ITR - Informações Trimestrais

Pacaembu Construtora S.A.

30 de setembro de 2026
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo, 05 de novembro de 2026 - Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia” ou “Pacaembu”), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 35 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Release de Resultados do 3º trimestre de 2026 e 9 meses de 2026.

Recordes

3T: Lançamentos, Entregas e Receita Líquida.

9M: Lançamentos, Vendas Líquidas, Entregas, Receita Líquida, Lucro Bruto e Lucro Líquido.



3T26 e 9M26 (vs. 3T25 e 9M25)

Lançamentos

3T26: R$ 1.130,2 milhões (+2,2%)
9M26: R$ 2.636,3 milhões (+3,9%)

Vendas Líquidas

3T26: R$ 892,1 milhões (-11,9%)
9M26: R$ 2.467,9 milhões (+10,1%)

Receita Líquida

3T26: R$ 769,9 milhões (+2,6%)
9M26: R$ 2.026,7 milhões (+16,4%)

Lucro Bruto Ajustado

3T26: R$ 230,8 milhões (-0,6%)
margem bruta ajustada: 30,0% (-0,9 p.p.)
9M26: R$ 635,6 milhões (+19,9%)
margem bruta ajustada: 31,4% (+1,0 p.p.)

Lucro Líquido

3T26: R$ 112,0 milhões (-1,7%)
margem líquida: 14,5% (-0,7 p.p.)
9M26: R$ 333,8 milhões (+30,9%)
margem líquida: 16,5% (+1,9 p.p.)

Geração de Caixa

3T26: R$ 52,7 milhões
9M26: R$ 136,3 milhões

Mensagem do Presidente

Iniciamos o 3T26 celebrando os 35 anos de história da Pacaembu, uma trajetória construída com trabalho, compromisso e visão de longo prazo. Esse marco foi acompanhado por importantes conquistas, como o reconhecimento da Companhia como a **1º colocada no setor Imobiliário e Construção no ranking Melhores e Maiores da EXAME 2026**, além de alcançarmos a marca de **100 mil casas entregues em mais de 200 bairros**. Esses resultados refletem a solidez da Pacaembu, a consistência da nossa estratégia e o compromisso com o crescimento sustentável do negócio.

O trimestre reforçou essa trajetória, com a continuidade de resultados operacionais e financeiros expressivos, registramos novos recordes trimestrais em VGV de lançamentos, unidades entregues e receita líquida. Nos 9M26, alcançamos as maiores marcas da nossa história em VGV de lançamentos, vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto e lucro líquido, demonstrando a capacidade da Pacaembu de crescer de forma consistente, preservando a rentabilidade e a solidez financeira.

No 3T26, lançamos 5.222 unidades habitacionais, correspondentes a R$ 1,13 bilhão em VGV. Nos 9M26, foram 12.601 unidades lançadas, totalizando R$ 2,64 bilhões em VGV. As vendas líquidas alcançaram 4.217 unidades no 3T26 e 11.916 unidades nos 9M26, refletindo a continuidade da demanda pelos nossos empreendimentos e a força do nosso modelo de negócios.

Ao longo do período, também realizamos reajustes graduais nos preços de venda, acompanhando a evolução dos custos de construção e as condições de mercado, sempre com o objetivo de preservar a competitividade dos nossos produtos e a sustentabilidade das margens.

Como resultado do desempenho comercial e da evolução das obras, a receita líquida atingiu R$ 769,9 milhões no 3T26 e R$ 2,03 bilhões nos 9M26. O lucro bruto ajustado totalizou R$ 230,8 milhões no 3T26, com margem de 30,0%, e R$ 635,6 milhões nos 9M26, com margem de 31,4%.

O lucro líquido alcançou R$ 112,0 milhões no 3T26, com margem líquida de 14,5%, e R$ 333,8 milhões nos 9M26, com margem líquida de 16,5%. Esses resultados reforçam nossa capacidade de combinar expansão operacional, eficiência e rentabilidade.

Mantivemos também uma estrutura de capital equilibrada, com geração de caixa de R$ 52,7 milhões no 3T26 e R$ 136,3 milhões nos 9M26. Encerramos setembro com uma posição de caixa e equivalentes de R$ 689,3 milhões, assegurando solidez financeira para sustentar nossa estratégia de crescimento.

Seguimos confiantes na continuidade da nossa trajetória, apoiados em um modelo de negócios consolidado, no planejamento de longo prazo e na disciplina de execução, mantendo a qualidade dos nossos empreendimentos, o foco nos clientes e a responsabilidade que sempre marcaram os 35 anos de história da Pacaembu.

Esses resultados e conquistas são fruto do comprometimento e da dedicação de uma equipe altamente qualificada e engajada que, com o apoio dos nossos acionistas controladores e do Conselho de Administração, impulsiona nossa trajetória de crescimento sustentável e rentável. Agradecemos a confiança dos nossos clientes, colaboradores e parceiros, fundamentais para que possamos continuar transformando vidas e realizando o sonho da casa própria de milhares de famílias brasileiras.

Fernando Almeida, Presidente da Pacaembu

Destaques Operacionais e Financeiros

Destaques Operacionais e Financeiros	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Destaques Operacionais								
Lançamentos (em VGV - R$ mihões)[1]	**1.130,2**	**649,8**	**73,9%**	**1.106,2**	**2,2%**	**2.636,3**	**2.536,4**	**3,9%**
Vendas Líquidas (em VGV - R$ mihões)[1]	**892,1**	**708,7**	**25,9%**	**1.012,9**	**-11,9%**	**2.467,9**	**2.242,3**	**10,1%**
VSO (%)[1]	36,2%	33,0%	3,2 p.p	44,1%	-7,9 p.p	56,6%	63,6%	-7,0 p.p
Entregas (unidades habitacionais)	5.072	3.356	51,1%	1.091	n.m	9.600	5.644	70,1%
Entregas (em VGV - R$ milhões)	831,9	573,0	45,2%	199,2	n.m	1.597,0	948,5	68,4%
Landbank (R$ milhões)[1]	24.347,4	23.828,9	2,2%	19.872,9	22,5%	24.347,4	19.872,9	22,5%
Destaques Financeiros (R$ milhões)								
Receita Líquida	**769,9**	**719,5**	**7,0%**	**750,6**	**2,6%**	**2.026,7**	**1.740,8**	**16,4%**
Lucro Bruto	227,1	237,0	-4,2%	229,3	-1,0%	624,9	524,8	19,1%
Margem Bruta (%)	29,5%	32,9%	-3,4 p.p	30,6%	-1,1 p.p	30,8%	30,1%	0,7 p.p
Lucro Bruto Ajustado[2]	**230,8**	**240,6**	**-4,1%**	**232,2**	**-0,6%**	**635,6**	**530,0**	**19,9%**
Margem Bruta Ajustada (%)	**30,0%**	**33,4%**	**-3,4 p.p**	**30,9%**	**-0,9 p.p**	**31,4%**	**30,4%**	**1,0 p.p**
EBITDA Ajustado	116,3	142,6	-18,4%	122,8	-5,3%	348,2	268,2	29,8%
Margem EBITDA Ajustado (%)	15,1%	19,8%	-4,7 p.p	16,4%	-1,3 p.p	17,2%	15,4%	1,8 p.p
Resultado Financeiro	13,7	11,1	23,4%	5,6	144,6%	32,3	20,0	61,5%
Lucro Líquido	**112,0**	**138,0**	**-18,8%**	**113,9**	**-1,7%**	**333,8**	**255,0**	**30,9%**
Margem Líquida (%)	**14,5%**	**19,2%**	**-4,7 p.p**	**15,2%**	**-0,7 p.p**	**16,5%**	**14,6%**	**1,9 p.p**
Caixa e Equivalentes	(689,3)	(636,3)	8,3%	(456,7)	50,9%	(689,3)	(456,7)	50,9%
Dívida (Caixa) Líquida[3]	(86,3)	(53,6)	61,0%	18,8	n.m	(86,3)	18,8	n.m
Geração de Caixa[4]	52,7	3,8	n.m	(40,8)	-229,2%	136,3	(57,6)	n.m
Patrimônio Líquido	1.111,0	1.008,3	10,2%	870,0	27,7%	1.111,0	870,0	27,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (%)	-7,8%	-5,3%	-2,5 p.p	2,2%	-10,0 p.p	-7,8%	2,2%	-10,0 p.p
ROE LTM[5]	**38,7%**	**44,1%**	**-5,4 p.p**	**43,4%**	**-4,7 p.p**	**38,7%**	**43,4%**	**-4,7 p.p**
ROIC LTM[6]	**35,6%**	**42,7%**	**-7,1 p.p**	**46,0%**	**-10,4 p.p**	**35,6%**	**46,0%**	**-10,4 p.p**

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

Lançamentos

Lançamentos	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Número de Unidades[1]	5.222	3.100	68,5%	5.484	-4,8%	12.601	12.976	-2,9%
VGV 100% (R$ milhões)[1]	1.130,2	649,8	73,9%	1.106,2	2,2%	2.636,3	2.536,4	3,9%
VGV Pacaembu (R$ milhões)[1,2]	959,5	575,2	66,8%	979,7	-2,1%	2.291,9	2.246,9	2,0%
Preço Médio 100% (R$ mil)[1]	216,4	209,6	3,2%	201,7	7,3%	209,2	195,5	7,0%
Preço Médio Pacaembu (R$ mil)[1,2]	183,8	185,5	-0,9%	178,7	2,9%	181,9	173,2	5,0%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV[3] (R$ mil)	216,8	209,8	3,3%	204,1	6,2%	210,7	196,4	7,3%

1 Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

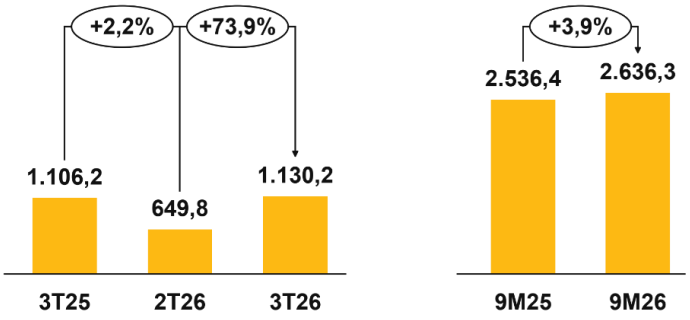
2 Exclui o valor atribuído a terrenistas.

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

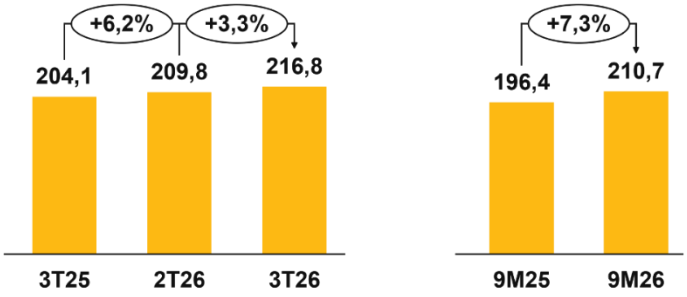
No 3T26, os lançamentos totalizaram R$ 1.130,2 milhões em VGV (+2,2% vs. 3T25), correspondentes a 5.222 unidades (-4,8% vs. 3T25), recorde em VGV para um 3T. A Companhia lançou, no 9M26, R$ 2.636,3 milhões em VGV (+3,9% vs. 9M25), correspondentes a 12.601 unidades (-2,9% vs. 9M25), sendo o VGV recorde para 9M.

O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV foi de R$ 216,8 mil no 3T26 (+6,2% vs. 3T25), e R$ 210,7 mil no 9M26 (+7,3% vs. 9M25).

Lançamento em VGV – R$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R$ mil



Destaques de Lançamentos

Residencial Vida Nova Bela Vista – Ribeirão Preto - SP | Lançamento: setembro/2026





- 1.521 Unidades Lançadas
- VGV Total de R$ 327,0 milhões

Residencial Santo Ângelo - Sorriso – MT | Lançamento: agosto/2026







- 998 Unidades Lançadas
- VGV Total de R$ 223,3 milhões

Bem Viver Campo Mourão – Campo Mourão - PR | Lançamento: agosto/2026







- 796 Unidades Lançadas
- VGV Total de R$ 165,3 milhões

Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Número de Unidades [1]	4.217	3.397	24,1%	5.132	-17,8%	11.916	11.479	3,8%
VGV 100% (em R$ milhões) [1]	892,1	708,7	25,9%	1.012,9	-11,9%	2.467,9	2.242,3	10,1%
VGV Pacaembu (em R$ milhões) [1,2]	781,3	630,0	24,0%	892,5	-12,5%	2.186,5	1.975,5	10,7%
Preço Médio 100% (em R$ mil) [1]	211,5	208,6	1,4%	197,4	7,1%	207,1	195,3	6,0%
Preço Médio Pacaembu (em R$ mil) [1,2]	185,3	185,5	-0,1%	173,9	6,6%	183,5	172,1	6,6%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R$ mil) [3]	212,4	210,9	0,7%	199,8	6,3%	208,7	197,2	5,8%

1 Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais.

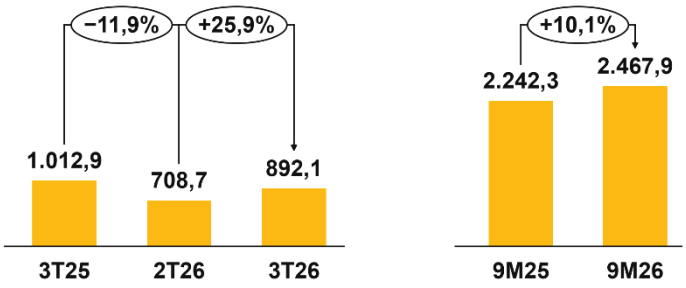
2 Exclui o valor atribuído a terrenistas.

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

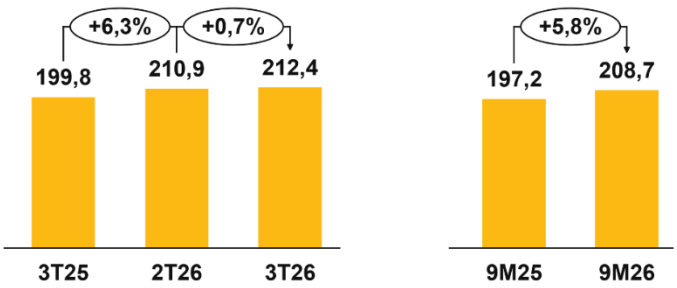
No 3T26, as vendas líquidas totalizaram R$ 892,1 milhões em VGV (-11,9% vs. 3T25), correspondentes a 4.217 unidades (-17,8% vs. 3T25). No 9M26 houve **recorde de vendas líquidas em VGV** e as vendas líquidas somaram R$ 2.467,9 milhões (+10,1% vs. 9M25), ou 11.916 unidades (+3,8% vs. 9M25).

O preço médio de venda de imóveis PMCMV no 3T26 foi de R$ 212,4 mil (+6,3% vs. 3T25) e no 9M26 foi de R$ 208,7 mil (+5,8% vs. 9M25). Acompanhando a evolução dos custos de construção e a dinâmica do mercado, a Companhia realizou reajustes graduais de preços ao longo do período, preservando o modelo de negócios da Pacaembu.

Vendas Líquidas em VGV – R$ milhões

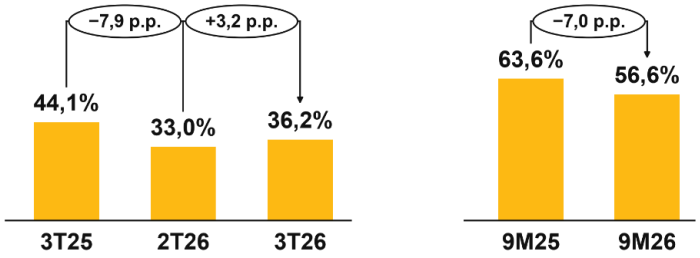


Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R$ mil



Velocidade Sobre a Oferta – VSO

No 3T26, a VSO alcançou 36,2%, uma redução de -7,9 p.p. vs. 3T25 devido, principalmente, à concentração de lançamentos no final do trimestre (55% das unidades lançadas em agosto e 45% em setembro). No 9M26, a VSO foi de 56,6%, -7,0 p.p. vs. 9M25.



Unidades habitacionais entregues

Unidades Habitacionais Entregues	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Número de unidades habitacionais	5.072	3.356	51,1%	1.091	364,9%	9.600	5.644	70,1%
VGV Pacaembu (em R$ milhões)	831,9	573,0	45,2%	199,2	317,6%	1.597,0	948,5	68,4%

No 3T26, foram entregues 5.072 unidades habitacionais (+364,9% vs. 3T25). No 9M26, foram entregues 9.600 unidades habitacionais (+70,1% vs. 9M25).

Estoques

Estoques	30/09/2026	
	Unidades	R$ milhões
Obras em Andamento	6.673	1.284,5
Obras Entregues	280	41,8
Total	**6.953**	**1.326,3**

Em setembro de 2026, o estoque de unidades era de 6.953 unidades, sendo 96% referentes a obras em andamento. O estoque de unidades em projetos concluídos refere-se a lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R$ 1.326,3 milhões.

Landbank

Landbank	30/09/2026	30/06/2026	T/T (%)	30/09/2025	A/A (%)
VGV (em R$ milhões) [1]	24.347,4	23.828,9	2,2%	19.872,9	22,5%

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

Em 30 de setembro de 2026, o *landbank* totalizou R$ 24,3 bilhões em VGV Pacaembu (+22,5% vs. 30/09/2025).

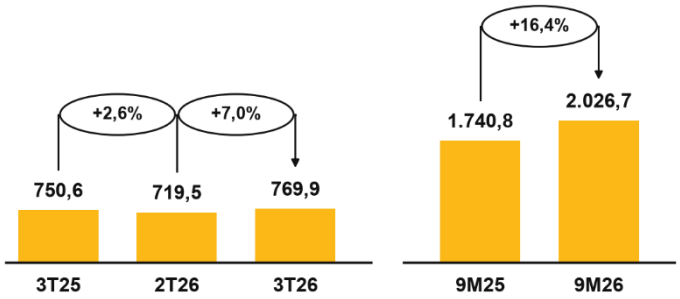
Receita Líquida e Lucro Bruto

Rec. Líquida e Lucro Bruto (R$ milhões)	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Receita Líquida	**769,9**	**719,5**	**7,0%**	**750,6**	**2,6%**	**2.026,7**	**1.740,8**	**16,4%**
Lucro Bruto	227,1	237,0	-4,2%	229,3	-1,0%	624,9	524,8	19,1%
Margem Bruta	29,5%	32,9%	-3,4 p.p	30,6%	-1,1 p.p	30,8%	30,1%	0,7 p.p
Lucro Bruto Ajustado[1]	**230,8**	**240,6**	**-4,1%**	**232,2**	**-0,6%**	**635,6**	**530,0**	**19,9%**
Margem Bruta Ajustada	**30,0%**	**33,4%**	**-3,4 p.p**	**30,9%**	**-0,9 p.p**	**31,4%**	**30,4%**	**1,0 p.p**

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

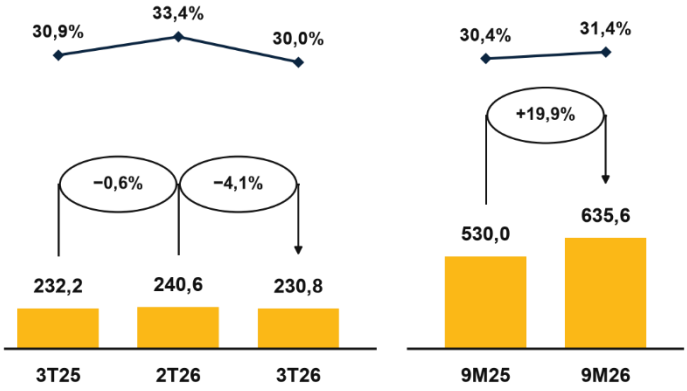
A Receita Líquida totalizou R$ 769,9 milhões no 3T26 (+2,6% vs. 3T25). O aumento foi resultado da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

Receita Líquida – R$ milhões



O Lucro Bruto Ajustado atingiu R$ 230,8 milhões no 3T26 (-0,6% vs. 3T25) com margem bruta ajustada de 30,0%, redução de -0,9 p.p. vs. 3T25.

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

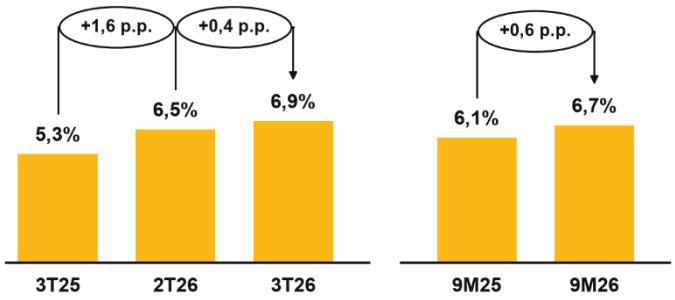


Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R$ milhões)	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Receita Líquida	769,9	719,5	7,0%	750,6	2,6%	2.026,7	1.740,8	16,4%
Desp. Gerais e Administrativas	(53,0)	(46,9)	13,0%	(39,5)	34,2%	(136,2)	(106,9)	27,4%
Desp. Gerais e Adm. / Rec. Líquida	6,9%	6,5%	0,4 p.p	5,3%	1,6 p.p	6,7%	6,1%	0,6 p.p

As despesas gerais e administrativas corresponderam a 6,9% da receita líquida no 3T26.

G&A / Receita Líquida - %

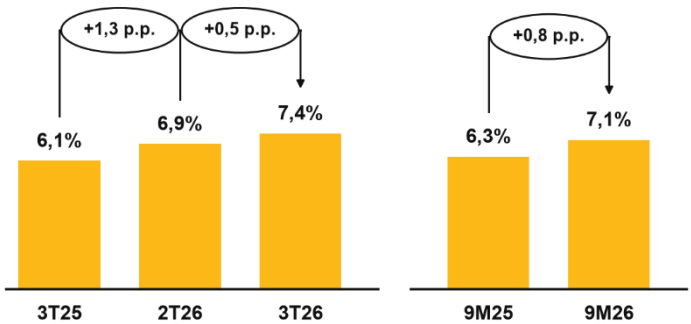


Despesas com Vendas

Desp. com Vendas (R$ milhões)	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Receita Líquida	769,9	719,5	7,0%	750,6	2,6%	2.026,7	1.740,8	16,4%
Despesas com Vendas	(56,7)	(50,0)	13,4%	(45,9)	23,5%	(144,3)	(109,3)	32,0%
Desp. com Vendas / Receita Líq.	7,4%	6,9%	0,5 p.p	6,1%	1,3 p.p	7,1%	6,3%	0,8 p.p

No 3T26 as despesas com vendas representaram 7,4% da receita líquida, acréscimo de +1,3 p.p. quando comparado ao 3T25. O incremento acompanhou o aumento no volume de lançamentos de trimestres recentes.

Desp. com Vendas / Receita Líquida - %

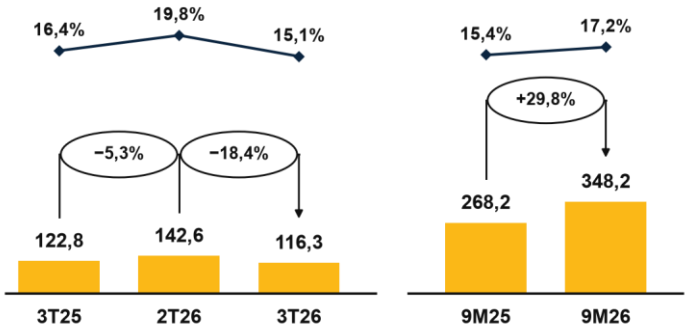


Ebitda Ajustado

Ebitda Ajustado (R$ milhões)	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	**109,6**	**136,5**	**-19,7%**	**118,1**	**-7,2%**	**329,6**	**256,9**	**28,3%**
(+) Depreciação e amortização	3,0	2,5	20,0%	1,8	66,7%	8,0	6,1	31,1%
EBITDA	**112,6**	**139,0**	**-19,0%**	**120,0**	**-6,2%**	**337,5**	**263,0**	**28,3%**
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	3,7	3,6	2,8%	2,9	27,6%	10,7	5,2	105,8%
EBITDA Ajustado	**116,3**	**142,6**	**-18,4%**	**122,8**	**-5,3%**	**348,2**	**268,2**	**29,8%**
Receita Líquida	769,9	719,5	7,0%	750,6	2,6%	2.026,7	1.740,8	16,4%
Margem EBITDA Ajustado	**15,1%**	**19,8%**	**-4,7 p.p**	**16,4%**	**-1,3 p.p**	**17,2%**	**15,4%**	**1,8 p.p**

O Ebitda Ajustado totalizou R$ 116,3 milhões no 3T26 (-5,3% vs. 3T25), com margem de 15,1% (-1,3 p.p.).

Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %



Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R$ milhões)	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Receita Financeira	33,3	30,2	10,3%	22,0	51,4%	90,0	59,0	52,5%
Despesa Financeira	(19,5)	(19,2)	1,6%	(16,4)	18,9%	(57,7)	(39,0)	47,9%
Resultado Financeiro	**13,7**	**11,1**	**23,4%**	**5,6**	**144,6%**	**32,3**	**20,0**	**61,5%**
Receita Líquida	769,9	719,5	7,0%	750,6	2,6%	2.026,7	1.740,8	16,4%
Resultado Financeiro / Receita Líquida	**1,8%**	**1,5%**	**0,3 p.p**	**0,8%**	**1,0 p.p**	**1,6%**	**1,2%**	**0,4 p.p**

A receita financeira apresentou crescimento de +51% no 3T26 devido, principalmente, ao maior saldo de caixa e equivalentes em aproximadamente +50,9% vs. 3T25.

O crescimento das despesas financeiras no 3T26 (+18,9% vs. 3T25) foi influenciado pela conclusão da 3ª emissão de Debêntures da Pacaembu (R$ 200 milhões), concluída em dezembro de 2025.

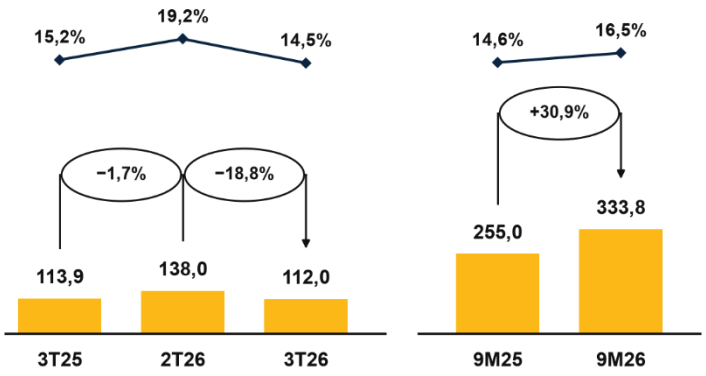
O resultado financeiro líquido foi positivo em R$ 13,7 milhões no 3T26 (+144,6% vs. 3T25).

Lucro Líquido

Lucro Líquido (R$ milhões)	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Receita Líquida	769,9	719,5	7,0%	750,6	2,6%	2.026,7	1.740,8	16,4%
Lucro Líquido	**112,0**	**138,0**	**-18,8%**	**113,9**	**-1,7%**	**333,8**	**255,0**	**30,9%**
Margem Líquida	**14,5%**	**19,2%**	**-4,7 p.p**	**15,2%**	**-0,7 p.p**	**16,5%**	**14,6%**	**1,9 p.p**

O lucro líquido totalizou R$ 112,0 milhões no 3T26 (-1,7% vs. 3T25) com margem líquida de 14,5% (-0,7 p.p. vs. 3T25).

Lucro Líquido e Margem Líquida – %

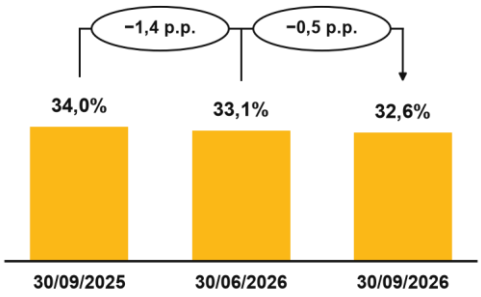


Resultado a Apropriar

Res. a Apropriar (REF) (R$ milhões)	30/09/2026	30/06/2026	T/T (%)	30/09/2025	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	1.236,2	1.233,1	0,3%	1.043,4	18,5%
(-) Custo Orçado de Unid. Vendidas a Apropriar	(833,7)	(825,2)	1,0%	(688,1)	21,2%
Resultado a Apropriar	**402,6**	**407,9**	**-1,3%**	**355,3**	**13,3%**
Margem Bruta REF	**32,6%**	**33,1%**	**-0,5 p.p**	**34,0%**	**-1,4 p.p**

O resultado a apropriar em 30/09/2026 alcançou R$ 402,6 milhões (+13,3% vs. set/25) e a margem bruta REF foi de 32,6% (-1,4 p.p. vs. set/25).

Margem Bruta REF – %



Posição de Caixa e Endividamento

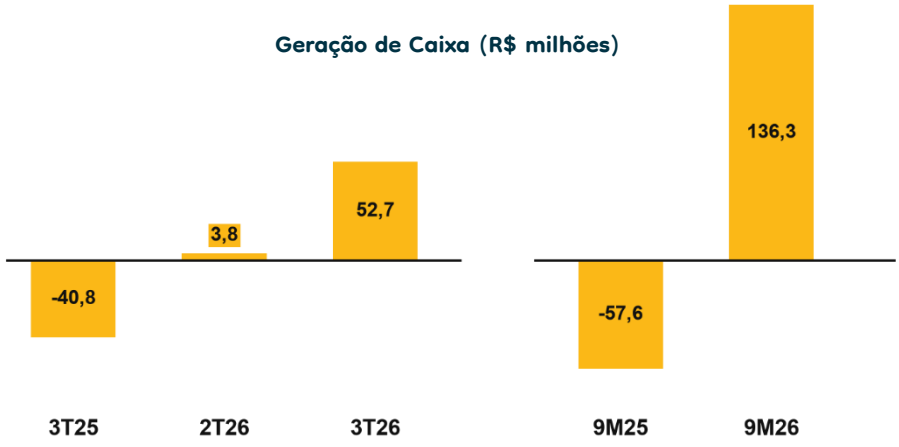
Dívida (Caixa) Líquida (R$ milhões)	30/09/2026	30/06/2026	T/T (%)	30/09/2025	A/A (%)
Dívida Bruta	603,0	582,6	3,5%	475,5	26,8%
Empréstimos e Fin. Corporativo	454,7	438,2	3,8%	285,7	59,2%
Empréstimos e Fin. de Produção	148,3	144,4	2,7%	189,8	-21,9%
(-) Caixa e Equivalentes	(689,3)	(636,3)	8,3%	(456,7)	50,9%
Dívida (Caixa) Líquida	**(86,3)**	**(53,6)**	**61,0%**	**18,8**	**n.m**
Patrimônio Líquido Consolidado	1.111,0	1.008,3	10,2%	870,0	27,7%
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líq.	**-7,8%**	**-5,3%**	**-2,5 p.p**	**2,2%**	**-10,0 p.p**

No fechamento de setembro 2026, a posição de caixa e equivalentes era de R$ 689,3 milhões (+50,9% vs. set/25) e o caixa líquido era de R$ 86,3 milhões.

Geração de Caixa

Geração de Caixa	3T26	2T26	3T26 x 2T26	3T25	3T26 x 3T25	9M26	9M25	9M26 x 9M25
Geração de Caixa (R$ milhões)	52,7	3,8	n.m	(40,8)	-229,2%	136,3	(57,6)	n.m

No 3T26, houve geração de caixa de R$ 52,7 milhões comparado a um consumo de R$ 40,8 milhões no 3T25.



Contas a Receber

Contas a Receber (R$ milhões)	30/09/2026	30/06/2026	T/T (%)	30/09/2025	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	598,6	617,5	-3,1%	553,3	8,2%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	148,8	133,3	11,6%	120,8	23,2%
Total do Contas a Receber	**747,4**	**750,9**	**-0,5%**	**674,1**	**10,9%**

Em 30 de setembro de 2026, as contas a receber totalizaram R$ 747,4 milhões (+10,9% vs. set/25), 80,1% dos quais no ativo circulante.

Pacaembu Construtora S.A.

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

30 de setembro de 2026

Índice

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

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Balanços patrimoniais.....3
Demonstrações do resultado.....5
Demonstrações do resultado abrangente.....6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....7
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto.....8
Demonstrações do valor adicionado.....9
Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.....10
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras.....51
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente.....52

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Conselheiros e Diretores da

Pacaembu Construtora S.A.

Bauru – SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, da Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e 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 financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.2, as informações financeiras intermediárias, individuais foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e consolidadas, e as informações financeiras intermediárias , consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a 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 à aplicação do CPC 47– Receita de contratos com clientes (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 nove meses findo em 30 de setembro 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 financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 5 de novembro de 2026

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

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Pacaembu Construtora S.A.

Balanços patrimoniais
30 de setembro de 2026 e 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	**452.934**	437.852	**656.374**	533.740
Caixa restrito	3.b	**-**	-	**32.954**	16.617
Contas a receber	4	**21.102**	17.838	**598.633**	456.313
Estoques	5	**1.955**	2.001	**388.046**	346.133
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	**14.557**	11.277	**19.185**	18.951
Outros ativos	6	**29.692**	19.673	**96.912**	92.431
Total do ativo circulante		**520.240**	488.641	**1.792.104**	1.464.185
Não circulante					
Contas a receber	4	**1.071**	499	**148.774**	121.793
Estoques	5	**7.267**	2.374	**123.497**	67.753
Outros ativos	6	**1.106**	937	**8.973**	5.082
Imposto de renda e contribuição diferido		**-**	-	**30**	232
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	**15.045**	11.120	**16.195**	11.430
Dividendos a receber	13.c	**310.229**	-	**-**	-
Contas a receber com partes relacionadas	13.a	**63.758**	203.360	**15.252**	5.479
Investimentos	8.a	**723.712**	633.362	**28.164**	32.870
Imobilizado	9	**67.416**	60.426	**67.416**	60.426
Intangível	9	**19.006**	14.383	**19.006**	14.383
Total do ativo não circulante		**1.208.610**	926.461	**427.307**	319.448
Total do ativo		**1.728.850**	1.415.102	**2.219.411**	1.783.633

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

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	**16.206**	1.360	**65.355**	30.093
Fornecedores	11	**14.075**	6.626	**216.121**	131.291
Provisões	12	**-**	-	**7.163**	6.091
Imposto de renda e contribuição a pagar	14	**10**	-	**1.381**	1.172
Dividendos a pagar	15.c	**13**	13	**13**	13
Arrendamentos a pagar	9.c	**7.562**	6.517	**7.562**	6.517
Adiantamento de clientes		**367**	451	**83.443**	47.681
Outras contas a pagar	14	**54.087**	47.791	**89.327**	76.918
Total do passivo circulante		**92.320**	62.758	**470.365**	299.776
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	**438.495**	437.165	**537.633**	520.178
Fornecedores	11	**-**	-	**8.244**	24.161
Provisão para perdas de investimentos	8.a	**2.392**	2.395	**265**	151
Provisões	12	**8.959**	7.637	**26.808**	21.905
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12	**36**	32	**4.354**	3.440
Imposto diferido	12	**485**	371	**19.624**	16.410
Contas a pagar com partes relacionadas	13.b	**68.416**	38.665	**30.559**	20.207
Arrendamentos a pagar	9.c	**6.828**	10.740	**6.828**	10.740
Adiantamento de clientes		**-**	-	**3.682**	1.331
Outras contas a pagar	14	**-**	-	**15**	-
Total do passivo não circulante		**525.611**	497.005	**638.012**	618.523
Patrimônio líquido	15				
Capital social		**753.614**	753.415	**753.614**	753.415
Reserva de capital		**21.047**	20.764	**21.047**	20.764
Reserva de lucros		**336.258**	81.160	**336.258**	81.160
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		**1.110.919**	855.339	**1.110.919**	855.339
Participação de não controladores		**-**	-	**115**	9.995
Total do patrimônio líquido		**1.110.919**	855.339	**1.111.034**	865.334
Total do passivo e do Patrimônio líquido		**1.728.850**	1.415.102	**2.219.411**	1.783.633

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados
Período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

		Controladora				Consolidado			
	Notas	**01/07/2026 à 30/09/2026**	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	**01/07/2026 à 30/09/2026**	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Receita líquida	17	**17.644**	**47.625**	13.352	36.953	**769.933**	**2.026.735**	750.596	1.740.818
Custos dos imóveis vendidos	18	**(16.697)**	**(45.039)**	(12.751)	(35.324)	**(542.812)**	**(1.401.838)**	(521.270)	(1.216.008)
Lucro bruto		**947**	**2.586**	601	1.629	**227.121**	**624.897**	229.326	524.810
Despesas e receitas									
Despesas gerais e administrativas	18	**(52.699)**	**(135.823)**	(39.520)	(106.697)	**(52.987)**	**(136.211)**	(39.498)	(106.950)
Despesas com vendas	18	**(983)**	**(2.315)**	(820)	(1.691)	**(56.687)**	**(144.292)**	(45.880)	(109.326)
Outras receitas/despesas, líquidas	19	**1.760**	**7.524**	(11.224)	(25.324)	**(9.587)**	**(15.416)**	(25.496)	(51.655)
Resultado de equivalência patrimonial	8	**156.646**	**441.052**	167.183	389.385	**1.782**	**600**	(321)	(16)
		104.724	**310.438**	115.619	255.673	**(117.479)**	**(295.319)**	(111.195)	(267.947)
Lucro antes do resultado financeiro e dos impostos		**105.671**	**313.024**	116.220	257.302	**109.642**	**329.578**	118.131	256.863
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	20	**(16.963)**	**(50.862)**	(12.840)	(31.732)	**(19.534)**	**(57.714)**	(16.361)	(38.982)
Receitas financeiras	20	**13.788**	**42.944**	10.356	29.153	**33.271**	**90.001**	22.008	59.002
		(3.175)	**(7.918)**	(2.484)	(2.579)	**13.737**	**32.287**	5.647	20.020
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**102.496**	**305.106**	113.736	254.723	**123.379**	**361.865**	123.778	276.883
Imposto de renda e contribuição social - corrente	12.a	**(1)**	**(4)**	(3)	(10)	**(11.623)**	**(26.310)**	(7.163)	(17.363)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	12.a	**(2)**	**(4)**	(2)	(2)	**220**	**(1.737)**	(2.764)	(4.518)
Lucro líquido do período		**102.493**	**305.098**	113.731	254.711	**111.976**	**333.818**	113.851	255.002
Lucro atribuível aos sócios da controladora		**102.493**	**305.098**	113.731	254.711	**102.493**	**305.098**	113.731	254.711
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		**-**	**-**	-	-	**9.483**	**28.720**	120	291
Lucro por ação:									
Lucro líquido básico por ação - R$	21	-	-	-	-	**0,7859299**	**2,3400902**	0,8748771	1,0848068
Lucro líquido diluído por ação - R$	21	-	-	-	-	**0,7780840**	**2,3167237**	0,6463906	1,0705719

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	**01/07/2026 à 30/09/2026**	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Lucro líquido do período	**102.493**	**305.098**	113.731	254.711	**111.976**	**333.818**	113.851	255.002
Outros resultados abrangentes	**-**	**-**	-	-	**-**	**-**	-	-
Total do resultado abrangente do período	102.493	305.098	113.731	254.711	**111.976**	**333.818**	113.851	255.002
Lucro atribuível aos sócios da controladora	**102.493**	**305.098**	113.731	254.711	**102.493**	**305.098**	113.731	254.711
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	**-**	**-**	-	-	**9.483**	**28.720**	120	291

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

		Controladora									Consolidado	
		Capital social			Reserva de capital	Reserva de lucros						
	Notas	Capital social subscrito	(-) Capital a integralizar	Gasto na emissão de ações	Plano de remuneração baseado em ações	Reserva estatutária	Reserva legal	Transação com não controladores	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2025		754.022	(90)	(517)	20.764	61.223	52.570	(32.633)	-	855.339	9.995	865.334
Aumento/Redução do capital social	15.a	199	-	-	(199)	-	-	-	-	-	(38.600)	(38.600)
Plano de remuneração baseado em ações	15/24	-	-	-	45	-	-	-	-	45	-	45
Recebimento e pagamentos do plano de remuneração baseado em ações	15/24	-	-	-	437	-	-	-	-	437	-	437
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	305.098	305.098	28.720	333.818
Dividendos intermediários	15.c	-	-	-	-	(50.000)	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)
Saldos em 30 de setembro de 2026		754.221	(90)	(517)	21.047	11.223	52.570	(32.633)	305.098	1.110.919	115	1.111.034

		Controladora									Consolidado	
		Capital social			Reserva de capital	Reserva de lucros						
		Capital social subscrito	(-) Capital a integralizar	Gasto na emissão de ações	Plano de remuneração baseado em ações	Reserva estatutária	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Dividendos Intermediários	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2024		366.532	(90)	(517)	20.090	216.560	35.941	24.804	-	-	663.320	250	663.570
Aumento/Redução do capital social	15.a	969	-	-	(969)	-	-	-	-	-	-	(370)	(370)
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	-	254.711	254.711	291	255.002
Plano de remuneração baseado em ações	24	-	-	-	643	-	-	-	-	-	643	-	643
Recebimento e pagamentos do plano de remuneração baseado em ações	24	-	-	-	983	-	-	-	-	-	983	-	983
Dividendos adicionais propostos	15.c	-	-	-	-	-	-	(24.804)	-	-	(24.804)	-	(24.804)
Dividendos intermediários	15.c	-	-	-	-	-	-	-	(24.999)	-	(24.999)	-	(24.999)
Saldos em 30 de setembro de 2025		367.501	(90)	(517)	20.747	216.560	35.941	-	(24.999)	254.711	869.854	171	870.025

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto
Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	30/09/2025	**30/09/2026**	30/09/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**305.106**	254.723	**361.865**	276.883
Ajustes para conciliar o resultado gerado pelas atividades operacionais:				
Provisão (reversão) da provisão para garantia	**-**	-	**10.357**	8.628
Depreciação e amortização	**7.958**	6.099	**7.958**	6.099
Provisão para demandas judiciais	**1.701**	614	**1.970**	(151)
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	**17**	167	**5.343**	16.688
Despesa com outorga de opções	**45**	1.626	**45**	1.626
Resultado de equivalência patrimonial	**(441.052)**	(389.385)	**(600)**	16
Baixa de imobilizado	**1.324**	639	**1.324**	639
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	**50.686**	30.596	**61.286**	37.130
Ajuste a valor presente	**-**	-	**5.331**	-
Impostos diferidos indiretos	**118**	60	**4.128**	9.951
	(74.097)	(94.861)	**459.007**	357.509
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:				
Caixa restrito	**-**	-	**(16.337)**	52.513
Contas a receber	**(3.853)**	15.414	**(179.975)**	(309.570)
Estoques	**(4.847)**	(2.513)	**(97.657)**	(146.346)
Outros ativos	**(10.190)**	(13.259)	**(8.167)**	(30.099)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	**(7.205)**	2.335	**(4.999)**	4.732
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:				
Fornecedores	**7.449**	499	**68.913**	105.798
Outros passivos	**5.923**	617	**4.335**	(4.776)
Adiantamento de clientes	**(84)**	50	**38.113**	4.686
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	**(32.713)**	(20.933)	**(40.909)**	(25.971)
Contas a pagar com partes relacionadas	**169.353**	21.495	**579**	21.566
Imposto de renda e contribuição social pagos	**(4)**	(10)	**(26.101)**	(9.359)
Caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades operacionais	**49.732**	(91.166)	**196.802**	20.683
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	**(18.826)**	(10.812)	**(18.826)**	(10.812)
Recebimento de dividendos	**90.985**	285.810	**3.674**	1.188
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	**(50.513)**	(61.474)	**(50)**	(7)
Redução capital dos acionistas não controladores	**-**	-	**(38.600)**	(370)
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	**-**	-	**1.793**	-
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	**-**	(59.118)	**-**	(983)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**21.646**	154.406	**(52.009)**	(10.984)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Liberação de empréstimos e financiamentos	**-**	250.000	**267.317**	659.108
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	**-**	(229.297)	**(233.180)**	(471.563)
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	**(522)**	(3.747)	**(522)**	(3.747)
Pagamento de dividendos	**(50.000)**	(101.812)	**(50.000)**	(101.812)
Pagamento de arrendamentos	**(6.211)**	(4.192)	**(6.211)**	(4.192)
Recebimento stock options	**437**	-	**437**	-
Caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades de financiamentos	**(56.296)**	(89.048)	**(22.159)**	77.794
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**15.082**	(25.808)	**122.634**	87.493
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	**437.852**	304.935	**533.740**	346.958
No final do período	**452.934**	279.127	**656.374**	434.451
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**15.082**	(25.808)	**122.634**	87.493

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2026 e 2025
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	30/09/2025	**30/09/2026**	30/09/2025
Receitas				
Receita de incorporação imobiliária	**-**	-	**2.032.066**	1.767.771
Receita de Prestação de Serviço	**47.625**	41.458	**-**	-
Reversão (provisão) para perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	**(17)**	(167)	**(5.343)**	(16.688)
Ajuste a Valor Presente	**-**	55	**(5.331)**	774
Outras receitas	**121**	-	**2.280**	-
	47.729	41.346	**2.023.672**	1.751.857
Insumo adquirido de terceiros				
Custos dos imóveis vendidos	**(45.039)**	(35.324)	**(1.401.838)**	(1.216.008)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	**(28.109)**	(55.572)	**(191.780)**	(177.938)
Perdas na baixa de ativos irrecuperáveis	**(307)**	11	**(1.898)**	11
	(73.455)	(90.885)	**(1.595.516)**	(1.393.935)
Valor adicionado bruto	**(25.726)**	(49.539)	**428.156**	357.922
Retenções				
Depreciação e amortização	**(7.958)**	(6.099)	**(7.958)**	(6.099)
	(7.958)	(6.099)	**(7.958)**	(6.099)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	**(33.684)**	(55.638)	**420.198**	351.823
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	**441.052**	389.385	**600**	(16)
Receitas financeiras	**42.944**	29.153	**90.001**	59.002
Valor total adicionado recebido em transferência	**483.996**	418.538	**90.601**	58.986
Valor adicionado total a distribuir	**450.312**	362.900	**510.799**	410.809
Distribuição do valor adicionado	**450.312**	362.900	**510.799**	410.809
Pessoal e encargos	**91.829**	74.918	**114.298**	91.895
Remuneração direta	**55.729**	46.802	**78.176**	63.716
Benefícios	**19.118**	12.864	**19.139**	12.927
FGTS	**4.461**	3.908	**4.462**	3.908
Honorários da administração	**12.476**	10.702	**12.476**	10.702
Plano de remuneração baseado em ações	**45**	642	**45**	642
Impostos, taxas e contribuições	**2.523**	1.539	**4.969**	24.930
Federais	**2.419**	1.533	**4.849**	24.920
Estaduais	**101**	1	**101**	1
Municipais	**3**	5	**19**	9
Remuneração de capitais de terceiros	**50.862**	31.732	**57.714**	38.982
Juros	**50.862**	31.732	**57.714**	38.982
Remuneração de capital próprio	**305.098**	254.711	**333.818**	255.002
Lucro atribuível aos acionistas controladores	**305.098**	254.711	**305.098**	254.711
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	**-**	-	**28.720**	291

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

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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas e práticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

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

imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As informações financeiras intermediárias individuais da controladora não estão em conformidade com o IAS 34 por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo. Quanto a informações financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, aprovadas pelo Conselho de Administração em 05 de novembro 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 05 de novembro 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas. As informações financeiras intermediárias e consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações financeiras intermediárias e consolidadas.

(ii) Controladas

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

(iii) Controladas em conjunto

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

da Companhia requer que a diretoria faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das 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.

2.6. Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas

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

2.6.1. Normas adotadas em 2026

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’.

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Caixa e bancos	**426**	984	**20.635**	10.053
Aplicações financeiras (i)	**452.508**	436.868	**635.739**	523.687
	452.934	437.852	**656.374**	533.740

(i) As aplicações financeiras são representadas por 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 101,00% do CDI em 30 de setembro de 2026 e 99,00% a 102% do CDI em 31 de dezembro de 2025.

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Conta corrente bancária (ii)	**-**	-	**32.954**	16.617
	-	-	**32.954**	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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Contas a receber de unidades imobiliárias	**29.949**	26.096	**865.586**	685.611
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	**(7.776)**	(7.759)	**(112.848)**	(107.505)
(-) Ajuste a Valor Presente	**-**	-	**(5.331)**	-
	22.173	18.337	**747.407**	578.106
Circulante	**21.102**	17.838	**598.633**	456.313
Não circulante	**1.071**	499	**148.774**	121.793

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

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

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de desconto de 4,25% a.a., que é representado pela taxa de juros anual cobrada pela Caixa Econômica Federal para as famílias com renda familiar bruta de até R$ 3.200, enquadradas dentro da Faixa 1 do programa Minha Casa Minha Vida.

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**	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
A vencer em 2026	**21.126**	18.886	**623.183**	510.956
A vencer em 2027	**301**	266	**49.693**	62.917
A vencer em 2028	**642**	91	**82.321**	35.379
A vencer em 2029	**110**	23	**22.197**	14.810
A vencer em 2030	**16**	-	**4.588**	2.261
A vencer em 2031	**-**	-	**1.384**	6.308
A vencer em 2032	**-**	-	**5.337**	-
Total a vencer	**22.195**	19.266	**788.703**	632.631
Vencidos de 0 a 30 dias	**10**	62	**710**	2.318
Vencidos de 31 a 60 dias	**51**	63	**5.127**	2.271
Vencidos de 61 a 90 dias	**50**	65	**4.780**	2.375
Vencidos de 91 a 120 dias	**57**	77	**4.101**	2.444
Vencidos de 120 a 180 dias	**119**	159	**7.802**	4.787
Vencidos de 181 a 360 dias	**378**	566	**18.087**	12.448
Vencidos a mais de 360 dias	**7.089**	5.838	**36.276**	26.337
Total de parcelas vencidas	**7.754**	6.830	**76.883**	52.980
Total	**29.949**	26.096	**865.586**	685.611

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

	Controladora		**Consolidado**	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**(7.759)**	(7.490)	**(107.505)**	(43.158)
Constituição	**(182)**	(1.038)	**(13.952)**	(81.973)
Reversão	**165**	769	**8.609**	17.626
Saldo em 30 de setembro de 2026	**(7.776)**	(7.759)	**(112.848)**	(107.505)

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Terrenos e lotes (i)	-	-	**36.389**	37.119
Imóveis em construção (ii)	**1.143**	370	**196.001**	208.480
Imóveis concluídos (iv)	-	-	**638**	798
Adiantamento a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	**10.501**	2.995
Materiais não aplicados	-	-	**26.065**	25.069
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	**8.079**	4.005	**241.949**	139.425
	9.222	4.375	**511.543**	413.886
Circulante	**1.955**	2.001	**388.046**	346.133
Não Circulante	**7.267**	2.374	**123.497**	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 Trindade Solar Embaúba. 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2026, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R$ 10.599 (R$10.363 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R$ 7 referente as unidades não vendidas de imóveis em construção (R$ 980 em 31 de dezembro de 2025 referente as unidades não vendidas sendo R$ 400 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.

6. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Despesas com seguros a apropriar	**215**	225	**7.437**	7.232
Comissões e corretagem a apropriar	**-**	-	**32.171**	29.446
Adiantamentos a fornecedores	**5.308**	4.883	**24.042**	11.101
Tributos a recuperar	**22.122**	13.605	**24.604**	14.774
Tributos diferidos	**-**	-	**642**	374
Consórcios	**578**	564	**2.561**	1.568
ITBI e cartórios e mutuários a receber (i)	**-**	81	**-**	21.224
Depósitos judiciais (Nota 12c)	**1.055**	890	**4.946**	1.512
Outros valores a receber	**1.520**	362	**9.482**	10.282
	30.798	20.610	**105.885**	97.513
Circulante	**29.692**	19.673	**96.912**	92.431
Não circulante	**1.106**	937	**8.973**	5.082

(i) Para fins de melhor apresentação das demonstrações financeiras, determinados saldos referentes a ITBI, despesas cartorárias e valores a receber de mutuários foram reclassificados de “Outros ativos” para “Clientes”, por estarem diretamente relacionados às operações com clientes.

7. Adiantamentos para aquisição de terrenos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
São José do Rio Preto (Agroseta)	**7.500**	7.500	**7.500**	7.500
Campo Grande (Veredas do Lageado F1)	**5.000**	-	**5.000**	-
Vida Nova Campinas	**4.742**	4.742	**4.742**	4.742
Cuiabá (Faz. São José)	**2.040**	960	**2.040**	960
Campo Grande (Jd. Água Branca)	**2.000**	2.000	**2.000**	2.000
Campo Mourão (João Batista F2)	**-**	-	**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
Vida Nova Rio Preto (Wayfro)	**1.450**	1.650	**1.450**	2.650
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
Cianorte (Juvenal 1 F2)	**-**	-	**1.000**	500
Diamantino (JBS)	**-**	-	**1.000**	-
Londrina (Perobinha 2 F2)	**-**	-	**800**	-
Londrina (Angelin)	**800**	-	**800**	-
Leme (Nelson Imperial)	**525**	-	**525**	-
Botucatu (Verônica 2)	**-**	-	**-**	4.573
Presidente Prudente (Alto Alegre)	**-**	-	**-**	1.186
Outros	**545**	545	**1.523**	1.270
	29.602	22.397	**35.380**	30.381
Circulante	**14.557**	11.277	**19.185**	18.951
Não circulante	**15.045**	11.120	**16.195**	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.

8. Investimento

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Controladas	**694.483**	612.418	**-**	-
Controladas em conjunto	**28.164**	19.879	**28.164**	32.870
Mais valia dos estoques (i)	**1.065**	1.065	**-**	-
Investimento	**723.712**	633.362	**28.164**	32.870
Provisão para perdas em controlada (ii)	**(2.392)**	(2.395)	**(265)**	(151)
Investimento líquido	**721.320**	630.967	**27.899**	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	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**630.967**	626.047	**32.719**	9.867
Dividendos recebidos	**(401.214)**	(336.580)	**(3.674)**	(2.564)
Perda de distribuição desproporcional	**-**	-	**(1.793)**	-
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	**50.513**	(139.166)	**50**	30.008
Equivalência patrimonial	**441.052**	479.649	**600**	(3.953)
Outras	**2**	1.017	**(3)**	(639)
Saldo em 30 de setembro de 2026	**721.320**	630.967	**27.899**	32.719

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

	Participação		Ativo		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	30/09/2025
Pacaembu São José Do Rio Preto 185 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**42.870**	5.110	**9.231**	141	**33.639**	4.969	**2.725**	(2)
Pacaembu Ribeirão Preto 386 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**56.693**	4.865	**29.597**	2.014	**27.096**	2.851	**2.223**	(2.694)
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 429 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**37.075**	25.901	**10.895**	6.882	**26.180**	19.019	**19.557**	46
Pacaembu Araraquara 271 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**28.411**	20.028	**2.773**	6.173	**25.638**	13.855	**3.222**	6.176
Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**35.844**	8.166	**10.389**	786	**25.455**	7.380	**(1.328)**	(296)
Pacaembu Bady Bassitt 586 - Emp Imob. Ltda	**100,00%**	**99,00%**	**30.533**	646	**10.286**	353	**20.247**	293	**4.777**	(1)
Pacaembu São Carlos - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**26.002**	10.140	**7.587**	38	**18.415**	10.102	**1.289**	(1)
Pacaembu Tatuí Lagoa Vermelha 2 - 374 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**14.994**	12.807	**260**	443	**14.734**	12.364	**(128)**	(7)
Pacaembu Arapongas 455 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**18.335**	437	**4.302**	56	**14.033**	381	**1.605**	(147)
Pacaembu Bauru Azevedo - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**16.199**	16.913	**2.903**	3.831	**13.296**	13.082	**214**	5.514
Pacaembu São José do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**16.894**	15.234	**3.753**	6.628	**13.141**	8.606	**4.535**	8.617
Pacaembu Avaré São Rogerio IV 249 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**22.891**	4.575	**9.841**	2.211	**13.050**	2.364	**8.460**	-
Pacaembu Arapongas 563 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**65.796**	9.731	**52.923**	2.776	**12.873**	6.955	**17.170**	(104)
Pacaembu Ituiutaba 422 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**22.333**	33.626	**10.698**	6.722	**11.635**	26.904	**7.395**	14.222
Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**15.486**	19.843	**4.339**	9.263	**11.147**	10.580	**9.507**	15.967
Pacaembu Assis Bela Vista III 445 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**25.163**	12.285	**14.181**	3.463	**10.982**	8.822	**16.698**	(394)
Pacaembu Palotina 384 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**17.560**	59.674	**6.641**	35.530	**10.919**	24.144	**25.586**	18.099
Pacaembu Cianorte 463 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**35.805**	3.995	**24.919**	1.151	**10.886**	2.844	**15.297**	(121)
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	**98,00%**	**98,00%**	**18.449**	49.348	**7.765**	22.649	**10.684**	26.699	**139**	29.325
Pacaembu Marilia Araraquara 421 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**99,00%**	**29.800**	8.266	**19.587**	2.023	**10.213**	6.243	**6.809**	(4)
Pacaembu Presidente Prudente 383 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**31.279**	9.286	**21.545**	159	**9.734**	9.127	**6.118**	(22)
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**13.578**	13.076	**3.924**	5.626	**9.654**	7.450	**2.204**	8.179
Pacaembu Bauru Nasralla - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**9.561**	3.693	**107**	758	**9.454**	2.935	**(10)**	(1)
Pacaembu Lagoa Vermelha 367 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**17.695**	27.005	**8.463**	8.869	**9.232**	18.136	**12.819**	14.209
Pacaembu Itapetininga 446 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**47.390**	1.332	**38.218**	1.011	**9.172**	321	**16.352**	(155)
Poá - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**9.338**	10.752	**320**	331	**9.018**	10.421	**715**	570
Pacaembu São José Do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**10.784**	3.740	**1.898**	549	**8.886**	3.191	**(1.573)**	(5)
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**11.419**	13.672	**2.827**	4.503	**8.592**	9.169	**1.094**	24.278
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**10.676**	8.253	**2.617**	5.002	**8.059**	3.251	**4.807**	2.012
Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**18.274**	24.102	**10.405**	17.048	**7.869**	7.054	**8.221**	13.661
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**7.943**	9.334	**86**	101	**7.857**	9.233	**1.542**	185
Pacaembu Tatuí Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**8.322**	8.224	**976**	1.451	**7.346**	6.773	**572**	9.989

	Participação		Ativo		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	30/09/2025
Pacaembu São José do Rio Preto 405 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**15.609**	14.223	**8.382**	11.636	**7.227**	2.587	**1.817**	21.445
Pacaembu Marília 222 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**9.961**	12.352	**2.766**	6.401	**7.195**	5.951	**3.175**	8.373
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**11.772**	11.489	**4.603**	6.161	**7.169**	5.328	**1.841**	9.782
Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**12.823**	28.480	**5.861**	20.646	**6.962**	7.834	**18.076**	1.574
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**7.268**	7.037	**344**	112	**6.924**	6.925	**(1)**	(4)
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**9.628**	12.425	**2.786**	3.855	**6.842**	8.570	**(1.728)**	7.308
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.842**	6.410	**236**	224	**6.606**	6.186	**419**	1.057
Pacaembu Araçatuba 591 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**0,00%**	**7.542**	-	**1.258**	-	**6.284**	-	**(1.309)**	-
Pacaembu Araras 392 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.428**	6.306	**263**	122	**6.165**	6.184	**(19)**	(24)
Pacaembu Campo Mourão 595 E 596 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**0,00%**	**8.875**	-	**2.748**	-	**6.127**	-	**(607)**	-
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**7.480**	4.769	**1.362**	226	**6.118**	4.543	**(1.644)**	(2)
Pacaembu Bauru Mello - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.138**	3.521	**24**	-	**6.114**	3.521	**(2)**	(2)
Pacaembu Lins V 382 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.201**	4.263	**135**	206	**6.066**	4.057	**(33)**	(22)
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**99,00%**	**7.568**	7.055	**1.517**	1.690	**6.051**	5.365	**2.350**	164
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**7.699**	6.334	**1.851**	2.771	**5.848**	3.563	**2.285**	985
Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**15.633**	28.972	**10.131**	13.682	**5.502**	15.290	**13.707**	3.642
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**7.164**	8.380	**1.665**	3.336	**5.499**	5.044	**2.910**	1.201
Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imob Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**8.520**	12.478	**3.025**	5.372	**5.495**	7.106	**2.203**	4.361
Pacaembu Tatuí Caguassu - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.309**	6.328	**831**	1.030	**5.478**	5.298	**1.224**	210
Pacaembu Votuporanga 554 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**5.417**	2.048	**57**	-	**5.360**	2.048	**(5)**	-
Pacaembu Marilia 262 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**5.366**	1.364	**38**	465	**5.328**	899	**(5)**	(17)
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**5.819**	7.047	**575**	704	**5.244**	6.343	**564**	(831)
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**5.826**	10.150	**602**	786	**5.224**	9.364	**422**	147
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.003**	5.305	**799**	1.551	**5.204**	3.754	**1.451**	1.438
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**5.683**	6.168	**494**	407	**5.189**	5.761	**520**	585
Pacaembu Assis 371 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.156**	4.664	**980**	2.192	**5.176**	2.472	**2.704**	749
Pacaembu Itapetininga Takaku - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**5.546**	3.098	**488**	-	**5.058**	3.098	**(30)**	(1)
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.798**	8.397	**1.949**	4.039	**4.849**	4.358	**1.281**	10.600
Pacaembu Itapetininga Copacabana 443 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.773**	8.018	**2.075**	3.353	**4.698**	4.665	**1.269**	13.522
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**5.248**	4.707	**584**	563	**4.664**	4.144	**520**	223
Pacaembu Catanduva 348 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.807**	18.764	**2.246**	2.243	**4.561**	16.521	**7.355**	809
Pacaembu Arapongas I - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**5.228**	5.761	**667**	709	**4.561**	5.052	**543**	34

	Participação		Ativo		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	30/09/2025
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**6.355**	8.473	**1.868**	1.222	**4.487**	7.251	**(874)**	(98)
Pacaembu Assis Chateaubriand 474 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**5.349**	9.413	**911**	2.384	**4.438**	7.029	**3.120**	2.654
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**4.994**	5.786	**602**	584	**4.392**	5.202	**561**	397
Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**8.788**	20.005	**4.837**	6.733	**3.951**	13.272	**14.215**	1.193
Pacaembu Lins Arzani - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**4.755**	4.549	**931**	1.597	**3.824**	2.952	**2.339**	359
Pacaembu São José Do Rio Preto 395 - - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**4.032**	3.413	**628**	1.491	**3.404**	1.922	**1.482**	1.393
Pacaembu Brasília Reserva do Parque ADM Geral - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**42.976**	31.483	**39.635**	25.442	**3.341**	6.041	**(2.701)**	(5.234)
Pacaembu Marília Altos do Palmital 379 Emp. Imob. SPE Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**3.654**	2.645	**348**	426	**3.306**	2.219	**1.087**	(1.628)
Pacaembu Piracicaba com Viva - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**4.680**	4.823	**1.416**	1.752	**3.264**	3.071	**193**	(487)
Pacaembu Papa - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**4.156**	3.211	**1.022**	1.657	**3.134**	1.554	**1.581**	634
Pacaembu Balsamo 469 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**7.945**	42.993	**5.288**	25.354	**2.657**	17.639	**11.710**	1.630
Pacaembu Votuporanga 465 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**12.141**	26.367	**9.561**	11.285	**2.580**	15.082	**18.507**	681
Pacaembu Paranavaí 489 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**0,00%**	**2.875**	596	**295**	26	**2.580**	570	**(681)**	-
Pacaembu Botucatu Veronica - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**2.529**	2.069	**153**	190	**2.376**	1.879	**498**	(1.125)
Pacaembu Avaré São Rogerio III 229 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**8.488**	19.091	**6.116**	8.687	**2.372**	10.404	**13.600**	2.726
Pacaembu Projeto 20 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**2.909**	9	**554**	-	**2.355**	9	**(2.104)**	-
Salto de Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**2.460**	2.819	**245**	1.187	**2.215**	1.632	**584**	346
Pacaembu Ourinhos Constante 2 - Emp. Imob. Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**2.257**	1.762	**199**	702	**2.058**	1.060	**998**	(2.224)
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda	**100,00%**	**100,00%**	**3.635**	2.879	**1.636**	2.117	**1.999**	762	**1.237**	(3.008)
Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda	**80,00%**	**80,00%**	**463.142**	303.850	**463.103**	255.208	**39**	48.642	**143.592**	(10)
Demais Investimentos I e II			**66.791**	48.929	**26.831**	23.431	**39.959**	25.498	**2.314**	134.542

(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 Pacaembu Mato Grosso Emp. Imob. Ltda.

d) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos em controladas em conjunto:

	Participação		Ativo		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025	**30/09/2026**	30/09/2025
Reserva do Parque Holding Ltda	**65,00%**	**65,00%**	**73.359**	37.710	**40.043**	7.251	**33.316**	30.459	**4.138**	102
Pacavitta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**50,00%**	**50,00%**	**32.552**	25.551	**13.517**	10.249	**19.035**	15.302	**7.320**	3.291

9. Imobilizado e Intangível

a) Composição (Controladora e Consolidado)

	Taxa anual de depreciação	**Custo**	**Depreciação acumulada**	**Imobilizado líquido**	
				30/09/2026	31/12/2025
Computadores e celulares	20%	**7.625**	**(4.299)**	**3.326**	2.198
Veículos	20%	**168**	**(5)**	**163**	-
Máquinas e equipamentos	10%	**10.014**	**(1.113)**	**8.901**	1.107
Móveis e utensílios	10%	**469**	**(194)**	**275**	125
Aeronaves (i)	4% a 6,67%	**41.528**	**(1.683)**	**39.845**	40.158
Benfeitorias	10%	**3.556**	**(1.957)**	**1.599**	368
Direito de uso de arrendamento	(c)	**22.976**	**(9.669)**	**13.307**	16.470
Softwares	10% a 20%	**22.810**	**(3.804)**	**19.006**	14.383
		109.146	**(22.724)**	**86.422**	74.809

	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido	
				30/09/2025	31/12/2024
Computadores e celulares	20%	5.633	(3.463)	2.170	1.657
Máquinas e equipamentos	10%	2.263	(1.116)	1.147	1.450
Móveis e utensílios	10%	271	(176)	95	110
Aeronaves (i)	4% a 6,67%	41.528	(1.266)	40.262	34.073
Benfeitorias	10%	2.132	(1.673)	459	751
Consórcios	-	0	-	0	361
Direito de uso de arrendamento	(c)	16.092	(5.376)	10.716	10.725
Softwares	10% a 20%	14.748	(2.072)	12.676	10.484
		82.667	(15.142)	67.525	59.611

b) Movimentação (Controladora e Consolidado)

	31/12/2025	**Adições**	**Baixas**	**30/09/2026**
Custo				
Computadores	5.844	**1.781**	**-**	**7.625**
Veículos	-	**168**	**-**	**168**
Máquinas e equipamentos	2.278	**8.748**	**(1.012)**	**10.014**
Móveis e utensílios	305	**164**	**-**	**469**
Aeronaves (i)	41.528	**-**	**-**	**41.528**
Benfeitorias	2.132	**1.427**	**(3)**	**3.556**
Direito de uso de arrendamento	21.593	**2.153**	**(770)**	**22.976**
Softwares	16.802	**6.538**	**(530)**	**22.810**
	90.482	**20.979**	**(2.315)**	**109.146**

	31/12/2025	**Adições**	**Baixas**	**30/09/2026**
Depreciação				
Computadores	(3.646)	**(653)**	**-**	**(4.299)**
Veículos	-	**(5)**	**-**	**(5)**
Máquinas e equipamentos	(1.171)	**(160)**	**218**	**(1.113)**
Móveis e utensílios	(180)	**(14)**	**-**	**(194)**
Aeronaves (i)	(1.370)	**(313)**	**-**	**(1.683)**
Benfeitorias	(1.764)	**(193)**	**-**	**(1.957)**
Direito de uso de arrendamento	(5.123)	**(5.235)**	**689**	**(9.669)**
Softwares	(2.419)	**(1.385)**	**-**	**(3.804)**
	(15.673)	**(7.958)**	**907**	**(22.724)**

	31/12/2024	Adições	Baixas	30/09/2025
Custo				
Computadores	4.644	989	-	5.633
Máquinas e equipamentos	2.408	-	(145)	2.263
Móveis e utensílios	271	-	-	271
Aeronaves (i)	35.091	6.437	-	41.528
Benfeitorias	2.126	6	-	2.132
Consórcios	361	146	(507)	-
Direito de uso de arrendamento	14.733	3.846	(2.487)	16.092
Softwares	11.514	3.234	-	14.748
	71.148	14.658	(3.139)	82.667

	31/12/2024	Adições	Baixas	30/09/2025
Depreciação				
Computadores	(2.987)	(476)	-	(3.463)
Máquinas e equipamentos	(958)	(173)	15	(1.116)
Móveis e utensílios	(161)	(15)	-	(176)
Aeronaves (i)	(1.018)	(248)	-	(1.266)
Benfeitorias	(1.375)	(298)	-	(1.673)
Direito de uso de arrendamento	(4.008)	(3.847)	2.479	(5.376)
Softwares	(1.030)	(1.042)	-	(2.072)
	(11.537)	(6.099)	2.494	(15.142)

(i) 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:

	Taxa ao ano				
Descrição/prazo	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
(+) Ajuste a valor presente reconhecido no período	**1.275**
(+) Novos contratos	**2.153**
(-) Baixa de contratos	**(84)**
(-) Contraprestações pagas	**(6.211)**
Saldos em 30 de setembro de 2026	**14.390**
Circulante	**7.562**
Não Circulante	**6.828**

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

Maturidade dos contratos - Vencimento das prestações	**30/09/2026**	31/12/2025
2026	**1.816**	6.517
2027	**7.105**	6.563
2028	**3.746**	3.290
2029	**1.239**	887
2030	**294**	-
2031	**190**	-
	14.390	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$1.977 A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Taxa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Caixa Econômica Federal (i)	8,30% a.a. + TR	**-**	-	**148.287**	111.746
Debêntures 2° emissão (ii)	104,5% CDI	**259.124**	250.144	**259.124**	250.144
Debêntures 3°emissão (iii)	100% CDI	**207.082**	201.216	**207.082**	201.216
Custo de Captação (iv)		**(11.505)**	(12.835)	**(11.505)**	(12.835)
		454.701	438.525	**602.988**	550.271
Circulante		**16.206**	1.360	**65.355**	30.093
Não Circulante		**438.495**	437.165	**537.633**	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 das Debêntures 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) debentures 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 as Debêntures e os créditos imobiliários e possuem "covenants" financeiros.

(iv) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Debêntures no montante de R$14.169 e houve amortizações no montante de R$612 no período.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 30 de setembro de 2026 e 31 de dezembro de 2025 (consolidado):

30/09/2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Caixa Econômica Federal	**5.799**	**62.084**	**65.969**	**14.435**	**-**	**-**	**-**	**148.287**
Debêntures 2° emissão	**9.124**	**-**	**-**	**125.000**	**125.000**	**-**	**-**	**259.124**
Debêntures 3°emissão	**7.082**	**-**	**-**	**-**	**-**	**100.000**	**100.000**	**207.082**
	22.005	**62.084**	**65.969**	**139.435**	**125.000**	**100.000**	**100.000**	**614.493**

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 2° emissão	144	-	-	125.000	125.000	-	-	250.144
Debêntures 3°emissão	1.216	-	-	-	-	100.000	100.000	201.216
	30.093	43.026	30.494	134.493	125.000	100.000	100.000	563.106

Cláusulas restritivas (*covenants*) das operações – Debêntures.

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 de debêntures, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de debêntures; (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 liquida 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 Liquida, Imóveis a Pagar e Custo a Apropriar cujo resultado deve ser superior a 1,6 ou inferior a 0, entre outras condições definidas nas escrituras das emissões.

Em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2026 é como segue:

	Controladora	Consolidado
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	**438.525**	**550.271**
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	**-**	**267.317**
(-) Pagamento do principal	**-**	**(233.180)**
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	**47.559**	**58.159**
(-) Juros pagos	**(32.713)**	**(40.909)**
(-) Custo de Captação	**(522)**	**(522)**
(+) Amortização dos custos de captação	**1.852**	**1.852**
Saldos em 30 de setembro de 2026	**454.701**	**602.988**

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Fornecedores a pagar (i)	**13.637**	6.187	**169.923**	111.518
Cauções a pagar (ii)	**438**	439	**54.442**	43.934
	14.075	6.626	**224.365**	155.452
Circulante	**14.075**	6.626	**216.121**	131.291
Não Circulante	**-**	-	**8.244**	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.

12. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Provisões com Impostos				
Imposto de renda diferido (a)	**23**	21	**2.803**	2.174
Contribuição social diferida (a)	**13**	11	**1.551**	1.266
PIS diferido	**120**	99	**935**	868
COFINS diferido	**365**	272	**4.371**	3.413
RET diferido	**-**	-	**14.318**	12.129
	521	403	**23.978**	19.850
Circulante	**-**	-	**-**	-
Não circulante	**521**	403	**23.978**	19.850
Demais Provisões				
Provisões para garantia de obra (b)	**-**	-	**24.090**	19.706
Provisão para demandas judiciais (c)	**8.959**	7.637	**9.881**	8.290
	8.959	7.637	**33.971**	27.996
Circulante	**-**	-	**7.163**	6.091
Não Circulante	**8.959**	7.637	**26.808**	21.905

Todos os saldos de impostos diferidos da Companhia decorrem exclusivamente de diferenças temporárias associadas ao reconhecimento e à tributação de receitas de vendas (Nota 12.d).

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	**305.106**	332.584	**361.865**	373.437
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	**(103.736)**	(113.079)	**(123.034)**	(126.969)
Efeito sobre as diferenças:				
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	**(46.230)**	(50.014)	**94.783**	97.550
Resultado com equivalência patrimonial	**149.958**	163.081	**204**	(1.344)
Total de despesa no resultado	**(8)**	(12)	**(28.047)**	(30.763)
Imposto de renda e contribuição social correntes	**(4)**	(13)	**(26.310)**	(26.681)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	**(4)**	1	**(1.737)**	(4.082)
Alíquota Efetiva	***0,003%***	*0,004%*	***7,751%***	*8,238%*

A (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, de R$ 143.729 em 30 de setembro de 2026 que representaria imposto de renda (25%) R$ 35.932 e contribuição social (9%) R$ 12.936 (saldo de prejuízo fiscal e base negativa R$ 144.238 em 31 de dezembro de 2025 que representaria imposto de renda (25%) 36.059 e contribuição social (9%) 12.981), sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros suficientes para suportar sua realização, conforme os critérios estabelecidos no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro. 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.

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2024	44	13.411
(+) Adições	-	11.754
(-) Pagamentos	(44)	(5.459)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	-	19.706
(+) Adições	**-**	**10.357**
(-) Pagamentos	**-**	**(5.973)**
Saldos em 30 de setembro de 2026	**-**	**24.090**
Circulante	**-**	**7.163**
Não Circulante	**-**	**16.927**

c) Provisão para demandas judiciais

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

	Controladora			
	Cível	**Trabalhista**	**Previdenciário**	**Total**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	223	7.388	202	7.813
Provisão do exercício	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	**1.651**	**915**	**-**	**2.566**
Reversão do período	**(761)**	**(104)**	**-**	**(865)**
Pagamentos do período	**(77)**	**(302)**	**-**	**(379)**
Saldos em 30 de setembro de 2026	**974**	**7.985**	**-**	**8.959**

	Consolidado			
	Cível	**Trabalhista**	**Previdenciário**	**Total**
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	**1.882**	**926**	**-**	**2.808**
Reversão do período	**(734)**	**(104)**	**-**	**(838)**
Pagamentos do período	**(77)**	**(302)**	**-**	**(379)**
Saldos em 30 de setembro de 2026	**1.873**	**8.008**	**-**	**9.881**

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

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciária no montante de R$31.854 em 30 de setembro de 2026 (R$21.870 em 31 de dezembro de 2025) e processos judiciais de natureza trabalhista no montante de R$18.508 em 30 de setembro de 2026 (R$22.391 em 31 de dezembro de 2025) em que as probabilidades de perdas são consideradas “possíveis” pela Companhia em conjunto com os assessores legais da Companhia, portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Em 30 de setembro de 2026, a Companhia possuía o montante de R$4.946 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	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Brasília Reserva Do Parque Adm. Geral - Emp. Imob. Ltda	31.937	22.901	-	-
Reserva Do Parque Holding Ltda	-	-	13.645	4.497
Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda	12.521	146.711	-	-
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda	2.065	3.127	-	-
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda	1.500	1.550	-	-
Pacavitta Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.423	749
Alto Do Mandaguari Emp. Imob. Ltda	1.067	1.279	-	-
Pacaembu Itapetininga Cristóvão Colombo - Emp. Imob. Ltda	854	-	-	-
Pacaembu Marilia Gigantão 2 - 448 - Emp. Imob. Ltda	810	1.025	-	-
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda	650	1.005	-	-
Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda	616	5.338	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda	538	951	-	-
Pacaembu Ribeirão Preto 391 - Emp. Imob. Ltda	475	383	-	-
Pacaembu Ourinhos Rapchan 387 - Emp. Imob. Ltda	454	222	-	-
Pacaembu Araraquara 528 - Emp. Imob. Ltda	450	200	-	-
Pacaembu Sossego - Emp. Imob. Ltda	334	240	-	-
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda	327	491	-	-
Pacaembu Ribeirão Preto 458 - Emp. Imob. Ltda	280	278	-	-
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda	234	266	-	-
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda	159	388	-	-
Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda	-	11.423	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda	-	536	-	-
Pacaembu Ourinhos Constante 2 - Emp. Imob. Ltda	-	507	-	-
Pacaembu Marilia 262 - Emp. Imob. Ltda	-	466	-	-
Pacaembu Itapetininga Lera 446 - Emp. Imob. Ltda	-	464	-	-
Pacaembu Toledo 592 - Emp. Imob. Ltda	-	355	-	-
Pacaembu Bauru Nasralla 2 - Emp. Imob. Ltda	-	244	-	-
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda	-	226	-	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 395 - Emp. Imob. Ltda	-	221	-	-
Pacaembu Londrina 526 E 527 - Emp. Imob. Ltda	-	205	-	-
Outros	8.487	2.358	184	233
	63.758	**203.360**	**15.252**	**5.479**

b) Contas a pagar com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Centro Oeste Negócios Imobiliários Ltda.	**-**	-	**30.397**	20.207
Pacaembu Arapongas 563 - Emp. Imob. Ltda	**14.886**	-	**-**	-
Pacaembu Itapetininga Lera 446 - Emp. Imob. Ltda	**11.408**	-	**-**	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto 429 - Emp. Imob. Ltda	**9.659**	-	**-**	-
Pacaembu Votuporanga 465 - Emp. Imob. Ltda	**4.886**	-	**-**	-
Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda	**3.835**	-	**-**	-
Pacaembu Avaré São Rogerio III 229 - Emp. Imob. Ltda	**2.590**	-	**-**	-
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda	**1.283**	1.196	**-**	-
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imob. Ltda	**1.280**	1.017	**-**	-
Haus Compra E Venda	**1.279**	624	**-**	-
Sempre Viva - Emp. Imob. Ltda SPE Ltda	**1.053**	-	**-**	-
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda	**972**	819	**-**	-
Pacaembu Marília Altos Do Palmital 379 - Emp. Imob. Ltda	**968**	-	**-**	-
Pacaembu Botucatu Veronica - Emp. Imob. Ltda	**959**	-	**-**	-
Pacaembu Barretos 368 - Emp. Imob. Ltda	**931**	660	**-**	-
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda	**786**	603	**-**	-
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda	**767**	1.338	**-**	-
Nova Vida Anápolis - Empreendimento Imobiliário Ltda	**746**	747	**-**	-
Pacaembu Lins Arzani 389 - Emp. Imob. Ltda	**735**	1.336	**-**	-
Salto De Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda	**719**	646	**-**	-
Pacaembu São Jose Do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda	**704**	1.040	**-**	-
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda	**577**	4.506	**-**	-
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda	**483**	420	**-**	-
Vida Nova Salto De Pirapora - Emp. Imob. Ltda	**399**	914	**-**	-
Vida Nova Tatuí III - Emp. Imob. Ltda	**379**	936	**-**	-
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda	**280**	1.129	**-**	-
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda	**226**	313	**-**	-
Vida Nova Goiás II - Emp. Imob. Ltda	**208**	208	**-**	-
Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda	**202**	922	**-**	-
Pacaembu Marilia Gigantão - Emp. Imob. Ltda	**12**	2.332	**-**	-
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda	**4**	550	**-**	-
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda	**-**	6.845	**-**	-
Pacaembu Cafelândia - 364 - Emp. Imob. Ltda	**-**	2.576	**-**	-
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda	**-**	1.062	**-**	-
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda	**-**	769	**-**	-
Pacaembu Arapongas 1 - Emp. Imob. Ltda	**-**	658	**-**	-
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda	**-**	308	**-**	-
Outros	**5.200**	4.191	**162**	-
	68.416	**38.665**	**30.559**	**20.207**

Os saldos de contas a pagar com partes relacionadas passivos em 30 de setembro 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.

c) Dividendos a receber

Os saldos mantidos com dividendos a receber referem-se a distribuição de lucros com as investidas e não possuem vencimentos atrelados.

Remuneração dos administradores

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. O valor da remuneração dos administradores no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2026 foi de R$ 12.512 sendo R$ 12.476 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R$ 36 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações” (R$ 10.978 no período de noves meses findo em 30 de setembro de 2025, sendo R$ 10.702 registrados na rubrica de “Honorários da Administração” e R$ 276 registrados na rubrica de “Plano de remuneração baseado em ações”).

14. Outras contas a pagar

	Controladora		**Consolidado**	
	30/09/2026	31/12/2025	**30/09/2026**	31/12/2025
Salários e pró-labore	**4.962**	3.790	**5.566**	4.242
Provisão de férias e 13º Salário	**21.600**	12.512	**23.146**	13.291
Encargos trabalhistas	**6.651**	4.598	**7.376**	5.191
Gratificações e bonificações	**17.549**	24.308	**36.679**	40.541
Imposto de renda e contribuição social a pagar	**10**	-	**1.381**	1.172
RET a pagar	**-**	-	**5.155**	5.090
PIS e COFINS a pagar	**405**	327	**518**	454
Outras obrigações tributárias	**1.866**	1.504	**10.058**	7.113
Outras contas a pagar	**1.054**	752	**844**	996
	54.097	47.791	**90.723**	78.090
Circulante	**54.097**	47.791	**90.708**	78.090
Não Circulante	**-**	-	**15**	-

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2026, o capital social da Companhia é de R$754.221, composto por 130.409.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal e 57.641.217 ações preferenciais nominativas e sem valor nominal.

Em 23 de novembro de 2023, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R$459 com a emissão de 178.000 novas ações ordinárias, todas nominativas e escriturais e sem valor nominal, remanescendo o valor de R$90 que será totalmente integralizado em caixa no ano de 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 58.236.273 novas PNs Resgataveis, 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 Resgataveis”, 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 Resgataveis 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.

Em 17 de junho de 2026, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R$199, com a emissão de 56.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao "Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A", para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes.

Demonstramos a seguir o quadro acionário em 30 de setembro de 2026 e em 31 de dezembro de 2025:

	30/09/2026		31/12/2025	
Classe de ação	**Quantidade emitida**	**% no Capital Total**	Quantidade emitida	% no Capital Total
Ações Ordinárias (ON)	**130.409.845**	**69,35%**	130.353.845	69,34%
Ações Preferenciais (PN)	**57.641.217**	**30,65%**	57.641.217	30,66%
Total	**188.051.062**	**100,00%**	187.995.062	100%

	30/09/2026			31/12/2025		
Sócios	**Ações ordinárias**	**Ações Preferenciais**	**Participação**	Ações ordinárias	Ações Preferenciais	Participação
Eduardo Robson de Almeida	**40.601.876**	**18.139.103**	**31,24%**	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**	**13,51%**	17.561.922	7.845.881	13,52%
Fernando Bassan de Almeida	**17.561.922**	**7.845.881**	**13,51%**	17.561.922	7.845.881	13,52%
Julia Helena de Almeida Honda	**11.600.536**	**5.182.601**	**8,92%**	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	**1.505.000**	**52.296**	**0,83%**	1.449.000	52.296	0,79%
	130.409.845	**57.641.217**	**100%**	130.353.845	57.641.217	100%

b) Reserva de lucros

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

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

c) Distribuição de resultado

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 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 1° 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2026 a Companhia efetuou o pagamento de dividendos intermediários no montante de R$50.000 (não efetuou o pagamento de dividendos intermediários no transcorrer do período de nove meses findo em 30 de setembro 2025), não efetuou pagamento de dividendos a título de mínimos obrigatórios (R$52.011 no transcorrer do período de nove meses findo em 30 de setembro 2025) e não efetuou pagamento de dividendos adicionais propostos (R$24.804 no transcorrer do período de nove meses findo em 30 de setembro 2025).

Os saldos de dividendos a pagar totalizaram o valor de R$13 em 30 de setembro de 2026, apresentados no passivo circulante.

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

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

	Consolidado	
Empreendimentos em Construção	**30/09/2026**	30/09/2025
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receita de Vendas Contratadas	**4.250.087**	2.955.718
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	**(3.013.876)**	(1.912.338)
Receita de Vendas a Apropriar (a+b)	**1.236.211**	1.043.380
(ii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	**2.851.324**	1.971.369
(b) Custo de construção Incorridos	**(2.017.670)**	(1.283.256)
(c) Custo de construção Incorridos - encargos financeiros	**(11.504)**	(5.934)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)	**833.654**	688.113
(iii) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	**855.883**	706.428
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	**(194.458)**	(186.799)
(c) Custo de construção incorridos - encargos financeiros	**(400)**	(643)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	**661.425**	519.629

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.

17. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	**01/07/2026 à 30/09/2026**	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Receita de incorporação imobiliária	**-**	**-**	-	-	**784.037**	**2.063.815**	762.183	1.767.771
Receita de Prestação de Serviço	**19.622**	**52.915**	14.970	41.458	**-**	**-**	-	-
Tributos incidentes sobre a receita (i)	**(1.978)**	**(5.290)**	(1.618)	(4.505)	**(12.223)**	**(31.749)**	(11.587)	(26.953)
Ajuste a Valor Presente	**-**	**-**	-	-	**(1.881)**	**(5.331)**	-	-
	17.644	**47.625**	13.352	36.953	**769.933**	**2.026.735**	750.596	1.740.818

(i) Valores apropriados de acordo com a Lei 14.620/2023 sancionada em 13 de julho de 2023, resultado da conversão da Medida Provisória n° 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			
	01/07/2026 à 30/09/2026	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	**01/07/2026 à 30/09/2026**	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	**(16.697)**	**(45.039)**	(12.751)	(35.324)	**(542.812)**	**(1.401.838)**	(521.270)	(1.216.008)
Despesas gerais e administrativas	**(52.699)**	**(135.823)**	(39.520)	(106.697)	**(52.987)**	**(136.211)**	(39.498)	(106.950)
Despesas com vendas	**(983)**	**(2.315)**	(820)	(1.691)	**(56.687)**	**(144.292)**	(45.880)	(109.326)
	(70.379)	**(183.177)**	(53.091)	(143.712)	**(652.486)**	**(1.682.341)**	(606.648)	(1.432.284)
Custos de construção	**(16.814)**	**(45.388)**	(12.868)	(35.673)	**(538.888)**	**(1.391.948)**	(517.653)	(1.207.729)
Honorários administração	**(5.015)**	**(12.476)**	(4.053)	(10.702)	**(5.015)**	**(12.476)**	(4.053)	(10.702)
Serviços tomados de terceiros	**(7.852)**	**(16.920)**	(4.040)	(11.124)	**(7.860)**	**(16.954)**	(4.053)	(11.155)
Comissões	**-**	**-**	-	-	**(22.530)**	**(59.790)**	(20.166)	(47.151)
Pessoal	**(29.770)**	**(79.309)**	(23.799)	(63.574)	**(38.556)**	**(101.777)**	(30.453)	(80.551)
Premiação unidades vendidas	**-**	**-**	-	-	**(4.346)**	**(12.259)**	(4.310)	(10.041)
Viagens e Estadias	**(2.171)**	**(5.917)**	(1.597)	(3.812)	**(2.182)**	**(5.943)**	(1.603)	(3.821)
Amortização Direito de Uso	**(1.789)**	**(5.236)**	(1.063)	(3.848)	**(1.789)**	**(5.236)**	(1.063)	(3.848)
Ponto de atendimento	**-**	**-**	-	-	**(11.746)**	**(28.296)**	(6.550)	(15.206)
Publicidade e propaganda	**(1.524)**	**(4.442)**	(823)	(2.590)	**(9.841)**	**(23.667)**	(8.079)	(20.756)
Custo com garantia de obra	**-**	**-**	-	-	**(4.040)**	**(10.241)**	(3.734)	(8.628)
Despesa do plano de remuneração baseado em ações	**-**	**(45)**	(162)	(642)	**-**	**(45)**	(162)	(642)
Demais custos e despesas	**(5.444)**	**(13.444)**	(4.686)	(11.747)	**(5.693)**	**(13.709)**	(4.769)	(12.054)
	(70.379)	**(183.177)**	(53.091)	(143.712)	**(652.486)**	**(1.682.341)**	(606.648)	(1.432.284)

19. Outras despesas, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	**01/07/2026 à 30/09/2026**	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Provisão para demandas judiciais	**(816)**	**(1.322)**	23	37	**(929)**	**(1.513)**	179	113
Provisão para perdas de crédito esperadas	**(16)**	**(16)**	(43)	(168)	**(5.343)**	**(5.343)**	(10.595)	(16.689)
Ganhos e Perdas de Participação (i)	**4.220**	**13.580**	(9.782)	(20.150)	**2.426**	**11.804**	(9.969)	(20.338)
Despesas tributárias	**(807)**	**(2.431)**	(562)	(1.527)	**(1.442)**	**(4.908)**	(1.581)	(3.050)
Despesa com empreendimentos concluídos	**(368)**	**(1.422)**	(762)	(2.762)	**(2.960)**	**(10.320)**	(3.096)	(9.110)
Perdas na baixa de ativos irrecuperáveis (ii)	**13**	**(307)**	10	11	**(195)**	**(1.898)**	(100)	(109)
Outras despesas/receitas, líquidas	**(466)**	**(558)**	(108)	(765)	**(1.144)**	**(3.238)**	(334)	(2.472)
	1.760	**7.524**	(11.224)	(25.324)	**(9.587)**	**(15.416)**	(25.496)	(51.655)

(i) O valor refere-se principalmente as distribuições desproporcionais de lucros na sociedade Mato Grosso no montante de R$13.588 em 30 de setembro de 2026 e obrigações a pagar das sociedades do Mato Grosso decorrentes de lucros nos empreendimentos Vida Nova Cuiabá 1 e 2, Jardim dos Ipês I e IV, Parque do Cerrado e Rhodivi - Morada do Bosque no montante de R$ 20.207 em 30 de setembro de 2025.

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

20. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	**01/07/2026 à 30/09/2026**	**01/01/2026 à 30/09/2026**	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicação financeira	**13.542**	**42.586**	10.253	28.714	**19.637**	**54.457**	11.593	32.142
Juros contratuais	**210**	**266**	78	353	**9.117**	**23.199**	7.378	17.190
Variação monetária	**36**	**92**	25	86	**4.517**	**12.345**	3.037	9.670
	13.788	**42.944**	10.356	29.153	**33.271**	**90.001**	22.008	59.002
Despesas financeiras								
Despesas bancárias	**(23)**	**(62)**	(30)	(122)	**(1.885)**	**(5.508)**	(1.967)	(5.170)
Despesas com juros	**(16.921)**	**(50.772)**	(12.630)	(31.430)	**(17.344)**	**(51.678)**	(12.980)	(32.359)
Outras despesas financeiras	**(19)**	**(28)**	(180)	(180)	**(305)**	**(528)**	(1.414)	(1.453)
	(16.963)	**(50.862)**	(12.840)	(31.732)	**(19.534)**	**(57.714)**	(16.361)	(38.982)
Resultado financeiro líquido	**(3.175)**	**(7.918)**	(2.484)	(2.579)	**13.737**	**32.287**	5.647	20.020

21. Resultado por ação

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

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

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

	01/07/2026 a 30/09/2026	**01/01/2026 a 30/09/2026**	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025
Lucro líquido do período	**102.493**	**305.098**	113.731	254.711
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	**130.409.845**	**130.378.734**	129.996.845	129.958.623
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	**1.315.000**	**1.315.000**	1.544.000	1.544.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	**131.724.845**	**131.693.734**	131.540.845	131.502.623
Resultado básico por ação	**0,7859299**	**2,3400902**	0,8748771	1,0848068
Resultado diluído por ação	**0,7780840**	**2,3167237**	0,6463906	1,0705719

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.

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 4.

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.

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 setembro de 2026 e IPCA pelo boletim Focus de setembro 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$ 8.574 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	**6,83%**	**10,24%**	**12,29%**	**13,65%**	**15,02%**	**17,06%**	**20,48%**
IPCA	**2,50%**	**3,74%**	**4,49%**	**4,99%**	**5,49%**	**6,24%**	**7,49%**
TR	**1,01%**	**1,51%**	**1,81%**	**2,02%**	**2,22%**	**2,52%**	**3,02%**

Ativos e passivos líquidos	Saldos em 30/09/2026	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	**181.038**	**12.365**	**18.538**	**22.250**	**24.712**	**27.192**	**30.885**	**37.077**
IPCA	**336.411**	**8.410**	**12.582**	**15.105**	**16.787**	**18.469**	**20.992**	**25.197**
TR	**(115.333)**	**(1.165)**	**(1.742)**	**(2.088)**	**(2.330)**	**(2.560)**	**(2.906)**	**(3.483)**
Total	**402.116**	**19.610**	**29.378**	**35.267**	**39.169**	**43.101**	**48.971**	**58.791**

Saldos consolidados	30/09/2026	CDI	IPCA	TR	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	**656.374**	**635.739**	**-**	**-**	**20.635**
Caixa restrito (Nota 3.b)	**32.954**	**-**	**-**	**32.954**	**-**
Contas a receber (Nota 4)	**747.407**	**-**	**336.411**	**-**	**410.996**
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	**35.380**	**-**	**-**	**-**	**35.380**
Total dos ativos financeiros	**1.472.115**	**635.739**	**336.411**	**32.954**	**467.011**
Fornecedores (Nota 11)	**224.365**	**-**	**-**	**-**	**224.365**
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	**602.988**	**454.701**	**-**	**148.287**	**-**
Total dos passivos financeiros	**827.353**	**454.701**	**-**	**148.287**	**224.365**

f) Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro 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;
- 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	30/09/2026	31/12/2025
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Aplicações financeiras	2 (a)	**635.739**	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 e caixa restrito.

O endividamento em 30 de setembro de 2026 e 31 de dezembro de 2025, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	30/09/2026	31/12/2025
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	**(602.988)**	(550.271)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	**656.374**	533.740
Caixa restrito (Nota 3.b)	**32.954**	16.617
(Dívida líquida) / Caixa líquido	**86.340**	86
Total do patrimônio líquido consolidado	**1.111.034**	865.334
Total do capital próprio e de terceiros	**1.024.694**	865.248
Grau de índice (dívida liquida/caixa líquido) /sobre patrimônio líquido - %	**7,77%**	0,01%

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora					
	30/09/2026			31/12/2025		
	Custo amortizado	**Valor justo por meio do resultado**	**Valor contábil**	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Valor contábil
Caixa e equivalentes de caixa	**426**	**452.508**	**452.508**	984	436.868	436.868
Contas a receber	**22.173**	**-**	**-**	18.337	-	-
Adiantamentos para aquisição de terrenos	**29.602**	**-**	**-**	22.397	-	-
Total dos instrumentos ativos	**52.201**	**452.508**	**452.508**	41.718	436.868	436.868
Empréstimos e financiamentos	**454.701**	**-**	**-**	438.525	-	-
Fornecedores	**14.075**	**-**	**-**	6.626	-	-
Contas a pagar com partes relacionadas	**68.416**	**-**	**-**	38.665	-	-
Arrendamentos	**14.390**	**-**	**-**	17.257	-	-
Total dos instrumentos passivos	**551.582**	**-**	**-**	501.073	-	-

	Consolidado					
	30/09/2026			31/12/2025		
	Custo amortizado	**Valor justo por meio do resultado**	**Valor contábil**	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Valor contábil
Caixa e equivalentes de caixa	**20.635**	**635.739**	**635.739**	10.053	523.687	523.687
Caixa restrito	**-**	**32.954**	**32.954**	-	16.617	16.617
Contas a receber	**747.407**	**-**	**-**	578.106	-	-
Adiantamentos para aquisição de terrenos	**35.380**	**-**	**-**	30.381	-	-
Total dos instrumentos ativos	**803.422**	**668.693**	**668.693**	618.540	540.304	540.304
Empréstimos e financiamentos	**602.988**	**-**	**-**	550.271	-	-
Fornecedores	**224.365**	**-**	**-**	155.452	-	-
Contas a pagar com partes relacionadas	**30.559**	**-**	**-**	20.207	-	-
Arrendamentos	**14.390**	**-**	**-**	17.257	-	-
Total dos instrumentos passivos	**872.302**	**-**	**-**	743.187	-	-

i) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de setembro 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:

Em 30 de setembro de 2026	**Saldo contábil**	**Menos de 1 ano**	**De 1 a 5 anos**	**Total**
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	**656.374**	**656.374**	**-**	**656.374**
Contas a receber	**747.407**	**598.633**	**148.774**	**747.407**
	1.403.781	**1.255.007**	**148.774**	**1.403.781**
Passivos				
Empréstimos e financiamentos	**602.988**	**65.355**	**537.633**	**602.988**
Fornecedores	**224.365**	**216.121**	**8.244**	**224.365**
Arrendamentos	**14.390**	**8.789**	**7.579**	**16.368**
	841.743	**290.265**	**553.456**	**843.721**

24. Plano de opções de aquisição de ações

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 30 de setembro de 2026 uma provisão para o plano de opções de aquisição de ações no montante de R$45 (R$643 em 30 de setembro de 2025) em rubrica no patrimônio líquido em contrapartida a despesas operacionais.

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 30 de setembro 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, 05 de novembro de 2026.

Fernando Bassan de Almeida

Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa

Diretor Administrativo Financeiro e de RI

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 30 de setembro 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, 05 de novembro de 2026.

Fernando Bassan de Almeida

Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa

Diretor Administrativo Financeiro e de RI

Frederico Escobar

Diretor de Negócios

Victor Vasconcelos Miranda

Diretor Jurídico

Breno Mendes Vilela

Diretor Comercial

Marco Cury Margutti

Diretor

Daniel Barros Rocha

Diretor