) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

25. Eventos subsequentes

Nos termos aprovados pela RCA 30.01.26, foi aprovada a declaração e distribuição de dividendos no montante total de R\$ 50.000 à conta de lucro líquido apurado no balanço patrimonial relativo ao período de 1º de outubro a 30 de novembro de 2025 ("Dividendos"), o que corresponde a R\$ 0,26596443262 por ação de emissão da Companhia.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da
Pacaembu Construtora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas, de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1 as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as normas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com o cliente (IFRS 15).

Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") – Controladora e Consolidado

Notas explicativas 2.6.1, 16 e 17 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria

A Companhia e suas controladas efetuam o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, conforme Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" – "Percentage of completion") apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (por obra). A estimativa do custo total e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e consequentemente do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia.

Devido ao volume de transações, relevância dos montantes envolvidos e às incertezas inerentes à determinação das estimativas do custo orçado, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa

auditoria.

Como a auditoria endereçou esse assunto

(i) Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

(ii)

- Obtivemos o entendimento dos controles internos relacionados ao processo orçamentário.
- Inspecionamos, em base completa, as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos em construção.
- Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício e, dentro de um determinado parâmetro estipulado por nós que considera variações usuais, obtivemos as explicações da Companhia sobre a razoabilidade destas variações.
- Por meio de amostragem, confrontamos o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória.
- Recalculamos o percentual de evolução da obra, confrontando o custo incorrido com o custo orçado, adicionalmente, recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra. Além disso, por meio de amostragem inspecionamos a existência dos contratos de vendas do exercício.
- Avaliamos também as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas realizadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 26 de fevereiro de 2025, que não conteve modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam

influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individual e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 6 de março de 2026

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA
PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.
Exercício social findo em 31 de dezembro de 2025

I) COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria da Pacaembu Construtora S.A. ("Comitê" e "Companhia", respectivamente), no exercício de suas atribuições previstas em seu Regimento Interno, assessorou o Conselho de Administração no acompanhamento da qualidade e integridade das demonstrações financeiras, da efetividade dos mecanismos de controles internos, da gestão de riscos corporativos e das atividades desenvolvidas pelas auditorias interna e independente durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

Em 2025, o Comitê de Auditoria foi composto pelos Srs. Gilberto Mifano (Coordenador), Jorge Manoel e Marcelo Maia Tavares de Araújo.

II) PRINCIPAIS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EM 2025

Ao longo do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, o Comitê realizou 9 (nove) reuniões com a Administração da Companhia, com a Auditoria Interna e, eventualmente, com os auditores independentes, incluindo sessões privadas.

Dentre as atividades principais realizadas no exercício, destacam-se:

- a. Acompanhamento do sistema de Controles Internos, Gestão de Riscos e Compliance da Companhia;
- b. Acompanhamento dos resultados das atividades da Auditoria Interna da Companhia;
- c. Acompanhamento do volume, tipificação e tratamento das denúncias recebidas pelo canal confidencial da Companhia;
- d. Acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia, mediante reuniões com executivos e os auditores independentes.

III) RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA - EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Os membros do Comitê de Auditoria da Pacaembu Construtora S.A., com base nas informações prestadas pela Diretoria da Companhia e pela Auditoria Independente, nas análises realizadas e nas discussões mantidas ao longo do exercício, manifestaram-se favoravelmente de forma unânime e recomendaram ao Conselho de Administração a aprovação das Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório da KPMG Auditores Independentes LTDA., correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e posterior encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 5 de março de 2026.

Gilberto Mifano
Conselheiro Independente
Membro e Coordenador do Comitê de Auditoria

Marcelo Maia Tavares de Araújo
Conselheiro Independente
Membro do Comitê de Auditoria

Jorge Roberto Manoel
Membro Externo e Independente do Comitê de Auditoria

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 demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro 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 março de 2026.

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 de Miranda
Diretor Jurídico

Breno Mendes Vilela
Diretor Comercial

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com a Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, nos termos e para fins do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 06 de março de 2026.

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