



BLUE PROPERTIES S/A.

RELATÓRIO ANUAL 2023

SUMÁRIO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	Pág. 1
BALANÇO PATRIMONIAL	Pág. 2
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Pág. 3
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	Pág. 4
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Pág. 5
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	Pág. 6
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	Pág. 7
NOTAS EXPLICATIVAS	Pág. 8 a 23

BLUE PROPERTIES S/A.

RELATÓRIO 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 2023, acompanhada das respectivas notas explicativas.

Manaus/AM, 15 de março de 2024

DIRETORIA

BLUE PROPERTIES S/A

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
ATIVO					
CIRCULANTE		2	7.512	103.133	112.498
Caixa e equivalentes de caixa	04	0	16	16.655	12.927
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	29.704	23.207
Outros ativos financeiros		0	1.176	27	2.219
Estoques	06	2	6.320	50.208	67.766
Tributos à recuperar		-	-	0	165
Outros ativos		-	-	338	322
Despesas antecipadas		-	-	6.201	5.892
NÃO CIRCULANTE		88.211	84.020	104.832	55.982
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	41.075	32.091
Dividendos a receber		13.604	1.972	13.604	-
Créditos com pessoas ligadas	07	27.597	23.885	24.367	17.883
Depósitos judiciais - Causas Cíveis		-	-	96	25
Outros tributos a recuperar		0	-	208	-
Propriedades para investimento		-	-	927	874
Estoques	06	6.318	-	17.582	-
Investimentos em controladas e coligadas	08	39.283	57.881	0,00	460
Imobilizado	09	1.410	281	6.973	4.649
Intangível		-	-	-	-
TOTAL DO ATIVO		88.213	91.531	207.965	168.480
PASSIVO		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
CIRCULANTE		30.745	21.730	81.679	63.873
Contas a pagar a fornecedores e outras	10	5.139	5.005	18.617	17.451
Obrigações trabalhistas e sociais		-	-	2.807	2.014
Obrigações por aquisição terrenos	11	-	-	3.931	4.972
Receita diferida/Adto de clientes	11	-	-	4.843	-
Contratos cancelados		-	-	682	570
Obrigações tributárias	13	0	0	1.209	1.189
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	14.999	9.740
Obrigações com pessoas ligadas	07	14.638	7.415	7.218	18.495
Dividendos a pagar		10.952	902	24.809	1.184
Passivo a descoberto	08	-	8.391	2.548	8.240
Outros passivos		17	16	17	18
NÃO CIRCULANTE		-	-	68.795	33.635
Contas a pagar a fornecedores e outras	10	-	-	2	-
Obrigações por aquisição terrenos	11	-	-	20.878	21.000
Receita diferida/Adto de clientes	11	-	-	11.301	-
Contratos cancelados		-	-	12	1.741
Provisões para contingências	14	-	-	806	687
Provisões para garantia de obras		-	-	3.858	1.014
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	23.729	3.583
Outras obrigações financeiras		-	-	-	10
Outras obrigações tributárias	13	-	-	8.208	5.600
TOTAL DO PASSIVO		30.745	21.730	150.473	97.508
PATRIMONIO LIQUIDO	15	57.468	69.801	57.492	70.971
Capital social		25.010	25.010	25.010	25.010
Reservas de lucros		32.458	44.791	32.458	44.791
Participação de não controladores		-	-	24	1.170
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		88.213	91.531	207.965	168.480
Valor patrimonial por ação		2,30	2,79		

BLUE PROPERTIES S/A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS DE RESULTADOS	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
RECEITA DE VENDAS E SERVIÇOS	16	-	-	158.359	120.591
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS	17	-	-	(123.910)	(84.360)
LUCRO BRUTO		-	-	34.449	36.231
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		1.298	14.446	(27.536)	(18.234)
Despesas com vendas	18	-	-	(11.470)	(9.653)
Despesas administrativas e gerais	19	(82)	(56)	(6.969)	(5.733)
Outras (despesas) receitas operacionais	20	(61)	(3)	(14.293)	(1.397)
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas		1.442	14.505	5.197	(1.451)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS		1.298	14.446	6.914	17.996
RESULTADO FINANCEIRO	21	(0)	-	(2.140)	(983)
Custos de financiamento		(0)	-	(3.159)	(1.448)
Receitas de investimentos		-	-	1.018	465
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA TRIBUTAÇÃO		1.298	14.446	4.773	17.013
TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	22	-	-	(3.481)	(2.560)
Imposto de renda e contribuição social correntes		-	-	(340)	(1.692)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	-	(3.141)	(868)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		1.298	14.446	1.293	14.454
Proprietários da controladora		-	-	1.298	14.446
Participações não controladoras		-	-	(5)	8
Lucro por ação				1.293	14.454
Básico (centavos por ação)		1,51	0,58		
Diluído (centavos por ação)		1,51	0,58		

BLUE PROPERTIES S/A**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE****PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	1.298	14.446	1.293	14.454
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	1.298	14.446	1.293	14.454
Atribuíveis a:				
Proprietários da controladora			1.298	14.446
Participação não controladores			(5)	8

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 2021	25.010	30.344	0	55.354	1.163	56.517
Resultado líquido do exercício	-	14.446	-	14.446	8	14.454
Resultado abrangente total	-	14.446	-	14.446	8	14.454
Mutações internas do patrimônio líquido	-	14.446	-	14.446	8	14.454
Em 31 de dezembro de 2022	25.010	44.790	-	69.800	1.171	70.971
Distribuição de Dividendos	-	(13.632)	-	(13.632)	-	(13.632)
Cessão de quotas	-	-	-	-	(1.189)	(1.189)
Transações de capital com os sócios	-	(13.632)	-	(13.632)	(1.189)	(13.632)
Resultado líquido do período	-	1.298	-	1.298	43	1.341
Resultado abrangente total	-	1.298	-	1.298	43	1.341
Constituição de reservas	-	(65)	65	-	-	-
Mutações internas do patrimônio líquido	-	(12.398)	65	(12.333)	(1.147)	(13.480)
Em 31 de dezembro de 2023	25.010	32.392	65	57.467	24	57.492

BLUE PROPERTIES S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	1.298	14.446	4.773	17.013
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização(+)	20	11	1.683	181
Custos de financiamento(+)	0	-	3.159	1.448
Renda de investimento reconhecida no resultado(-)	-	-	(1.018)	(465)
Participação nos (lucros) prejuízos de controladas e coligadas (+ou-)	(1.442)	(14.505)	(5.197)	1.451
Varição nos ativos e passivos operacionais				
(Acréscimo) decréscimo nas contas a receber de clientes e outras	-	-	(15.481)	(28.878)
(Acréscimo) decréscimo nos estoques	-	(6.280)	(23)	(16.625)
(Acréscimo) decréscimo nos tributos a recuperar	-	-	(43)	97
(Acréscimo) decréscimo nas despesas antecipadas	-	-	(310)	(1.072)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos judiciais	-	-	(71)	0
(Acréscimo) decréscimo nos dividendos a receber	(11.632)	-	(13.604)	-
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos	-	-	(16)	32
Acréscimo (decréscimo) nas contas a pagar a fornecedores e outras	133	5.005	1.166	9.429
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações trabalhistas e sociais	-	-	793	849
Acréscimo (decréscimo) nos tributos correntes a pagar	-	0	20	681
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para contingências	-	-	119	(662)
Acréscimo (decréscimo) nos tributos a pagar	-	-	2.609	2.351
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações aquisição terrenos	-	-	(1.164)	(14.472)
Acréscimo (decréscimo) nas Receitas diferidas/Adtos de clientes	-	-	16.144	-
Acréscimo (decréscimo) nos contratos cancelados	-	-	(1.618)	1.707
Acréscimo (decréscimo) nas provisões garantia de obras	-	-	2.844	403
Acréscimo (decréscimo) nos dividendos a pagar	10.049	-	23.625	-
Acréscimo (decréscimo) em outros passivos	0	1.604	(1)	1.453
Caixa proveniente das operações(=)	(1.572)	282	18.389	(25.078)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	-	-	(3.481)	(2.560)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(1.572)	282	14.909	(27.638)
2. DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos financeiros (+ou-)	1.176	127	2.197	(47)
Receitas de investimento reconhecidas no resultado (+)	-	-	1.018	465
Dividendos recebidos de controladas e coligadas (+)	11.651	-	-	-
Outros dividendos recebidos (+)	-	695	-	2.667
(Acréscimo) decréscimo nos créditos com pessoas ligadas (+ou-)	(3.712)	5.255	(6.484)	10.874
Aquisição de imobilizado (-)	(1.199)	-	(4.057)	(2.193)
Alienação de imobilizado (+)	50	402	50	-
Aquisição de propriedades para investimento (-)	-	-	(53)	(874)
Fluxo de caixa líquido na aquisição de controladas (+ou-)	-	(1.600)	(1.189)	(1.451)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	7.966	4.879	(8.518)	9.441
3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS				
Acréscimo (decréscimo) nos empréstimos e financiamentos	-	(0)	25.405	6.423
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com pessoas ligadas	7.223	(5.135)	(11.277)	8.970
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com passivos financeiros	-	(10)	-	-
Custos de financiamento reconhecidos no resultado (-)	(0)	-	(3.159)	(1.448)
Lucros distribuídos no período (-)	(13.632)	-	(13.632)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(6.408)	(5.145)	(2.663)	13.945
4. VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	(15)	15	3.728	(4.252)
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES				
Saldo inicial das disponibilidades	16	1	12.927	17.179
Saldo final das disponibilidades	0	16	16.655	12.927
	(15)	15	3.728	(4.252)

BLUE PROPERTIES S/A
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

		Consolidado	
		12/2023	12/2022
ESTRUTURA DE CAPITAIS			
Capitalização	Patrimônio Líquido / Ativo Total	0,28	0,42
Participação de Capitais de Terceiros	Exigível Total / Patrimônio Líquido	2,62	1,37
Imobilização dos Recursos Não-Correntes	AP / (PNC + PL)	0,06	0,04
ANÁLISE DA LIQUIDEZ			
Necessidade de capital de giro	AC - Disponibilidades - PC	4.799	35.698
Capital de giro	AC - PC	(1.699)	56.516
Tesouraria	Capital de Giro Líquido - NC	(6.498)	20.818
Liquidez corrente	AC / PC	1,26	1,76
Liquidez geral	(AC + ARLP) / (PC + PNC)	1,34	1,68
Liquidez seca	(AC - Estoque) / PC	0,65	0,70
Termometro de insolvência	NC/Tesouraria	(0,74)	1,71
ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO			
Endividamento geral	(PC + PNC) / Ativo Total	72,35%	57,88%
Endividamento de curto prazo	PC / Ativo Total	39,28%	37,91%
Endividamento de longo prazo	PNC / Ativo Total	33,08%	19,96%
Participação do capital de terceiros s/PL	Exigível Total / Patrimônio Líquido	261,73%	137,39%
Composição do endividamento de curto prazo	PC / (PC+PNC)	54,28%	65,51%
Dívida Líquida+Terrenos/PL	(EF (PC+PNC) - CEC (AC) + Imóveis a Pagar (PC + PNC)) / PL	81,54%	37,15%
Dívida Líquida/Ebitida	(EF (PC+PNC) - CEC (AC))/Ebitida	0,84	0,02
ANÁLISE DE SOLVÊNCIA			
Solvencia Geral - SG	Ativo Total/(PC+PNC)	1,38	1,73
Imobilização do capital próprio	IPL = (AP/Patrimonio Líquido)X100	12,13	6,55
ANÁLISE DA RENTABILIDADE			
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	2,25%	20,37%
Rentabilidade do Ativo ROA	Lucro Líquido / Ativo Total	0,62%	8,58%
Ebitda	Lucros antes dos efeitos financeiros+depreciação	8.597	18.177
Ebit	Lucros antes dos efeitos financeiros	6.914	17.996
Margem Ebitida	Ebitda/Receita líquida	5,43%	15,07%
Margem líquida	Lucro líquido/Receita líquidaX100	0,82%	11,99%
Margem Bruta	Lucro Bruto/Receita líquidaX100	21,75%	30,04%

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 2023
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.

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 2023 e suas correspondentes notas explicativas. Estas demonstrações foram elaboradas pela administração da companhia e aprovadas pela diretoria em 15 de março de 2024.

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.

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.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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.

e) Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

(1) Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há novas normas e interpretações e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. A administração do Grupo avaliou as normas emitidas e/ou alteradas em 2023 e decidiu não adotar, não havendo efeitos em sua demonstração financeira quanto a não aplicação.

(2) Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados:

As novas normas, interpretações e suas alterações vigentes a partir de 1º. janeiro de 2024 estão descritas abaixo:

- a) Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8); vigência a partir de 01/01/2024.
- b) Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1), 01/01/2024.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

A administração da Companhia está acompanhando as atualizações e avaliando os impactos práticos que às novas Normas possam trazer para suas demonstrações à medida que essas normativas estejam regulamentadas pelo CPC.

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	
	2023	2022	2023	2022
Caixas	-	-	-	5
Bancos	-	16	12.401	10.053
Aplicações Financeiras	-	-	4.254	2.869
Somas	0	16	16.655	12.927

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	
	2023	2022	2023	2022
Cientes por incorporação de Imóveis				
Cientes por Incorporação de Imóveis	-	-	23.305	13.584
Demais clients	-	-	1.986	1.685
Somas	-	-	25.291	15.269
Cientes de Imóveis, prestação de serviços, aluguéis				
Cientes venda de Imóveis	-	-	4.401	4.124
Cientes por comercialização de materiais	-	-	6	8
Demais clients	-	-	263	4.063
Recebimentos a identificar	-	-		(7)
Provisão para distrato (-)	-	-	(257)	(250)
Somas	-	-	4.413	7.938
Total Circulante	-	-	29.704	23.207
Não Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cientes venda de Imóveis	-	-	40.629	32.091
Demais clientes	-	-	446	-

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Total não Circulante	-	-	41.075	32.091
-----------------------------	---	---	---------------	---------------

	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita bruta de venda a apropriar	-	-	199.132	187.833

	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Expectativa de recebimento				
1 ano	-	-	29.704	23.207
2 anos	-	-	29.690	26.744
3 anos	-	-	26.991	24.313
4 anos	-	-	32.389	29.176
Após 5 anos	-	-	151.137	139.691
	-	-	269.911	243.131

Receita de Vendas a apropriar	-	-	199.132	187.833
Clientes por incorporação de Imóveis	-	-	61.880	40.614
Clientes venda de Imóveis e outros	-	-	8.899	14.684
Totais das contas a receber	-	-	269.911	243.131

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	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	2	6.320	17.129	38.724
Imoveis em construção projetos próprios	-	-	33.053	28.953
Imóveis para revenda	-	-	26	89
Somas	2	6.320	50.208	67.766

Itens – não Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	6.318	-	17.582	-
Somas	6.318	-	17.582	-

O valor de mercado dos terrenos integrantes dos estoques, registrados na contabilidade por **R\$17.129.000** alcançam em 31 de dezembro de 2023 a importância de **R\$50.713.000** conforme avaliação permanente da administração, inerente as necessidades de gerenciamento de suas atividades.

Existem terrenos integrantes do estoque registrados na contabilidade ao valor de custo no montante de **R\$3.444.000** que até ao final exercício de 2023, estão em garantia a financiamentos de capital de Giro Bancos Caixa Econômica Federal, Sicoob, RB Capital, Afeam, Banco da Amazonia S/A.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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	
	2023	2022	2023	2022
Créditos com acionistas – PPF	22	22	437	-
Créditos com pessoas jurídicas	27.575	23.863	23.930	17.883
Somas	27.597	23.885	24.367	17.883

OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Débitos com pessoas jurídicas	14.638	7.415	7.218	18.495
Somas	14.638	7.415	7.218	18.495

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 31/12/2023					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2023
Morar Mais Empr Imob Ltda	38.820	100,000%	(3.994)	(3.994)	38.820
Cimentos Manaus Ltda	(4)	96,000%	(1)	(1)	(4)
Mall Participações Ltda	3.014	100,000%	239	239	3.014
Malbec Empreendimentos Imob. Ltda	12.825	0,1000%	(8.137)	(8)	12
Carmenere Empreend Imob. SPE Ltda	11.758	0,1000%	617	1	12
Cabernet Empreend Imob. SPE Ltda	22	0,1000%	(260)	(0)	0
Merlot Empreend Imob SPE Ltda	7.733	0,1000%	(1.065)	(1)	8
Syrah Empreend Imob SPE Ltda	10.174	0,1000%	(3.817)	(4)	10
Chardonnay Empr. Imob SPE Ltda	14.748	0,1000%	15.409	15	15
Aragones Empr. Imob Spe Ltda	67	0,1000%	77	0	0
Bonarda Empreem Imob. SPE Ltda	(601)	0,1000%	(793)	(1)	(1)
Touriga Empreem Imob. SPE Ltda	5.630	0,1000%	4.956	5	6
Sangiovese Empr Imob. SPE Ltda	7.798	0,0130%	(1)	(0)	0

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Mundo Apto Empr e Partic Ltda	(5.822)	45,000%	11.505	5.177	(2.620)
MA Pacaembu Imob. SPE Ltda	1.330	0,1000%	(327)	(0)	1
MA Sarzedas Imob. SPE Ltda	(1.944)	0,1000%	(58)	(0)	(2)
MA Glicério Empre Imob SPE Ltda	11.531	0,1000%	4.729	5	12
Mundo Apto Construção Ltda	(83)	45,000%	(65)	(29)	(38)
Mundo Apto Vendas Ltda	84	45,000%	84	38	37
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	19.099	1.442	39.283

Dados das investidas em 31/12/2022					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2022
Morar Mais Empr Imob Ltda	54.445	100,000%	15.973	15.973	54.445
Cimentos Manaus Ltda	(3)	96,0000%	(0)	(0)	(3)
Mall Participações Ltda	2.775	100,000%	(30)	(30)	2.775
Malbec Empreendimentos Imob. Ltda	20.962	0,1000%	2.577	3	21
Carmenere Empreend Imob. SPE Ltda	11.142	0,1000%	10.522	11	11
Cabernet Empreend Imob. SPE Ltda	282	0,1000%	(533)	(1)	0
Merlot Empreend Imob SPE Ltda	8.798	0,1000%	(540)	(1)	9
Syrah Empreend Imob SPE Ltda	13.990	0,1000%	1.863	2	14
Chardonnay Empr. Imob SPE Ltda	(661)	0,1000%	(693)	(1)	(1)
Aragones Empr. Imob Spe Ltda	(10)	0,1000%	(5)	(1)	1
Bonarda Empreem Imob. SPE Ltda	192	0,1000%	192	0	0
Touriga Empreem Imob. SPE Ltda	674	0,1000%	643	1	2
Sangiovese Empr Imob. SPE Ltda	7.799	0,0013%	(1)	(0)	0
Zinfandel Empr Imob. SPE Ltda	(529)	0,1000%	(495)	(0)	(1)
Mundo Apto Empr e Partic Ltda	(17.288)	45,000%	(3.205)	(1.442)	(7.780)
MA Pacaembu Imob. SPE Ltda	1.845	0,1000%	(764)	(1)	2
MA Rio Branco Imob. SPE Ltda	19.766	0,000005%	(71)	(0)	(0)
MA Sarzedas Imob. SPE Ltda	(1.711)	0,1000%	1.799	2	(2)
MA Glicério Empre Imob SPE Ltda	6.819	0,1000%	(185)	(0)	7
Mundo Apto Construção Ltda	(18)	45,000%	(18)	(9)	(9)
Mundo Apto Vendas Ltda	0	45,000%	(1)	(0)	(0)
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	27.027	14.505	49.490

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.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo histórico				
Veículos	132	115	132	115
Equipamentos de produção	-	-	3.705	1.946
Equipamentos de escritório	-	-	646	441
Computadores e periféricos	-	-	571	440
Stand de vendas	-	-	2.592	2.600
Benfeitorias em bens de terceiros	-	-	278	279
Consórcios de imóveis	1.317	225	2.214	644
Depreciação Acumulada (-)				
Veículos	(39)	(59)	(39)	(59)
Equipamentos de produção	-	-	(443)	(128)
Equipamentos de escritório	-	-	(207)	(165)
Computadores e periféricos	-	-	(200)	(114)
Stand de Vendas	-	-	(2.276)	(1.350)
Somas	1.410	281	6.973	4.649

Movimentação do imobilizado

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo do exercício anterior	281	694	4.649	2.663
(+) Aquisições	1.241	782	4.099	3.787
(-) Depreciações	(112)	(1.195)	(1.775)	(1.801)
(-) Baixas	-	-	-	-
Somas	1.410	281	6.973	4.649

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
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
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	
	2023	2022	2023	2022
Materiais e Serviços	5.139	5.005	17.299	16.394
Empreiteiros	-	-	1.318	1.057
Somas	5.139	5.005	18.617	17.451

Itens não Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Materiais e Serviços	-	-	2	-
Somas	-	-	2	-

11. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos			3.931	4.620
Adiantamento de clientes			4.843	352
Somas	-	-	8.774	4.972
NÃO CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	-	-	20.878	14.461
Adiantamento de clientes	-	-	11.301	6.539
Somas	-	-	32.179	21.000

Do valor de R\$16.144 classificado como adiantamento de clientes no passivo circulante e não circulante, R\$13.328 refere-se a permuta física no local empreendimento Vivendas do Campo Villa Clube, Smart Torquato 1 e 2 e Smart Tarumã 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 2027. As dívidas estão garantidas por notas promissórias em caráter pro soluto aos credores a 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	
	2023	2022	2023	2022
Créditos imobiliários	-	-	10.364	9.003
Empréstimos de Terceiros	-	-	17	81
Capital giro	-	-	4.618	656
Somas	-	-	14.999	9.740

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Capital de Giro	-	-	576	1.737
Crédito Imobiliário Financ Obra	-	-	23.153	1.846
Somas	-	-	23.729	3.583

Cronograma de vencimentos

Ano	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2024	-	-	14.996	12.497
2025	-	-	6.630	826
2026	-	-	6.630	-
2027	-	-	6.760	-
Acima de 2027	-	-	3.712	-
Somas	-	-	38.728	13.323

a. Créditos imobiliários referem-se a financiamentos de produção para construção de empreendimentos em andamento. Vivendas do Rio fases 1 e 2, Smart Taramã fases 1 e 2, Smart Torquato fases 1 e 2, Smart Arvoredo fase 1, Smart Taramã fases 1 e 2.

13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Tributos Federais	-	-	652	781
RET - Patrimônio de Afetação	-	-	318	249
Tributos Retidos de Terceiros	-	-	239	159
Somas	-	-	1.209	1.189

Itens – Não Circulante - Diferidos	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cofins	-	-	425	355
Csll	-	-	271	158
Irpj - imposto de renda	-	-	470	294
RET - regime especial de tributação – PA	-	-	2.071	1.502
Pis	-	-	91	77
Tributos com exigibilidade suspensa	-	-	4.880	3.214
Somas	-	-	8.208	5.600

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,

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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	
	2023	2022	2023	2022
Trabalhistas	-	-	246	485
Cíveis	-	-	560	202
Somas	-	-	806	687

Movimentação das provisões

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo do exercício anterior trabalhistas	-	-	202	-
(+) Provisões Trabalhistas	-	-	80	202
(-) Baixas Trabalhistas	-	-	(35)	-
Somas trabalhistas	-	-	247	202
Saldo do exercício anterior cíveis	-	-	486	-
(+) Provisões Cíveis	-	-	330	514
(-) Baixas Cíveis	-	-	(257)	(29)
Somas cíveis	-	-	559	485
Somas	-	-	806	687

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social é de R\$ 25.010.000 totalmente realizado e dividido em 25.010.000 vinte e cinco milhões e dez mil ações ordinárias nominativas, inconversíveis em qualquer outra forma, sem valor nominal.

O valor patrimonial contábil é de R\$ 2,79 por ação em 31 de dezembro de 2022 e de R\$2,30 por ação em 31 de dezembro de 2023

O lucro por ação foi de R\$ 0,58 em 31 de dezembro de 2022 e de R\$ 1,51 em 31 de dezembro de 2023.

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 2023 foi constituído R\$ 64.900,00 sessenta e quatro mil e novecentos reais, em 31/12/2023 totalizava a importância de R\$64.900,00 (Sessenta e quatro mil e novecentos 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 31 de dezembro de 2023 totalizava a importância de R\$ 32.392.000,00 (Trinta e dois milhões trezentos e noventa e dois mil reais).

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

• **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.

16. 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 exercício de 2023 94,69% dos contratos celebrados foram de imóveis financiados na planta e 5,31% de imóveis concluídos.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Crítérios 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;

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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.

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Venda de imóveis e serviços	-	-	171.815	126.255
Receitas finan decorrente das vendas	-	-	2.164	1.485
Outras receitas	-	-	902	186
(-) Tributos incidentes	-	-	(3.424)	(2.673)
(-) Vendas canceladas	-	-	(13.098)	(4.662)
Somas	-	-	158.359	120.591

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

17. CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo de aquisição ou construção	-	-	123.910	84.360
Somas	-	-	123.910	84.360

18. DESPESAS COM VENDAS

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Pessoal	-	-	(398)	(359)
Comissão sobre venda	-	-	(5.519)	(4.849)
Propaganda e publicidade	-	-	(1.499)	(1.814)
Locação	-	-	(619)	(583)
Honorários profissionais	-	-	(686)	(707)
Outros serviços de terceiros/materiais	-	-	(1.718)	(1.482)
Impostos, taxas e contribuições	-	-	(57)	549
Depreciação	-	-	(974)	(408)
Somas	-	-	(11.470)	(9.653)

19. 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	
	2023	2022	2023	2022
Pessoal	-	-	(2.728)	(2.084)
Honorários profissionais	-	-	(1.814)	(1.563)
Impostos, taxas e contribuições	(9)	(8)	(564)	(751)
Outros serviços de terceiros/despesas	(47)	(37)	(1.306)	(1.075)
Materiais de consumo	-	-	(93)	(78)
Depreciações e amortizações	(20)	(11)	(438)	(165)
Contribuições e doações	-	-	(16)	-
Aluguéis e condomínios	-	-	(4)	-
Outras despesas	(6)	-	(6)	(17)
Somas	(82)	(56)	(6.969)	(5.733)

20. 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.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Outras despesas e receitas operacionais	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas	(151)	(3)	(14.578)	(2.550)
Gastos Obras concluídas			(3.109)	(1.743)
Indenizações e perdas			(21)	5
Contingência Judicial			(203)	(760)
Cartório, Registros e Taxas			(11)	(4)
Devolução de Vendas exercício anterior			(1)	-
Demais despesas	(151)	(3)	(11.233)	(48)
Receitas	90	-	285	1.153
Reversão de saldo de provisão contingência Judicial	-	-	53	905
Demais receitas e Consorcios	90	-	232	248
Somas	(61)	(3)	(14.293)	(1.397)

21. 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	
	2023	2022	2023	2022
Encargos sobre financiamentos	-	-	(1.230)	(1.004)
Juros de mora/multas	-	-	(113)	(376)
Variações monetárias	-	-	(97)	(4)
Descontos concedidos	-	-	(1.719)	(64)
Somas	-	-	(3.159)	(1.448)

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	
	2023	2022	2023	2022
Descontos auferidos	-	-	230	68
Rendimentos de aplicação financeira	-	-	509	397
Juros de mora auferidos	-	-	213	-
Variações monetárias/Cambial	-	-	66	-
Somas	-	-	1.018	465

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

22. TRIBUTOS SOBRE O RESULTADO

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imposto de renda	-	-	(236)	(204)
Contribuição social sobre o lucro	-	-	(104)	(122)
Imposto de renda - RET 1,26%	-	-	(2.059)	(1.466)
Contribuição social sobre o lucro – RET 0,66%	-	-	(1.082)	(768)
Somas	-	-	(3.481)	(2.560)

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.

23. 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.

24. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Honorários da diretoria	720	660	720	660

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

25. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 2023 não aconteceram transações de vendas e compras entre partes relacionadas.

26. 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.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
Valores em Milhares de Reais (R\$)

DIRETORIA EXECUTIVA

Pauderley Tomaz Avelino

Diretora Presidente

CONTADOR RESPONSÁVEL

Rosilene dos Santos Brandão

CRC AM 007507/O-8

DFS BLUE 2023.pdf

Documento número #57c266df-94dc-4213-804a-f1120eb20cfa

Hash do documento original (SHA256): 1bded13d271b48dfcc75c61c7657eefde6fb9e9bfbe0dd56c03060b35f85ff3b

Assinaturas

✓ **ROSILENE SANTOS BRANDÃO**

CPF: 273.548.492-00

Assinou em 09 jul 2024 às 18:27:43

✓ **PAUDERLEY TOMAZ AVELINO**

CPF: 107.361.662-20

Assinou em 09 jul 2024 às 18:28:50

Log

- 09 jul 2024, 18:26:44 Operador com email ronneesilva@construtoracapital.com.br na Conta 0759bde7-003c-4391-a659-b70b300cd610 criou este documento número 57c266df-94dc-4213-804a-f1120eb20cfa. Data limite para assinatura do documento: 08 de agosto de 2024 (18:09). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 09 jul 2024, 18:26:44 Operador com email ronneesilva@construtoracapital.com.br na Conta 0759bde7-003c-4391-a659-b70b300cd610 adicionou à Lista de Assinatura: rosilene@construtoracapital.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo ROSILENE SANTOS BRANDÃO e CPF 273.548.492-00.
- 09 jul 2024, 18:26:44 Operador com email ronneesilva@construtoracapital.com.br na Conta 0759bde7-003c-4391-a659-b70b300cd610 adicionou à Lista de Assinatura: pauderley@construtoracapital.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo PAUDERLEY TOMAZ AVELINO e CPF 107.361.662-20.
- 09 jul 2024, 18:27:43 ROSILENE SANTOS BRANDÃO assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail rosilene@construtoracapital.com.br. CPF informado: 273.548.492-00. IP: 201.44.138.250. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -3.08596 e longitude -60.069942. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.907.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 jul 2024, 18:28:50 PAUDERLEY TOMAZ AVELINO assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail pauderley@construtoracapital.com.br. CPF informado: 107.361.662-20. IP: 178.197.239.164. Componente de assinatura versão 1.907.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 jul 2024, 18:28:50 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 57c266df-94dc-4213-804a-f1120eb20cfa.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 57c266df-94dc-4213-804a-f1120eb20cfa, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.