

BLUE PROPERTIES S.A.

**RELATÓRIO TRIMESTRAL
30 DE SETEMBRO DE 2025**

BORN 

SUMÁRIO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	Pág. 01
BALANÇO PATRIMONIAL	Pág. 02
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Pág. 03
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	Pág. 04
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Pág. 05
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	Pág. 06
INDICADORES ECONÔMICO FINANCEIROS	Pág. 07
NOTAS EXPLICATIVAS	Pág. 08 a 22
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES	Pág. 23 a 24

BLUE PROPERTIES S.A.

RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da **BLUE PROPERTIES S.A.**, relativas ao exercício apurado em 30 de setembro de 2025, acompanhada das respectivas notas explicativas e do “Relatório de Auditoria”.

Manaus/AM, 26 de dezembro de 2025.

DIRETORIA

BLUE PROPERTIES S/A
BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE SETEMBRO

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
CIRCULANTE		24.209	13	188.031	177.431
Caixa e equivalentes de caixa	04	23.699	1	24.980	12.659
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	81.090	68.294
Depósitos bloqueados		-	-	1.729	5.557
Estoques	06	2	2	68.508	84.624
Tributos à recuperar		240	10	284	56
Outros ativos		269	-	272	0
Despesas antecipadas		-	-	11.168	6.241
NÃO CIRCULANTE		192.705	185.218	166.671	160.662
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	54.060	45.529
Dividendos a receber		3.234	6.465	3.234	6.465
Créditos com pessoas ligadas	07	24.313	42.767	17.601	41.861
Depósitos judiciais - Causas Cíveis		-	-	186	142
Outros ativos financeiros		-	-	250	27
Outros tributos a recuperar		28	-	28	247
Outros ativos		126	-	126	-
Propriedades para investimento		-	-	927	927
Estoques	06	6.318	6.318	23.088	14.118
Investimentos em controladas e coligadas	08	155.623	125.048	57.988	41.360
Imobilizado	09	3.063	4.620	9.182	9.986
TOTAL DO ATIVO		216.914	185.231	354.702	338.092
PASSIVO		09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
CIRCULANTE		40.193	37.780	54.522	69.718
Contas a pagar a fornecedores e outras	10	2.994	5.138	16.713	13.552
Obrigações trabalhistas e sociais		-	-	3.410	2.375
Obrigações por aquisição terrenos	11	-	-	9.930	19.803
Receita diferida/Adto de clientes	11	-	-	8.674	6.163
Contratos cancelados		-	-	206	53
Obrigações tributárias	13	52	0	557	398
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	436	2.610
Obrigações com pessoas ligadas	07	29.551	23.629	3.462	9.033
Dividendos a pagar		7.447	8.996	10.934	15.714
Outros passivos		149	16	199	17
NÃO CIRCULANTE		30.201	30.029	153.688	150.914
Obrigações por aquisição terrenos	11	-	-	17.747	17.658
Receita diferida/Adto de clientes	11	-	-	20.362	17.641
Contratos cancelados		-	-	537	564
Provisões para contingências	14	-	-	889	743
Provisões para garantia de obras	15	-	-	6.748	5.295
Provisões para distratos		-	-	152	152
Empréstimos e financiamentos	12	30.000	30.000	92.817	96.194
Outras obrigações tributárias	13	201	29	14.436	12.665
TOTAL DO PASSIVO		70.395	67.809	208.210	220.632
PATRIMONIO LIQUIDO	16	146.520	117.422	146.492	117.460
Capital social		50.000	50.000	50.000	50.000
Reservas de lucros		96.520	67.422	96.520	67.422
Participação de não controladores		-	-	(28)	38
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		216.914	185.231	354.702	338.092
Valor patrimonial por ação		2,93	2,35		

BLUE PROPERTIES S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS DE RESULTADOS	Notas	Controladora		Consolidado	
		09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
RECEITA DE VENDAS E SERVIÇOS	17	-	-	132.768	168.049
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS	18	-	-	(92.498)	(107.205)
LUCRO BRUTO		-	-	40.270	60.843
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		29.832	43.037	(6.677)	(12.524)
Despesas com vendas	19	-	-	(12.196)	(9.431)
Despesas administrativas e gerais	20	(143)	(26)	(8.509)	(7.110)
Outras (despesas) receitas operacionais	21	-	-	(2.070)	(1.064)
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas		29.975	43.063	16.098	5.081
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS		29.832	43.037	33.593	48.320
RESULTADO FINANCEIRO	22	(620)	(0)	(1.706)	(1.819)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA TRIBUTAÇÃO		29.212	43.037	31.887	46.501
TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	23	(716)	-	(3.393)	(3.459)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO		28.497	43.037	28.494	43.042
Proprietários da controladora		-	-	28.497	43.037
Participações não controladoras		-	-	(3)	5
Lucro por ação				28.494	43.042
Básico (centavos por ação)		0,57	0,86		
Diluído (centavos por ação)		0,57	0,86		

BLUE PROPERTIES S/A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	28.497	43.037	28.494	43.042
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	28.497	43.037	28.494	43.042
Atribuíveis a:				
Proprietários da controladora			28.497	43.037
Participação não controladores			(3)	5

BLUE PROPERTIES S/A
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

	Capital Social	Reservas de Lucros		Soma	Participação de não Controladores	Total Consolidado
		Lucros retidos	Reserva legal			
Em 31 de dezembro de 2023	25.010	32.392	65	57.467	24	57.492
Aumento de capital	24.990	(24.990)	-	-	-	-
Transações de capital com os sócios	24.990	(24.990)	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	59.955	-	59.955	13	59.968
Resultado abrangente total	-	59.955	-	59.955	13	59.968
Constituição de reservas	-	(2.998)	2.998	-	-	-
Mutações internas do patrimônio líquido	24.990	31.967	2.998	59.955	13	59.968
Em 31 de dezembro de 2024	50.000	64.360	3.063	117.422	37	117.460
Transações de capital com os sócios	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do período	-	28.497	-	28.497	(66)	28.431
Resultado abrangente total	-	28.497	-	28.497	(66)	28.431
Constituição de reservas	-	(1.425)	1.425	-	-	-
Ajuste de exercício anterior	-	601	-	601	-	601
Mutações internas do patrimônio líquido	-	27.672	1.425	29.097	(66)	29.032
Em 30 de setembro de 2025	50.000	92.033	4.488	146.519	(28)	146.492

BLUE PROPERTIES S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	09.2025	09.2024	09.2025	09.2024
1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	29.212	43.037	31.887	46.501
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização(+)	18	18	648	652
Custos de financiamento(+)	3.602	0	5.345	2.418
Renda de investimento reconhecida no resultado(-)	2.983	0	(3.639)	(599)
Participação nos (lucros) prejuízos de controladas e coligadas (+ou-)	(29.975)	(43.063)	(16.098)	(5.081)
Variação nos ativos e passivos operacionais				
(Acréscimo) decréscimo nas contas a receber de clientes e outras	-	-	(21.327)	(32.224)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos bloqueados	-	-	3.828	(7.158)
(Acréscimo) decréscimo nos estoques	0	-	7.146	(32.799)
(Acréscimo) decréscimo nos tributos a recuperar	(258)	-	(9)	(39)
(Acréscimo) decréscimo nas despesas antecipadas	-	-	(4.926)	974
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos judiciais	-	-	(44)	(44)
(Acréscimo) decréscimo nos dividendos a receber	3.231	6.170	3.231	6.170
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos	(395)	(0)	(622)	338
Acréscimo (decréscimo) nas contas a pagar a fornecedores e outras	(2.145)	-	3.161	(3.511)
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações trabalhistas e sociais	-	-	1.036	389
Acréscimo (decréscimo) nos tributos correntes a pagar	52	-	158	434
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para contingências	-	-	146	(40)
Acréscimo (decréscimo) nos tributos a pagar	173	-	1.771	2.596
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações aquisição terrenos	-	-	(9.784)	14.710
Acréscimo (decréscimo) nas Receitas diferidas/Adtos de clientes	-	-	5.232	4.472
Acréscimo (decréscimo) nos contratos cancelados	-	-	126	(125)
Acréscimo (decréscimo) nas provisões garantia de obras	-	-	1.453	1.089
Acréscimo (decréscimo) nos dividendos a pagar	(1.549)	(1.368)	(4.780)	(1.368)
Acréscimo (decréscimo) em outros passivos	132	-	182	9
Caixa proveniente das operações(=)	5.083	4.794	4.120	(2.234)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(716)	-	(3.393)	(3.459)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	4.368	4.794	727	(5.693)
2. DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos financeiros (+ou-)	-	-	-	27
Receitas de investimento reconhecidas no resultado (+)	(2.983)	-	3.639	599
(Acréscimo) decréscimo nos créditos com pessoas ligadas (+ou-)	18.455	(7.382)	24.259	(13.263)
Aquisição de imobilizado (-)	(526)	(3.049)	(1.913)	(3.566)
Alienação de imobilizado (+)	2.065	-	2.070	-
Aquisição de participação em controladas (-)	-	(2.081)	-	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	17.011	(12.512)	28.055	(16.203)
3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS				
Acréscimo (decréscimo) nos empréstimos e financiamentos	-	-	(5.544)	23.281
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com pessoas ligadas	5.922	7.718	(5.571)	(3.612)
Custos de financiamento reconhecidos no resultado (-)	(3.602)	(0)	(5.345)	(2.418)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	2.319	7.718	(16.460)	17.251
4. VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	23.698	0	12.321	(4.645)
Saldo inicial das disponibilidades	1	0	12.659	16.655
Saldo final das disponibilidades	23.699	0	24.980	12.011
	23.698	0	12.321	(4.645)

BLUE PROPERTIES S/A
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO

		Consolidado	
		09.2025	12/2024
ESTRUTURA DE CAPITAIS			
Capitalização	Patrimônio Líquido / Ativo Total	0,41	0,35
Participação de Capitais de Terceiros	Exigível Total / Patrimônio Líquido	1,42	1,88
Imobilização dos Recursos Não-Correntes	AP / (PNC + PL)	0,03	0,04
ANÁLISE DA LIQUIDEZ			
Necessidade de capital de giro	AC - Disponibilidades - PC	108.529	95.053
Capital de giro	AC - PC	133.509	107.712
Tesouraria	Capital de Giro Líquido - NC	24.980	12.659
Liquidez corrente	AC / PC	3,45	2,54
Liquidez geral	(AC + ARLP) / (PC + PNC)	1,38	1,30
Liquidez seca	(AC - Estoque) / PC	2,19	1,33
Termometro de insolvência	NC/Tesouraria	4,34	7,51
ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO			
Endividamento geral	(PC + PNC) / Ativo Total	58,70%	65,26%
Endividamento de curto prazo	PC / Ativo Total	15,37%	20,62%
Endividamento de longo prazo	PNC / Ativo Total	43,33%	44,64%
Participação do capital de terceiros s/PL	Exigível Total / Patrimônio Líquido	142,13%	187,84%
Composição do endividamento de curto prazo	PC / (PC+PNC)	26,19%	31,60%
Dívida Líquida+Terrenos/PL	(EF (PC+PNC-FC - CEC (AC) + Imóveis a Pagar (PC + PNC)) / PL	0,20	0,47
Dívida Líquida/Ebitda	(EF (PC+PNC-FC - CEC)(AC)/Ebitda	0,06	0,30
ANÁLISE DE SOLVÊNCIA			
Solvencia Geral - SG	Ativo Total/(PC+PNC)	1,70	1,53
Imobilização do capital próprio	IPL = (AP/Patrimonio Líquido)X100	6,27	8,50
ANÁLISE DA RENTABILIDADE			
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	19,45%	51,05%
Rentabilidade do Ativo ROA	Lucro Líquido / Ativo Total	8,03%	17,74%
Ebitda	Lucros antes dos efeitos financeiros+depreciação	34.241	65.182
Ebit	Lucros antes dos efeitos financeiros	33.593	64.378
Margem Ebitida	Ebitda/Receita líquida	25,79%	30,63%
Margem líquida	Lucro líquido/Receita líquidaX100	21,46%	28,18%
Margem Bruta	Lucro Bruto/Receita líquidaX100	30,33%	33,28%

Legenda:

AC: Ativo Circulante
ARLP: Ativo Realizável a Longo Prazo
AP: Ativo Permanente
PC: Passivo Circulante
PNC: Passivo não circulante
PL: Patrimônio líquido
NC: Necessidade de Capital de Giro
IPL: Imobilização do capital próprio
EF: Empréstimos e financiamentos
CEC: Caixa e equivalentes de caixa

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

01. CONTEXTO OPERACIONAL

A Blue Properties S/A, é uma sociedade anônima de capital fechado controlada por pessoas físicas residentes no país e estabelecida à Avenida Coronel Teixeira 6225 Lote 01 – Bairro Ponta Negra – Manaus/AM. Através de suas participações atua na indústria de construção civil, promovendo a incorporação, construção, e a compra e venda de imóveis residenciais e comerciais por meio de participações em sociedades de propósitos específicos – SPE, fabricação de cimento; sendo suas controladas:

Morar Mais Empreendimentos Imobiliários, sociedade anônima de capital fechado, estabelecida à Rua Codajás 101 – Sala 02 - Bairro Cachoeirinha – Manaus/Am. Suas operações compreendem: A incorporação imobiliária e a participações em outras sociedades SPEs (Sociedades de Propósito Específico); as operações de suas investidas compreendem a incorporação imobiliária e venda de imóveis construídos, desmembramento e loteamento de terrenos por meio das operações próprias.

Cimentos Manaus Ltda sucessora da empresa Morar Mais Administração de Obras Ltda., é uma sociedade empresária por quotas de responsabilidade limitada, com base na Lei 10.406/2002, estabelecida a Avenida Codajás 101 Cachoeirinha - Manaus AM. A sociedade tem por objeto social a fabricação de cimento, CNAE 23.20-6-00.

Mall Participações, é uma sociedade anônima de capital fechado estabelecida à Avenida Codajás 101 – Sala 02 - Bairro Cachoeirinha – Manaus/Am – Manaus / AM. A sociedade tem por objeto social principal: Holdings de Instituições não financeiras, CNAE 6462-0/00.

Para o próximo trimestres de 2025 a companhia tem um planejamento de lançar 460 unidades voltadas para o segmento econômico.

02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações trimestrais consolidadas foram elaboradas pela administração da companhia de acordo com o CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, identificadas como **consolidado**; e

As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, identificadas como **individual**.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações individuais não são consideradas como estando conforme as IFRS, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas tomando como base os padrões internacionais de contabilidade (“IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), implantados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e suas interpretações técnicas (“ICPC”) e orientações (“OCPC”), homologados pelos órgãos reguladores.

As informações intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024. Demais informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas nas notas 02 e 03 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, emitidas em 10 de junho de 2025.

03. PRINCIPAIS POLÍTICAS E PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas e práticas contábeis estão descritas a cada nota explicativa correspondente. As políticas e práticas contábeis foram aplicadas de forma consistente para o período apresentado e para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

04. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Política contábil: Administração do Grupo define como “Caixa e equivalentes de caixa” os valores mantidos com a finalidade de atender a compromissos financeiros de curto prazo e não para investimento ou outros fins. As aplicações financeiras possuem características de conversibilidade imediata com o próprio emissor em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a risco de mudança significativa de valor, sendo registradas pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Caixas	-	-	20	29
Bancos	-	1	808	454
Aplicações Financeiras	23.699	-	24.152	12.176
Somas	23.699	1	24.980	12.659

05. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E OUTRAS

Política contábil: Os direitos e títulos de créditos originados das atividades são apresentados aos seus valores presentes e de realização, atualizados permanentemente de acordo com a variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) ou Índice Geral de Preços no Mercado (IGPM), conforme o caso. Para as contas a receber de vendas de unidades imobiliárias, não há provisão estimada de perda, uma vez que os recebimentos têm os imóveis vendidos como garantia. Dessa forma a recuperabilidade das contas a receber está garantida em sua totalidade. As contas a receber correspondentes as demais atividades estão refletidas pelo valor presente estimado de realização, já descontadas as perdas reconhecidas pela administração para créditos sem expectativa de recebimento.

Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Cientes por incorporação de Imóveis	-	-	-	-
Cientes por Incorporação de Imóveis	-	-	62.778	49.863
Demais clientes	-	-	5.061	3.989
Distratos	-	-	(2.793)	(4.030)
Somas	-	-	65.045	49.822
Cientes de Imóveis, prestação de serviços, aluguéis	-	-	-	-
Cientes venda de Imóveis	-	-	15.048	16.983
Cientes por comercialização de materiais	-	-	4	6
Demais clientes	-	-	1.333	1.899
Provisão para distrato (-)	-	-	(341)	(416)
Somas	-	-	16.044	18.472
Total Circulante	-	-	81.090	68.294
Não Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Cientes venda de Imóveis	-	-	36.789	38.299
Demais clientes	-	-	17.271	7.230
Total não Circulante	-	-	54.060	45.529

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Receita bruta de venda a apropriar	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
	-	-	325.298	169.271

Expectativa de recebimento	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
1 ano	-	-	81.090	68.294
2 anos	-	-	54.060	33.971
3 anos	-	-	55.254	31.140
4 anos	-	-	69.067	33.971
Após 5 anos	-	-	200.977	115.718
	-	-	460.448	283.094

Receita de Vendas a apropriar	-	-	325.298	169.271
Cientes por incorporação de Imóveis	-	-	62.778	49.863
Cientes venda de Imóveis e outros	-	-	72.372	63.960
Totais das contas a receber	-	-	460.448	283.094

Conforme estabelecido pelas normas contábeis (IFRS 15/CPC 47), o Contas a Receber de Clientes representa o valor que a Companhia tem o direito de receber em contrapartida ao bem transferido para o cliente. No período de nove meses encerrado em 30/09/2025, o saldo de Contas a Receber de Clientes apresentou um aumento de 19%. Este movimento é atribuível diretamente ao encerramento (conclusão) das obras Smart Tarumã Fase 1, Vivendas do Rio Fases 2A e 2B, e Smart Torquato fase única.

Portanto, o aumento de 19% no saldo é um efeito residual e esperado da aplicação da metodologia POC, refletindo o cumprimento da obrigação de desempenho (entrega das obras Smart Tarumã Fase 1, Vivendas do Rio Fases 2A e 2B, e Smart Torquato fase única) e a conclusão do ciclo de reconhecimento de receita dessas obras.

06. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Política Contábil: São avaliados ao custo de aquisição ou construção. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com terrenos, materiais, serviços e mão de obra aplicada, gastos com a incorporação e encargos financeiros diretamente relacionados estão apresentados líquidos de sua realização. O custo dos estoques correspondentes as demais atividades são avaliados pelo custo de produção. O saldo desta rubrica inclui unidades imobiliárias a serem vendidas, em construção, concluídas, e terrenos para futuras incorporações.

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Estoque em trânsito	2	2	2	2
Terrenos	-	-	10.083	27.757
Imoveis em construção projetos próprios	-	-	50.655	54.860
Imóveis para revenda	-	-	7.768	2.005
Somas	2	2	68.508	84.624

Itens – não Circulante	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Terrenos	6.318	6.318	23.088	14.118
Somas	6.318	6.318	23.088	14.118

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

O valor de R\$ 23.088.000,00, constante do saldo de estoques de terrenos no ativo não circulante, está assim detalhado: R\$ 7.800.000,00 corresponde ao lote 06 terreno localizado na Avenida Coronel Teixeira 6225 Ponta Negra Manaus AM CEP 69.037-000 registrado sob a matrícula 39.564 Cartório do 1º. Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Manaus AM, R\$ 2.730.000,00 refere-se a terreno de unidades permutadas na empresa Marselan empreendimentos imobiliários Spe Ltda e R\$ 6.240.000,00 refere-se a terreno de unidades permutadas da empresa Semillon empreendimentos imobiliários Spe Ltda e R\$ 6.318.000,00 corresponde ao lote 7B terreno localizado na Avenida Coronel Teixeira 6225 Ponta Negra Manaus AM CEP 69.037-000 registrado sob a matrícula 58.769 Cartório do 3º. Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Manaus AM

07. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES COM PESSOAS LIGADAS – GESTÃO COMPARTILHADA

Política contábil: O Grupo desenvolve projetos por meio de consórcios, SCPs e SPEs e a gerência de caixa é centralizada na Construtora Capital, componente desta consolidação, constando no ativo o valor dos aportes realizados, e no passivo as obrigações.

CRÉDITOS - NÃO CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Créditos com acionistas – PPF	437	415	437	415
Créditos com pessoas jurídicas	23.876	42.352	17.164	41.446
Somas	24.313	42.767	17.601	41.861
OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Créditos com acionistas – PPF	1.846	1.971	1.846	1.971
Débitos com pessoas jurídicas	27.705	21.658	1.616	7.062
Somas	29.551	23.629	3.462	9.033

08. INVESTIMENTOS EM COLIGADAS E CONTROLADAS

Política contábil: Controladas são todas as entidades em que a Companhia está exposta, ou tem direito, a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses retornos através do seu poder sobre a investida e nas quais normalmente há uma participação societária superior a 50%. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla ou não outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Sociedade e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações individuais, os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. A Companhia detém praticamente 100% do capital de cada uma de suas controladas.

Investimentos em coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, tanto nas demonstrações individuais quanto nas consolidadas.

Dados das investidas em 30/09/2025					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	30.09.2025
Morar Mais Empr Imob Ltda	93.984	100,000%	13.704	13.704	93.984
Cimentos Manaus Ltda	(5)	96,0000%	(0)	(0)	(5)
Mall Participações Ltda	3.671	100,000%	257	257	3.671
Malbec Empreendimentos Imob. Ltda	11.955	0,1000%	312	0	12
Carmenere Empreend Imob. SPE Ltda	12.250	0,1000%	1.798	2	12
Cabernet Empreend Imob. SPE Ltda	(139)	0,1000%	(33)	0	0
Merlot Empreend Imob SPE Ltda	7.599	0,1000%	(160)	0	8
Syrah Empreend Imob SPE Ltda	7.520	0,1000%	(1.276)	(1)	8

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Chardonnay Empr. Imob SPE Ltda	17.282	0,1000%	741	1	17
Aragones Empr. Imob Spe Ltda	7.049	0,1000%	7.417	7	7
Bonarda Empreen Imob. SPE Ltda	3.326	0,1000%	2.778	3	3
Touriga Empreen Imob. SPE Ltda	4.907	0,1000%	(2.505)	(3)	5
Sangiovese Empr Imob. SPE Ltda	7.797	0,0013%	1	(0)	0
Mundo Apto Empr e Partic Ltda	128.628	45,000%	35.566	16.005	57.883
MA Pacaembu Imob. SPE Ltda	1.340	0,1000%	49	0	1
MA Sarzedas Imob. SPE Ltda	4.142	0,1000%	(873)	(1)	8
MA Glicério Empr Imob SPE Ltda	8.986	0,1000%	1.341	1	9
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	59.116	29.975	155.623

Dados das investidas em 31/12/2024					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2024
Morar Mais Empr Imob Ltda	80.281	100,000%	39.379	39.379	80.281
Cimentos Manaus Ltda	-5	96,0000%	-1	-1	-5
Mall Participações Ltda	3.414	100,000%	401	401	3.414
Malbec Empreendimentos Imob. Ltda	11.643	0,1000%	-1.184	-1	12
Carmenere Empreend Imob. SPE Ltda	10.453	0,1000%	-1.306	-1	10
Cabernet Empreend Imob. SPE Ltda	-107	0,1000%	-129	0	0
Merlot Empreend Imob SPE Ltda	7.758	0,1000%	25	0	8
Syrah Empreend Imob SPE Ltda	8.796	0,1000%	-1.379	-1	9
Chardonnay Empr. Imob SPE Ltda	16.541	0,1000%	10.521	11	17
Aragones Empr. Imob Spe Ltda	-368	0,1000%	171	0	0
Bonarda Empreen Imob. SPE Ltda	549	0,1000%	1.149	1	1
Touriga Empreen Imob. SPE Ltda	7.412	0,1000%	1.781	2	7
Sangiovese Empr Imob. SPE Ltda	7.797	0,0013%	-1	0	0
Mundo Apto Empr e Partic Ltda	91.727	45,000%	29.190	13.136	41.277
MA Pacaembu Imob. SPE Ltda	1.291	0,1000%	-39	0	1
MA Sarzedas Imob. SPE Ltda	5.220	0,1000%	10.579	11	9
MA Glicério Empr Imob SPE Ltda	7.645	0,1000%	-3.886	-4	8
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	85.271	52.932	125.048

09. IMOBILIZADO

Política contábil: O imobilizado está demonstrado ao valor de custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, à exceção de obras em andamento e consórcios de imóveis, acrescidos dos juros incorridos e capitalizados durante a fase de construção dos bens, quando aplicável. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo ou família de ativos, pelo método linear, de modo que seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes de seu uso contínuo. Ganhos ou perdas na venda ou baixa são reconhecidos no resultado quando incorridos.

A política contábil relacionada à redução ao valor recuperável de ativos imobilizados está descrita na nota explicativa 3-a.

BLUE PROPERTIES S/A
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
 INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
 Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Custo histórico				
Veículos	131	131	131	131
Equipamentos de produção	-	-	3.755	3.755
Equipamentos de escritório	-	-	913	752
Computadores e periféricos	-	-	753	599
Stand de vendas	-	-	3.072	2.621
Benfeitorias em bens de terceiros	-	-	-	279
Consórcios de imóveis	3.012	4.551	5.205	5.848
Depreciação Acumulada (-)				
Veículos	(80)	(62)	(81)	(63)
Equipamentos de produção	-	-	(1.099)	(817)
Equipamentos de escritório	-	-	(320)	(266)
Computadores e periféricos	-	-	(401)	(309)
Stand de Vendas	-	-	(2.746)	(2.544)
Somas	3.063	4.620	9.182	9.986

Movimentação do imobilizado

Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Saldo do exercício anterior	4.620	1.410	9.986	6.973
(+) Aquisições	526	3.234	1.914	3.915
(-) Depreciações	(18)	(24)	(648)	(804)
(-) Baixas	(2.065)	-	(2.070)	(98)
Somas	3.063	4.620	9.182	9.986

A Sociedade e suas controladas não identificaram bens de seus ativos imobilizados que requeressem sua redução ao valor recuperável (impairment). Não existem ativos dos imobilizados dados em garantias.

VIDAS ÚTEIS ESTIMADAS DOS BENS

Veículos	05 ANOS
Equipamentos de produção	10 ANOS
Equipamentos de escritório	10 ANOS
Computadores e periféricos	05 ANOS
Equipamentos de comunicação	05 ANOS
Benfeitorias em bens de terceiros	20 ANOS

Em relação aos Stands de vendas, a depreciação está diretamente ligada ao tempo de construção do empreendimento, e em relação ao direito de uso de imóvel a companhia segue conforme estipulado em contrato.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

10. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES E OUTRAS

Política contábil: São obrigações a pagar por bens ou serviços adquiridos no curso normal dos negócios, reconhecidas pelo seu custo histórico.

Itens Circulante	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Materiais e Serviços	2.994	5.138	15.493	11.482
Empreiteiros	-	-	1.220	2.070
Somas	2.994	5.138	16.713	13.552

11. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Terrenos	-	-	9.930	19.803
Adiantamento de clientes	-	-	8.674	6.163
Somas	-	-	18.604	25.966
NÃO CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	2024	09/2025	2024
Terrenos	-	-	17.747	17.658
Adiantamento de clientes	-	-	20.362	17.641
Somas	-	-	38.108	35.299

Do valor de R\$ 29.036 classificado como adiantamento de clientes no passivo circulante e não circulante, R\$ 20.362 refere-se a permuta física no local empreendimento Vivendas do Campo Villa Clube, Smart Torquato 1 e 2 e Smart Tarumã 2, Ideal+ Porto Buriti e Ideal + Liberdade 2. O valor dos terrenos classificados no passivo circulante e não circulante será pago predominantemente por condições de permutas financeiras, valores condicionados às permutas financeiras são atualizados por INCC. O prazo final está previsto para dezembro de 2028. As dívidas estão garantidas por notas promissórias em caráter pro soluto aos credores e será devolvida aos devedores no ato da entrega das unidades permutadas no local.

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Política contábil: Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos da transação incorridos e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado.

Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Créditos imobiliários	-	-	418	113
Empréstimos de Terceiros	-	-	18	18
Capital giro	-	-	-	2.479
Somas	-	-	436	2.610
Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Capital de Giro Banco Original CT CBI02664024	30.000	30.000	30.000	30.000
Crédito Imobiliário Financ Obra	-	-	62.817	66.194
Somas	30.000	30.000	92.817	96.194

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Cronograma de vencimentos

Ano	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
2025		-	436	2.610
2026		-	10.805	15.152
2027	15.000	15.000	41.313	45.690
2028	15.000	15.000	33.383	33.509
Acima de 2028		-	7.316	1.843
Somas	30.000	30.000	93.253	98.804

Créditos imobiliários referem-se a financiamentos de produção para construção de empreendimentos em andamento. Vivendas do Rio fases 1 e 2, Smart Tarumã fases 1, 2 e 3, Vista do Rio fases 1,2 e 3, Vivendas do Campo fases 1 e 2, Ideal+ Porto Buriti e Ideal + Liberdade 2, Smart Torquato fase 1.

13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Tributos Federais	50	-	85	41
RET - Patrimonio de Afetação	-	-	13	129
Tributos Retidos de Terceiros	2	-	459	228
Somas	52	-	557	398

Itens – Não Circulante - Diferidos	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Cofins	-	-	1.545	630
Csll	63	9	518	461
Irpj - imposto de renda	138	20	858	747
RET - regime especial de tributação – PA	-	-	5.491	3.629
Pis	-	-	350	152
Tributos com exigibilidade suspensa	-	-	5.674	7.046
Somas	201	29	14.436	12.665

14. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

Política contábil: A provisão para riscos cíveis e trabalhistas é constituída com base em pareceres jurídicos e avaliação da Administração sobre os processos conhecidos na data do balanço patrimonial, para os riscos considerados prováveis de perda, sendo esta, a melhor estimativa de desembolso futuro da Companhia. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e internos. A Administração considera que as provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações contábeis.

Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Trabalhistas	-	-	269	480
Cíveis	-	-	620	263
Somas	-	-	889	743

BLUE PROPERTIES S/A
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
 INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
 Valores em Milhares de Reais (R\$)

Movimentação das provisões

Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	2024	09/2025	2024
Saldo do exercício anterior trabalhistas	-	-	263	247
(+) Provisões Trabalhistas	-	-	26	34
(-) Baixas Trabalhistas	-	-	(20)	(18)
Somas trabalhistas	-	-	269	263
Saldo do exercício anterior civeis	-	-	480	559
(+) Provisões Civeis	-	-	289	401
(-) Baixas Civeis	-	-	(150)	(480)
Somas civeis	-	-	620	480
Somas	-	-	889	743

15. PROVISÃO PARA GARANTIA DE OBRAS

Política contábil: A Companhia e suas controladas constituem provisão para garantia de obras em cumprimento à legislação brasileira, que estabelece a responsabilidade por vícios construtivos por um período de cinco anos após a entrega do imóvel.

Para refletir essa obrigação de forma adequada e garantir a correta confrontação de receitas e despesas no período em que a venda é reconhecida, a Companhia provisiona, em bases estimadas, os valores correspondentes aos custos de manutenção futura dos imóveis vendidos.

A metodologia de cálculo da provisão é a seguinte: Para cada empreendimento, um percentual fixo de 1,5% é aplicado sobre os custos incorridos na construção. Esse percentual é determinado com base em médias históricas de desembolsos e em análises técnicas do departamento de Engenharia da Companhia, sendo revisado anualmente. A provisão é reconhecida no resultado no mesmo momento e critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, a partir da data de venda das respectivas unidades.

Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Provisão para Garantia de Obra	-	-	6.748	5.295
Somas	-	-	6.748	5.295

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social é de R\$ 50.000.000 (cinquenta milhões) totalmente realizado e dividido em 50.000.000 cinquenta milhões de ações ordinárias nominativas, inconversíveis em qualquer outra forma, sem valor nominal.

O valor patrimonial contábil é de R\$ 2,35 por ação em 31 de dezembro de 2024 e de R\$2,93 por ação em 30 de setembro de 2025.

O lucro por ação foi de R\$ 0,86 em 30 de setembro de 2024 e de R\$ 0,57 em 30 de setembro de 2025.

Reservas de lucros

- **Reserva legal**

Instituída pelo artigo 193 da lei 6.404/76 com a intenção de dar proteção ao credor, é constituída obrigatoriamente à alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

social ou 30% em conjunto com reserva de capital. No terceiro trimestre de 2025 foi constituído R\$ 1.425 (um milhão, quatrocentos e vinte e cinco mil reais), em 30/09/2025 totalizava a importância de R\$ 4.488 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil reais). A utilização dessa reserva está restrita a compensação de prejuízos e ao aumento de capital.

- **Reserva de retenção de lucros**

Refere-se a retenção do saldo remanescente das reservas de lucros, a fim de atender as necessidades de investimento e reinvestimento. Em 30 de setembro de 2025 totalizava a importância de R\$ 92.033 (noventa e dois milhões e trinta e três mil reais).

- **Dividendos**

O estatuto social da companhia prevê que o lucro líquido do exercício, após a destinação da reserva legal, será objeto de proposta para apreciação pela Assembleia Geral Ordinária.

17. DEMONSTRAÇÃO DA RECEITA LIQUIDA

Reconhecimento de Receita Imobiliária

O Grupo adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, de acordo com o CPC 47 / IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: a) identificação do contrato; b) identificação das obrigações de performance; c) determinação do preço da transação; d) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios é baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à média e alta renda o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (1) Pagamentos direto à incorporadora
- (2) Financiamento bancário
- (3) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

Os valores pagos diretamente à incorporadora item (1) acima) representam aproximadamente de 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário ou recursos do FGTS; (itens de (2) a (3) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira.

No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira. Complementarmente o Grupo também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário de obras concluídas.

Para o terceiro trimestre de 2025 90,28% dos contratos celebrados foram de imóveis financiados na planta.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	· Os Contratos do Grupo estão dentro da Norma: · Encontram-se assinados pelas partes. Os direitos de cada parte estão identificados; · Os termos de pagamentos estão identificados; · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação;
2ª etapa: Identificação das obrigações de performance	Entrega da unidade imobiliária prometida ao cliente.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Valor de venda das unidades imobiliárias conforme cláusulas contratuais.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de performance.	O preço da transação está identificado no contrato com base no valor de venda individual da unidade;
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo

Assim sendo, o grupo adota as práticas elencadas abaixo para apuração do resultado e apropriação das receitas:

(i) Vendas a prazo de unidades concluídas – O resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada independente do prazo de recebimento do valor contratual.

(ii) Vendas de unidades não concluídas – são observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido, inclusive o terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado diretamente ao resultado. O percentual físico financeiro obtido pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado é aplicado sobre a receita das unidades vendidas cujo montante é apropriado ao resultado; dessa forma o grupo adota o método (POC) (percentage of conclusion). O montante das receitas reconhecidas que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes é registrado em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “adiantamento de clientes”. Os juros e as variações monetários incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves são apropriados quando incorridos obedecendo ao regime de competência dos exercícios. Os encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção são considerados como custo incorrido.

As receitas das unidades imobiliárias permutadas são reconhecidas no resultado de acordo com o avanço da obra até a entrega das unidades concluídas conforme contratos.

O Grupo reconhece como ativo os custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, tais como os representados por comissões e corretagens necessários para a obtenção de contratos com clientes. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método POC.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Os efeitos dos contratos são contabilizados quando: (a) as partes assinam o contrato; (b) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos determinados; (c) o contrato possuir substância comercial; e (d) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

Distratos

Considerando a identificação dos riscos de entrada nos fluxos de caixa, o grupo constitui provisão para distratos, entretanto, continua reconhecendo no resultado as receitas e os custos vinculados a estes.

Demais receitas

A receita é reconhecida quando a Companhia transfere para seus clientes todos os riscos e benefícios significantes referente a propriedade do produto vendido e do serviço prestado. A receita está apresentada líquida de qualquer imposto sobre venda, devoluções e abatimentos, e é reconhecida pelo valor justo recebido ou a receber, na extensão da probabilidade dos benefícios econômicos fluírem para a Companhia e os custos puderem ser mensurados razoavelmente.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Venda de imóveis e serviços	-	-	148.140	181.018
Receitas finan decorrente das vendas	-	-	4.551	3.551
Outras receitas	-	-	551	460
Receita de locação de imóveis	-	-	309	294
(-) Tributos incidentes	-	-	(2.860)	(3.478)
(-) Vendas canceladas	-	-	(16.297)	(13.796)
(-) Descontos concedidos	-	-	(1.627)	-
Somas	-	-	132.768	168.049

18. CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Custo de aquisição ou construção	-	-	(92.498)	(107.205)
Somas	-	-	(92.498)	(107.205)

19. DESPESAS COM VENDAS

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Pessoal	-	-	(82)	(141)
Comissão sobre venda	-	-	(4.237)	(6.326)
Propaganda e publicidade	-	-	(2.440)	(686)
Locação	-	-	(382)	(430)
Honorários profissionais	-	-	(703)	(417)
Outros serviços de terceiros/materiais	-	-	(1.553)	(1.132)
Impostos, taxas e contribuições	-	-	(2.594)	(96)
Depreciação	-	-	(205)	(203)
Somas	-	-	(12.196)	(9.431)

20. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS POR NATUREZA

São as despesas realizadas com a administração da Companhia, e compreendem o pessoal administrativo, honorários profissionais, impostos, taxas e contribuições inerentes e outros serviços de terceiros, materiais consumidos e depreciações.

Despesas operacionais por natureza	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Pessoal	-	-	(2.666)	(2.536)
Honorários profissionais	(90)	-	(2.674)	(2.074)
Impostos, taxas e contribuições	(31)	(6)	(386)	(460)
Outros serviços de terceiros	(4)	(2)	(2.333)	(1.537)
Materiais de consumo	-	-	(79)	-

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Depreciações e amortizações	(18)	(18)	(345)	(476)
Contribuições e doações	-	-	(26)	(23)
Aluguéis e condomínios	-	-	-	(4)
Somas	(143)	(26)	(8.509)	(7.110)

21. OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

São despesas e receitas que compreendem as provisões para contingências, reversão de provisões, indenizações e perdas, gastos com obras concluídas não classificáveis no grupo de despesas administrativas e gerais.

Outras despesas e receitas operacionais	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Despesas	-	-	(4.790)	(5.611)
Gastos Obras concluídas	-	-	(4.342)	(5.273)
Indenizações e perdas	-	-	(7)	(43)
Contingência Judicial	-	-	(315)	(235)
Demais despesas	-	-	(126)	(60)
Receitas	-	-	2.720	4.547
Reversão de saldo de provisão contingência Judicial	-	-	170	275
Ajuste de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-
Demais receitas e Consorcios	-	-	2.550	4.272
Somas	-	-	(2.070)	(1.064)

22. RESULTADO FINANCEIRO

Custos de financiamento e outras despesas financeiras

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou para a venda pretendida.

Os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Custos de financiamentos	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Encargos sobre financiamentos	(3.529)	-	(4.281)	(436)
Juros de mora/multas	(1)	-	(16)	(389)
Variações monetárias	(72)	-	(104)	(123)
Descontos concedidos	-	-	(944)	(1.470)
Somas	(3.602)	-	(5.345)	(2.418)

Os descontos concedidos representam uma política adotada pela administração da companhia possibilitando uma margem de desconto ao cliente que possui saldos de financiamentos diretos com incorporadoras/construtoras investidas que procuram a gestão de créditos para efetuar quitação de seus saldos devedores sejam por antecipação ou por renegociação da dívida.

BLUE PROPERTIES S/A
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
 INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
 Valores em Milhares de Reais (R\$)

Receitas de investimento e outras receitas financeiras

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Descontos auferidos	-	-	54	24
Rendimentos de aplicação financeira	2.983	-	3.070	384
Juros de mora auferidos	-	-	-	-
Variações monetárias/Cambial	-	-	515	191
Somas	2.983	-	3.639	599

23. TRIBUTOS SOBRE O RESULTADO

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Imposto de renda	(447)	-	(502)	(142)
Contribuição social sobre o lucro	(268)	-	(304)	(111)
Imposto de renda - RET 1,26%	-	-	(1.697)	(2.117)
Contribuição social sobre o lucro – RET 0,66%	-	-	(889)	(1.089)
Somas	(716)	-	(3.393)	(3.459)

Conforme permitido pela legislação tributária, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, aplicadas sobre o lucro presumido.

Conforme facultado pela legislação fiscal, certos empreendimentos são tributados pelo Regime Especial de Tributação (RET), com base no patrimônio de afetação. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 1,26% e a da contribuição social à razão de 0,66% sobre as receitas brutas considerando nestas as vendas canceladas.

24. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

A companhia procedeu a uma avaliação de seus ativos financeiros, em relação aos valores de mercado, concluindo que estes estão adequadamente demonstrados, e os passivos financeiros reconhecidos também adequadamente.

A sociedade não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

25. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2025	09/2025	09/2024
Honorários da diretoria	-	-	510	540

Os administradores são remunerados por decisão da assembleia de acionistas e de comum acordo com estes.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

26. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No terceiro trimestre de 2025 não aconteceram transações de vendas e compras entre partes relacionadas.

27. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam uma política de seguros, que consideram principalmente a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela administração, levando em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. Todas as obras realizadas pela companhia e suas coligadas (SPEs) possuem seguro risco de engenharia contratados.

DIRETORIA EXECUTIVA

Pauderley Tomaz Avelino
Diretor Presidente

CONTADOR RESPONSÁVEL
Rosilene dos Santos Brandão
CRC AM 007507/O-8

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS**AOS ACIONISTAS E ADMINISTRADORES DA BLUE PROPERTIES S.A.****Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da **BLUE PROPERTIES S.A.** (Companhia), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o(s) período(s) de nove meses findo(s) naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, que considera o Comunicado Técnico CTA 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ITG 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e também pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas elaboradas de acordo com a NBC TG 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com a IAS 34 que considera o Comunicado Técnico CTA 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ITG 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e também pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a IAS 34, que considera o Comunicado Técnico CTA 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ITG 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e também pela 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 na Nota 02, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (NBC TG 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações intermediárias), consideram, adicionalmente, o Comunicado Técnico CTG 04 editado pelo CFC. Esse Comunicado trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 17. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Belo Horizonte/MG, 26 de dezembro de 2025.

BORN AUDITORES INDEPENDENTES
CRC-MG nº 7395/O
Ana Carolina Martins Born
Contadora CRC-MG nº 78442/O-5

BORN 

BORN AUDITORES INDEPENDENTES
Av. Barbacena, 472 – 9º andar
CEP: 30.190-130 – BELO HORIZONTE/MG
TEL: (31) 99997-8188
www.bornauditores.com.br

INDEPENDENT MEMBER OF



ABACUS
WORLDWIDE