

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026   | 7 |
| DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025   | 8 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 9 |

## DFs Consolidadas

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

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026   | 15 |
| DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025   | 16 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 17 |

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

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

## Pareceres e Declarações

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Unidades) | Trimestre Atual<br>31/03/2026 |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 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)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2026</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2025</b> |
|------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                              | 1.531.962                             | 1.415.102                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                         | 567.117                               | 488.641                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa            | 500.705                               | 437.852                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber                         | 29.225                                | 17.838                                   |
| 1.01.04                | Estoques                                 | 1.097                                 | 2.001                                    |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                | 36.090                                | 30.950                                   |
| 1.01.08.01             | Ativos Não-Correntes a Venda             | 22.693                                | 19.673                                   |
| 1.01.08.01.01          | Outros ativos                            | 22.693                                | 19.673                                   |
| 1.01.08.03             | Outros                                   | 13.397                                | 11.277                                   |
| 1.01.08.03.02          | Adiantamentos para aquisição de terrenos | 13.397                                | 11.277                                   |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                     | 964.845                               | 926.461                                  |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo           | 217.109                               | 218.290                                  |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                         | 513                                   | 499                                      |
| 1.02.01.05             | Estoques                                 | 3.192                                 | 2.374                                    |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas         | 201.994                               | 203.360                                  |
| 1.02.01.09.04          | Contas a receber com partes relacionadas | 201.994                               | 203.360                                  |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes            | 11.410                                | 12.057                                   |
| 1.02.01.10.03          | Outros Ativos                            | 980                                   | 937                                      |
| 1.02.01.10.04          | Adiantamentos para aquisição de terrenos | 10.430                                | 11.120                                   |
| 1.02.02                | Investimentos                            | 672.491                               | 633.362                                  |
| 1.02.03                | Imobilizado                              | 59.194                                | 60.426                                   |
| 1.02.04                | Intangível                               | 16.051                                | 14.383                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2026</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2025</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                    | 1.531.962                             | 1.415.102                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                               | 133.307                               | 62.758                                   |
| 2.01.02                | Fornecedores                                     | 9.067                                 | 6.626                                    |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                     | 17.161                                | 1.360                                    |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                     | 17.161                                | 1.360                                    |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                | 107.079                               | 54.772                                   |
| 2.01.05.02             | Outros                                           | 107.079                               | 54.772                                   |
| 2.01.05.02.05          | Dividendos a pagar                               | 50.013                                | 13                                       |
| 2.01.05.02.07          | Arrendamentos a pagar                            | 6.782                                 | 6.517                                    |
| 2.01.05.02.08          | Outras contas à pagar                            | 49.954                                | 47.791                                   |
| 2.01.05.02.09          | Adiantamento de clientes                         | 330                                   | 451                                      |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                           | 516.728                               | 497.005                                  |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                     | 437.314                               | 437.165                                  |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                | 68.129                                | 49.405                                   |
| 2.02.02.01             | Passivos com Partes Relacionadas                 | 59.054                                | 38.665                                   |
| 2.02.02.02             | Outros                                           | 9.075                                 | 10.740                                   |
| 2.02.02.02.04          | Arrendamento a pagar                             | 9.075                                 | 10.740                                   |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                               | 34                                    | 33                                       |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 34                                    | 33                                       |
| 2.02.04                | Provisões                                        | 11.251                                | 10.402                                   |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                 | 11.251                                | 10.402                                   |
| 2.02.04.02.05          | Provisão para perda de investimentos             | 3.026                                 | 2.395                                    |
| 2.02.04.02.06          | Provisão para contingências                      | 7.845                                 | 7.637                                    |
| 2.02.04.02.08          | Imposto diferido                                 | 380                                   | 370                                      |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                               | 881.927                               | 855.339                                  |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                         | 753.415                               | 753.415                                  |
| 2.03.01.02             | Capital social                                   | 753.415                               | 753.415                                  |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                              | 107.716                               | 20.764                                   |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                               | 20.796                                | 81.160                                   |
| 2.03.04.11             | Reserva de Lucros                                | 20.796                                | 81.160                                   |

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Acumulado do Atual                   | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                        | Exercício<br>01/01/2026 à 31/03/2026 | Anterior<br>01/01/2025 à 31/03/2025 |
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 14.424                               | 9.563                               |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -13.562                              | -9.250                              |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 862                                  | 313                                 |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | 77.640                               | 55.456                              |
| 3.04.01         | Despesas com Vendas                                    | -237                                 | -129                                |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -36.191                              | -28.657                             |
| 3.04.04         | Outras Receitas Operacionais                           | 4.357                                | -2.104                              |
| 3.04.04.02      | Outras receitas (despesas)                             | 4.357                                | -2.104                              |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 109.711                              | 86.346                              |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 78.502                               | 55.769                              |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | -1.943                               | 96                                  |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 14.987                               | 9.336                               |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -16.930                              | -9.240                              |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 76.559                               | 55.865                              |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -3                                   | -6                                  |
| 3.08.01         | Corrente                                               | -1                                   | -3                                  |
| 3.08.02         | Diferido                                               | -2                                   | -3                                  |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 76.556                               | 55.859                              |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo do Período                              | 76.556                               | 55.859                              |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2026 à 31/03/2026 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2025 à 31/03/2025 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | 76.556                                                  | 55.859                                                     |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | 76.556                                                  | 55.859                                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                      | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2026 à 31/03/2026</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2025 à 31/03/2025</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                          | -2.261                                                          | 79.927                                                             |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                     | -12.639                                                         | -17.567                                                            |
| 6.01.01.01             | Lucro antes do imposto de renda e contribuição social          | 76.559                                                          | 55.865                                                             |
| 6.01.01.03             | Depreciação e amortização                                      | 2.494                                                           | 2.165                                                              |
| 6.01.01.04             | Provisão para demandas judiciais                               | 257                                                             | 797                                                                |
| 6.01.01.06             | Resultado de equivalência patrimonial                          | -109.711                                                        | -86.346                                                            |
| 6.01.01.10             | Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos         | 17.719                                                          | 9.371                                                              |
| 6.01.01.11             | Impostos diferidos                                             | 11                                                              | 36                                                                 |
| 6.01.01.13             | Provisão para perdas de crédito esperadas                      | 0                                                               | 107                                                                |
| 6.01.01.14             | Despesa com outorga de opções                                  | 32                                                              | 438                                                                |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                | 10.380                                                          | -16.077                                                            |
| 6.01.02.02             | Contas a receber                                               | -11.401                                                         | -6.574                                                             |
| 6.01.02.03             | Estoques                                                       | 86                                                              | -972                                                               |
| 6.01.02.04             | Outros ativos                                                  | -3.063                                                          | -2.935                                                             |
| 6.01.02.05             | Adiantamento para aquisição de terrenos                        | -1.430                                                          | 207                                                                |
| 6.01.02.06             | Fornecedores                                                   | 2.441                                                           | 2.017                                                              |
| 6.01.02.07             | Contas a pagar com partes relacionadas                         | 21.755                                                          | 820                                                                |
| 6.01.02.12             | Adiantamento de clientes                                       | -121                                                            | 655                                                                |
| 6.01.02.14             | Outros passivos                                                | 2.113                                                           | -442                                                               |
| 6.01.02.16             | Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos                 | 0                                                               | -8.853                                                             |
| 6.01.03                | Outros                                                         | -2                                                              | 113.571                                                            |
| 6.01.03.02             | Recebimento de dividendos                                      | 0                                                               | 113.574                                                            |
| 6.01.03.03             | Imposto de renda e contribuição social pagos                   | -2                                                              | -3                                                                 |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                       | 68.475                                                          | -2.782                                                             |
| 6.02.02                | Aquisição de bens do imobilizado                               | -2.738                                                          | -1.065                                                             |
| 6.02.04                | Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas | 5.192                                                           | 20.293                                                             |
| 6.02.05                | Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas     | 0                                                               | -22.010                                                            |
| 6.02.06                | Recebimento de dividendos                                      | 66.021                                                          | 0                                                                  |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                      | -3.361                                                          | -11.630                                                            |
| 6.03.08                | Pagamento de empréstimos, financiamentos e arrendamentos       | -2.885                                                          | -1.902                                                             |
| 6.03.09                | Amortização de Empréstimo                                      | 0                                                               | -9.764                                                             |
| 6.03.10                | Custo com captação de empréstimos e financiamentos             | -476                                                            | 36                                                                 |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                      | 62.853                                                          | 65.515                                                             |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                          | 437.852                                                         | 304.935                                                            |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                            | 500.705                                                         | 370.450                                                            |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026

(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                         | 753.415                      | 20.764                                                       | 81.160            | 0                              | 0                             | 855.339            |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 753.415                      | 20.764                                                       | 81.160            | 0                              | 0                             | 855.339            |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 0                            | 32                                                           | -50.000           | 0                              | 0                             | -49.968            |
| 5.04.08         | Plano de remuneração baseado em ações   | 0                            | 32                                                           | 0                 | 0                              | 0                             | 32                 |
| 5.04.09         | Dividendos intermediários               | 0                            | 0                                                            | -50.000           | 0                              | 0                             | -50.000            |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 76.556                         | 0                             | 76.556             |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 76.556                         | 0                             | 76.556             |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 753.415                      | 20.796                                                       | 31.160            | 76.556                         | 0                             | 881.927            |

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

(Reais Mil)

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

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2026 à 31/03/2026</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2025 à 31/03/2025</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 16.008                                                          | 10.777                                                             |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 16.008                                                          | 10.777                                                             |
| 7.01.02.01             | Receita de incorporação imobiliária              | 15.998                                                          | 10.847                                                             |
| 7.01.02.02             | Outras Receitas                                  | 10                                                              | 37                                                                 |
| 7.01.02.03             | Provisão para perdas de crédito esperadas        | 0                                                               | -107                                                               |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -20.702                                                         | -20.081                                                            |
| 7.02.01                | Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos         | -13.562                                                         | -9.250                                                             |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -7.142                                                          | -10.814                                                            |
| 7.02.03                | Perda/Recuperação de Valores Ativos              | 2                                                               | -17                                                                |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | -4.694                                                          | -9.304                                                             |
| 7.04                   | Retenções                                        | -1.939                                                          | -2.165                                                             |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -1.939                                                          | -2.165                                                             |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -6.633                                                          | -11.469                                                            |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 124.698                                                         | 95.682                                                             |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 109.711                                                         | 86.346                                                             |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 14.987                                                          | 9.336                                                              |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 118.065                                                         | 84.213                                                             |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 118.065                                                         | 84.213                                                             |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 23.707                                                          | 18.951                                                             |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 15.602                                                          | 13.958                                                             |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 6.704                                                           | 3.801                                                              |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.                                         | 1.401                                                           | 1.192                                                              |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 872                                                             | 163                                                                |
| 7.08.02.01             | Federais                                         | 872                                                             | 163                                                                |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 16.930                                                          | 9.240                                                              |
| 7.08.03.01             | Juros                                            | 16.930                                                          | 9.240                                                              |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | 76.556                                                          | 55.859                                                             |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 76.556                                                          | 55.859                                                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2026</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2025</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                      | 1.925.531                             | 1.783.633                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                 | 1.603.393                             | 1.464.185                                |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                    | 632.058                               | 533.740                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                 | 553.744                               | 456.313                                  |
| 1.01.04                | Estoques                                         | 288.937                               | 346.133                                  |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                        | 128.654                               | 127.999                                  |
| 1.01.08.01             | Ativos Não-Correntes a Venda                     | 87.343                                | 92.431                                   |
| 1.01.08.01.01          | Outros ativos                                    | 87.343                                | 92.431                                   |
| 1.01.08.03             | Outros                                           | 41.311                                | 35.568                                   |
| 1.01.08.03.01          | Caixa restrito                                   | 21.092                                | 16.617                                   |
| 1.01.08.03.02          | Adiantamentos para aquisição de terrenos         | 20.219                                | 18.951                                   |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                             | 322.138                               | 319.448                                  |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                   | 216.772                               | 211.769                                  |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                                 | 114.487                               | 121.793                                  |
| 1.02.01.05             | Estoques                                         | 80.521                                | 67.753                                   |
| 1.02.01.07             | Tributos Diferidos                               | 15                                    | 232                                      |
| 1.02.01.07.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 15                                    | 232                                      |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas                 | 6.249                                 | 5.479                                    |
| 1.02.01.09.04          | Contas a receber com partes relacionadas         | 6.249                                 | 5.479                                    |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes                    | 15.500                                | 16.512                                   |
| 1.02.01.10.03          | Outros ativos                                    | 4.880                                 | 5.082                                    |
| 1.02.01.10.04          | Adiantamentos para aquisição de terrenos         | 10.620                                | 11.430                                   |
| 1.02.02                | Investimentos                                    | 30.121                                | 32.870                                   |
| 1.02.03                | Imobilizado                                      | 59.194                                | 60.426                                   |
| 1.02.04                | Intangível                                       | 16.051                                | 14.383                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2026</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2025</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                    | 1.925.531                             | 1.783.633                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                               | 413.124                               | 299.776                                  |
| 2.01.02                | Fornecedores                                     | 167.176                               | 131.291                                  |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                               | 513                                   | 1.172                                    |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                      | 513                                   | 1.172                                    |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar   | 513                                   | 1.172                                    |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                     | 52.739                                | 30.093                                   |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                     | 52.739                                | 30.093                                   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                | 186.672                               | 131.129                                  |
| 2.01.05.02             | Outros                                           | 186.672                               | 131.129                                  |
| 2.01.05.02.05          | Dividendos a pagar                               | 50.013                                | 13                                       |
| 2.01.05.02.07          | Arrendamentos a pagar                            | 6.782                                 | 6.517                                    |
| 2.01.05.02.08          | Outras contas a pagar                            | 81.998                                | 76.918                                   |
| 2.01.05.02.09          | Adiantamento de clientes                         | 47.879                                | 47.681                                   |
| 2.01.06                | Provisões                                        | 6.024                                 | 6.091                                    |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                                 | 6.024                                 | 6.091                                    |
| 2.01.06.02.01          | Provisões para Garantias                         | 6.024                                 | 6.091                                    |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                           | 613.385                               | 618.523                                  |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                     | 520.555                               | 520.178                                  |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                | 47.529                                | 56.439                                   |
| 2.02.02.01             | Passivos com Partes Relacionadas                 | 20.369                                | 20.207                                   |
| 2.02.02.02             | Outros                                           | 27.160                                | 36.232                                   |
| 2.02.02.02.03          | Fornecedores                                     | 4.168                                 | 24.161                                   |
| 2.02.02.02.06          | Arrendamentos a pagar                            | 9.075                                 | 10.740                                   |
| 2.02.02.02.07          | Adiantamentos de clientes                        | 13.902                                | 1.331                                    |
| 2.02.02.02.08          | Outras contas a pagar                            | 15                                    | 0                                        |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                               | 3.672                                 | 3.440                                    |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 3.672                                 | 3.440                                    |
| 2.02.04                | Provisões                                        | 41.629                                | 38.466                                   |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                 | 41.629                                | 38.466                                   |
| 2.02.04.02.01          | Provisões para Garantias                         | 14.983                                | 13.615                                   |
| 2.02.04.02.04          | Provisão para perda de investimentos             | 281                                   | 151                                      |
| 2.02.04.02.05          | Provisão para contingências                      | 8.533                                 | 8.290                                    |
| 2.02.04.02.06          | Tributos diferidos                               | 17.832                                | 16.410                                   |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                   | 899.022                               | 865.334                                  |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                         | 753.415                               | 753.932                                  |
| 2.03.01.02             | Capital social                                   | 753.415                               | 753.932                                  |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                              | 107.716                               | 20.764                                   |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                               | 20.796                                | 80.643                                   |
| 2.03.04.10             | Gasto na emissão de ações                        | 0                                     | -517                                     |
| 2.03.04.12             | Reserva de Lucros                                | 20.796                                | 81.160                                   |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores    | 17.095                                | 9.995                                    |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Acumulado do Atual                   | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                        | Exercício<br>01/01/2026 à 31/03/2026 | Anterior<br>01/01/2025 à 31/03/2025 |
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 537.294                              | 390.239                             |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -376.543                             | -273.243                            |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 160.751                              | 116.996                             |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | -77.282                              | -61.863                             |
| 3.04.01         | Despesas com Vendas                                    | -37.624                              | -26.293                             |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -36.319                              | -28.838                             |
| 3.04.05         | Outras Despesas Operacionais                           | -1.086                               | -6.757                              |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | -2.253                               | 25                                  |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 83.469                               | 55.133                              |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | 7.473                                | 5.425                               |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 26.497                               | 16.488                              |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -19.024                              | -11.063                             |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 90.942                               | 60.558                              |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -7.124                               | -4.645                              |
| 3.08.01         | Corrente                                               | -6.196                               | -4.163                              |
| 3.08.02         | Diferido                                               | -928                                 | -482                                |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 83.818                               | 55.913                              |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | 83.818                               | 55.913                              |
| 3.11.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | 76.556                               | 55.859                              |
| 3.11.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores                   | 7.262                                | 54                                  |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                      |                                     |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                                      |                                     |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | 0,5873                               | 0,4299                              |
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação                                 |                                      |                                     |
| 3.99.02.01      | ON                                                     | 0,5812                               | 0,4241                              |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2026 à 31/03/2026 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2025 à 31/03/2025 |
|-----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido Consolidado do Período        | 83.818                                                  | 55.913                                                     |
| 4.03            | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 83.818                                                  | 55.913                                                     |
| 4.03.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | 76.556                                                  | 55.859                                                     |
| 4.03.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores        | 7.262                                                   | 54                                                         |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                      | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2026 à 31/03/2026</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2025 à 31/03/2025</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                          | 97.556                                                          | 69.698                                                             |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                     | 121.456                                                         | 81.286                                                             |
| 6.01.01.01             | Lucro antes do imposto de renda e contribuição social          | 90.942                                                          | 60.558                                                             |
| 6.01.01.02             | Provisão (reversão) da provisão para garantia                  | 2.703                                                           | 1.920                                                              |
| 6.01.01.03             | Depreciação e amortização                                      | 2.494                                                           | 2.165                                                              |
| 6.01.01.04             | Provisão para demandas judiciais                               | 292                                                             | 832                                                                |
| 6.01.01.06             | Resultado de equivalência patrimonial                          | 2.253                                                           | -25                                                                |
| 6.01.01.09             | Juros sobre empréstimos e financiamentos                       | 21.086                                                          | 11.091                                                             |
| 6.01.01.13             | Provisão para perdas de crédito esperadas                      | 0                                                               | 4.080                                                              |
| 6.01.01.14             | Despesa com outorga de opções                                  | 32                                                              | 438                                                                |
| 6.01.01.16             | Impostos diferidos indiretos                                   | 1.654                                                           | 227                                                                |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                | -16.437                                                         | -9.737                                                             |
| 6.01.02.01             | Caixa restrito                                                 | -4.475                                                          | 24.561                                                             |
| 6.01.02.02             | Contas a receber                                               | -90.125                                                         | -27.329                                                            |
| 6.01.02.03             | Estoques                                                       | 44.428                                                          | -42.580                                                            |
| 6.01.02.04             | Outros ativos                                                  | 5.509                                                           | -8.692                                                             |
| 6.01.02.08             | Adiantamento para aquisição de terrenos                        | -458                                                            | 63                                                                 |
| 6.01.02.09             | Fornecedores                                                   | 15.892                                                          | 46.564                                                             |
| 6.01.02.12             | Adiantamento de clientes                                       | 12.769                                                          | -5.520                                                             |
| 6.01.02.14             | Outros passivos                                                | 2.716                                                           | 12.674                                                             |
| 6.01.02.17             | Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos                 | -2.693                                                          | -9.478                                                             |
| 6.01.03                | Outros                                                         | -7.463                                                          | -1.851                                                             |
| 6.01.03.02             | Recebimento de dividendos                                      | 0                                                               | 1.000                                                              |
| 6.01.03.03             | Imposto de renda e contribuição social pagos                   | -6.855                                                          | -2.851                                                             |
| 6.01.03.04             | Contas a pagar com partes relacionadas                         | -608                                                            | 0                                                                  |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                       | -2.276                                                          | -2.750                                                             |
| 6.02.01                | Aquisição de bens do imobilizado                               | -2.738                                                          | -1.065                                                             |
| 6.02.02                | Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas | -50                                                             | -204                                                               |
| 6.02.03                | Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas     | 0                                                               | -1.420                                                             |
| 6.02.04                | Redução capital dos acionistas não controladores               | -162                                                            | -61                                                                |
| 6.02.05                | Recebimento de dividendos                                      | 674                                                             | 0                                                                  |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                      | 3.038                                                           | 30.753                                                             |
| 6.03.01                | Captação de empréstimos e financiamentos                       | 62.701                                                          | 54.886                                                             |
| 6.03.07                | Pagamento de Arrendamento                                      | -2.885                                                          | -1.902                                                             |
| 6.03.08                | Pagamentos de empréstimos e financiamentos                     | -56.302                                                         | -22.267                                                            |
| 6.03.09                | Custo com captação de empréstimos e financiamentos             | -476                                                            | 36                                                                 |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                      | 98.318                                                          | 97.701                                                             |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                          | 533.740                                                         | 346.958                                                            |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                            | 632.058                                                         | 444.659                                                            |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026

(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                         | 753.415                      | 20.764                                                       | 81.160            | 0                              | 0                             | 855.339            | 9.995                              | 865.334                        |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 753.415                      | 20.764                                                       | 81.160            | 0                              | 0                             | 855.339            | 9.995                              | 865.334                        |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 0                            | 32                                                           | -50.000           | 0                              | 0                             | -49.968            | -161                               | -50.129                        |
| 5.04.01         | Aumentos de Capital                     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -161                               | -161                           |
| 5.04.08         | Plano de remuneração baseado em ações   | 0                            | 32                                                           | 0                 | 0                              | 0                             | 32                 | 0                                  | 32                             |
| 5.04.09         | Dividendos intermediários               | 0                            | 0                                                            | -50.000           | 0                              | 0                             | -50.000            | 0                                  | -50.000                        |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 76.556                         | 0                             | 76.556             | 7.261                              | 83.817                         |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 76.556                         | 0                             | 76.556             | 7.261                              | 83.817                         |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 753.415                      | 20.796                                                       | 31.160            | 76.556                         | 0                             | 881.927            | 17.095                             | 899.022                        |

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

(Reais Mil)

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

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual                   | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                  | Exercício<br>01/01/2026 à 31/03/2026 | Anterior<br>01/01/2025 à 31/03/2025 |
| 7.01            | Receitas                                         | 546.074                              | 392.242                             |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | 546.074                              | 392.242                             |
| 7.01.02.01      | Receita de incorporação imobiliária              | 545.830                              | 396.263                             |
| 7.01.02.02      | Outras Receitas                                  | 244                                  | 59                                  |
| 7.01.02.03      | Provisão para perdas de crédito esperadas        | 0                                    | -4.080                              |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -427.379                             | -311.278                            |
| 7.02.01         | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -376.543                             | -273.243                            |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -50.838                              | -38.018                             |
| 7.02.03         | Perda/Recuperação de Valores Ativos              | 2                                    | -17                                 |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | 118.695                              | 80.964                              |
| 7.04            | Retenções                                        | -1.939                               | -2.165                              |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -1.939                               | -2.165                              |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 116.756                              | 78.799                              |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 24.244                               | 16.513                              |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | -2.253                               | 25                                  |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 26.497                               | 16.488                              |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 141.000                              | 95.312                              |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 141.000                              | 95.312                              |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 30.036                               | 23.507                              |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 21.931                               | 18.451                              |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                       | 6.704                                | 3.864                               |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                         | 1.401                                | 1.192                               |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 8.122                                | 4.829                               |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | 8.122                                | 4.829                               |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 19.024                               | 11.063                              |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 19.024                               | 11.063                              |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | 83.818                               | 55.913                              |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 76.556                               | 55.859                              |
| 7.08.04.04      | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos       | 7.262                                | 54                                  |

Comentário do Desempenho



São Paulo, 08 de maio 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 1º trimestre de 2026.



Recordes para um primeiro trimestre de Lançamentos, Vendas Líquidas, Receita Líquida, Lucro Bruto, Lucro Líquido e Geração de Caixa



1T26 (vs. 1T25)



Lançamentos  
4.279 unidades (+85,2%)  
R\$ 856,4 milhões (+92,9%)



Vendas Líquidas  
4.302 unidades (+56,4%)  
R\$ 867,1 milhões (+64,2%)



VSO  
33,2% (-4,9 p.p.)



Receita Líquida  
R\$ 537,3 milhões (+37,7%)



Lucro Bruto Ajustado  
R\$ 164,1 milhões (+39,8%)  
margem bruta ajustada: 30,5% (+0,4 p.p.)



Lucro Líquido  
R\$ 83,8 milhões (+49,9%)  
margem líquida: 15,6% (+1,3 p.p.)



Comentário do Desempenho

Mensagem do Presidente

Iniciamos o ano de 2026 com ritmo sólido de crescimento, sustentado por robustos resultados operacionais e financeiros. Atingimos as melhores marcas em: **lançamentos, vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto e lucro líquido** na história da Pacaembu para um 1º trimestre.

Seguindo a nossa estratégia de **consolidação da operação nas regiões em que atuamos**, realizamos o **lançamento de mais de 4 mil unidades no 1T26**, destacando-se: (i) 974 unidades em Sinop, reforçando nossa presença no Mato Grosso; (ii) 692 unidades em Bady Bassit (região metropolitana de São José do Rio Preto) e 267 unidades em Uberlândia, referente à 1ª fase de projeto com total de 933 unidades, marcando a estreia em cidades adjacentes à nossa operação e a consolidação da operação em Minas Gerais e; (iii) 713 unidades em Avaré, em continuidade ao projeto lançado em setembro de 2025.

As **vendas superaram a marca de 4,3 mil unidades** no mesmo período, com **aumento de preço médio de unidades habitacionais em 4,6% vs. 1T25**, comprovando a capacidade de reajustes de preços com a manutenção de **velocidade de vendas em patamares próximos a 70%** nos últimos 12 meses.

Tendo em vista a positiva performance de vendas e evolução adequada das obras, a **receita líquida no 1T26 foi de R\$ 537 milhões (+38% vs. 1T25)** e o **lucro bruto ajustado<sup>1</sup> de R\$ 164 milhões (+40% vs. 1T25)**, com margem bruta ajustada de **30,5% (+0,4 p.p.)**. Importante destacar que estamos atentos aos recentes aumentos do INCC. Realizamos o planejamento antecipado junto aos fornecedores e avaliamos constantemente os orçamentos dos empreendimentos. Além disso, o nosso modelo de negócio, com rápido ciclo de obras, contribui para mitigar a exposição dos projetos às pressões inflacionárias.

O crescimento operacional supramencionado, combinado a uma das estruturas mais eficientes de SG&A do setor, além de manutenção de uma estrutura de capital equilibrada, resultou em um **lucro líquido de R\$ 84 milhões (+50% vs. 1T25)**.

No trimestre, houve **relevante geração de caixa, de R\$ 80 milhões**. Encerramos o mês de março com posição de **caixa líquido de R\$ 80 milhões**.

Reforçando a relevância da Pacaembu no setor, em maio, fomos reconhecidos pelo 5º ano consecutivo como a **2ª maior construtora em m² construídos do Brasil** pelo ranking INTEC, sendo a **maior construtora de casas** no mesmo ranking.

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.

Comentário do Desempenho



Destques Operacionais e Financeiros

| Destques Operacionais e Financeiros                | 1T26     | 4T25     | 1T26 x 4T25 | 1T25     | 1T26 x 1T25 |
|----------------------------------------------------|----------|----------|-------------|----------|-------------|
| Destques Operacionais                              |          |          |             |          |             |
| Lançamentos (em VGV - R\$ mihões) <sup>1</sup>     | 856,4    | 864,3    | -0,9%       | 443,9    | 92,9%       |
| Vendas Líquidas (em VGV - R\$ mihões) <sup>1</sup> | 867,1    | 784,4    | 10,5%       | 528,2    | 64,2%       |
| VSO (%) <sup>1</sup>                               | 33,2%    | 32,9%    | 0,3 p.p     | 38,1%    | -4,9 p.p    |
| Entregas (unidades habitacionais)                  | 1.172    | 4.506    | -74,0%      | 1.566    | -25,2%      |
| Entregas (em VGV - R\$ milhões)                    | 192,1    | 771,5    | -75,1%      | 253,1    | -24,1%      |
| Landbank (R\$ milhões) <sup>1</sup>                | 22.070,1 | 21.084,2 | 4,7%        | 18.689,3 | 18,1%       |
| Destques Financeiros (R\$ milhões)                 |          |          |             |          |             |
| Receita Líquida                                    | 537,3    | 579,0    | -7,2%       | 390,2    | 37,7%       |
| Lucro Bruto                                        | 160,8    | 191,3    | -16,0%      | 117,0    | 37,4%       |
| Margem Bruta (%)                                   | 29,9%    | 33,0%    | -3,1 p.p    | 30,0%    | -0,1 p.p    |
| Lucro Bruto Ajustado <sup>2</sup>                  | 164,1    | 194,6    | -15,7%      | 117,4    | 39,8%       |
| Margem Bruta Ajustada (%)                          | 30,5%    | 33,6%    | -3,1 p.p    | 30,1%    | 0,4 p.p     |
| EBITDA Ajustado                                    | 89,3     | 92,3     | -3,3%       | 57,7     | 54,8%       |
| Margem EBITDA Ajustado (%)                         | 16,6%    | 15,9%    | 0,7 p.p     | 14,8%    | 1,8 p.p     |
| Resultado Financeiro                               | 7,5      | 9,8      | -23,4%      | 5,4      | 37,8%       |
| Lucro Líquido                                      | 83,8     | 87,7     | -4,4%       | 55,9     | 49,9%       |
| Margem Líquida (%)                                 | 15,6%    | 15,1%    | 0,5 p.p     | 14,3%    | 1,3 p.p     |
| Caixa e Equivalentes                               | (653,2)  | (550,4)  | 18,7%       | (494,9)  | 32,0%       |
| Dívida (Caixa) Líquida <sup>3</sup>                | (79,9)   | (0,1)    | n.m         | (180,9)  | -55,9%      |
| Geração de Caixa <sup>4</sup>                      | 79,8     | 75,6     | 5,5%        | 40,3     | 98,0%       |
| Patrimônio Líquido                                 | 899,0    | 865,3    | 3,9%        | 719,9    | 24,9%       |
| Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)    | -8,9%    | 0,0%     | -8,9 p.p    | -25,1%   | 16,2 p.p    |
| ROE LTM <sup>5</sup>                               | 44,1%    | 43,8%    | 0,3 p.p     | 45,2%    | -1,1 p.p    |
| ROIC LTM <sup>6</sup>                              | 47,9%    | 43,9%    | 4,0 p.p     | 55,7%    | -7,8 p.p    |

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

Comentário do Desempenho



Lançamentos

| Lançamentos                                               | 1T26  | 4T25  | 1T26 x 4T25 | 1T25  | 1T26 x 1T25 |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|-------------|-------|-------------|
| Número de Unidades <sup>1</sup>                           | 4.279 | 4.350 | -1,6%       | 2.311 | 85,2%       |
| VGV 100% (R\$ milhões) <sup>1</sup>                       | 856,4 | 864,3 | -0,9%       | 443,9 | 92,9%       |
| VGV Pacaembu (R\$ milhões) <sup>1,2</sup>                 | 757,2 | 763,0 | -0,8%       | 390,4 | 93,9%       |
| Preço Médio 100% (R\$ mil) <sup>1</sup>                   | 200,1 | 198,7 | 0,7%        | 192,1 | 4,2%        |
| Preço Médio Pacaembu (R\$ mil) <sup>1,2</sup>             | 176,9 | 175,4 | 0,9%        | 168,9 | 4,7%        |
| Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV <sup>3</sup> (R\$ mil) | 203,8 | 198,7 | 2,6%        | 192,1 | 6,1%        |

<sup>1</sup> Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

<sup>2</sup> Exclui o valor atribuído a terrenistas.

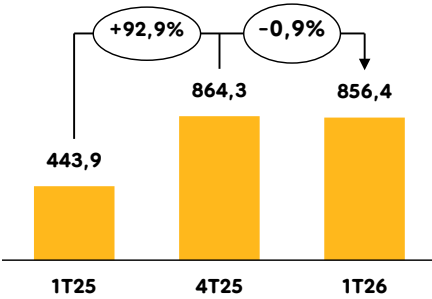
<sup>3</sup> Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos (UH) vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

**Recorde de lançamentos em VGV e em número de unidades para um primeiro trimestre.** No 1T26, os lançamentos somaram R\$ 856,4 milhões em VGV (+92,9% vs. 1T25), correspondentes a 4.279 unidades (+85,2% vs. 1T25).

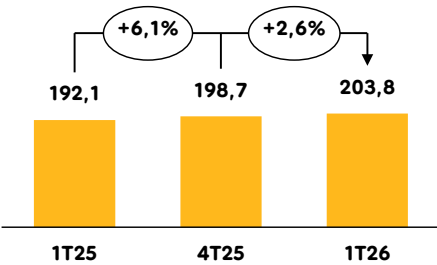
Destacam-se os lançamentos no 1T26: (i) Residencial Tivoli - Fase 1, em Sinop - MT (974 unidades, R\$ 204,6 milhões de VGV); (ii) Residencial Clarisse Novelli Passos - Fase 1, em São José do Rio Preto - SP (725 unidades, R\$ 148,7 milhões de VGV); e (iii) Vida Nova Pacaembu 4 - em Presidente Prudente - SP (749 unidades, R\$ 146,8 milhões de VGV).

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV foi de R\$ 203,8 mil no 1T26 (+6,1% vs. 1T25).

Lançamento em VGV - R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



Comentário do Desempenho



Destaques de Lançamentos

Residencial Tivoli - Fase 1, Sinop - MT | Lançamento: março/2026



Residencial Clarisse Novelli Passos - Fase 1, Rio Preto - SP | Lançamento: março/2026



Vida Nova Pacaembu 4 - Presidente Prudente - SP | Lançamento: janeiro/2026



Comentário do Desempenho



Vendas Líquidas

| Vendas Líquidas                                           | 1T26  | 4T25  | 1T26 x 4T25 | 1T25  | 1T26 x 1T25 |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|-------------|-------|-------------|
| Número de Unidades <sup>1</sup>                           | 4.302 | 3.855 | 11,6%       | 2.751 | 56,4%       |
| VGV 100% (em R\$ milhões) <sup>1</sup>                    | 867,1 | 784,4 | 10,5%       | 528,2 | 64,2%       |
| VGV Pacaembu (em R\$ milhões) <sup>1,2</sup>              | 775,2 | 693,4 | 11,8%       | 462,4 | 67,6%       |
| Preço Médio 100% (em R\$ mil) <sup>1</sup>                | 201,6 | 203,5 | -0,9%       | 192,0 | 5,0%        |
| Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil) <sup>1,2</sup>          | 180,2 | 179,9 | 0,2%        | 168,1 | 7,2%        |
| Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil) <sup>3</sup> | 203,5 | 205,2 | -0,8%       | 194,6 | 4,6%        |

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

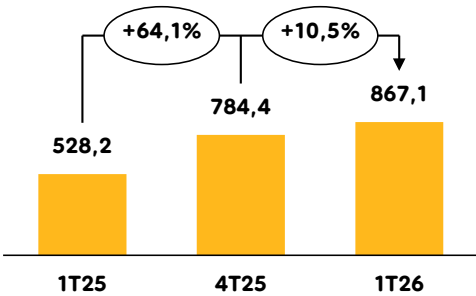
A Companhia considera vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.

**Recorde de vendas líquidas em VGV e número de unidades para um primeiro trimestre.** No 1T26, as vendas líquidas totalizaram R\$ 867,1 milhões em VGV (+64,2 vs. 1T25), correspondentes a 4.302 unidades (+56,4% vs. 1T25).

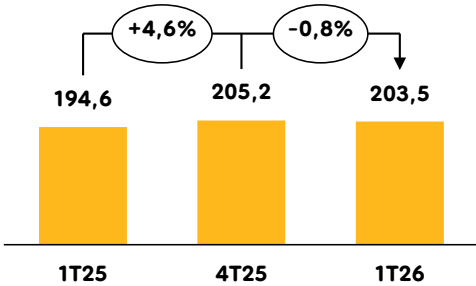
O preço médio de venda de imóveis PMCMV no 1T26 foi de R\$ 203,5 mil (+4,6% vs. 1T25).

Adicionalmente, em março de 2026, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 657 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 2T26.

Vendas Líquidas em VGV – R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R\$ mil

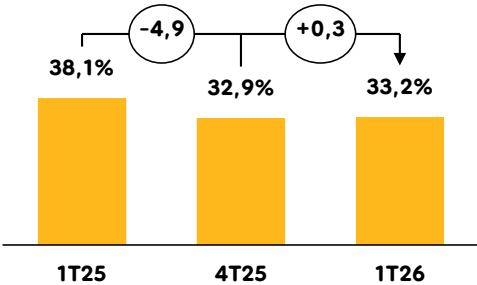


Comentário do Desempenho



Velocidade Sobre a Oferta – VSO

No 1T26, a VSO alcançou 33,2%, uma redução de 4,9 p.p. vs. 1T25 em função do volume de lançamentos em março, que totalizaram 47% do volume total de unidades lançadas.



Unidades habitacionais entregues

| Unidades Habitacionais Entregues | 1T26  | 4T25  | 1T26 x 4T25 | 1T25  | 1T26 x 1T25 |
|----------------------------------|-------|-------|-------------|-------|-------------|
| Número de unidades habitacionais | 1.172 | 4.506 | -74,0%      | 1.566 | -25,2%      |
| VGV Pacaembu (em R\$ milhões)    | 192,1 | 771,5 | -75,1%      | 253,1 | -24,1%      |

No 1T26, foram entregues 1.172 unidades habitacionais (-25,2% vs. 1T25).

Estoque

| Estoque            | 31/03/2026 |             |
|--------------------|------------|-------------|
|                    | Unidades   | R\$ milhões |
| Obras em Andamento | 6.099      | 1.296,3     |
| Obras Entregues    | 277        | 37,3        |
| Total              | 6.376      | 1.333,7     |

Em março de 2026, os estoques de unidades eram de 6.376 unidades, sendo 95,7% referentes a obras em andamento. Os estoques de unidades em projetos concluídos referem-se a lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R\$ 1.333,7 milhões.

Landbank

| Landbank                          | 31/03/2026 | 31/12/2025 | T/T (%) | 31/03/2025 | A/A (%) |
|-----------------------------------|------------|------------|---------|------------|---------|
| VGV (em R\$ milhões) <sup>1</sup> | 22.070,1   | 21.084,2   | 4,7%    | 18.689,3   | 18,1%   |

<sup>1</sup> Considera efeitos de lançamentos, aquisições e ajustes. Valor do VGV Pacaembu.

Em 31 de março de 2026, o *landbank* totalizou R\$ 22,1 bilhões em VGV Pacaembu (+18,1% vs. 31/03/2025).

Comentário do Desempenho

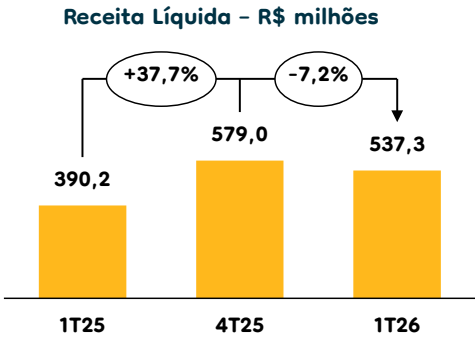


Receita Líquida e Lucro Bruto

| Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões) | 1T26  | 4T25  | 1T26 x 4T25 | 1T25  | 1T26 x 1T25 |
|------------------------------------------|-------|-------|-------------|-------|-------------|
| Receita Líquida                          | 537,3 | 579,0 | -7,2%       | 390,2 | 37,7%       |
| Lucro Bruto                              | 160,8 | 191,3 | -16,0%      | 117,0 | 37,4%       |
| Margem Bruta                             | 29,9% | 33,0% | -3,1 p.p    | 30,0% | -0,1 p.p    |
| Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup>        | 164,1 | 194,6 | -15,7%      | 117,4 | 39,8%       |
| Margem Bruta Ajustada                    | 30,5% | 33,6% | -3,1 p.p    | 30,1% | 0,4 p.p     |

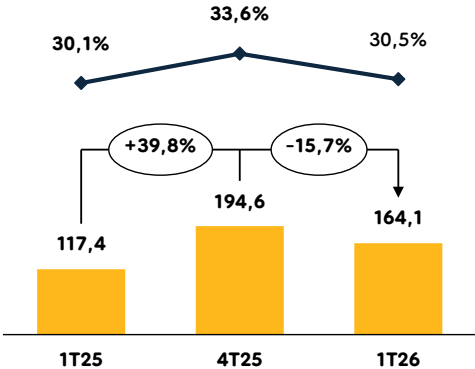
<sup>1</sup> Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.

A Receita Líquida totalizou R\$ 537,3 milhões no 1T26 (+37,7% vs. 1T25). O aumento foi resultado da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.



O Lucro Bruto Ajustado atingiu R\$ 164,1 milhões no 1T26 (+39,8% vs. 1T25) com margem bruta ajustada de 30,5%, aumento de 0,4 p.p. vs. 1T25.

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



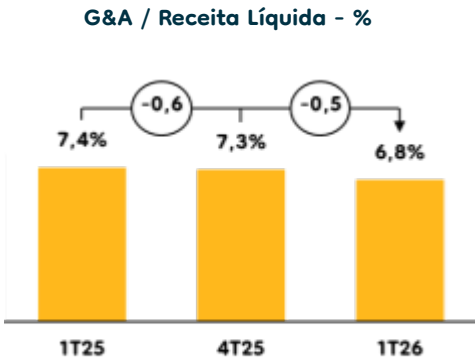
Comentário do Desempenho



Despesas Gerais e Administrativas

| Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)  | 1T26   | 4T25   | 1T26 x 4T25 | 1T25   | 1T26 x 1T25 |
|------------------------------------|--------|--------|-------------|--------|-------------|
| Receita Líquida                    | 537,3  | 579,0  | -7,2%       | 390,2  | 37,7%       |
| Desp. Gerais e Administrativas     | (36,3) | (42,4) | -14,3%      | (28,8) | 25,9%       |
| Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida | 6,8%   | 7,3%   | -0,5 p.p    | 7,4%   | -0,6 p.p    |

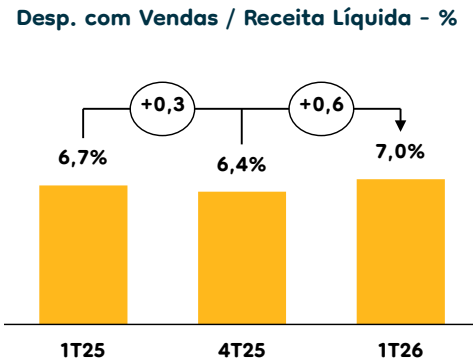
As despesas gerais e administrativas corresponderam a 6,8% da receita líquida no 1T26, redução de -0,6 p.p. quando comparado ao 1T25.



Despesas com Vendas

| Desp. com Vendas (R\$ milhões)  | 1T26   | 4T25   | 1T26 x 4T25 | 1T25   | 1T26 x 1T25 |
|---------------------------------|--------|--------|-------------|--------|-------------|
| Receita Líquida                 | 537,3  | 579,0  | -7,2%       | 390,2  | 37,7%       |
| Despesas com Vendas             | (37,6) | (37,2) | 1,2%        | (26,3) | 43,1%       |
| Desp. com Vendas / Receita Líq. | 7,0%   | 6,4%   | 0,6 p.p     | 6,7%   | 0,3 p.p     |

No 1T26 as despesas com vendas representaram 7,0% da receita líquida no 1T26, acréscimo de 0,3 p.p. quando comparado ao 1T25.



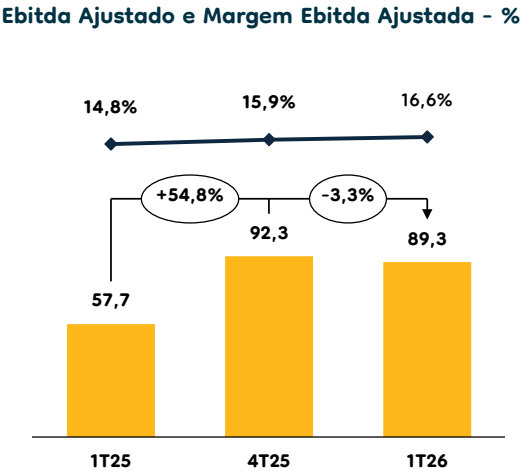
Comentário do Desempenho



Ebitda Ajustado

| Ebitda Ajustado (R\$ milhões)              | 1T26  | 4T25  | 1T26 x 4T25 | 1T25  | 1T26 x 1T25 |
|--------------------------------------------|-------|-------|-------------|-------|-------------|
| Lucro Operacional antes do Res. Financeiro | 83,5  | 86,8  | -3,8%       | 55,1  | 51,4%       |
| (+) Depreciação e amortização              | 2,5   | 2,2   | 13,4%       | 2,2   | 15,3%       |
| EBITDA                                     | 86,0  | 89,0  | -3,4%       | 57,3  | 50,0%       |
| (+) Encargos de fin. alocados no Custo     | 3,4   | 3,3   | 1,1%        | 0,4   | 727,3%      |
| EBITDA Ajustado                            | 89,3  | 92,3  | -3,3%       | 57,7  | 54,8%       |
| Receita Líquida                            | 537,3 | 579,0 | -7,2%       | 390,2 | 37,7%       |
| Margem EBITDA Ajustado                     | 16,6% | 15,9% | 0,7 p.p     | 14,8% | 1,8 p.p     |

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 89,3 milhões no 1T26 (+54,8% vs. 1T25).



Resultado Financeiro

| Resultado Financeiro (R\$ milhões)     | 1T26   | 4T25   | 1T26 x 4T25 | 1T25   | 1T26 x 1T25 |
|----------------------------------------|--------|--------|-------------|--------|-------------|
| Receita Financeira                     | 26,5   | 25,3   | 4,6%        | 16,5   | 60,7%       |
| Despesa Financeira                     | (19,0) | (15,6) | 22,1%       | (11,1) | 72,0%       |
| Resultado Financeiro                   | 7,5    | 9,8    | -23,4%      | 5,4    | 37,8%       |
| Receita Líquida                        | 537,3  | 579,0  | -7,2%       | 390,2  | 37,7%       |
| Resultado Financeiro / Receita Líquida | 1,4%   | 1,7%   | -0,3 p.p    | 1,4%   | 0,0 p.p     |

A receita financeira no 1T26 foi beneficiada principalmente por (i) maior saldo de caixa e equivalentes em aproximadamente 32,0% vs. 1T25 e (ii) maior Selic média, em 1,7 p.p. vs. 1T25.

As despesas financeiras foram impactadas, no 1T26, 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\$ 7,5 milhões no 1T26 (+37,8% vs. 1T25).

Comentário do Desempenho

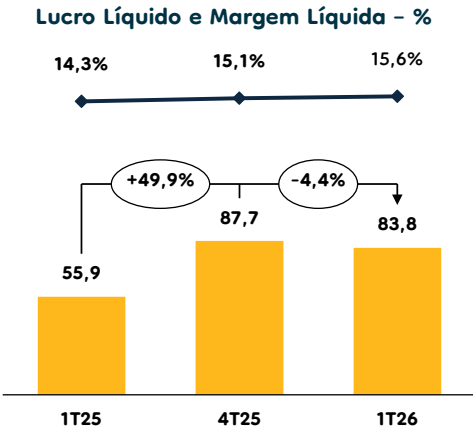


Lucro Líquido

| Lucro Líquido (R\$ milhões) | 1T26  | 4T25  | 1T26 x 4T25 | 1T25  | 1T26 x 1T25 |
|-----------------------------|-------|-------|-------------|-------|-------------|
| Receita Líquida             | 537,3 | 579,0 | -7,2%       | 390,2 | 37,7%       |
| Lucro Líquido               | 83,8  | 87,7  | -4,4%       | 55,9  | 49,9%       |
| Margem Líquida              | 15,6% | 15,1% | 0,5 p.p     | 14,3% | 1,3 p.p     |
| ROE LTM <sup>(1)</sup>      | 44,1% | 43,8% | 0,3 p.p     | 45,2% | -1,1 p.p    |
| ROIC LTM <sup>(2)</sup>     | 47,9% | 43,9% | 4,0 p.p     | 55,7% | -7,8 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.

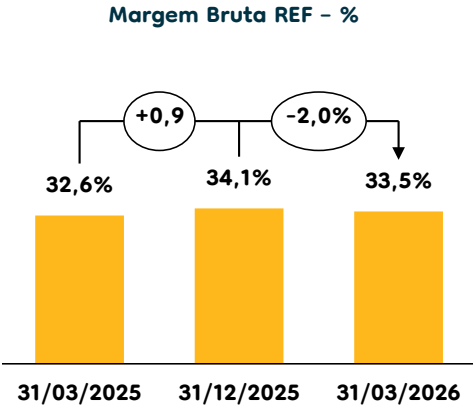
O lucro líquido totalizou R\$ 83,8 milhões no 1T26 (+49,9% vs. 1T25) com margem líquida de 15,6% (+1,3 p.p. vs. 1T25). A evolução do resultado líquido é decorrente do relevante crescimento da atividade operacional (volume de vendas e produção de obras, além do melhor resultado financeiro no período).



Resultado a Apropriar

| Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)           | 31/03/2026 | 31/12/2025 | T/T (%)  | 31/03/2025 | A/A (%) |
|------------------------------------------------|------------|------------|----------|------------|---------|
| Receitas de Vendas a Apropriar                 | 1.335,9    | 1.106,6    | 20,7%    | 870,2      | 53,5%   |
| (-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar | (889,0)    | (728,8)    | 22,0%    | (586,5)    | 51,6%   |
| Resultado a Apropriar                          | 446,9      | 377,8      | 18,3%    | 283,8      | 57,5%   |
| Margem Bruta REF                               | 33,5%      | 34,1%      | -0,6 p.p | 32,6%      | 0,9 p.p |

O resultado a apropriar em 31/03/2026 alcançou R\$ 446,9 milhões (+57,5% vs. jan/25) e a margem bruta REF foi de 33,5% (+0,9 p.p. vs. jan/25).



Comentário do Desempenho



Posição de Caixa e Endividamento

| Dívida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)                       | 31/03/2026     | 31/12/2025     | T/T (%)          | 31/03/2025     | A/A (%)         |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|
| Dívida Bruta                                               | 573,3          | 550,3          | 4,2%             | 314,0          | 82,6%           |
| Empréstimos e Fin. Corporativo                             | 454,5          | 438,5          | 3,6%             | 249,9          | 81,9%           |
| Empréstimos e Fin. de Produção                             | 118,8          | 111,7          | 6,3%             | 64,1           | 85,4%           |
| (-) Caixa e Equivalentes                                   | (653,2)        | (550,4)        | 18,7%            | (494,9)        | 32,0%           |
| <b>Dívida (Caixa) Líquida</b>                              | <b>(79,9)</b>  | <b>(0,1)</b>   | <b>n.m</b>       | <b>(180,9)</b> | <b>-55,9%</b>   |
| Patrimônio Líquido Consolidado                             | 899,0          | 865,3          | 3,9%             | 719,9          | 24,9%           |
| <b>Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.</b>            | <b>-8,9%</b>   | <b>0,0%</b>    | <b>-8,9 p.p</b>  | <b>-25,1%</b>  | <b>16,2 p.p</b> |
| Impacto na alteração no critério de repasses da CAIXA      | (142,3)        | (109,5)        | 30,0%            | (71,4)         | 99,2%           |
| <b>Dívida (Caixa) Líquida ex-efeito CAIXA</b>              | <b>(222,2)</b> | <b>(109,5)</b> | <b>102,8%</b>    | <b>(252,3)</b> | <b>-11,9%</b>   |
| <b>Dívida Líquida ex-efeito CAIXA / Patrimônio Líquido</b> | <b>-24,7%</b>  | <b>-12,7%</b>  | <b>-12,0 p.p</b> | <b>-35,0%</b>  | <b>10,3 p.p</b> |

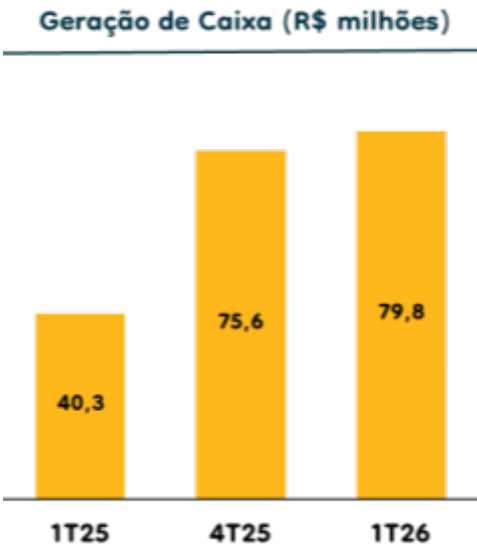
No fechamento de dezembro 2025, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 550,4 milhões (+30,5% vs. dez/24) e o caixa líquido era de R\$ 0,1 milhão.

Geração de Caixa

| Geração (Consumo) de Caixa               | 1T26 | 4T25 | 1T26 x 4T25 | 1T25 | 1T26 x 1T25 |
|------------------------------------------|------|------|-------------|------|-------------|
| Geração (Consumo) de Caixa (R\$ milhões) | 79,8 | 75,6 | 5,5%        | 40,3 | 98,0%       |

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

No 1T26, houve geração de caixa de R\$ 79,8 milhões, recorde para um primeiro trimestre.



Comentário do Desempenho



Contas a Receber

| Contas a Receber (R\$ milhões)          | 31/03/2026 | 31/12/2025 | T/T (%) | 31/03/2025 | A/A (%) |
|-----------------------------------------|------------|------------|---------|------------|---------|
| Contas a Receber - Ativo Circulante     | 553,7      | 456,3      | 21,4%   | 366,9      | 50,9%   |
| Contas a Receber - Ativo Não Circulante | 114,5      | 121,8      | -6,0%   | 37,6       | 204,6%  |
| Total do Contas a Receber               | 668,2      | 578,1      | 15,6%   | 404,4      | 65,2%   |

Em 31 de março de 2026, as contas a receber totalizaram R\$ 668,2 milhões (+68,6% vs. jan/25), 83,2% dos quais no ativo circulante.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

## 1. Informações gerais

### 1.1. Contexto operacional

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

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

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

### 2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

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

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

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

As informações trimestrais individuais da controladora não estão em conformidade com o IAS 34 por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo. Quanto a informações trimestrais consolidadas, no processo de consolidação, as perdas em controladas com patrimônio líquido negativo são tratadas em total conformidade com a norma IAS 34.

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

A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, aprovadas pelo Conselho de Administração em 08 de maio de 2026 e conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 003/2011. O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais individuais e consolidadas em 08 de maio de 2026.

#### 2.2. Continuidade operacional

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

#### 2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

#### 2.4. Base de consolidação

- (i) As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas informações trimestrais individuais e consolidadas. As informações trimestrais consolidadas incluem as

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações trimestrais.

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

#### (ii) Controladas

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

#### (iii) Controladas em conjunto

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

## 2.5. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

### Julgamentos

A preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

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.
- 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.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

#### 2.6. Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas

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

##### 2.6.1. Normas a serem adotadas em 2026 e diante

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

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

##### 2.6.2. Normas a serem adotadas em 2027 em diante

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

### 3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

|                            | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                            | <b>31/03/2026</b>   | <b>31/12/2025</b> | <b>31/03/2026</b>  | <b>31/12/2025</b> |
| Caixa e bancos             | <b>254</b>          | 984               | <b>28.961</b>      | 10.053            |
| Aplicações financeiras (i) | <b>500.451</b>      | 436.868           | <b>603.097</b>     | 523.687           |
|                            | <b>500.705</b>      | 437.852           | <b>632.058</b>     | 533.740           |

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

#### b) Caixa restrito

|                              | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                              | <b>31/03/2026</b>   | <b>31/12/2025</b> | <b>31/03/2026</b>  | <b>31/12/2025</b> |
| Conta corrente bancária (ii) | -                   | -                 | <b>21.092</b>      | 16.617            |
|                              | -                   | -                 | <b>21.092</b>      | 16.617            |

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

### 4. Contas a receber

|                                               | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                               | <b>31/03/2026</b>   | <b>31/12/2025</b> | <b>31/03/2026</b>  | <b>31/12/2025</b> |
| Contas a receber de unidades imobiliárias     | <b>37.497</b>       | 26.096            | <b>775.736</b>     | 685.611           |
| Provisão para perdas de crédito esperadas (a) | <b>(7.759)</b>      | (7.759)           | <b>(107.505)</b>   | (107.505)         |
|                                               | <b>29.738</b>       | 18.337            | <b>668.231</b>     | 578.106           |
| Circulante                                    | <b>29.225</b>       | 17.838            | <b>553.744</b>     | 456.313           |
| Não circulante                                | <b>513</b>          | 499               | <b>114.487</b>     | 121.793           |

- (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.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

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

|                             | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                             | 31/03/2026   | 31/12/2025 | 31/03/2026  | 31/12/2025 |
| A vencer em 2025            | -            | 18.767     | -           | 463.445    |
| A vencer em 2026            | 30.055       | 119        | 589.903     | 47.511     |
| A vencer em 2027            | 299          | 266        | 54.637      | 62.917     |
| A vencer em 2028            | 165          | 91         | 40.109      | 35.379     |
| A vencer em 2029            | 44           | 23         | 17.511      | 14.810     |
| A vencer em 2030            | 5            | -          | 3.786       | 2.261      |
| A vencer em 2031            | -            | -          | 1.795       | 6.308      |
| A vencer em 2032            | -            | -          | 1.498       | -          |
| Total a vencer              | 30.568       | 19.266     | 709.239     | 632.631    |
| Vencidos de 0 a 30 dias     | 58           | 62         | 2.512       | 2.318      |
| Vencidos de 31 a 60 dias    | 59           | 63         | 2.968       | 2.271      |
| Vencidos de 61 a 90 dias    | 59           | 65         | 2.289       | 2.375      |
| Vencidos de 91 a 120 dias   | 62           | 77         | 3.436       | 2.444      |
| Vencidos de 120 a 180 dias  | 127          | 159        | 4.890       | 4.787      |
| Vencidos de 181 a 360 dias  | 481          | 566        | 13.225      | 12.448     |
| Vencidos a mais de 360 dias | 6.083        | 5.838      | 37.177      | 26.337     |
| Total de parcelas vencidas  | 6.929        | 6.830      | 66.497      | 52.980     |
| Total                       | 37.497       | 26.096     | 775.736     | 685.611    |

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

|                                 | Controladora |            | Consolidado |            |
|---------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                 | 31/03/2026   | 31/12/2025 | 31/03/2026  | 31/12/2025 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2025 | (7.759)      | (7.490)    | (107.505)   | (43.158)   |
| Constituição                    | -            | (1.038)    | -           | (81.973)   |
| Reversão                        | -            | 769        | -           | 17.626     |
| Saldo em 31 de março de 2026    | (7.759)      | (7.759)    | (107.505)   | (107.505)  |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

## 5. Estoques

|                                                  | Controladora     |            | Consolidado        |             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------|--------------------|-------------|
|                                                  | 31/03/2026       | 31/12/2025 | 31/03/2026         | 31/12/2025  |
| Terrenos e lotes (i)                             | -                | -          | <b>44.371</b>      | 37.119      |
| Imóveis em construção (ii)                       | <b>312</b>       | 370        | <b>156.880</b>     | 208.480     |
| Imóveis concluídos (iv)                          | -                | -          | <b>799</b>         | 798         |
| Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii) | -                | -          | <b>8.051</b>       | 2.995       |
| Materiais não aplicados                          | -                | -          | <b>19.355</b>      | 25.069      |
| Custos com desenvolvimento de projetos (iii)     | <b>3.977</b>     | 4.005      | <b>140.002</b>     | 139.425     |
|                                                  | <b>4.289</b>     | 4.375      | <b>369.458</b>     | 413.886     |
| <br>Circulante                                   | <br><b>1.097</b> | <br>2.001  | <br><b>288.937</b> | <br>346.133 |
| Não Circulante                                   | <b>3.192</b>     | 2.374      | <b>80.521</b>      | 67.753      |

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos e lotes para vendas estão registrados pelo custo histórico de aquisição, os lotes referem-se as unidades comerciais concluídas e disponíveis para venda.
- (ii) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.
- (iii) Custos com projetos aprovados junto à Caixa Econômica Federal do *Programa Minha Casa Minha Vida* cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento.
- (iv) Custo das unidades imobiliárias concluídas dos empreendimentos Água Santa localizado na cidade de Rio Preto e 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 período de três meses findo em 31 de março de 2026, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$3.367 (R\$10.363 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$864 referente as unidades não vendidas de imóveis em construção (R\$ 980 em 31 de dezembro de 2025 referente as unidades não vendidas sendo R\$ 864 referente a imóveis em construção).

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

#### 6. Outros ativos

|                                        | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                        | 31/03/2026    | 31/12/2025    | 31/03/2026    | 31/12/2025    |
| Despesas com seguros a apropriar       | 179           | 225           | 7.390         | 7.232         |
| Comissões e corretagem a apropriar     | -             | -             | 35.189        | 29.446        |
| Adiantamentos a fornecedores           | 4.361         | 4.883         | 14.855        | 11.101        |
| Tributos a recuperar                   | 15.072        | 13.605        | 16.745        | 14.774        |
| Tributos diferidos antecipado          | -             | -             | -             | 374           |
| Consórcios                             | 578           | 564           | 1.870         | 1.568         |
| ITBI e cartórios e mutuários a receber | -             | 81            | -             | 21.224        |
| Depósitos judiciais (Nota 12c)         | 935           | 890           | 1.561         | 1.512         |
| Outros valores a receber               | 2.548         | 362           | 14.613        | 10.282        |
|                                        | <b>23.673</b> | <b>20.610</b> | <b>92.223</b> | <b>97.513</b> |
| Circulante                             | 22.693        | 19.673        | 87.343        | 92.431        |
| Não circulante                         | 980           | 937           | 4.880         | 5.082         |

#### 7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

|                                        | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                        | 31/03/2026    | 31/12/2025    | 31/03/2026    | 31/12/2025    |
| São José do Rio Preto (Agroseta)       | 7.500         | 7.500         | 7.500         | 7.500         |
| Vida Nova Campinas                     | 4.742         | 4.742         | 4.742         | 4.742         |
| Botucatu (Verônica 2)                  | -             | -             | 2.970         | 4.573         |
| Vida Nova Rio Preto (Wayfro)           | 1.650         | 1.650         | 2.650         | 2.650         |
| Campo Grande (Jd. Água Branca)         | 2.000         | 2.000         | 2.000         | 2.000         |
| Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere) | 1.500         | 1.500         | 1.500         | 1.500         |
| Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)      | 1.500         | 1.500         | 1.500         | 1.500         |
| Presidente Prudente (Alto Alegre)      | -             | -             | 1.186         | 1.186         |
| Vida Nova Rio Preto Vila Azul          | 1.000         | 1.000         | 1.000         | 1.000         |
| Campo Mourão (João Batista F1)         | 1.000         | 1.000         | 1.000         | 1.000         |
| Cuiabá (Faz. São José)                 | 1.440         | 960           | 1.440         | 960           |
| Cianorte (Juvenal 1 F2)                | -             | -             | 1.500         | 500           |
| Londrina (Angelin)                     | 800           | -             | 800           | -             |
| Leme (Nelson Imperial)                 | 150           | -             | 150           | -             |
| Outros                                 | 545           | 545           | 901           | 1.270         |
|                                        | <b>23.827</b> | <b>22.397</b> | <b>30.839</b> | <b>30.381</b> |
| Circulante                             | 13.397        | 11.277        | 20.219        | 18.951        |
| Não circulante                         | 10.430        | 11.120        | 10.620        | 11.430        |

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

## 8. Investimento

### a) Composição de saldo

|                                         | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                         | 31/03/2026   | 31/12/2025 | 31/03/2026  | 31/12/2025 |
| Controladas                             | 641.305      | 612.418    | -           | -          |
| Controladas em conjunto                 | 30.121       | 19.879     | 30.121      | 32.870     |
| Mais valia dos estoques (i)             | 1.065        | 1.065      | -           | -          |
| Investimento                            | 672.491      | 633.362    | 30.121      | 32.870     |
| Provisão para perdas em controlada (ii) | (3.026)      | (2.395)    | (281)       | (151)      |
| Investimento líquido                    | 669.465      | 630.967    | 29.840      | 32.719     |

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

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

### b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

|                                                                 | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                                 | 31/03/2026   | 31/12/2025 | 31/03/2026  | 31/12/2025 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2025                                 | 630.967      | 626.047    | 32.719      | 9.867      |
| Dividendos recebidos                                            | (66.021)     | (336.580)  | (674)       | (2.564)    |
| (Redução) Integralização de capital em controladas e investidas | (5.192)      | (139.166)  | 50          | 30.008     |
| Equivalência patrimonial                                        | 109.711      | 479.649    | (2.253)     | (3.953)    |
| Outras                                                          | -            | 1.017      | (2)         | (639)      |
| Saldo em 31 de março de 2026                                    | 669.465      | 630.967    | 29.840      | 32.719     |

## Notas Explicativas

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2026

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

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

|                                                              | Participação |            | Ativo      |            | Passivos   |            | Patrimônio líquido |            | Resultado do período |            |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|------------|----------------------|------------|
|                                                              | 31/03/2026   | 31/12/2025 | 31/03/2026 | 31/12/2025 | 31/03/2026 | 31/12/2025 | 31/03/2026         | 31/12/2025 | 31/03/2026           | 31/12/2025 |
| Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda                       | 80,00%       | 80,00%     | 366.550    | 303.850    | 281.645    | 255.208    | 84.905             | 48.642     | 36.263               | (9)        |
| Pacaembu Palotina 384 - Emp. Imob. Ltda                      | 100,00%      | 100,00%    | 64.575     | 59.674     | 30.197     | 35.530     | 34.378             | 24.144     | 10.234               | 2.150      |
| Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda               | 100,00%      | 100,00%    | 35.793     | 28.972     | 13.691     | 13.682     | 22.102             | 15.290     | 6.812                | (136)      |
| Pacaembu Lagoa Vermelha 367 - Emp. Imob. Ltda                | 100,00%      | 100,00%    | 27.983     | 27.005     | 7.033      | 8.869      | 20.950             | 18.136     | 2.813                | 1.133      |
| Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda                  | 100,00%      | 100,00%    | 29.763     | 28.480     | 9.211      | 20.646     | 20.552             | 7.834      | 5.632                | (31)       |
| Pacaembu São Jose Do Rio Preto 429 - Emp. Imob. Ltda         | 100,00%      | 100,00%    | 23.976     | 25.901     | 6.531      | 6.882      | 17.445             | 19.019     | 2.890                | (1)        |
| Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imob. Ltda                     | 100,00%      | 100,00%    | 27.958     | 20.005     | 11.054     | 6.733      | 16.904             | 13.272     | 6.315                | (1)        |
| Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda                       | 100,00%      | 100,00%    | 28.132     | 24.102     | 11.745     | 17.048     | 16.387             | 7.054      | 2.836                | 2.586      |
| Pacaembu Ituiutaba 422 - Emp. Imob. Ltda                     | 100,00%      | 100,00%    | 37.820     | 33.626     | 22.716     | 6.722      | 15.104             | 26.904     | 3.987                | 3.792      |
| Pacaembu Presidente Prudente 383 - Emp. Imob. Ltda           | 100,00%      | 100,00%    | 17.349     | 9.286      | 3.811      | 159        | 13.538             | 9.127      | 604                  | (4)        |
| Pacaembu Tatuí Lagoa Vermelha 2 - 374 - Emp. Imob. Ltda      | 100,00%      | 100,00%    | 13.899     | 12.807     | 394        | 443        | 13.505             | 12.364     | (9)                  | (1)        |
| Pacaembu Cianorte 463 - Emp. Imob. Ltda                      | 100,00%      | 100,00%    | 17.652     | 3.995      | 4.186      | 1.151      | 13.466             | 2.844      | 2.295                | -          |
| Pacaembu Arapongas 563 - Emp. Imob. Ltda                     | 100,00%      | 100,00%    | 32.723     | 9.731      | 19.538     | 2.776      | 13.185             | 6.955      | 3.080                | -          |
| Pacaembu Bauru Azevedo - Emp. Imob. Ltda                     | 100,00%      | 100,00%    | 16.743     | 16.913     | 3.939      | 3.831      | 12.804             | 13.082     | (278)                | 3.253      |
| Pacaembu Balsamo 469 - Emp. Imob. Ltda                       | 100,00%      | 100,00%    | 38.121     | 42.993     | 25.757     | 25.354     | 12.364             | 17.639     | 2.781                | (75)       |
| Pacaembu Marília Araraquara 421 - Emp. Imob. Ltda            | 100,00%      | 99,00%     | 15.377     | 8.266      | 3.105      | 2.023      | 12.272             | 6.243      | 596                  | (1)        |
| Pacaembu Avaré São Rogerio III 229 - Emp. Imob. Ltda         | 100,00%      | 100,00%    | 17.643     | 19.091     | 5.438      | 8.687      | 12.205             | 10.404     | 3.600                | -          |
| Pacaembu Araraquara 271 - Emp. Imob. Ltda                    | 100,00%      | 100,00%    | 16.878     | 20.028     | 4.864      | 6.173      | 12.014             | 13.855     | 2.242                | (792)      |
| Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda                           | 98,00%       | 98,00%     | 24.416     | 49.348     | 12.988     | 22.649     | 11.428             | 26.699     | 883                  | 5.629      |
| Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda                   | 100,00%      | 100,00%    | 16.492     | 19.843     | 6.184      | 9.263      | 10.308             | 10.580     | 6.425                | 3.391      |
| Pacaembu São Carlos - Emp. Imob. Ltda                        | 100,00%      | 100,00%    | 10.459     | 10.140     | 717        | 38         | 9.742              | 10.102     | (360)                | -          |
| Poá - Emp. Imob. Ltda                                        | 100,00%      | 100,00%    | 9.868      | 10.752     | 383        | 331        | 9.485              | 10.421     | 103                  | 297        |
| Pacaembu São José Do Rio Preto 185 - Emp. Imob. Ltda         | 100,00%      | 100,00%    | 9.487      | 5.110      | 544        | 141        | 8.943              | 4.969      | (150)                | -          |
| SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda                          | 100,00%      | 100,00%    | 9.075      | 9.334      | 133        | 101        | 8.942              | 9.233      | (291)                | (12)       |
| Pacaembu São José do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda         | 100,00%      | 100,00%    | 14.320     | 15.234     | 5.390      | 6.628      | 8.930              | 8.606      | 324                  | 4.225      |
| Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda                   | 100,00%      | 100,00%    | 12.095     | 12.425     | 3.610      | 3.855      | 8.485              | 8.570      | (85)                 | 4.236      |
| Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda                        | 100,00%      | 100,00%    | 9.537      | 8.166      | 1.217      | 786        | 8.320              | 7.380      | (1.252)              | (24)       |
| Pacaembu Avaré São Rogerio IV 249 - Emp. Imob. Ltda          | 100,00%      | 100,00%    | 11.461     | 4.575      | 3.527      | 2.211      | 7.934              | 2.364      | 488                  | -          |
| Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda                         | 100,00%      | 100,00%    | 8.664      | 10.150     | 739        | 786        | 7.925              | 9.364      | 25                   | 53         |
| Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda                     | 100,00%      | 100,00%    | 12.510     | 13.076     | 4.927      | 5.626      | 7.583              | 7.450      | 133                  | 6.185      |
| Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda                    | 100,00%      | 100,00%    | 11.257     | 13.672     | 3.696      | 4.503      | 7.561              | 9.169      | 63                   | 7.486      |
| Pacaembu Assis Bela Vista III 445 - Emp. Imob. Ltda          | 100,00%      | 100,00%    | 14.050     | 12.285     | 6.663      | 3.463      | 7.387              | 8.822      | 4.198                | (77)       |
| Pacaembu Bauru Nasralla - Emp. Imob. Ltda                    | 100,00%      | 100,00%    | 7.107      | 3.693      | 13         | 758        | 7.094              | 2.935      | (2)                  | -          |
| Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda                        | 100,00%      | 100,00%    | 8.465      | 8.473      | 1.409      | 1.222      | 7.056              | 7.251      | (195)                | (843)      |
| Pacaembu Tatuí Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imob. Ltda | 100,00%      | 100,00%    | 8.298      | 8.224      | 1.367      | 1.451      | 6.931              | 6.773      | 158                  | 3.982      |
| Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda          | 100,00%      | 100,00%    | 7.037      | 7.037      | 112        | 112        | 6.925              | 6.925      | -                    | (1)        |

## Notas Explicativas

## Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

|                                                                 | Participação |            | Ativo      |            | Passivos   |            | Patrimônio líquido |            | Resultado do período |            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|------------|----------------------|------------|
|                                                                 | 31/03/2026   | 31/12/2025 | 31/03/2026 | 31/12/2025 | 31/03/2026 | 31/12/2025 | 31/03/2026         | 31/12/2025 | 31/03/2026           | 31/12/2025 |
| Pacaembu Ribeirão Preto 386 - Emp. Imob. Ltda                   | 100,00%      | 100,00%    | 12.039     | 4.865      | 5.662      | 2.014      | 6.377              | 2.851      | (1.030)              | (117)      |
| Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda                        | 100,00%      | 100,00%    | 6.585      | 6.410      | 233        | 224        | 6.352              | 6.186      | 165                  | 276        |
| Pacaembu Araras 392 - Emp. Imob. Ltda                           | 100,00%      | 100,00%    | 6.363      | 6.306      | 196        | 122        | 6.167              | 6.184      | (17)                 | (21)       |
| Pacaembu Itapetininga 446 - Emp. Imob. Ltda                     | 100,00%      | 100,00%    | 10.320     | 1.332      | 4.449      | 1.011      | 5.871              | 321        | 928                  | -          |
| Pacaembu Itapetininga Copacabana 443 - Emp. Imob. Ltda          | 100,00%      | 100,00%    | 8.439      | 8.018      | 2.930      | 3.353      | 5.509              | 4.665      | 844                  | 2.564      |
| Pacaembu Tatuí Caguassu - Emp. Imob. Ltda                       | 100,00%      | 100,00%    | 6.312      | 6.328      | 942        | 1.030      | 5.370              | 5.298      | 72                   | 75         |
| Pacaembu São José do Rio Preto 405 - Emp. Imob. Ltda            | 100,00%      | 100,00%    | 15.839     | 14.223     | 10.685     | 11.636     | 5.154              | 2.587      | 2.567                | 1.447      |
| Pacaembu Arapongas I - Emp. Imob. Ltda                          | 100,00%      | 100,00%    | 5.729      | 5.761      | 664        | 709        | 5.065              | 5.052      | 13                   | 139        |
| Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda                             | 100,00%      | 100,00%    | 5.564      | 7.047      | 664        | 704        | 4.900              | 6.343      | 220                  | 68         |
| Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda                           | 100,00%      | 100,00%    | 5.136      | 6.168      | 453        | 407        | 4.683              | 5.761      | 14                   | 146        |
| Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda                      | 100,00%      | 100,00%    | 5.132      | 4.769      | 758        | 226        | 4.374              | 4.543      | (169)                | (1)        |
| Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda                      | 100,00%      | 100,00%    | 11.098     | 11.489     | 6.823      | 6.161      | 4.275              | 5.328      | (1.054)              | 6.214      |
| Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda                            | 100,00%      | 100,00%    | 4.816      | 4.707      | 561        | 563        | 4.255              | 4.144      | 111                  | 42         |
| Pacaembu Brasília Reserva do Parque ADM Geral - Emp. Imob. Ltda | 100,00%      | 100,00%    | 32.367     | 31.483     | 28.201     | 25.442     | 4.166              | 6.041      | (1.875)              | (351)      |
| Pacaembu Lins V 382 - Emp. Imob. Ltda                           | 100,00%      | 100,00%    | 5.166      | 4.263      | 1.111      | 206        | 4.055              | 4.057      | (2)                  | -          |
| Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda                | 100,00%      | 99,00%     | 5.547      | 7.055      | 1.675      | 1.690      | 3.872              | 5.365      | 171                  | 399        |
| Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda                                | 100,00%      | 100,00%    | 4.486      | 5.786      | 626        | 584        | 3.860              | 5.202      | 30                   | 100        |
| Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda                          | 100,00%      | 100,00%    | 5.140      | 5.305      | 1.287      | 1.551      | 3.853              | 3.754      | 99                   | 1.131      |
| Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda                          | 100,00%      | 100,00%    | 6.135      | 6.334      | 2.467      | 2.771      | 3.668              | 3.563      | 105                  | 1.481      |
| Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imob. Ltda       | 100,00%      | 100,00%    | 7.598      | 12.478     | 4.042      | 5.372      | 3.556              | 7.106      | 264                  | 3.161      |
| Pacaembu Bauru Mello - Emp. Imob. Ltda                          | 100,00%      | 100,00%    | 4.335      | 3.521      | 815        | -          | 3.520              | 3.521      | (1)                  | -          |
| Pacaembu Marília 222 - Emp. Imob. Ltda                          | 100,00%      | 100,00%    | 7.264      | 12.352     | 3.923      | 6.401      | 3.341              | 5.951      | 1.898                | (344)      |
| Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda                        | 100,00%      | 100,00%    | 7.229      | 8.253      | 3.926      | 5.002      | 3.303              | 3.251      | 51                   | 3.747      |
| Pacaembu Catanduva 348 - Emp. Imob. Ltda                        | 100,00%      | 100,00%    | 6.837      | 18.764     | 3.596      | 2.243      | 3.241              | 16.521     | 3.025                | (80)       |
| Pacaembu Itapetininga Takaku - Emp. Imob. Ltda                  | 100,00%      | 100,00%    | 3.108      | 3.098      | 11         | -          | 3.097              | 3.098      | (1)                  | -          |
| Pacaembu São José Do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda            | 100,00%      | 100,00%    | 3.984      | 3.740      | 1.066      | 549        | 2.918              | 3.191      | (273)                | (1)        |
| Pacaembu Assis Chateaubriand 474 - Emp. Imob. Ltda              | 100,00%      | 100,00%    | 6.272      | 9.413      | 3.356      | 2.384      | 2.916              | 7.029      | 1.598                | 445        |
| Pacaembu Bady Bassitt 586 - Emp. Imob. Ltda                     | 100,00%      | 99,00%     | 5.478      | 646        | 2.585      | 353        | 2.893              | 293        | (242)                | -          |
| Pacaembu Piracicaba com Viva - Emp. Imob. Ltda                  | 100,00%      | 100,00%    | 4.340      | 4.823      | 1.564      | 1.752      | 2.776              | 3.071      | (296)                | 97         |
| Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda                     | 100,00%      | 100,00%    | 5.655      | 8.380      | 2.889      | 3.336      | 2.766              | 5.044      | 177                  | 4          |
| Pacaembu Assis 371 - Emp. Imob. Ltda                            | 100,00%      | 100,00%    | 4.390      | 4.664      | 1.715      | 2.192      | 2.675              | 2.472      | 203                  | (86)       |
| Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 Emp. Imob. SPE Ltda      | 100,00%      | 100,00%    | 2.694      | 2.645      | 395        | 426        | 2.299              | 2.219      | 80                   | 136        |
| Pacaembu Lins Arzani - Emp. Imob. Ltda                          | 100,00%      | 100,00%    | 2.787      | 4.549      | 704        | 1.597      | 2.083              | 2.952      | 597                  | (241)      |
| Pacaembu São José Do Rio Preto 395 - - Emp. Imob. Ltda          | 100,00%      | 100,00%    | 3.267      | 3.413      | 1.203      | 1.491      | 2.064              | 1.922      | 142                  | 487        |
| Pacaembu Votuporanga 554 - Emp. Imob. Ltda                      | 100,00%      | 100,00%    | 2.133      | 2.048      | 86         | -          | 2.047              | 2.048      | (1)                  | -          |
| Demais Investimentos (i), (ii) e (iii)                          |              |            | 83.472     | 95.959     | 50.037     | 43.037     | 33.434             | 52.921     | 5.545                | 19.163     |

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2026

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

**9. Imobilizado e Intangível****a) Composição (Controladora e Consolidado)**

|                                | Taxa anual de depreciação | Custo  | Depreciação acumulada | Imobilizado líquido |            |
|--------------------------------|---------------------------|--------|-----------------------|---------------------|------------|
|                                |                           |        |                       | 31/03/2026          | 31/12/2025 |
| Computadores e celulares       | 20%                       | 6.531  | (3.847)               | 2.684               | 2.198      |
| Máquinas e equipamentos        | 10%                       | 2.299  | (1.225)               | 1.074               | 1.107      |
| Móveis e utensílios            | 10%                       | 305    | (185)                 | 120                 | 125        |
| Aeronaves (i)                  | 4% a 6,67%                | 41.528 | (1.474)               | 40.054              | 40.158     |
| Benfeitorias                   | 10%                       | 2.147  | (1.819)               | 328                 | 368        |
| Direito de uso de arrendamento | (c)                       | 21.230 | (6.296)               | 14.934              | 16.470     |
| Softwares                      | 20%                       | 18.817 | (2.766)               | 16.051              | 14.383     |
|                                |                           | 92.857 | (17.612)              | 75.245              | 74.809     |

|                                | Taxa anual de depreciação | Custo  | Depreciação acumulada | Imobilizado líquido |            |
|--------------------------------|---------------------------|--------|-----------------------|---------------------|------------|
|                                |                           |        |                       | 31/03/2025          | 31/12/2024 |
| Computadores e celulares       | 20%                       | 4.879  | (3.129)               | 1.750               | 1.657      |
| Máquinas e equipamentos        | 10%                       | 2.408  | (1.017)               | 1.391               | 1.450      |
| Móveis e utensílios            | 10%                       | 271    | (167)                 | 104                 | 110        |
| Aeronaves (i)                  | 4% a 6,67%                | 35.091 | (1.095)               | 33.996              | 34.073     |
| Benfeitorias                   | 10%                       | 2.130  | (1.474)               | 656                 | 751        |
| Consórcios                     | -                         | 450    | -                     | 450                 | 361        |
| Direito de uso de arrendamento | (c)                       | 14.542 | (5.258)               | 9.284               | 10.725     |
| Softwares                      | 20%                       | 12.251 | (1.377)               | 10.874              | 10.484     |
|                                |                           | 72.022 | (13.517)              | 58.505              | 59.611     |

**b) Movimentação (Controladora e Consolidado)**

|                                | 31/12/2025 | Adições | Baixas | 31/03/2026 |
|--------------------------------|------------|---------|--------|------------|
| <b>Custo</b>                   |            |         |        |            |
| Computadores                   | 5.844      | 687     | -      | 6.531      |
| Máquinas e equipamentos        | 2.278      | 21      | -      | 2.299      |
| Móveis e utensílios            | 305        | -       | -      | 305        |
| Aeronaves (i)                  | 41.528     | -       | -      | 41.528     |
| Benfeitorias                   | 2.132      | 15      | -      | 2.147      |
| Consórcios                     | -          | -       | -      | -          |
| Direito de uso de arrendamento | 21.593     | 192     | (555)  | 21.230     |
| Softwares                      | 16.802     | 2.015   | -      | 18.817     |
|                                | 90.482     | 2.930   | (555)  | 92.857     |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

|                                  | 31/12/2025 | Adições | Baixas | 31/03/2026 |
|----------------------------------|------------|---------|--------|------------|
| <b><u>Depreciação</u></b>        |            |         |        |            |
| Computadores                     | (3.646)    | (200)   | -      | (3.846)    |
| Máquinas e equipamentos          | (1.171)    | (54)    | -      | (1.225)    |
| Móveis e utensílios              | (180)      | (5)     | -      | (185)      |
| Aeronaves (i)                    | (1.370)    | (104)   | -      | (1.474)    |
| Benfeitorias                     | (1.764)    | (55)    | -      | (1.819)    |
| Direito de uso de arrendamento   | (5.123)    | (1.729) | 555    | (6.297)    |
| Softwares                        | (2.419)    | (347)   | -      | (2.766)    |
| Imobilizado e intangível líquido | (15.673)   | (2.494) | 555    | (17.612)   |

|                                | 31/12/2024 | Adições | Baixas | 31/03/2025 |
|--------------------------------|------------|---------|--------|------------|
| <b><u>Custo</u></b>            |            |         |        |            |
| Computadores                   | 4.644      | 235     | -      | 4.879      |
| Máquinas e equipamentos        | 2.408      | -       | -      | 2.408      |
| Móveis e utensílios            | 271        | -       | -      | 271        |
| Aeronaves (i)                  | 35.091     | -       | -      | 35.091     |
| Benfeitorias                   | 2.126      | 4       | -      | 2.130      |
| Consórcios                     | 361        | 89      | -      | 450        |
| Direito de uso de arrendamento | 14.733     | -       | (191)  | 14.542     |
| Softwares                      | 11.514     | 737     | -      | 12.251     |
|                                | 71.148     | 1.065   | (191)  | 72.022     |

|                                  | 31/12/2024 | Adições | Baixas | 31/03/2025 |
|----------------------------------|------------|---------|--------|------------|
| <b><u>Depreciação</u></b>        |            |         |        |            |
| Computadores                     | (2.987)    | (142)   | -      | (3.129)    |
| Máquinas e equipamentos          | (958)      | (59)    | -      | (1.017)    |
| Móveis e utensílios              | (161)      | (6)     | -      | (167)      |
| Aeronaves (i)                    | (1.018)    | (77)    | -      | (1.095)    |
| Benfeitorias                     | (1.375)    | (99)    | -      | (1.474)    |
| Direito de uso de arrendamento   | (4.008)    | (1.435) | 185    | (5.258)    |
| Softwares                        | (1.030)    | (347)   | -      | (1.377)    |
| Imobilizado e intangível líquido | (11.537)   | (2.165) | 185    | (13.517)   |

- ① Para fins de apresentação nas demonstrações financeiras de 2026, a Companhia passou a apresentar o saldo de aeronaves líquido do impairment, no montante de R\$ (607), anteriormente demonstrado em linha específica. Trata-se exclusivamente de forma de apresentação, sem efeito no resultado ou no patrimônio líquido.

#### c) Direito de uso de arrendamentos

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

(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 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    |
| <br>(+) Ajuste a valor presente reconhecido no período | <br>460   |
| (+) Novos contratos                                    | 192       |
| (-) Contraprestações pagas                             | (2.052)   |
| Saldos em 31 de março de 2026                          | 15.857    |
| <br>Circulante                                         | <br>6.782 |
| Não Circulante                                         | 9.075     |

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

| Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações | 31/03/2026 | 31/12/2025 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| 2026                                                 | 5.022      | 6.517      |
| 2027                                                 | 6.658      | 6.563      |
| 2028                                                 | 3.290      | 3.290      |
| 2029                                                 | 887        | 887        |
|                                                      | 15.857     | 17.257     |

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\$2.291. 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 março de 2026

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

## 10. Empréstimos e financiamentos

| Descrição                   | Taxa            | Controladora    |            | Consolidado     |            |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|                             |                 | 31/03/2026      | 31/12/2025 | 31/03/2026      | 31/12/2025 |
| Caixa Econômica Federal (i) | 8,30% a.a. + TR | -               | -          | <b>118.819</b>  | 111.746    |
| Debêntures 2ª emissão (ii)  | 104,5% CDI      | <b>259.077</b>  | 250.144    | <b>259.077</b>  | 250.144    |
| Debêntures 3ª emissão (iii) | 100% CDI        | <b>208.084</b>  | 201.216    | <b>208.084</b>  | 201.216    |
| Custo de Captação (iv)      |                 | <b>(12.686)</b> | (12.835)   | <b>(12.686)</b> | (12.835)   |
|                             |                 | <b>454.475</b>  | 438.525    | <b>573.294</b>  | 550.271    |
| Circulante                  |                 | <b>17.161</b>   | 1.360      | <b>52.739</b>   | 30.093     |
| Não Circulante              |                 | <b>437.314</b>  | 437.165    | <b>520.555</b>  | 520.178    |

- (i) Financiamento à construção - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu exercício de construção. Os financiamentos estão sujeitos a juros com taxa nominal de 8% e taxa efetiva de 8,3% ao ano, acrescida da atualização monetária apurada no exercício pela Taxa Referencial - TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos e não possuem "covenants" financeiros.
- (ii) Em 03 de Julho de 2025 ocorreu a integralização das debêntures da 2ª (segunda) emissão, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente) conforme aprovação do Conselho de Administração da Companhia realizada em 06 de junho de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Debêntures, com prazo de vencimento de 5 (cinco anos), contados da Data da Emissão, vencendo, portanto, em 25 de junho de 2030 e sujeitas a juros semestrais remuneratórios de 104,5% do CDI. O pagamento do saldo do valor nominal unitário das debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento no dia 25 de junho de 2029, e o último pagamento na data de vencimento das debêntures. Os recursos obtidos pela Companhia com a Emissão serão destinados ao pagamento de custos e despesas futuras, diretamente relacionados ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários. Não foram constituídas garantias, reais ou fidejussórias, no âmbito dos CRI ou sobre os créditos imobiliários e possuem "covenants" financeiros.
- (iii) Em 15 de dezembro de 2025, ocorreu a integralização das debêntures da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A. Foram emitidas 200.000 (duzentos mil) 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.
- (iv) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação do CRI no montante de R\$14.124 e houve amortizações no montante de R\$626 no período.

### Cronograma de vencimentos

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

| 31/03/2026              | 2026          | 2027          | 2028          | 2029           | 2030           | 2031           | 2032           | Total          |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Caixa Econômica Federal | <b>24.830</b> | <b>51.588</b> | <b>36.327</b> | <b>6.074</b>   | -              | -              | -              | <b>118.819</b> |
| Debêntures 2ª emissão   | <b>9.077</b>  | -             | -             | <b>125.000</b> | <b>125.000</b> | -              | -              | <b>259.077</b> |
| Debêntures 3ª emissão   | <b>8.084</b>  | -             | -             | -              | -              | <b>100.000</b> | <b>100.000</b> | <b>208.084</b> |
|                         | <b>41.991</b> | <b>51.588</b> | <b>36.327</b> | <b>131.074</b> | <b>125.000</b> | <b>100.000</b> | <b>100.000</b> | <b>585.980</b> |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

| 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        |
|                         | <u>30.093</u> | <u>43.026</u> | <u>30.494</u> | <u>134.493</u> | <u>125.000</u> | <u>100.000</u> | <u>100.000</u> | <u>563.106</u> |

#### 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, 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.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

Em 31 de março de 2026, a Companhia estava adimplente com as cláusulas financeiras para vencimentos antecipados.

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período findo em 31 de março de 2026 é como segue:

|                                                            | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2024                            | 259.659             | 281.141            |
| (+) Captação de empréstimos e financiamentos               | 650.000             | 1.150.819          |
| (-) Pagamento do principal                                 | (458.923)           | (871.527)          |
| (+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento | 41.993              | 52.355             |
| (-) Juros pagos                                            | (41.814)            | (50.127)           |
| (-) Custo de Captação                                      | (13.202)            | (13.202)           |
| (+) Amortização dos custos de captação                     | 812                 | 812                |
| Saldo em 31 de dezembro de 2025                            | <b>438.525</b>      | <b>550.271</b>     |
| (+) Captação de empréstimos e financiamentos               | -                   | <b>62.701</b>      |
| (-) Pagamento do principal                                 | -                   | <b>(56.302)</b>    |
| (+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento | <b>15.800</b>       | <b>19.167</b>      |
| (-) Juros pagos                                            | -                   | <b>(2.693)</b>     |
| (-) Custo de Captação                                      | <b>(476)</b>        | <b>(476)</b>       |
| (+) Amortização dos custos de captação                     | <b>626</b>          | <b>626</b>         |
| Saldos em 31 de março de 2026                              | <b>454.475</b>      | <b>573.294</b>     |

## 11. Fornecedores

|                          | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|--------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                          | <b>31/03/2026</b>   | <b>31/12/2025</b> | <b>31/03/2026</b>  | <b>31/12/2025</b> |
| Fornecedores a pagar (i) | <b>8.629</b>        | 6.187             | <b>125.749</b>     | 111.518           |
| Cauções a pagar (ii)     | <b>438</b>          | 439               | <b>45.595</b>      | 43.934            |
|                          | <b>9.067</b>        | 6.626             | <b>171.344</b>     | 155.452           |
| Circulante               | <b>9.067</b>        | 6.626             | <b>167.176</b>     | 131.291           |
| Não Circulante           | -                   | -                 | <b>4.168</b>       | 24.161            |

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

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

## 12. Provisões

|                                      | Controladora |              | Consolidado   |               |
|--------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                      | 31/03/2026   | 31/12/2025   | 31/03/2026    | 31/12/2025    |
| <b>Provisões com Impostos</b>        |              |              |               |               |
| Imposto de renda diferido (a)        | 22           | 21           | 2.407         | 2.174         |
| Contribuição social diferida (a)     | 12           | 11           | 1.265         | 1.266         |
| PIS diferido                         | 101          | 99           | 857           | 868           |
| COFINS diferido                      | 279          | 272          | 3.673         | 3.413         |
| RET diferido                         | -            | -            | 13.302        | 12.129        |
|                                      | <b>414</b>   | <b>403</b>   | <b>21.504</b> | <b>19.850</b> |
| Circulante                           | -            | -            | -             | -             |
| Não circulante                       | 414          | 403          | 21.504        | 19.850        |
| <b>Demais Provisões</b>              |              |              |               |               |
| Provisões para garantia de obra (b)  | -            | -            | 21.007        | 19.706        |
| Provisão para demandas judiciais (c) | 7.845        | 7.637        | 8.533         | 8.290         |
|                                      | <b>7.845</b> | <b>7.637</b> | <b>29.540</b> | <b>27.996</b> |
| Circulante                           | -            | -            | 6.024         | 6.091         |
| Não Circulante                       | 7.845        | 7.637        | 23.516        | 21.905        |

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

|                                                                                                | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                                | 31/03/2026    | 31/12/2025    | 31/03/2026    | 31/12/2025    |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:                                         | 76.559        | 332.584       | 90.942        | 373.437       |
| Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%                                            | (26.030)      | (113.079)     | (30.920)      | (126.969)     |
| Efeito sobre as diferenças:                                                                    |               |               |               |               |
| Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas | (11.275)      | (50.014)      | 24.562        | 97.550        |
| Resultado com equivalência patrimonial                                                         | 37.302        | 163.081       | (766)         | (1.344)       |
| Total de despesa no resultado                                                                  | (3)           | (12)          | (7.124)       | (30.763)      |
| Imposto de renda e contribuição social correntes                                               | (1)           | (13)          | (6.196)       | (26.681)      |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                                               | (2)           | 1             | (928)         | (4.082)       |
| Alíquota Efetiva                                                                               | <b>0,004%</b> | <b>0,004%</b> | <b>7,834%</b> | <b>8,238%</b> |

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 março de 2026

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

|                                  | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | 44                  | 13.411             |
| (+) Adições                      | -                   | <b>11.754</b>      |
| (-) Pagamentos                   | <b>(44)</b>         | <b>(5.459)</b>     |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025 | -                   | <b>19.706</b>      |
| (+) Adições                      | -                   | <b>2.703</b>       |
| (-) Pagamentos                   | -                   | <b>(1.402)</b>     |
| Saldos em 31 de março de 2026    | -                   | <b>21.007</b>      |
| Circulante                       | -                   | <b>6.024</b>       |
| Não Circulante                   | -                   | <b>14.983</b>      |

**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:

|                                  | <u>Controladora</u> |                    |                       |              |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|--------------|
|                                  | <u>Cível</u>        | <u>Trabalhista</u> | <u>Previdenciário</u> | <u>Total</u> |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | 223                 | 7.388              | 202                   | 7.813        |
| Provisão do exercício            | 712                 | 582                | 47                    | 1.341        |
| Reversão do exercício            | (183)               | (378)              | (249)                 | (810)        |
| Pagamentos do exercício          | (591)               | (116)              | -                     | (707)        |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025 | 161                 | 7.476              | -                     | 7.637        |
| Provisão do período              | <b>264</b>          | <b>225</b>         | -                     | <b>489</b>   |
| Reversão do período              | <b>(227)</b>        | <b>(5)</b>         | -                     | <b>(232)</b> |
| Pagamentos do período            | <b>(35)</b>         | <b>(14)</b>        | -                     | <b>(49)</b>  |
| Saldos em 31 de março de 2026    | <b>163</b>          | <b>7.682</b>       | -                     | <b>7.845</b> |

|                                  | <u>Consolidado</u> |                    |                       |              |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------|
|                                  | <u>Cível</u>       | <u>Trabalhista</u> | <u>Previdenciário</u> | <u>Total</u> |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | 823                | 7.453              | 202                   | 8.478        |
| Provisão do exercício            | 937                | 671                | 47                    | 1.655        |
| Reversão do exercício            | (284)              | (520)              | (249)                 | (1.053)      |
| Pagamentos do exercício          | (674)              | (116)              | -                     | (790)        |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025 | 802                | 7.488              | -                     | 8.290        |
| Provisão do período              | <b>264</b>         | <b>227</b>         | -                     | <b>491</b>   |
| Reversão do período              | <b>(194)</b>       | <b>(5)</b>         | -                     | <b>(199)</b> |
| Pagamentos do período            | <b>(35)</b>        | <b>(14)</b>        | -                     | <b>(49)</b>  |
| Saldos em 31 de março de 2026    | <b>837</b>         | <b>7.696</b>       | -                     | <b>8.533</b> |

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

(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\$24.197 em 31 de março de 2026 (R\$21.870 em 31 de dezembro de 2025), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Em 31 de março de 2026, a Companhia possuía o montante de R\$1.561 a título de depósitos judiciais (R\$1.512 em 31 de dezembro de 2025) – Vide Nota 6.

### 13. Partes relacionadas

#### a) Contas a receber com partes relacionadas

|                                                         | Controladora   |                | Consolidado  |              |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
|                                                         | 31/03/2026     | 31/12/2025     | 31/03/2026   | 31/12/2025   |
| Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda                  | 155.402        | 146.711        | -            | -            |
| Brasília Reserva Do Parque Adm. Geral - Emp. Imob. Ltda | 22.975         | 22.901         | -            | -            |
| Reserva do Parque Holding Ltda                          | -              | -              | 4.642        | 4.497        |
| Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda              | 2.649          | 3.127          | -            | -            |
| Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda              | 1.686          | 1.550          | -            | -            |
| Pacavitta Emp. Imob. Ltda                               | -              | -              | 1.423        | 749          |
| Alto Do Mandaguari Emp. Imob. Ltda                      | 1.216          | 1.279          | -            | -            |
| Pacaembu Marília Gigantão 2 - 448 - Emp. Imob. Ltda     | 987            | 1.025          | -            | -            |
| Pacaembu Lins V 382 - Emp. Imob. Ltda                   | 892            | -              | -            | -            |
| Pacaembu São Jose Do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda    | 879            | 536            | -            | -            |
| Pacaembu Bauru Mello - Emp. Imob. Ltda                  | 768            | -              | -            | -            |
| Pacaembu Marília Santa Ana - 189 - Emp. Imob. Ltda      | 741            | -              | -            | -            |
| Pacaembu Paranavaí 489 - Emp. Imob. Ltda                | 689            | -              | -            | -            |
| Pacaembu Itapetininga Copacabana 443 - Emp. Imob. Ltda  | 673            | -              | -            | -            |
| Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda                | 595            | 1.005          | -            | -            |
| Pacaembu São Jose Do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda    | 488            | 951            | -            | -            |
| Pacaembu Marília 262 - Emp. Imob. Ltda                  | 485            | 466            | -            | -            |
| Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda              | 469            | 226            | -            | -            |
| Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda                  | 468            | 491            | -            | -            |
| Pacaembu Ribeirão Preto 391 - Emp. Imob. Ltda           | 452            | 383            | -            | -            |
| Pacaembu Bauru Nasralla 2 - Emp. Imob. Ltda             | 446            | 244            | -            | -            |
| Pacaembu Ourinhos Rapchan 387 - Emp. Imob. Ltda         | 433            | 222            | -            | -            |
| Pacaembu Toledo 592 - Emp. Imob. Ltda                   | 385            | 355            | -            | -            |
| Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda                  | 382            | 388            | -            | -            |
| Pacaembu Araraquara 528 - Emp. Imob. Ltda               | 351            | 200            | -            | -            |
| Pacaembu Ourinhos Constante 2 - Emp. Imob. Ltda         | 342            | 507            | -            | -            |
| Pacaembu Ribeirão Preto 458 - Emp. Imob. Ltda           | 279            | 278            | -            | -            |
| Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda                     | 272            | 266            | -            | -            |
| Pacaembu Sossego - Emp. Imob. Ltda                      | 271            | 240            | -            | -            |
| Pacaembu Londrina 526 E 527 - Emp. Imob. Ltda           | 218            | 205            | -            | -            |
| Pacaembu São Jose Do Rio Preto 395 - Emp. Imob. Ltda    | 57             | 221            | -            | -            |
| Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda             | -              | 11.423         | -            | -            |
| Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda                  | -              | 5.338          | -            | -            |
| Pacaembu Itapetininga Lera 446 - Emp. Imob. Ltda        | -              | 464            | -            | -            |
| Outros                                                  | 6.044          | 2.358          | 184          | 233          |
|                                                         | <b>201.994</b> | <b>203.360</b> | <b>6.249</b> | <b>5.479</b> |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

#### b) Contas a pagar com partes relacionadas

|                                                          | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                          | 31/03/2026    | 31/12/2025    | 31/03/2026    | 31/12/2025    |
| Centro Oeste Negócios Imobiliários Ltda.                 | -             | -             | 20.207        | 20.207        |
| Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda           | 17.892        | -             | -             | -             |
| Pacaembu Palotina 384 - Emp. Imob. Ltda                  | 14.456        | -             | -             | -             |
| Pacaembu Tatuí Lagoa Vermelha 367 - Emp. Imob. Ltda      | 4.877         | -             | -             | -             |
| Pacaembu São Jose Do Rio Preto 405 - Emp. Imob. Ltda     | 3.220         | -             | -             | -             |
| Pacaembu Votuporanga 465 - Emp. Imob. Ltda               | 2.311         | 2.576         | -             | -             |
| Pacaembu Cafelândia - 364 - Emp. Imob. Ltda              | 1.462         | 1.017         | -             | -             |
| Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imob. Ltda             | 1.147         | 819           | -             | -             |
| Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda                  | 945           | 1.196         | -             | -             |
| Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda                 | 900           | 624           | -             | -             |
| Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda                 | 894           | 769           | -             | -             |
| Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda                    | 790           | 658           | -             | -             |
| Pacaembu Arapongas 1 - Emp. Imob. Ltda                   | 760           | 660           | -             | -             |
| Pacaembu Barretos 368 - Emp. Imob. Ltda                  | 756           | 747           | -             | -             |
| Nova Vida Anápolis - Empreendimento Imobiliário Ltda     | 746           | -             | -             | -             |
| Pacaembu Marília Altos Do Palmital 379 - Emp. Imob. Ltda | 654           | 603           | -             | -             |
| Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda                     | 610           | 646           | -             | -             |
| Salto De Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda             | 465           | 420           | -             | -             |
| Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda                 | 438           | 550           | -             | -             |
| Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda             | 364           | 308           | -             | -             |
| Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda           | 320           | 313           | -             | -             |
| Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda                  | 316           | 208           | -             | -             |
| Vida Nova Goiás II - Emp. Imob. Ltda                     | 208           | 6.845         | -             | -             |
| Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda                       | -             | 4.506         | -             | -             |
| Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda       | -             | 2.332         | -             | -             |
| Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda              | -             | 1.338         | -             | -             |
| Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda                      | -             | 1.336         | -             | -             |
| Pacaembu Lins Arzani 389 - Emp. Imob. Ltda               | -             | 1.129         | -             | -             |
| Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda                         | -             | 1.062         | -             | -             |
| Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda                     | -             | 1.040         | -             | -             |
| Pacaembu São Jose Do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda         | -             | 936           | -             | -             |
| Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda                    | -             | 922           | -             | -             |
| Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda            | -             | 914           | -             | -             |
| Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda            | -             | 4.191         | -             | -             |
| Outros                                                   | 4.523         | -             | 162           | -             |
|                                                          | <b>59.054</b> | <b>38.665</b> | <b>20.369</b> | <b>20.207</b> |

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

#### Remuneração dos administradores

Foi aprovada, em 05 de março de 2025, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2025 no valor de até R\$ 21.024. O valor da remuneração dos administradores no trimestre findo em 31 de março de 2026 foi de R\$ 2.220 sendo R\$ 2.195 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$ 25 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações" (R\$ 2.030 no trimestre findo em 31 de março de 2025, sendo R\$ 1.916 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$ 114 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações").

## 14. Outras contas a pagar

|                                                | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                | 31/03/2026    | 31/12/2025    | 31/03/2026    | 31/12/2025    |
| Salários e pró-labore                          | 4.078         | 3.790         | 4.580         | 4.242         |
| Provisão de férias e 13º Salário               | 14.362        | 12.512        | 15.403        | 13.291        |
| Encargos trabalhistas                          | 4.380         | 4.598         | 5.037         | 5.191         |
| Gratificações e bonificações                   | 24.391        | 24.308        | 42.069        | 40.541        |
| Imposto de renda e contribuição social a pagar | -             | -             | 513           | 1.172         |
| RET a pagar                                    | -             | -             | 4.908         | 5.090         |
| PIS e COFINS a pagar                           | 480           | 327           | 626           | 454           |
| Outras obrigações tributárias                  | 1.511         | 1.504         | 8.379         | 7.113         |
| Outras contas a pagar                          | 752           | 752           | 1.011         | 996           |
|                                                | <b>49.954</b> | <b>47.791</b> | <b>82.526</b> | <b>78.090</b> |
| Circulante                                     | 49.954        | 47.791        | 82.511        | 78.090        |
| Não Circulante                                 | -             | -             | 15            | -             |

## 15. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 31 de março de 2026, 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, remanesecendo o valor de R\$90 que será totalmente integralizado em caixa no ano de 2026.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

| Classe de ação           | 31/03/2026         |                    | 31/12/2025         |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                          | Quantidade emitida | % no Capital Total | Quantidade emitida | % no Capital Total |
| Ações Ordinárias (ON)    | 130.353.845        | 69,34%             | 130.353.845        | 69,34%             |
| Ações Preferenciais (PN) | 57.641.217         | 30,66%             | 57.641.217         | 30,66%             |
| <b>Total</b>             | <b>187.995.062</b> | <b>100%</b>        | <b>187.995.062</b> | <b>100%</b>        |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

| Sócios                        | 31/03/2026         |                     |              | 31/12/2025         |                     |              |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|--------------|--------------------|---------------------|--------------|
|                               | Ações ordinárias   | Ações Preferenciais | Participação | Ações ordinárias   | Ações Preferenciais | Participação |
| Eduardo Robson de Almeida     | 40.601.876         | 18.139.103          | 31,25%       | 40.601.876         | 18.139.103          | 31,25%       |
| Wilson de Almeida Junior      | 36.090.558         | 16.123.648          | 27,77%       | 36.090.558         | 16.123.648          | 27,77%       |
| Victor Bassan de Almeida      | 17.561.922         | 7.845.881           | 13,52%       | 17.561.922         | 7.845.881           | 13,52%       |
| Fernando Bassan de Almeida    | 17.561.922         | 7.845.881           | 13,52%       | 17.561.922         | 7.845.881           | 13,52%       |
| Julia Helena de Almeida Honda | 11.600.536         | 5.182.601           | 8,93%        | 11.600.536         | 5.182.601           | 8,93%        |
| Frederico de Almeida Escobar  | 5.488.031          | 2.451.807           | 4,22%        | 5.488.031          | 2.451.807           | 4,22%        |
| Outros                        | 1.449.000          | 52.296              | 0,79%        | 1.449.000          | 52.296              | 0,79%        |
|                               | <b>130.353.845</b> | <b>57.641.217</b>   | <b>100%</b>  | <b>130.353.845</b> | <b>57.641.217</b>   | <b>100%</b>  |

#### b) Reserva de lucros

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

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

#### c) Distribuição de resultado

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 10% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

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

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

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

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

Adicionalmente, no transcorrer do período de três meses findo em 31 de março de 2026 a Companhia não efetuou pagamento de dividendos (Não efetuou pagamento de dividendos no período de três meses findo em 31 de março de 2025).

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R\$50.013 em 31 de março de 2026, apresentados no passivo circulante.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

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

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

| Empreendimentos em Construção                                      | Consolidado |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                                    | 31/03/2026  | 31/03/2025  |
| (i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas             |             |             |
| (a) Receita de Vendas Contratadas                                  | 4.099.245   | 2.253.433   |
| (b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas                         | (2.763.325) | (1.383.184) |
| Receita de Vendas a Apropriar (a+b)                                | 1.335.920   | 870.249     |
| (ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas                 |             |             |
| Empreendimentos em construção:                                     |             |             |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)           | 2.741.282   | 1.536.125   |
| (b) Custo de construção Incorridos                                 | (1.852.259) | (949.641)   |
| (c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros          | (11.998)    | (2.861)     |
| Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)                        | 889.023     | 586.484     |
| (iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque                          |             |             |
| Empreendimentos em construção:                                     |             |             |
| (a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)           | 785.716     | 525.628     |
| Custo Incorrido líquido                                            |             |             |
| (b) Custo de construção Incorridos                                 | (155.704)   | (97.833)    |
| (c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros          | (864)       | (89)        |
| Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b) | 630.012     | 427.795     |

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 março de 2026

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

### 17. Receita líquida

|                                         | Controladora  |              | Consolidado    |                |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
|                                         | 31/03/2026    | 31/03/2025   | 31/03/2026     | 31/03/2025     |
| Receita de incorporação imobiliária     | -             | -            | 545.830        | 385.416        |
| Receita de Prestação de Serviço         | 15.998        | 10.847       | -              | 10.847         |
| Tributos incidentes sobre a receita (i) | (1.574)       | (1.284)      | (8.536)        | (6.024)        |
|                                         | <b>14.424</b> | <b>9.563</b> | <b>537.294</b> | <b>390.239</b> |

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

### 18. Custos e despesas por natureza

|                                                  | Controladora    |                 | Consolidado      |                  |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                                  | 31/03/2026      | 31/03/2025      | 31/03/2026       | 31/03/2025       |
| Despesas por função                              |                 |                 |                  |                  |
| Custos dos imóveis vendidos                      | (13.562)        | (9.250)         | (376.543)        | (273.243)        |
| Despesas gerais e administrativas                | (36.191)        | (28.657)        | (36.319)         | (28.838)         |
| Despesas com vendas                              | (237)           | (129)           | (37.624)         | (26.293)         |
|                                                  | <b>(49.990)</b> | <b>(38.036)</b> | <b>(450.486)</b> | <b>(328.374)</b> |
| Custos de construção                             | (13.679)        | (9.367)         | (373.956)        | (271.440)        |
| Honorários administração                         | (2.195)         | (1.916)         | (2.195)          | (1.916)          |
| Serviços tomados de terceiros                    | (3.813)         | (3.007)         | (3.822)          | (3.014)          |
| Comissões                                        | -               | -               | (15.657)         | (10.752)         |
| Pessoal                                          | (21.480)        | (16.785)        | (27.809)         | (21.341)         |
| Premiação unidades vendidas                      | -               | -               | (3.377)          | (2.250)          |
| Viagens e Estadias                               | (1.832)         | (950)           | (1.833)          | (950)            |
| Amortização Direito de Uso                       | (1.730)         | (1.434)         | (1.730)          | (1.434)          |
| Ponto de atendimento                             | -               | -               | (7.073)          | (4.239)          |
| Publicidade e propaganda                         | (1.561)         | (1.020)         | (6.544)          | (5.446)          |
| Custo com garantia de obra                       | -               | -               | (2.703)          | (1.920)          |
| Despesa do plano de remuneração baseado em ações | (32)            | (250)           | (32)             | (250)            |
| Demais custos e despesas                         | (3.668)         | (3.307)         | (3.755)          | (3.422)          |
|                                                  | <b>(49.990)</b> | <b>(38.036)</b> | <b>(450.486)</b> | <b>(328.374)</b> |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

### 19. Outras despesas, líquidas

|                                                  | Controladora |                | Consolidado    |                |
|--------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                  | 31/03/2026   | 31/03/2025     | 31/03/2026     | 31/03/2025     |
| Provisão para demandas judiciais                 | (208)        | (804)          | (232)          | (867)          |
| Provisão para perdas de crédito esperadas        | -            | (107)          | -              | (4.080)        |
| Ganhos e Perdas de Participação (i)              | 6.078        | 37             | 6.088          | 37             |
| Despesas tributárias                             | (879)        | (469)          | (1.877)        | (655)          |
| Despesas com empreendimentos concluídos          | (587)        | (752)          | (4.059)        | (1.229)        |
| Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis (ii) | 2            | (17)           | 2              | (17)           |
| Outras despesas/receitas, líquidas               | (49)         | 8              | (1.008)        | 54             |
|                                                  | <b>4.357</b> | <b>(2.104)</b> | <b>(1.086)</b> | <b>(6.757)</b> |

(i) O valor refere-se principalmente as distribuições desproporcionais de lucros na sociedade Mato Grosso no montante de R\$6.078 em 31 de março de 2026.

(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     |                 |
|------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                                    | 31/03/2026      | 31/03/2025     | 31/03/2026      | 31/03/2025      |
| Receitas financeiras               |                 |                |                 |                 |
| Rendimento de aplicação financeira | 14.912          | 9.175          | 17.814          | 9.924           |
| Juros contratuais                  | 45              | 161            | 6.336           | 3.835           |
| Variação monetária                 | 30              | -              | 2.347           | 2.729           |
|                                    | <b>14.987</b>   | <b>9.336</b>   | <b>26.497</b>   | <b>16.488</b>   |
| Despesas financeiras               |                 |                |                 |                 |
| Despesas bancárias                 | (19)            | (58)           | (1.902)         | (1.393)         |
| Despesas com juros                 | (16.908)        | (9.182)        | (17.087)        | (9.645)         |
| Outras despesas financeiras        | (3)             | -              | (35)            | (25)            |
|                                    | <b>(16.930)</b> | <b>(9.240)</b> | <b>(19.024)</b> | <b>(11.063)</b> |
| Resultado financeiro líquido       | <b>(1.943)</b>  | <b>96</b>      | <b>7.473</b>    | <b>5.425</b>    |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

### 21. Resultado por ação

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

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

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

|                                                                        | 31/03/2026  | 31/03/2025  |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Lucro líquido do período                                               | 76.556      | 55.859      |
| Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação       | 130.353.845 | 129.940.845 |
| Efeito da diluição oriundo de opções de ações                          | 1.371.000   | 1.784.000   |
| Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição | 131.724.845 | 131.724.845 |
| Resultado básico por ação                                              | 0,587294    | 0,429880    |
| Resultado diluído por ação                                             | 0,581181    | 0,424058    |

### 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 março de 2026

(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 março de 2026

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

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

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

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

#### e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pela Anbima de março de 2026 e IPCA pelo boletim Focus de março de 2026, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 10%, 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$14.343 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       | 7,33%        | 10,99%       | 13,19%       | 14,65%           | 16,12%         | 18,31%         | 21,98%         |
| IPCA      | 2,09%        | 3,13%        | 3,75%        | 4,17%            | 4,59%          | 5,21%          | 6,26%          |
| TR        | 1,02%        | 1,52%        | 1,83%        | 2,03%            | 2,23%          | 2,54%          | 3,05%          |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

| Ativos e passivos líquidos | Consolidado          |              |              |              |                  |                |                |                |
|----------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|                            | Saldos em 31/03/2026 | Queda de 50% | Queda de 25% | Queda de 10% | Cenário Provável | Aumento de 10% | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
| CDI                        | 148.622              | 10.894       | 16.334       | 19.603       | 21.773           | 23.958         | 27.213         | 32.667         |
| IPCA                       | 260.565              | 5.446        | 8.156        | 9.771        | 10.866           | 11.960         | 13.575         | 16.311         |
| TR                         | (118.819)            | (1.212)      | (1.806)      | (2.174)      | (2.412)          | (2.650)        | (3.018)        | (3.624)        |
| Total                      | 290.368              | 15.128       | 22.684       | 27.200       | 30.227           | 33.268         | 37.770         | 45.354         |

| Saldos consolidados                              | 31/03/2026 | CDI     | IPCA    | TR      | Sem indexador |
|--------------------------------------------------|------------|---------|---------|---------|---------------|
| Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)          | 632.058    | 603.097 | -       | -       | 28.961        |
| Caixa restrito (Nota 3.b)                        | 21.092     | -       | -       | -       | 21.092        |
| Contas a receber (Nota 4)                        | 668.231    | -       | 260.565 | -       | 407.666       |
| Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7) | 30.839     | -       | -       | -       | 30.839        |
| Total dos ativos financeiros                     | 1.352.220  | 603.097 | 260.565 | -       | 488.558       |
| Fornecedores (Nota 11)                           | 171.344    | -       | -       | -       | 171.344       |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 10)           | 573.294    | 454.475 | -       | 118.819 | -             |
| Total dos passivos financeiros                   | 744.638    | 454.475 | -       | 118.819 | 171.344       |

#### f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2026, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

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

|                                                                                            | Nível da hierarquia | 31/03/2026 | 31/12/2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|
| Ativos                                                                                     |                     |            |            |
| Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Aplicações financeiras | 2 (a)               | 603.097    | 523.687    |

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

#### g) Gestão de capital

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

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

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

|                                                                             | 31/03/2026 | 31/12/2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Empréstimos e financiamentos (Nota 10)                                      | (573.294)  | (550.271)  |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)                                    | 632.058    | 533.740    |
| Caixa restrito (Nota 3.b)                                                   | 21.092     | 16.617     |
| (Dívida líquida) / Caixa líquido                                            | 79.856     | 86         |
| Total do patrimônio líquido consolidado                                     | 899.022    | 865.334    |
| Total do capital próprio e de terceiros                                     | 819.166    | 865.248    |
| Grau de índice (dívida líquida/caixa líquido) /sobre patrimônio líquido - % | 8,88%      | 0,01%      |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

(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     |                                   |         |                  |                                   |         |
|------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------|------------------|-----------------------------------|---------|
|                                          | 31/03/2026       |                                   |         | 31/12/2025       |                                   |         |
|                                          | Custo amortizado | Valor justo por meio do resultado | Total   | Custo amortizado | Valor justo por meio do resultado | Total   |
| Caixa e equivalentes de caixa            | 254              | 500.451                           | 500.705 | 984              | 436.868                           | 437.852 |
| Contas a receber                         | 29.738           | -                                 | 29.738  | 18.337           | -                                 | 18.337  |
| Adiantamentos para aquisição de terrenos | 23.827           | -                                 | 23.827  | 22.397           | -                                 | 22.397  |
| Total dos instrumentos ativos            | 53.819           | 500.451                           | 554.270 | 41.718           | 436.868                           | 478.586 |
| Empréstimos e financiamentos             | 454.475          | -                                 | 454.475 | 438.525          | -                                 | 438.525 |
| Fornecedores                             | 9.067            | -                                 | 9.067   | 6.626            | -                                 | 6.626   |
| Contas a pagar com partes relacionadas   | 59.054           | -                                 | 59.054  | 38.665           | -                                 | 38.665  |
| Arrendamentos                            | 15.857           | -                                 | 15.857  | 17.257           | -                                 | 17.257  |
| Total dos instrumentos passivos          | 538.453          | -                                 | 538.453 | 501.073          | -                                 | 501.073 |

|                                          | Consolidado      |                                   |           |                  |                                   |           |
|------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------|------------------|-----------------------------------|-----------|
|                                          | 31/03/2026       |                                   |           | 31/12/2025       |                                   |           |
|                                          | Custo amortizado | Valor justo por meio do resultado | Total     | Custo amortizado | Valor justo por meio do resultado | Total     |
| Caixa e equivalentes de caixa            | 28.961           | 603.097                           | 632.058   | 10.053           | 523.687                           | 533.740   |
| Custo amortizado                         | -                | 21.092                            | 21.092    | -                | 16.617                            | 16.617    |
| Contas a receber                         | 668.231          | -                                 | 668.231   | 578.106          | -                                 | 578.106   |
| Adiantamentos para aquisição de terrenos | 30.839           | -                                 | 30.839    | 30.381           | -                                 | 30.381    |
| Total dos instrumentos ativos            | 728.031          | 624.189                           | 1.352.220 | 618.540          | 540.304                           | 1.158.844 |
| Empréstimos e financiamentos             | 573.294          | -                                 | 573.294   | 550.271          | -                                 | 550.271   |
| Fornecedores                             | 171.344          | -                                 | 171.344   | 155.452          | -                                 | 155.452   |
| Contas a pagar com partes relacionadas   | 20.369           | -                                 | 20.369    | 2.720            | -                                 | 2.720     |
| Arrendamentos                            | 15.857           | -                                 | 15.857    | 17.257           | -                                 | 17.257    |
| Total dos instrumentos passivos          | 780.864          | -                                 | 780.864   | 725.700          | -                                 | 725.700   |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

#### i) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de março de 2026, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

| <b>Em 31 de março de 2026</b> | <b>Saldo contábil</b> | <b>Menos de 1 ano</b> | <b>De 1 a 5 anos</b> | <b>Total</b>     |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------------------|
| <b>Ativos</b>                 |                       |                       |                      |                  |
| Caixa e equivalentes de caixa | 632.058               | 632.058               | -                    | 632.058          |
| Contas a receber              | 668.231               | 553.744               | 114.487              | 668.231          |
|                               | <b>1.300.289</b>      | <b>1.185.802</b>      | <b>114.487</b>       | <b>1.300.289</b> |
| <b>Passivos</b>               |                       |                       |                      |                  |
| Empréstimos e financiamentos  | 573.294               | 52.739                | 520.555              | 573.294          |
| Fornecedores                  | 171.344               | 167.176               | 4.168                | 171.344          |
| Arrendamentos                 | 15.857                | 8.189                 | 9.960                | 18.149           |
|                               | <b>760.495</b>        | <b>228.104</b>        | <b>534.683</b>       | <b>762.787</b>   |

## 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:

| <b>Quantidade de Opções Exercíveis</b> | <b>Prazo de Vesting</b>                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 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 |

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

1/5 das Opções

5 (cinco) anos a contar de 04 de setembro de 2020

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

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

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

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.

## Notas Explicativas

### Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2026

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

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

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

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

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

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 março de 2026 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R\$32 (R\$250 em 31 de março de 2025) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

## 25. Eventos subsequentes

Foi aprovada, em 23 de abril de 2026, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2026 no valor de até R\$ 21.957.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### Relatório sobre a revisão de informações trimestrais – ITR

Aos Conselheiros e Diretores da  
Pacaembu Construtora S.A.  
São Paulo – SP

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

#### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

#### Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.2, as informações contábeis intermediárias, individuais foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e consolidadas, e as informações contábeis intermediárias, consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

#### Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de maio de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

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

**Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2026, nos termos e para fins do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 08 de maio 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

Marco Cury Margutti  
Diretor

Daniel Barros Rocha  
Diretor

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro Quadra 11-17 – Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, que revimos, discutimos e concordamos com a Relatório do Auditor Independente sobre as informações trimestrais referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2026, nos termos e para fins do inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 08 de maio 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

Marco Cury Margutti  
Diretor

Daniel Barros Rocha  
Diretor