

BLUE PROPERTIES S/A

RELATÓRIO ANUAL 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 24
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES	Pág. 25 a 27

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 encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhada das respectivas notas explicativas e do “Relatório de Auditoria”.

Manaus/AM, 13 de fevereiro de 2026.

DIRETORIA

BLUE PROPERTIES S/A
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
CIRCULANTE		2.259	13	308.049	177.430
Caixa e equivalentes de caixa	04	1.645	1	17.312	12.659
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	103.434	68.294
Depósitos bloqueados		0	-	2.132	5.557
Estoques	06	2	2	171.501	84.624
Tributos à recuperar		313	10	358	56
Outros ativos		300	0	309	0
Despesas antecipadas		-	-	13.004	6.241
NÃO CIRCULANTE		215.533	185.218	213.782	160.662
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	68.956	45.529
Dividendos a receber		2.264	6.465	2.264	6.465
Créditos com pessoas ligadas	07	16.024	42.767	33.457	41.861
Depósitos judiciais - Causas Cíveis		-	-	38	142
Outros ativos financeiros		-	-	-	27
Outros tributos a recuperar		28	0	258	247
Outros ativos		126	-	126	-
Propriedades para investimento		-	-	11.121	927
Estoques	06	6.318	6.318	23.088	14.118
Investimentos em controladas e coligadas	08	187.716	125.048	64.968	41.360
Imobilizado	09	3.057	4.620	9.505	9.986
TOTAL DO ATIVO		217.793	185.231	521.831	338.092
PASSIVO		12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
CIRCULANTE		49.943	37.780	141.204	69.718
Contas a pagar a fornecedores e outras	10	2.792	5.138	19.071	13.552
Obrigações trabalhistas e sociais		-	-	3.074	2.375
Obrigações por aquisição terrenos	11	-	-	14.089	19.803
Receita diferida/Adto de clientes	11	-	-	11.695	6.163
Contratos cancelados		-	-	300	53
Obrigações tributárias	13	-	0	967	398
Empréstimos e financiamentos	12	15.000	-	22.155	2.610
Obrigações com pessoas ligadas	07	171	23.629	35.288	9.033
Dividendos a pagar		31.831	8.996	34.349	15.714
Outras obrigações financeiras		-	-	1	-
Outros passivos		149	16	214	17
NÃO CIRCULANTE		15.130	30.029	227.585	150.914
Contas a pagar a fornecedores e outras	10	-	-	125	-
Obrigações por aquisição terrenos	11	-	-	104.372	17.658
Receita diferida/Adto de clientes	11	-	-	20.362	17.641
Contratos cancelados		-	-	539	564
Provisões para contingências	14	-	-	903	743
Provisões para garantia de obras	15	-	-	7.440	5.295
Provisões para distratos		-	-	152	152
Empréstimos e financiamentos	12	15.000	30.000	63.841	96.194
Outras obrigações tributárias	13	130	29	15.416	12.665
Outros passivos		-	-	14.433	-
TOTAL DO PASSIVO		65.072	67.809	368.790	220.632
PATRIMONIO LIQUIDO	16	152.720	117.422	153.041	117.460
Capital social		117.000	50.000	117.000	50.000
Reservas de lucros		35.720	67.422	35.720	67.422
Participação de não controladores		-	-	321	38
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		217.793	185.231	521.831	338.092
Valor patrimonial por ação		1,31	2,35		

BLUE PROPERTIES S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS DE RESULTADOS	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
RECEITA DE VENDAS E SERVIÇOS	17	-	-	222.471	212.789
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS	18	-	-	(144.353)	(141.982)
LUCRO BRUTO		-	-	78.118	70.807
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		62.493	59.881	(9.454)	(6.430)
Despesas com vendas	19	-	-	(18.412)	(12.881)
Despesas administrativas e gerais	20	(175)	(261)	(12.177)	(6.353)
Outras (despesas) receitas operacionais	21	3.318	7.210	773	(352)
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas		59.350	52.932	20.363	13.156
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS		62.493	59.881	68.664	64.378
RESULTADO FINANCEIRO	22	(1.276)	102	(3.001)	86
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA TRIBUTAÇÃO		61.216	59.983	65.663	64.464
TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	23	(886)	(29)	(5.324)	(4.496)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		60.330	59.954	60.339	59.968
Proprietários da controladora		-	-	60.330	59.954
Participações não controladoras		-	-	9	13
Lucro por ação				60.339	59.968
Básico (centavos por ação)		0,52	1,20		
Diluído (centavos por ação)		0,52	1,20		

BLUE PROPERTIES S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	60.330	59.954	60.339	59.968
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	60.330	59.954	60.339	59.968
Atribuíveis a:				
Proprietários da controladora			60.330	59.954
Participação não controladores			9	13

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
Resultado líquido do período	-	59.954	-	59.954	13	59.968
Resultado abrangente total	-	59.954	-	59.954	13	59.968
Aumento de capital com reservas	24.990	(24.990)	-	-	-	-
Constituição de reservas	-	(2.998)	2.998	-	-	-
Mutações internas do patrimônio líquido	24.990	(27.988)	2.998	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2024	50.000	64.358	3.063	117.421	38	117.460
Distribuição de Dividendos	-	(25.032)	-	(25.032)	-	(25.032)
Transações de capital com os sócios	-	(25.032)	-	(25.032)	-	(25.032)
Resultado líquido do período	-	60.330	-	60.330	9	60.339
Resultado abrangente total	-	60.330	-	60.330	9	60.339
Aumento de capital com reservas	67.000	(67.000)	-	-	-	-
Constituição de reservas	-	(3.017)	3.017	-	-	-
Aquisição de participações em coligadas	-	-	-	-	274	274
Mutações internas do patrimônio líquido	67.000	(70.017)	3.017	-	274	274
Em 31 de dezembro de 2025	117.000	29.640	6.079	152.719	321	153.041

BLUE PROPERTIES S/A
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	61.216	59.983	65.663	64.464
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização(+)	2.199	24	3.037	804
Custos de financiamento(+)	4.970	0	7.920	1.107
Renda de investimento reconhecida no resultado(-)	(3.693)	102	(4.919)	(1.194)
Participação nos (lucros) prejuízos de controladas e coligadas (+ou-)	(62.668)	(60.142)	(23.680)	(17.817)
Variação nos ativos e passivos operacionais				
(Acréscimo) decréscimo nas contas a receber de clientes e outras	-	-	(58.567)	(43.044)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos bloqueados	-	-	3.424	(5.557)
(Acréscimo) decréscimo nos estoques	-	-	(95.847)	(30.953)
(Acréscimo) decréscimo nos tributos a recuperar	(331)	(10)	(312)	(95)
(Acréscimo) decréscimo nas despesas antecipadas	-	-	(6.763)	(40)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos judiciais	-	-	104	(46)
(Acréscimo) decréscimo nos dividendos a receber	4.200	7.139	4.200	7.139
(Acréscimo) decréscimo nas propriedades para investimentos	-	-	(10.195)	-
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos	(426)	(0)	(435)	338
Acréscimo (decréscimo) nas contas a pagar a fornecedores e outras	(2.346)	(0)	5.644	(5.066)
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações trabalhistas e sociais	-	-	699	(432)
Acréscimo (decréscimo) nos tributos correntes a pagar	(0)	(0)	569	(811)
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para contingências	-	-	160	(63)
Acréscimo (decréscimo) nos tributos a pagar	101	29	2.752	4.456
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações aquisição terrenos	-	-	81.001	12.653
Acréscimo (decréscimo) nas Receitas diferidas/Adtos de clientes	-	-	8.253	7.659
Acréscimo (decréscimo) nos contratos cancelados	-	-	223	(76)
Acréscimo (decréscimo) nas provisões garantia de obras	-	-	2.145	1.437
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para distrato	-	-	-	152
Acréscimo (decréscimo) nos dividendos a pagar	22.835	(1.956)	18.635	(9.095)
Acréscimo (decréscimo) em outros passivos	132	(0)	14.631	(2.548)
Caixa proveniente das operações(=)	26.190	5.168	18.341	(16.626)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(886)	(29)	(5.324)	(4.496)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	25.304	5.140	13.018	(21.123)
2. DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos financeiros (+ou-)	-	0	27	0
Receitas de investimento reconhecidas no resultado (+)	3.693	(102)	4.919	1.194
(Acréscimo) decréscimo nos créditos com pessoas ligadas (+ou-)	26.743	(15.170)	8.404	(17.493)
Aquisição de imobilizado (-)	(636)	(3.234)	(2.555)	(3.817)
Fluxo de caixa líquido na aquisição de controladas (+ou-)	-	-	346	-
Aquisição de participação em controladas (-)	-	(2.081)	-	-
Aquisição de participação em coligadas (-)	-	(23.543)	-	(23.543)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	29.800	(44.130)	11.141	(43.659)
3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS				
Acréscimo (decréscimo) nos empréstimos e financiamentos	-	30.000	(12.808)	60.077
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com pessoas ligadas	(23.458)	8.991	26.255	1.815
Custos de financiamento reconhecidos no resultado (-)	(4.970)	(0)	(7.920)	(1.107)
Lucros distribuídos no período (-)	(25.032)	-	(25.032)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(53.460)	38.991	(19.505)	60.785
4. VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	1.644	1	4.653	(3.997)
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES				
Saldo inicial das disponibilidades	1	0	12.659	16.655
Saldo final das disponibilidades	1.645	1	17.312	12.659
	1.644	1	4.653	(3.997)

BLUE PROPERTIES S/A
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

		Consolidado	
		12/2025	12/2024
ESTRUTURA DE CAPITAIS			
Capitalização	Patrimônio Líquido / Ativo Total	0,29	0,35
Participação de Capitais de Terceiros	Exigível Total / Patrimônio Líquido	2,41	1,88
Imobilização dos Recursos Não-Correntes	AP / (PNC + PL)	0,02	0,04
ANÁLISE DA LIQUIDEZ			
Necessidade de capital de giro	AC - Disponibilidades - PC	149.533	95.053
Capital de giro	AC - PC	166.845	107.712
Tesouraria	Capital de Giro Líquido - NC	17.312	12.659
Liquidez corrente	AC / PC	2,18	2,54
Liquidez geral	(AC + ARLP) / (PC + PNC)	1,21	1,30
Liquidez seca	(AC - Estoque) / PC	0,97	1,33
Termometro de insolvência	NC/Tesouraria	8,64	7,51
ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO			
Endividamento geral	(PC + PNC) / Ativo Total	70,67%	65,26%
Endividamento de curto prazo	PC / Ativo Total	27,06%	20,62%
Endividamento de longo prazo	PNC / Ativo Total	43,61%	44,64%
Participação do capital de terceiros s/PL	Exigível Total / Patrimônio Líquido	240,97%	187,84%
Composição do endividamento de curto prazo	PC / (PC+PNC)	38,29%	31,60%
Dívida Líquida+Terrenos/PL	(EF (PC+PNC-FC - CEC (AC) + Imóveis a Pagar (PC + PNC)) / PL	0,86	0,47
Dívida Líquida/Ebitda	(EF (PC+PNC-FC - CEC)(AC)/Ebitda	0,18	0,30
ANÁLISE DE SOLVÊNCIA			
Solvencia Geral - SG	Ativo Total/(PC+PNC)	1,41	1,53
Imobilização do capital próprio	IPL = (AP/Patrimonio Líquido)X100	6,21	8,50
ANÁLISE DA RENTABILIDADE			
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	39,43%	51,05%
Rentabilidade do Ativo ROA	Lucro Líquido / Ativo Total	11,56%	17,74%
Ebitda	Lucros antes dos efeitos financeiros+depreciação	71.701	65.182
Ebit	Lucros antes dos efeitos financeiros	68.664	64.378
Margem Ebitda	Ebitda/Receita líquida	32,23%	30,63%
Margem líquida	Lucro líquido/Receita líquidaX100	27,12%	28,18%
Margem Bruta	Lucro Bruto/Receita líquidaX100	35,11%	33,28%

Legenda:

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

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 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 Avenida Codajás 101 Cachoeirinha – CEP 69.065-130 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, holdings de instituições não financeiras, locação de imóveis próprios, 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: Incorporação, construção, participações em sociedades de propósitos específicos – SPEs, (holdings de instituições não financeiras). O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados pelas controladas diretas e indiretas “Spes”.

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 S/A, 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, locação de imóveis próprios CNAE 68.10-2-02.

Em 2025, a investida Morar Mais lançou 1.971 unidades voltados para empreendimentos de moradia popular de baixa renda, financiados por recursos do FGTS e da Poupança possibilitando os clientes a se enquadrarem no Programa Minha Casa Minha Vida. Empreendimentos lançados no Amazonas: Vivendas do Campo Fase 3 – 191 unidades, Ideal+Porto Buriti Fase 2 – 240 unidades, Ideal+Porto Buriti Fase 3 – 260 unidades, Ideal+Lagos Fase 1 – 420 unidades; unidades lançadas no Pará: Ideal+Liberdade 1A - 340 unidades, Ideal+Liberdade 1B - 200 unidades, Ideal+Liberdade 2B - 320 unidades.

Para o ano calendário de 2026 a companhia planeja lançar 3.552 unidades voltadas para o segmento econômico.

02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras incluem o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e suas correspondentes notas explicativas. Estas demonstrações foram elaboradas pela administração da companhia e aprovadas pela diretoria em 11 de fevereiro de 2026.

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 IFRSs, 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.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

b) Base de valor

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto se indicado de outra forma.

c) Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o Real. As demonstrações financeiras de cada controlada, bem como as demonstrações financeiras utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas em milhares de reais. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

03. PRINCIPAIS POLÍTICAS E PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas e práticas contábeis estão descritas a cada nota explicativa correspondente, exceto as abaixo que são relacionadas a mais de uma nota explicativa. As políticas e práticas contábeis foram aplicadas de forma consistente para os exercícios apresentados e para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

a) Redução ao valor recuperável (impairment) de ativo imobilizado e intangível

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado e intangível. Não identificamos bens do imobilizado que obtiveram perdas sobre os valores de seus custos, não foi identificado perda que necessitasse a realização do teste de impairment.

b) Estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos e passivos e outras transações. As demonstrações financeiras incluem, assim, estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do ativo imobilizado, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, ajuste a valor presente, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, tributos diferidos e outras estimativas e premissas relativas as fontes de incerteza ocorrentes na data do balanço.

c) Classificação dos ativos e passivos como circulantes e não circulantes

Os ativos (com exceção do imposto de renda e da contribuição social quando diferidos) com previsão de realização ou que se pretenda vender ou consumir no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços, são classificados como ativos circulantes. Os passivos (com exceção do imposto de renda e da contribuição social quando diferidos) com previsão de liquidação no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços são classificados como circulantes. Todos os demais ativos e passivos (inclusive tributos diferidos) são classificados como "não circulantes". Todos os tributos diferidos ativos e passivos são classificados como ativos ou passivos não circulantes.

d) Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado conforme o regime de competência dos exercícios, e inclui os rendimentos, encargos e variações monetárias, atualizados de acordo com índices e taxas oficiais/contratuais incidentes sobre os ativos e passivos e nos casos aplicáveis, os efeitos de ajustes ao valor justo, valor realizável líquido ou valor recuperável.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 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	
	2025	2024	2025	2024
Caixas	-	-	4	29
Bancos	-	1	4.328	454
Aplicações Financeiras	1.645	-	12.980	12.176
Somas	1.645	1	17.312	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.

Itens - Circulante	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Cientes por incorporação de Imóveis				
Cientes por Incorporação de Imóveis	-	-	82.528	49.863
Demais clients	-	-	7.953	3.989
Distratos	-	-	(3.026)	(4.030)
Somas	-	-	87.456	49.822
Cientes de Imóveis, prestação de serviços, aluguéis				
Cientes venda de Imóveis	-	-	15.071	16.983
Cientes por comercialização de materiais	-	-	(84)	6
Demais clients	-	-	1.361	1.899
Provisão para distrato (-)	-	-	(370)	(416)
Somas	-	-	15.978	18.472
Total Circulante	-	-	103.434	68.294
Itens - Não Circulante	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Cientes venda de Imóveis	-	-	56.745	38.299
Demais clients	-	-	12.211	7.230
Total não Circulante	-	-	68.956	45.529

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

Receita bruta de venda a apropriar	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
	-	-	377.533	169.271

Expectativa de recebimento	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
1 ano	-	-	135.483	68.294
2 anos	-	-	72.975	33.971
3 anos	-	-	67.476	31.140
4 anos	-	-	72.975	33.971
Após 5 anos	-	-	201.014	115.718
	-	-	549.923	283.094

Receita de Vendas a apropriar	-	-	377.533	169.271
Cientes por incorporação de Imóveis	-	-	114.554	49.863
Cientes venda de Imóveis e outros	-	-	57.836	63.960
Totais das contas a receber	-	-	549.923	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 31/12/2025, o saldo de Contas a Receber de Clientes apresentou um aumento de 51%. Este movimento é atribuível diretamente ao encerramento (conclusão) das obras Smart Tarumã Fase 1 e 2, Vivendas do Rio Fases 2A e 2B, e Smart Torquato 2 fase única.

Portanto, este aumento de 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 e 2, Vivendas do Rio Fases 2A e 2B, e Smart Torquato 2 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	
	2025	2024	2025	2024
Terrenos	-	-	120.703	27.757
Estoque em trânsito	2	2	2	2
Imoveis em construção projetos próprios	-	-	43.132	54.860
Imóveis para revenda	-	-	7.664	2.005
Somas	2	2	171.501	84.624

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

Itens – Não Circulante	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Terrenos	6.318	6.318	23.088	14.118
Somas	6.318	6.318	23.088	14.118

Do saldo de R\$23.088 constante dos itens não circulantes na rubrica terrenos, constam permutas no local totalizando R\$16.770 e está assim detalhado: R\$ 7.800 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 1º. Ofício do registro de imóveis da Comarca de Manaus AM, R\$ 2.730 refere-se a terreno de unidades permutadas na empresa Marselan empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e R\$ 6.240 refere-se a terreno de unidades permutadas da empresa Semillon empreendimentos imobiliários Spe Ltda.

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	
	2025	2024	2025	2024
Créditos com acionistas – PPF	437	415	457	415
Créditos com pessoas jurídicas	15.587	42.352	33.000	41.446
Somas	16.024	42.767	33.457	41.861

OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Créditos com acionistas – PPF	-	1.971	1.846	1.971
Débitos com pessoas jurídicas	171	21.658	33.442	7.062
Somas	171	23.629	35.288	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.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

Dados das investidas em 31/12/2025					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2025
Morar Mais Empr Imob Ltda	118.998	100,000%	38.717	38.717	80.281
Cimentos Manaus Ltda	(5)	96,0000%	(0)	(0)	(5)
Mall Participações Ltda	3.770	100,000%	356	356	3.770
Malbec Empreendimentos Imob. Ltda	11.986	0,1000%	344	0	12
Carmenere Empreend Imob. SPE Ltda	12.635	0,1000%	1.912	2	12
Cabernet Empreend Imob. SPE Ltda	(145)	0,1000%	(39)	0	0
Merlot Empreend Imob SPE Ltda	7.582	0,1000%	(176)	0	8
Syrah Empreend Imob SPE Ltda	7.499	0,1000%	(1.297)	(1)	7
Chardonnay Empr. Imob SPE Ltda	17.458	0,1000%	917	1	17
Aragones Empr. Imob Spe Ltda	10.852	0,1000%	11.220	11	11
Bonarda Empreem Imob. SPE Ltda	5.670	0,1000%	5.121	5	6
Touriga Empreem Imob. SPE Ltda	5.634	0,1000%	(1.778)	(2)	6
Sangiovese Empr Imob. SPE Ltda	7.797	0,0013%	(1)	0	0
Mundo Apto Empr e Partic Ltda	144.125	45,000%	45.026	20.262	64.856
MA Pacaembu Imob. SPE Ltda	1.337	0,1000%	46	0	1
MA Sarzedas Imob. SPE Ltda	3.849	0,1000%	(966)	(1)	8
MA Glicério Empre Imob SPE Ltda	8.242	0,1000%	597	1	8
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	99.999	59.350	187.716

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 Empreem Imob. SPE Ltda	549	0,1000%	1.149	1	1
Touriga Empreem 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 Empre Imob SPE Ltda	7.645	0,1000%	-3.886	-4	8
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	85.271	52.932	125.048

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

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.

Itens	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Custo histórico				
Veículos	131	131	131	131
Equipamentos de produção	-	-	3.755	3.755
Equipamentos de escritório	-	-	1.099	752
Computadores e periféricos	-	-	934	599
Stand de vendas	-	-	3.077	2.621
Benfeitorias em bens de terceiros	-	-	279	279
Consórcios de imóveis	3.013	4.552	5.088	5.848
Depreciação Acumulada (-)				
Veículos	(87)	(62)	(87)	(63)
Equipamentos de produção	-	-	(1.193)	(817)
Equipamentos de escritório	-	-	(343)	(266)
Computadores e periféricos	-	-	(442)	(309)
Stand de Vendas	-	-	(2.793)	(2.544)
Somas	3.057	4.620	9.505	9.986

Movimentação do imobilizado

Itens	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo do exercício anterior	4.620	1.410	9.986	6.973
(+) Aquisições	636	3.234	2.555	3.915
(-) Depreciações	(24)	(24)	(857)	(804)
(-) Baixas	(2.175)	-	(2.179)	(98)
Somas	3.057	4.620	9.505	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.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

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.

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	
	2025	2024	2025	2024
Materiais e Serviços	2.792	5.138	17.901	11.482
Empreiteiros	-	-	1.170	2.070
Somas	2.792	5.138	19.071	13.552
Itens - Não Circulante	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Materiais e Serviços	-	-	125	-
Somas	-	-	125	-

11. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Itens - Circulante	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Terrenos	-	-	14.089	19.803
Adiantamento de clientes	-	-	11.696	6.163
Somas	-	-	25.785	25.966
Itens - Não Circulante	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Terrenos	-	-	104.372	17.658
Adiantamento de clientes	-	-	20.362	17.641
Somas	-	-	124.734	35.299

Do valor de R\$ 32.057 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 2 e Smart Taramã 2, Ideal + Porto Buriti, Ideal + Liberdade. 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 maio de 2031. As dívidas estão garantidas por notas promissórias em caráter pro soluto aos credores a ser devolvida aos devedores no ato da entrega das unidades permutadas no local.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

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.

Itens - Circulante	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Créditos imobiliários	-	-	6.969	113
Empréstimos de Terceiros	-	-	-	18
Capital giro	15.000	-	15.186	2.479
Somas	15.000	-	22.155	2.610
Itens - Não circulante	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Capital de Giro Banco Original CT CBI02664024	15.000	30.000	15.000	96.194
Crédito Imobiliário Financ Obra	-	-	48.841	-
Somas	15.000	30.000	63.841	96.194

Cronograma de vencimentos

Ano	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
2025	-	-	-	2.610
2026	15.000	-	22.155	15.152
2027	15.000	15.000	34.912	45.690
2028	-	15.000	14.852	33.509
2029	-	-	5.297	1.843
Acima de 2029	-	-	8.781	-
Somas	30.000	30.000	85.997	98.804

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

13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Tributos Federais	-	-	29	41
RET - Patrimonio de Afetação	-	-	528	129
Tributos Retidos de Terceiros	-	-	410	228
Somas	-	-	967	398

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

Itens - Não Circulante - Diferidos	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Cofins	-	-	1.544	630
Csll	82	9	535	461
Irpj - imposto de renda	48	20	759	747
RET - regime especial de tributação – PA	-	-	6.544	3.629
Pis	-	-	349	152
Tributos com exigibilidade suspensa	-	-	5.685	7.046
Somas	130	29	15.416	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	
	2025	2024	2025	2024
Trabalhistas	-	-	269	480
Cíveis	-	-	634	263
Somas	-	-	903	743

Movimentação das provisões

Itens	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo do exercício anterior tabalhistas	-	-	263	247
(+) Provisões Trabalhistas	-	-	32	34
(-) Baixas Trabalhistas	-	-	(26)	(18)
Somas trabalhistas	-	-	269	263
Saldo do exercício anterior civeis	-	-	480	559
(+) Provisões Civeis	-	-	541	401
(-) Baixas Civeis	-	-	(387)	(480)
Somas civeis	-	-	634	480
Somas	-	-	903	743

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

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.

Itens - Não circulante	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Provisão para Garantia de Obra	-	-	7.440	5.295
Somas	-	-	7.440	5.295

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social é de R\$ 117.000.000 (cento e dezessete milhões de reais) totalmente realizado e dividido em 117.000.000 cento e dezessete milhões de ações ordinárias nominativas, inconversíveis em qualquer outra forma, sem valor nominal.

O valor patrimonial contábil é de R\$ 1,31 por ação em 31 de dezembro de 2025 e de R\$ 2,35 por ação em 31 de dezembro de 2024.

O lucro por ação foi de R\$ 0,52 em 31 de dezembro de 2025 e de R\$ 1,20 em 31 de dezembro de 2024.

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 social ou 30% em conjunto com reserva de capital. Em 2025 foi constituído R\$ 3.016.502,39 (três milhões, dezesseis mil, quinhentos e dois reais e trinta e nove centavos), em 31/12/2025 totalizava a importância de R\$ 6.079.132,76 (seis milhões, setenta e nove mil, cento e trinta e dois reais e setenta e seis centavos). 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 31 de dezembro de 2025 totalizava a importância de R\$ 29.641.132,40 (vinte e nove milhões, seiscentos e quarenta e um mil, cento e trinta e dois reais e quarenta centavos).

- **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.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

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 25,57% 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 exercício de 2025 94,72% dos contratos celebrados foram de imóveis financiados na planta e 5,28% de imóveis concluídos.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

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:

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

(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.

Item	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Venda de imóveis e serviços	-	-	243.825	229.596
Receitas finan decorrente das vendas	-	-	6.782	5.185
Outras receitas	-	-	730	493
Receita de locação de imóveis	-	-	413	394
(-) Tributos incidentes	-	-	(4.756)	(4.697)
(-) Vendas canceladas	-	-	(22.896)	(16.801)
(-) Descontos concedidos	-	-	(1.627)	(1.381)
Somas	-	-	222.471	212.789

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

DEMONSTRAÇÃO DA RECEITA APROPRIADA

Demonstração da Receita Apropriada 2025

Empreendimento	Qtde	Vendas Líquidas	Receita Apropriada
Smart Vista do Rio Fase 1 e 2	256	55.763	25.700
Ideal + Porto Buruti Fase 1 e 2	678	160.823	26.414
Ideal + Liberdade Fase 1	417	86.526	6.815
Smart Tarumã Fase 1	131	32.681	32.637
Vivendas do Rio Etapa 2A e 2B	57	15.451	15.451
Vivendas do Campo Vila Club Fase 1 e 3	133	35.182	24.019
Ideal + Liberdade 2 Fase 1	170	36.848	5.612
Ideal + Lagos do Tarumã 1A	104	24.511	3.993
Receita de locação de imóveis	-	397	397
Somas	1.946	448.181	141.038
Receita Apropriada de exercícios anteriores			81.433
Total			222.471

18. CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS

Item	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Custo de aquisição ou construção	-	-	(144.353)	(141.982)
Somas	-	-	(144.353)	(141.982)

19. DESPESAS COM VENDAS

Itens	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Pessoal	-	-	(110)	(189)
Comissão sobre venda	-	-	(6.944)	(7.757)
Propaganda e publicidade	-	-	(3.673)	(1.010)
Locação	-	-	(613)	(546)
Honorários profissionais	-	-	(955)	(725)
Outros serviços de terceiros/materiais	-	-	(2.050)	(2.154)
Impostos, taxas e contribuições	-	-	(3.814)	(257)
Depreciação	-	-	(253)	(243)
Somas	-	-	(18.412)	(12.881)

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

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	
	2025	2024	2025	2024
Pessoal	-	-	(3.756)	(2.061)
Honorários profissionais	(90)	-	(3.990)	(1.845)
Impostos, taxas e contribuições	(57)	(81)	(506)	(395)
Outros serviços de terceiros	(4)	(156)	(3.260)	(1.565)
Materiais de consumo	-	-	(135)	(65)
Depreciações e amortizações	(24)	(24)	(487)	(397)
Contribuições e doações	-	-	(36)	(23)
Aluguéis e condomínios	-	-	(7)	(2)
Somas	(175)	(261)	(12.177)	(6.353)

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	
	2025	2024	2025	2024
Despesas	-	-	(6.152)	(12.081)
Gastos Obras concluídas	-	-	(4.926)	(6.128)
Indenizações e perdas	-	-	(9)	(45)
Contingência Judicial	-	-	(580)	(215)
Cartório, Registros e Taxas	-	-	-	-
Devolução de Vendas exercício anterior	-	-	-	(35)
Demais despesas	-	-	(637)	(2.764)
Provisão para distratos	-	-	-	(2.894)
Receitas	-	-	6.924	11.729
Reversão de saldo de provisão contingência Judicial	-	-	274	278
Ajuste de Equivalência Patrimonial	3.318	7.209	3.318	7.209
Demais receitas	-	1	3.333	4.242
Somas	3.318	7.210	773	(352)

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

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	
	2025	2024	2025	2024
Encargos sobre financiamentos	(4.705)	-	(5.810)	(442)
Juros de mora/multas	(1)	-	(28)	(432)
Variações monetárias	(264)	-	(303)	(128)
Descontos concedidos	-	-	(1.779)	(105)
Somas	(4.970)	-	(7.920)	(1.107)

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.

Receitas de investimento e outras receitas financeiras

Item	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Descontos auferidos	-	-	55	28
Rendimentos de aplicação financeira	3.693	102	3.781	877
Juros de mora auferidos	-	-	-	272
Variações monetárias/Cambial	-	-	1.083	16
Somas	3.693	102	4.919	1.193

23. TRIBUTOS SOBRE O RESULTADO

Item	Individual		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Imposto de renda	(554)	(20)	(646)	(490)
Contribuição social sobre o lucro	(332)	(9)	(388)	(300)
Imposto de renda - RET 1,26%	-	-	(2.659)	(2.467)
Contribuição social sobre o lucro – RET 0,66%	-	-	(1.631)	(1.239)
Somas	(886)	(29)	(5.324)	(4.496)

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

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
Valores em milhares de Reais (R\$)

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	
	2025	2024	2025	2024
Honorários da diretoria	-	-	690	720

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

26. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 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

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAL E CONSOLIDADA**AOS ACIONISTAS E ADMINISTRADORES DA BLUE PROPERTIES S.A.****Opinião**

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da **BLUE PROPERTIES S.A.** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS).

Base para opinião

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

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individual e consolidada

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e

executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

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

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

Belo Horizonte/MG, 13 de fevereiro de 2026.

BORN AUDITORES INDEPENDENTES

CRC-MG nº 7395/O

Ana Carolina Martins Born

Contadora CRC-MG nº 78442/O

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