

Release de RESULTADOS

3T26 e 9M26

Conheça as nossas redes sociais:

@pacaembuconstrutora

PACAEMBU CONSTRUTORA | 35 anos

RI.PACAEMBU.COM

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

Sumário

Mensagem do Presidente 3

Destaques Operacionais e Financeiros 4

Lançamentos 5

Destaques de Lançamentos 6

Vendas Líquidas 7

Velocidade Sobre a Oferta – VSO 8

Unidades habitacionais entregues 8

Estoques 8

Landbank 8

Receita Líquida e Lucro Bruto 9

Despesas Gerais e Administrativas 10

Despesas com Vendas 10

Ebitda Ajustado 11

Resultado Financeiro 11

Lucro Líquido 12

Resultado a Apropriar 12

Posição de Caixa e Endividamento 13

Geração de Caixa 13

Contas a Receber 13

Anexos 14

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.

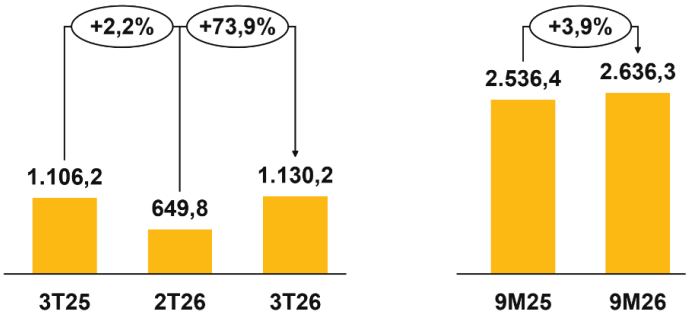
2 Exclui o valor atribuído a terrenistas.

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

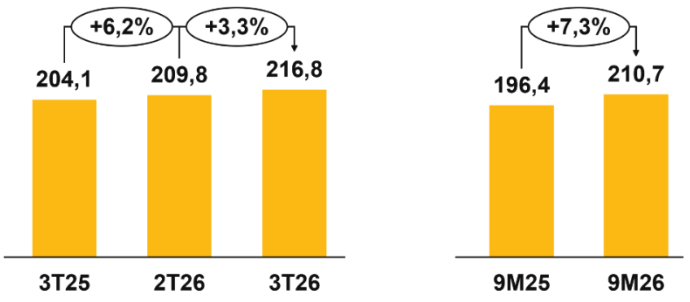
No 3T26, os lançamentos totalizaram R$ 1.130,2 milhões em VGV (+2,2% vs. 3T25), correspondentes a 5.222 unidades (-4,8% vs. 3T25), recorde em VGV para um 3T. A Companhia lançou, no 9M26, R$ 2.636,3 milhões em VGV (+3,9% vs. 9M25), correspondentes a 12.601 unidades (-2,9% vs. 9M25), sendo o VGV recorde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

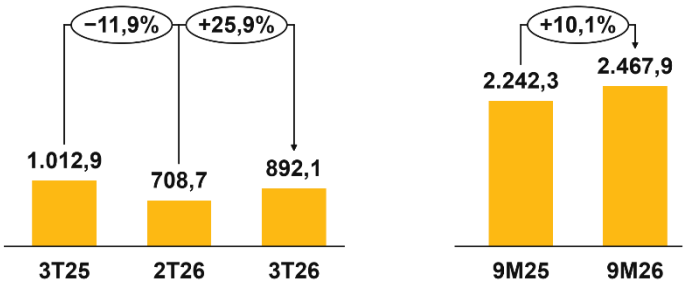
2 Exclui o valor atribuído a terrenistas.

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

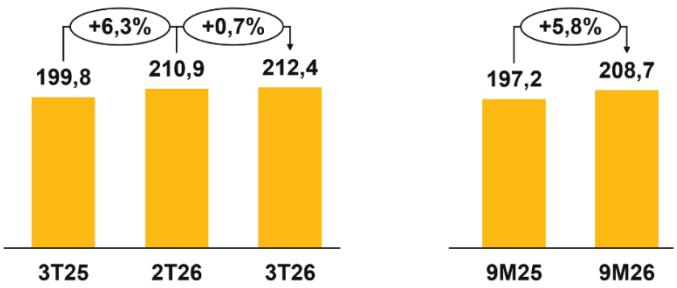
No 3T26, as vendas líquidas totalizaram R$ 892,1 milhões em VGV (-11,9% vs. 3T25), correspondentes a 4.217 unidades (-17,8% vs. 3T25). No 9M26 houve **recorde de vendas líquidas em VGV** e as vendas líquidas somaram R$ 2.467,9 milhões (+10,1% vs. 9M25), ou 11.916 unidades (+3,8% vs. 9M25).

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

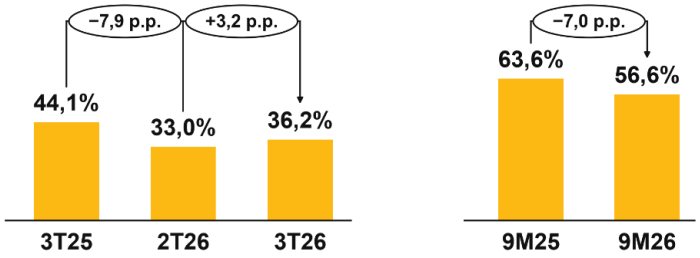


Preço Médio dos Imóveis PMCMV – R$ mil



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).

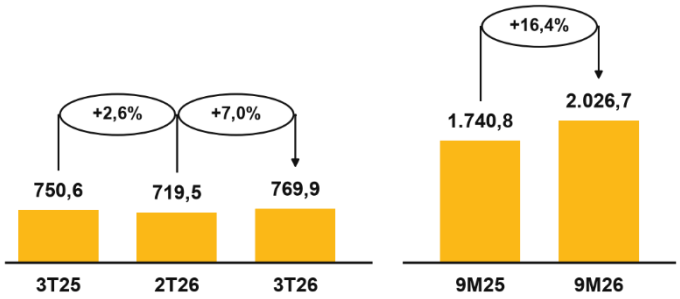
Receita Líquida e Lucro Bruto

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.

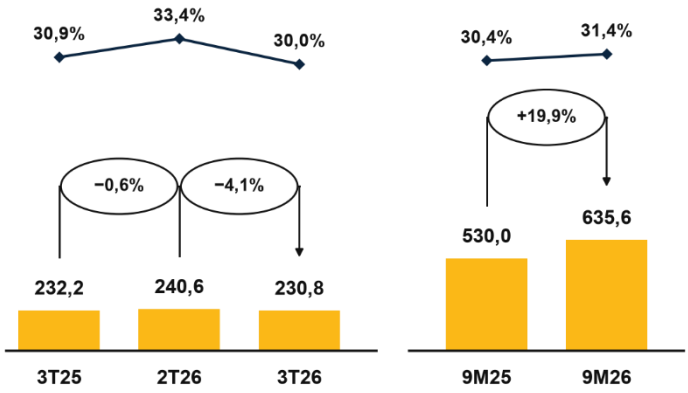
A Receita Líquida totalizou R$ 769,9 milhões no 3T26 (+2,6% vs. 3T25). O aumento foi resultado da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

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 - %

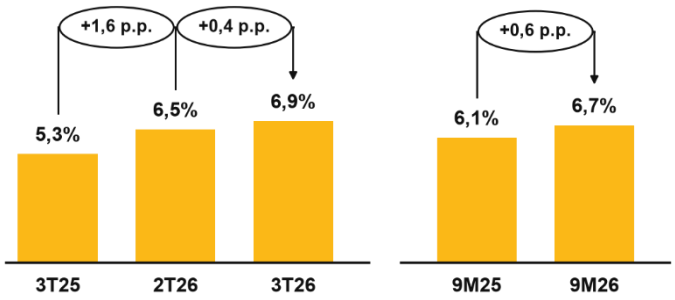


Despesas Gerais e Administrativas

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 - %

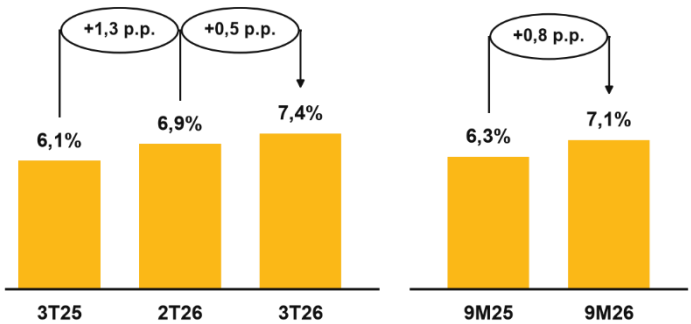


Despesas com Vendas

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 - %

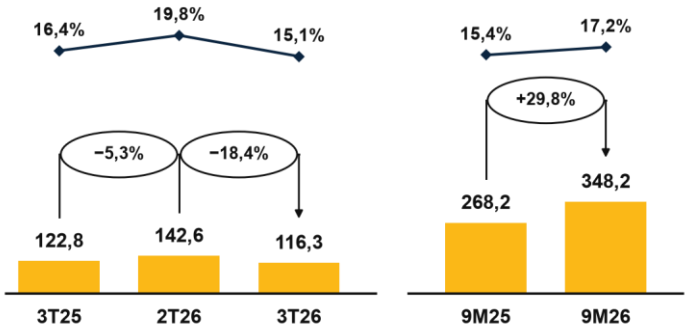


Ebitda Ajustado

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.

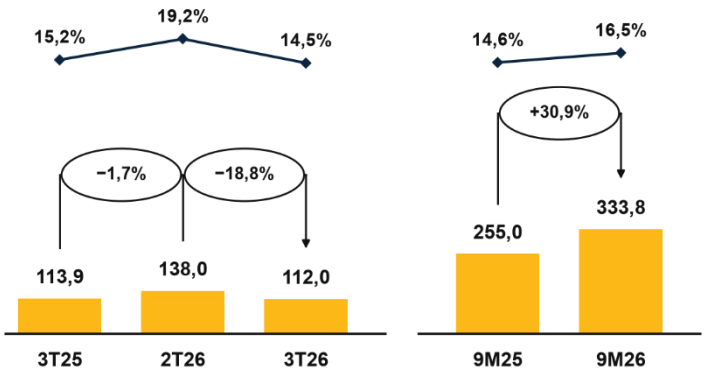
O resultado financeiro líquido foi positivo em R$ 13,7 milhões no 3T26 (+144,6% vs. 3T25).

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 – %

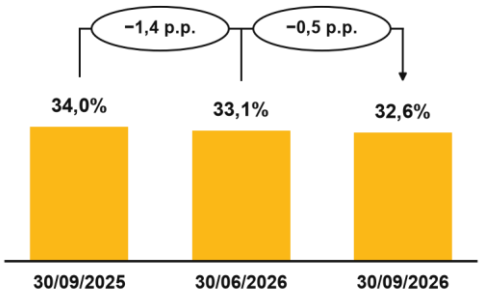


Resultado a Apropriar

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

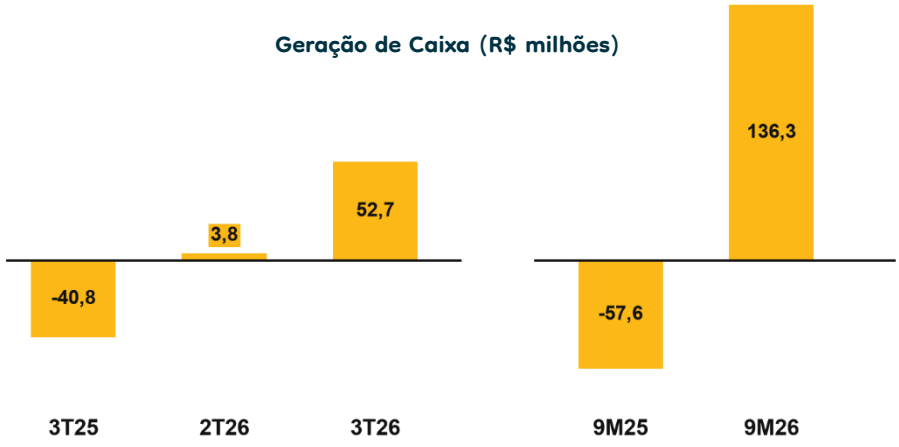
Dívida (Caixa) Líquida (R$ milhões)	30/09/2026	30/06/2026	T/T (%)	30/09/2025	A/A (%)
Dívida Bruta	603,0	582,6	3,5%	475,5	26,8%
Empréstimos e Fin. Corporativo	454,7	438,2	3,8%	285,7	59,2%
Empréstimos e Fin. de Produção	148,3	144,4	2,7%	189,8	-21,9%
(-) Caixa e Equivalentes	(689,3)	(636,3)	8,3%	(456,7)	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.

Anexos

Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL (R$ milhões)	30/09/2026	30/06/2026	T/T (%)	30/09/2025	A/A (%)
Ativo Circulante	**1.792,1**	**1.679,8**	**6,7%**	**1.455,5**	**23,1%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	656,4	612,4	7,2%	434,5	51,1%
Caixa Restrito	33,0	23,8	38,7%	22,3	48,0%
Contas a Receber	598,6	617,5	-3,1%	553,3	8,2%
Estoques	388,0	318,9	21,7%	338,1	14,8%
Adiantamentos para Aquisição de Terrenos	19,2	17,8	7,9%	25,0	-23,2%
Outros Ativos	96,9	89,3	8,5%	82,4	17,6%
Ativo Não-Circulante	**427,3**	**368,4**	**16,0%**	**287,6**	**48,6%**
Contas a receber	148,8	133,3	11,6%	120,8	23,2%
Estoques	123,5	98,8	25,0%	74,3	66,2%
Outros ativos	9,0	8,3	8,4%	4,9	83,7%
Imposto de renda e contribuição diferido	0,0	0,0	n.m	0,3	-100,0%
Adiantamentos para aquisição de terrenos	16,2	10,9	48,6%	10,5	54,3%
Investimentos	43,4	41,7	4,1%	9,3	n.m
Intangível	19,0	17,1	11,1%	12,7	49,6%
Imobilizado	67,4	58,2	15,8%	54,8	23,0%
Total do Ativo	**2.219,4**	**2.048,2**	**8,4%**	**1.743,1**	**27,3%**

BALANÇO PATRIMONIAL (R$ milhões)	30/09/2026	30/06/2026	T/T (%)	30/09/2025	A/A (%)
Passivo Circulante	**470,4**	**393,6**	**19,5%**	**382,3**	**23,1%**
Empréstimos e financiamentos	65,4	39,2	66,8%	69,7	-6,2%
Fornecedores	216,1	184,0	17,5%	191,0	13,2%
Provisões	7,2	6,5	10,3%	5,4	33,6%
Imposto de renda e contribuição a pagar	1,4	0,5	152,5%	0,5	201,5%
Dividendos a pagar	0,0	20,0	-99,9%	0,0	n.m
Arrendamentos	7,6	6,9	9,5%	3,0	152,1%
Adiantamento de clientes	83,4	56,7	47,1%	38,3	117,6%
Outras contas a pagar	89,3	79,8	12,0%	74,4	20,0%
Passivo Não-Circulante	**638,0**	**646,3**	**-1,3%**	**490,8**	**30,0%**
Empréstimos e financiamentos	537,6	543,4	-1,1%	405,8	32,5%
Fornecedores	8,2	6,2	32,6%	9,1	-9,4%
Provisão para perdas de investimentos	0,3	0,3	-7,0%	0,2	74,3%
Provisões	26,8	24,7	8,4%	21,1	26,8%
Imposto diferido	19,6	23,9	-18,0%	21,8	-9,9%
Imposto de renda e contribuição diferido	4,4	0,0	n.m	0,0	n.m
Contas a pagar com partes relacionadas	30,6	37,5	-18,6%	21,6	41,7%
Arrendamentos	6,8	7,2	-5,8%	8,4	-18,3%
Adiantamento de clientes	3,7	2,8	32,9%	2,7	34,8%
Outras contas a pagar	0,0	0,1	-88,5%	0,1	-88,5%
Patrimônio Líquido	**1.111,0**	**1.008,3**	**10,2%**	**870,0**	**27,7%**
Patrimônio Líquido de Controladores	1.110,9	1.008,2	10,2%	869,9	27,7%
Participação de Não Controladores	0,1	0,2	-23,3%	0,2	-32,7%
Total do Passivo	**2.219,4**	**2.048,2**	**8,4%**	**1.743,1**	**27,3%**

Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (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%**
Custos dos Imóveis Vendidos	(542,8)	(482,5)	12,5%	(521,3)	4,1%	(1.401,8)	(1.216,0)	15,3%
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	**230,8**	**240,6**	**-4,1%**	**232,2**	**-0,6%**	**635,6**	**530,0**	**19,9%**
Margem Bruta Ajustada[1]	**30,0%**	**33,4%**	**-3,4 p.p**	**30,9%**	-0,9 p.p	**31,4%**	**30,4%**	1,0 p.p
Despesas e Receitas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(53,0)	(46,9)	13,0%	(39,5)	34,2%	(136,2)	(106,9)	27,4%
Despesas com Vendas	(56,7)	(50,0)	13,4%	(45,9)	23,5%	(144,3)	(109,3)	32,0%
Outras Receitas (Despesas)	(9,6)	(4,7)	104,3%	(25,5)	-62,4%	(15,4)	(48,6)	-68,3%
Resultado de Equivalência Patrimonial	1,8	1,1	63,6%	(0,3)	n.m	0,6	(0,0)	n.m
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	**109,6**	**136,5**	**-19,7%**	**118,1**	**-7,2%**	**329,6**	**256,8**	**28,3%**
Ebitda	112,6	139,0	-19,0%	120,0	-6,2%	337,5	263,0	28,3%
Ebitda Ajustado[2]	**116,3**	**142,6**	**-18,4%**	**122,8**	**-5,3%**	**348,2**	**268,2**	**29,8%**
Margem EBITDA Ajustada[2]	**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 Antes de IR e CSLL	**123,4**	**147,5**	**-16,3%**	**123,8**	**-0,3%**	**361,9**	**276,9**	**30,7%**
IR & CSLL	(11,4)	(9,5)	20,0%	(9,9)	15,2%	(28,0)	(21,9)	27,9%
Lucro Líquido do Exercício	**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**
(-) Participações Minoritárias	(9,5)	(12,0)	-20,8%	(0,1)	n.m	(28,7)	(0,3)	n.m
Lucro Líquido Controlador	102,5	126,0	-18,7%	113,7	-9,9%	305,1	254,7	19,8%

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

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

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa - Consolidado (R$ milhões)	30/09/2026	30/09/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	361,9	276,9
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Provisão da provisão para garantia	10,4	8,6
Depreciação e amortização	8,0	6,1
Provisão para demandas judiciais	2,0	-0,2
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	5,3	16,7
Despesa com outorga de opções	0,0	1,6
Resultado de equivalência patrimonial	-0,6	0,0
Baixa de imobilizado	1,3	0,6
Juros provisionados sobre empréstimos, financiamentos e arrendamentos	61,3	37,1
Ajuste a valor presente	5,3	0,0
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	0,0	0,0
Impostos diferidos indiretos	4,1	10,0
	459,0	**357,5**
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:		
Caixa restrito	-16,3	52,5
Contas a receber	-180,0	-309,6
Estoques	-97,7	-146,3
Outros ativos	-8,2	-30,1
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-5,0	4,7
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:	0,0	0,0
Fornecedores	68,9	105,8
Outros passivos	4,3	-4,8
Adiantamento de clientes	38,1	4,7
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos	-40,9	-26,0
Contas a pagar com partes relacionadas	0,6	21,6
Imposto de renda e contribuição social pagos	-26,1	-9,4
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**196,8**	**20,7**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	-18,8	-10,8
Recebimento de dividendos	3,7	1,2
Redução (integralização) de capital em controladas e coligadas	-0,1	0,0
Redução capital dos acionistas não controladores	-38,6	-0,4
Perdas de distribuições desproporcional de lucros	1,8	0,0
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	0,0	-1,0
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**-52,0**	**-11,0**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Liberação de empréstimos e financiamentos	267,3	659,1
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-233,2	-471,6
Custo com captação de empréstimos e financiamentos	-0,5	-3,7
Pagamento de dividendos	-50,0	-101,8
Pagamento de arrendamentos	-6,2	-4,2
Aumento na participação dos acionistas não controladores	0,0	0,0
Recebimento stock options	0,4	0,0
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	**-22,2**	**77,8**
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**122,6**	**87,5**
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	533,7	347,0
No final do período	656,4	434,5
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**122,6**	**87,5**



Relações com Investidores Pacaembu

Fernando Almeida | Diretor Presidente

Leonardo Massa | Diretor Financeiro e de RI

Daniel Kuratomi | Gerente Executivo de RI e Finanças Corporativas

Luís Monteiro | Especialista de RI e Finanças Corporativas

Matheus Dominguez | Analista Jr de RI e Finanças Corporativas

Contato

E-mail: ri@pacaembu.com

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

PACAEMBU CONSTRUTORA