

BLUE PROPERTIES S/A

RELATÓRIO ANUAL 2024

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 23
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES	Pág. 24 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 2024, acompanhada das respectivas notas explicativas e do “Relatório de Auditoria”.

Manaus/AM, 10 de junho de 2025.

DIRETORIA

BLUE PROPERTIES S/A

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
CIRCULANTE		13	2	177.430	103.133
Caixa e equivalentes de caixa	04	1	0	12.659	16.655
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	68.294	29.704
Depósitos bloqueados		-	-	5.557	-
Outros ativos financeiros		-	0	-	27
Estoques	06	2	2	84.624	50.208
Tributos à recuperar		10	-	56	0
Outros ativos		0	-	0	338
Despesas antecipadas		-	-	6.241	6.201
NÃO CIRCULANTE		185.218	88.211	160.662	104.832
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	45.529	41.075
Dividendos a receber		6.465	13.604	6.465	13.604
Créditos com pessoas ligadas	07	42.767	27.597	41.861	24.367
Depósitos judiciais - Causas Cíveis		-	-	142	96
Outros ativos financeiros		-	-	27	-
Outros tributos a recuperar		0	0	247	208
Propriedades para investimento		-	-	927	927
Estoques	06	6.318	6.318	14.118	17.582
Investimentos em controladas e coligadas	08	125.048	39.283	41.360	0
Imobilizado	09	4.620	1.410	9.986	6.973
TOTAL DO ATIVO		185.231	88.213	338.092	207.965
PASSIVO		12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
CIRCULANTE		37.780	30.745	69.718	81.679
Contas a pagar a fornecedores e outras	10	5.138	5.139	13.552	18.617
Obrigações trabalhistas e sociais		-	-	2.375	2.807
Obrigações por aquisição terrenos	11	-	-	19.803	3.931
Receita diferida/Adto de clientes	11	-	-	6.163	4.843
Contratos cancelados		-	-	53	682
Obrigações tributárias	13	0	0	398	1.209
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	2.610	14.999
Obrigações com pessoas ligadas	07	23.629	14.638	9.033	7.218
Dividendos a pagar		8.996	10.952	15.714	24.809
Outros passivos		16	17	17	2.565
NÃO CIRCULANTE		30.029	-	150.914	68.795
Contas a pagar a fornecedores e outras	10	-	-	-	2
Obrigações por aquisição terrenos	11	-	-	17.658	20.878
Receita diferida/Adto de clientes	11	-	-	17.641	11.301
Contratos cancelados		-	-	564	12
Provisões para contingências	14	-	-	743	806
Provisões para garantia de obras		-	-	5.295	3.858
Provisões para distratos		-	-	152	-
Empréstimos e financiamentos	12	30.000	-	96.194	23.729
Outras obrigações tributárias	13	29	-	12.665	8.208
TOTAL DO PASSIVO		67.809	30.745	220.632	150.473
PATRIMONIO LIQUIDO	15	117.422	57.468	117.460	57.492
Capital social		50.000	25.010	50.000	25.010
Reservas de lucros		67.422	32.458	67.422	32.458
Participação de não controladores		-	-	38	24
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		185.231	88.213	338.092	207.965
Valor patrimonial por ação		2,35	2,30		

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	
		12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
RECEITA DE VENDAS E SERVIÇOS	16	-	-	212.789	158.359
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS	17	-	-	(141.982)	(123.910)
LUCRO BRUTO		-	-	70.807	34.449
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		59.881	1.298	(6.430)	(27.536)
Despesas com vendas	18	-	-	(12.881)	(11.470)
Despesas administrativas e gerais	19	(261)	(82)	(6.353)	(6.969)
Outras (despesas) receitas operacionais	20	7.210	(61)	(352)	(14.293)
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas		52.932	1.442	13.156	5.197
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS		59.881	1.298	64.378	6.914
RESULTADO FINANCEIRO	21	102	(0)	86	(2.140)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA TRIBUTAÇÃO		59.983	1.298	64.464	4.773
TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	22	(29)	-	(4.496)	(3.481)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		59.954	1.298	59.968	1.293
Proprietários da controladora				59.954	1.298
Participações não controladoras				13	(5)
				59.968	1.293
Lucro por ação					
Básico (centavos por ação)		1,20	0,05		
Diluído (centavos por ação)		1,20	0,05		

BLUE PROPERTIES S/A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	59.954	1.298	59.968	1.293
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	59.954	1.298	59.968	1.293
Atribuíveis a:				
Proprietários da controladora			59.954	1.298
Participação não controladores			13	(5)

BLUE PROPERTIES S/A

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

	Capital Social	Reservas de Lucros		Soma	Participação de não Controladores	Total Consolidado
		Lucros retidos	Reserva legal			
Em 31 de dezembro de 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
Aumento de capital	24.990	(24.990)	-	-	-	-
Transações de capital com os sócios	24.990	(24.990)	-	-	-	-
Resultado líquido do período	-	59.955	-	59.955	13	59.968
Resultado abrangente total	-	59.955	-	59.955	13	59.968
Constituição de reservas	-	(2.998)	2.998	-	-	-
Mutações internas do patrimônio líquido	24.990	31.967	2.998	59.955	13	59.968
Em 31 de dezembro de 2024	50.000	64.360	3.063	117.422	38	117.460

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	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	59.983	1.298	64.464	4.773
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização(+)	24	20	804	1.683
Custos de financiamento(+)	0	0	1.107	3.159
Renda de investimento reconhecida no resultado(-)	102	-	(1.194)	(1.018)
Participação nos (lucros) prejuízos de controladas e coligadas (+ou-)	(60.142)	(1.442)	(17.817)	(5.197)
Varição nos ativos e passivos operacionais				
(Acréscimo) decréscimo nas contas a receber de clientes e outras	-	-	(43.044)	(15.481)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos bloqueados	-	-	(5.557)	-
(Acréscimo) decréscimo nos estoques	-	-	(30.953)	(23)
(Acréscimo) decréscimo nos tributos a recuperar	(10)	-	(95)	(43)
(Acréscimo) decréscimo nas despesas antecipadas	-	-	(40)	(310)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos judiciais	-	-	(46)	(71)
(Acréscimo) decréscimo nos dividendos a receber	7.139	(11.632)	7.139	(13.604)
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos	(0)	-	338	(16)
Acréscimo (decréscimo) nas contas a pagar a fornecedores e outras	(0)	133	(5.066)	1.166
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações trabalhistas e sociais	-	-	(432)	793
Acréscimo (decréscimo) nos tributos correntes a pagar	(0)	-	(811)	20
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para contingências	-	-	(63)	119
Acréscimo (decréscimo) nos tributos a pagar	29	-	4.456	2.609
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações aquisição terrenos	-	-	12.653	(1.164)
Acréscimo (decréscimo) nas Receitas diferidas/Adtos de clientes	-	-	7.659	16.144
Acréscimo (decréscimo) nos contratos cancelados	-	-	(76)	(1.618)
Acréscimo (decréscimo) nas provisões garantia de obras	-	-	1.437	2.844
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para distrato	-	-	152	-
Acréscimo (decréscimo) nos dividendos a pagar	(1.956)	10.049	(9.095)	23.625
Acréscimo (decréscimo) em outros passivos	(0)	0	(2.548)	(1)
Caixa proveniente das operações(=)	5.168	(1.572)	(16.626)	18.389
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(29)	-	(4.496)	(3.481)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	5.140	(1.572)	(21.123)	14.909
2. DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos financeiros (+ou-)	0	1.176	0	2.197
Receitas de investimento reconhecidas no resultado (+)	(102)	-	1.194	1.018
Dividendos recebidos de controladas e coligadas (+)	-	11.651	-	-
(Acréscimo) decréscimo nos créditos com pessoas ligadas (+ou-)	(15.170)	(3.712)	(17.493)	(6.484)
Aquisição de imobilizado (-)	(3.234)	(1.199)	(3.817)	(4.057)
Alienação de imobilizado (+)	-	50	-	50
Aquisição de propriedades para investimento (-)	-	-	-	(53)
Fluxo de caixa líquido na aquisição de controladas (+ou-)	-	-	-	(1.189)
Aquisição de participação em controladas (-)	(2.081)	-	-	-
Aquisição de participação em coligadas (-)	(23.543)	-	(23.543)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	(44.130)	7.966	(43.659)	(8.518)
3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS				
Acréscimo (decréscimo) nos empréstimos e financiamentos	30.000	-	60.077	25.405
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com pessoas ligadas	8.991	7.223	1.815	(11.277)
Custos de financiamento reconhecidos no resultado (-)	(0)	(0)	(1.107)	(3.159)
Lucros distribuídos no período (-)	-	(13.632)	-	(13.632)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	38.991	(6.408)	60.785	(2.663)
4. VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	1	(15)	(3.997)	3.728
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES				
Saldo inicial das disponibilidades	0	16	16.655	12.927
Saldo final das disponibilidades	1	0	12.659	16.655
	1	(15)	(3.997)	3.728

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

		Consolidado	
		12/2024	12/2023
ESTRUTURA DE CAPITAIS			
Capitalização	Patrimônio Líquido / Ativo Total	0,35	0,28
Participação de Capitais de Terceiros	Exigível Total / Patrimônio Líquido	1,88	2,62
Imobilização dos Recursos Não-Correntes	AP / (PNC + PL)	0,04	0,06
ANÁLISE DA LIQUIDEZ			
Necessidade de capital de giro	AC - Disponibilidades - PC	95.053	4.799
Capital de giro	AC - PC	107.712	21.455
Tesouraria	Capital de Giro Líquido - NC	12.659	16.655
Liquidez corrente	AC / PC	2,54	1,26
Liquidez geral	(AC + ARLP) / (PC + PNC)	1,30	1,34
Liquidez seca	(AC - Estoque) / PC	1,33	0,65
Termometro de insolvência	NC/Tesouraria	7,51	0,29
ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO			
Endividamento geral	(PC + PNC) / Ativo Total	65,26%	72,35%
Endividamento de curto prazo	PC / Ativo Total	20,62%	39,28%
Endividamento de longo prazo	PNC / Ativo Total	44,64%	33,08%
Participação do capital de terceiros s/PL	Exigível Total / Patrimônio Líquido	187,84%	261,73%
Composição do endividamento de curto prazo	PC / (PC+PNC)	31,60%	54,28%
Dívida Líquida+Terrenos/PL	(EF (PC+PNC-FC - CEC (AC) + Imóveis a Pagar (PC + PNC)) / PL	0,47	(0,03)
Dívida Líquida/Ebitda	(EF (PC+PNC-FC - CEC)(AC)/Ebitda	0,30	(1,33)
ANÁLISE DE SOLVÊNCIA			
Solvencia Geral - SG	Ativo Total/(PC+PNC)	1,53	1,38
Imobilização do capital próprio	IPL = (AP/Patrimonio Líquido)X100	8,50	12,13
ANÁLISE DA RENTABILIDADE			
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	51,05%	2,25%
Rentabilidade do Ativo ROA	Lucro Líquido / Ativo Total	17,74%	0,62%
Ebitda	Lucros antes dos efeitos financeiros+depreciação	65.182	8.597
Ebit	Lucros antes dos efeitos financeiros	64.378	6.914
Margem Ebitda	Ebitda/Receita líquida	30,63%	5,43%
Margem líquida	Lucro líquido/Receita líquidaX100	28,18%	0,82%
Margem Bruta	Lucro Bruto/Receita líquidaX100	33,28%	21,75%

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 próprio
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 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

01. CONTEXTO OPERACIONAL

A Blue Properties S/A, é uma sociedade Anonima 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.

Em 2024 a investida Morar Mais lançou 892 unidades da linha Smart voltado 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: Smart Vista do Rio Fase 1, 264 unidades, Vivendas do Campo Fase 2, 176 unidades e Smart Tarumã Fase 3, 240 unidades, Ananindeua: Vivendas do Rio Fase 2B - 212 unidades e Smart Vista do Rio Fase 1 - 264 unidades, Iranduba AM: Vivendas do Campo Fase 2 - 176 unidades.

Para o ano calendário de 2025 a investida Morar Mais planeja lançar 1.291 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 2024 e suas correspondentes notas explicativas. Estas demonstrações foram elaboradas pela administração da companhia e aprovadas pela diretoria em 09 de junho de 2025.

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 2024
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 2024
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	
	2024	2023	2024	2023
Caixas	-	-	29	-
Bancos	1	-	454	12.401
Aplicações Financeiras	-	-	12.176	4.254
Somas	1	-	12.659	16.655

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	
	2024	2023	2024	2023
Cientes por incorporação de Imóveis				
Cientes por Incorporação de Imóveis	-	-	49.863	23.305
Demais clientes	-	-	3.989	1.986
Distratos	-	-	(4.030)	-
Somas	-	-	49.822	25.291
Cientes de Imóveis, prestação de serviços, aluguéis				
Cientes venda de Imóveis	-	-	16.983	4.401
Cientes por comercialização de materiais	-	-	6	6
Demais clients	-	-	1.899	263
Provisão para distrato (-)	-	-	(416)	(257)
Somas	-	-	18.472	4.413
Total Circulante	-	-	68.294	29.704
Não Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cientes venda de Imóveis	-	-	38.299	40.629
Demais clientes	-	-	7.230	446
Total não Circulante	-	-	45.529	41.075

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Receita bruta de venda a apropriar	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
	-	-	169.271	199.132

Expectativa de recebimento	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
1 ano	-	-	68.294	29.704
2 anos	-	-	33.971	29.690
3 anos	-	-	31.140	26.991
4 anos	-	-	33.971	32.389
Após 5 anos	-	-	115.718	151.137
	-	-	283.094	269.911

Receita de Vendas a apropriar	-	-	169.271	199.132
Clientes por incorporação de Imóveis	-	-	49.863	61.880
Clientes venda de Imóveis e outros	-	-	63.960	8.899
Totais das contas a receber	-	-	283.094	269.911

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	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos	2	2	27.759	17.129
Imoveis em construção projetos próprios	-	-	54.860	33.053
Imóveis para revenda	-	-	2.005	26
Somas	2	2	84.624	50.208

Itens – não Circulante	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos	6.318	6.318	14.118	17.582
Somas	6.318	6.318	14.118	17.582

O valor de mercado dos terrenos integrantes dos estoques, registrados na contabilidade por **R\$14.118.000,00** alcançam em 31 de dezembro de 2024 a importância **de R\$52.607.375,00** conforme avaliação permanente da administração, inerente as necessidades de gerenciamento de suas atividades.

A variação na rubrica estoques de terreno integrante do estoque registrado na contabilidade da controlada Morar Mais em 31/12/2023 por R\$3.464 deu-se em função da venda do terreno localizado à Rua Dona Otília 606 efetivada em 31/07/2024.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
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	
	2024	2023	2024	2023
Créditos com acionistas – PPF	415	22	415	437
Créditos com pessoas jurídicas	42.352	27.575	41.446	23.930
Somas	42.767	27.597	41.861	24.367

OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Créditos com acionistas – PPF	1.971	-	1.971	-
Débitos com pessoas jurídicas	21.658	14.638	7.062	7.218
Somas	23.629	14.638	9.033	7.218

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 31/12/2024					
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

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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

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)	96,0000%	(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
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

09. IMOBILIZADO

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

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

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

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo histórico				
Veículos	131	132	131	132
Equipamentos de produção	-	-	3.755	3.705
Equipamentos de escritório	-	-	752	646
Computadores e periféricos	-	-	599	571
Stand de vendas	-	-	2.621	2.592
Benfeitorias em bens de terceiros	-	-	279	278
Consórcios de imóveis	4.551	1.317	5.848	2.214
Depreciação Acumulada (-)				
Veículos	(62)	(39)	(63)	(39)
Equipamentos de produção	-	-	(817)	(443)
Equipamentos de escritório	-	-	(266)	(207)
Computadores e periféricos	-	-	(309)	(200)
Stand de Vendas	-	-	(2.544)	(2.276)
Somas	4.620	1.410	9.986	6.973

Movimentação do imobilizado

Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo do exercício anterior	1.410	281	6.973	4.649
(+) Aquisições	3.234	1.241	3.915	4.099
(-) Depreciações	(24)	(112)	(804)	(1.775)
(-) Baixas	-	-	(98)	-
Somas	4.620	1.410	9.986	6.973

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 2024
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	
	2024	2023	2024	2023
Materiais e Serviços	5.138	5.139	11.482	17.299
Empreiteiros	-	-	2.070	1.318
Somas	5.138	5.139	13.552	18.617

Itens não Circulante	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Materiais e Serviços	-	-	-	2
Somas	-	-	-	2

11. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos	-	-	19.803	3.931
Adiantamento de clientes	-	-	6.163	4.843
Somas	-	-	25.966	8.774
NÃO CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos	-	-	17.658	20.878
Adiantamento de clientes	-	-	17.641	11.301
Somas	-	-	35.299	32.179

Do valor de R\$19.914 classificado como adiantamento de clientes no passivo circulante e não circulante, R\$17.641 refere-se a permuta física no local empreendimento Vivendas do Campo Villa Clube, Smart Torquato 1 e 2 e Smart Tarumã 2, Ideal+ Porto Burity. O valor dos terrenos classificados no passivo circulante e não circulante será pago predominantemente por condições de permutas financeiras, valores condicionados às permutas financeiras são atualizados por INCC. O prazo final está previsto para dezembro de 2028. As dívidas estão garantidas por notas promissórias em caráter pro soluto aos credores 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 2024
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.

Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Créditos imobiliários	-	-	113	10.364
Empréstimos de Terceiros	-	-	18	17
Capital giro	-	-	2.479	4.618
Somas	-	-	2.610	14.999
Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Capital de Giro Banco Original CT CBI02664024	30.000	-	96.194	576
Crédito Imobiliário Financ Obra	-	-	-	23.153
Somas	30.000	-	96.194	23.729

Cronograma de vencimentos

Ano	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	-	2.610	14.999
2025	-	-	15.152	6.630
2026	15.000	-	45.690	6.627
2027	15.000	-	33.509	6.760
Acima de 2027	-	-	1.843	3.712
Somas	30.000	-	98.804	38.728

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

13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Tributos Federais	-	-	41	652
RET - Patrimonio de Afetação	-	-	129	318
Tributos Retidos de Terceiros	-	-	228	239
Somas	-	-	398	1.209

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens – Não Circulante – Diferidos	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cofins	-	-	630	425
Csll	9	-	461	271
Irpj - imposto de renda	20	-	747	470
RET - regime especial de tributação – PA	-	-	3.629	2.071
Pis	-	-	152	91
Tributos com exigibilidade suspensa	-	-	7.046	4.880
Somas	29	-	12.665	8.208

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	
	2024	2023	2024	2023
Trabalhistas	-	-	480	246
Cíveis	-	-	263	560
Somas	-	-	743	806

Movimentação das provisões

Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo do exercício anterior tabalhistas	-	-	247	202
(+) Provisões Trabalhistas	-	-	34	80
(-) Baixas Trabalhistas	-	-	(18)	(35)
Somas trabalhistas	-	-	263	247
Saldo do exercício anterior cíveis	-	-	559	486
(+) Provisões Cíveis	-	-	401	330
(-) Baixas Cíveis	-	-	(480)	(257)
Somas cíveis	-	-	480	559
Somas	-	-	743	806

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

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

O valor patrimonial contábil é de R\$ 2,30 por ação em 31 de dezembro de 2023 e de R\$2,35 por ação em 31 de dezembro de 2024

O lucro por ação foi de R\$ 0,05 em 31 de dezembro de 2023 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 2024 foi constituído R\$ 2.997.756,82 (dois milhões novecentos e noventa e sete mil setecentos e cinquenta e seis reais e oitenta e dois centavos), em 31/12/2024 totalizava a importância de R\$3.062.676,37 (Três milhões sessenta e dois mil seiscentos e setenta e seis reais e trinta e sete 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 2024 totalizava a importância de R\$ 64.359.598,92 (Sessenta e quatro milhões trezentos e cinquenta e nove mil quinhentos e noventa e oito reais e noventa e dois 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.

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 segue:

- (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

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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 2024 99,76% dos contratos celebrados foram de imóveis financiados na planta e 0,24% 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:

(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.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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	
	2024	2023	2024	2023
Venda de imóveis e serviços	-	-	229.596	171.815
Receitas finan decorrente das vendas	-	-	5.185	2.164
Outras receitas	-	-	493	902
Receita de locação de imóveis	-	-	394	-
(-) Tributos incidentes	-	-	(4.697)	(3.424)
(-) Vendas canceladas	-	-	(16.801)	(13.098)
(-) Descontos concedidos	-	-	(1.381)	-
Somas	-	-	212.789	158.359

17. CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS

Item	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo de aquisição ou construção	-	-	(141.982)	(123.910)
Somas	-	-	(141.982)	(123.910)

18. DESPESAS COM VENDAS

Item	Individual		Consolidado	
	2024	2023		2023
Pessoal	-	-	(189)	(398)
Comissão sobre venda	-	-	(7.757)	(5.519)
Propaganda e publicidade	-	-	(1.010)	(1.499)
Locação	-	-	(546)	(619)
Honorários profissionais	-	-	(725)	(686)
Outros serviços de terceiros/materiais	-	-	(2.154)	(1.718)
Impostos, taxas e contribuições	-	-	(257)	(57)
Depreciação	-	-	(243)	(974)
Somas	-	-	(12.881)	(11.470)

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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	
	2024	2023	2024	2023
Pessoal	-	-	(2.061)	(2.728)
Honorários profissionais	-	-	(1.845)	(1.814)
Impostos, taxas e contribuições	(81)	(9)	(395)	(564)
Outros serviços de terceiros	(156)	(53)	(1.565)	(1.312)
Materiais de consumo	-	-	(65)	(93)
Depreciações e amortizações	(24)	(20)	(397)	(438)
Contribuições e doações	-	-	(23)	(16)
Aluguéis e condomínios	-	-	(2)	(4)
Somas	(261)	(82)	(6.353)	(6.969)

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.

Outras despesas e receitas operacionais	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas	-	(151)	(12.081)	(14.578)
Gastos Obras concluídas	-	-	(6.128)	(3.109)
Indenizações e perdas	-	-	(45)	(21)
Contingência Judicial	-	-	(215)	(203)
Cartório, Registros e Taxas	-	-	-	(11)
Devolução de Vendas exercício anterior	-	-	(35)	(1)
Demais despesas	-	(151)	(2.754)	(11.233)
Provisão para distratos	-	-	(2.894)	
Receitas	-	90	11.729	285
Reversão de saldo de provisão contingência Judicial	-	-	278	53
Ajuste de Equivalência Patrimonial	7.209	-	7.209	-
Demais receitas e Consórcios	1	90	4.242	232
Somas	7.210	(61)	(352)	(14.293)

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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	
	2024	2023	2024	2023
Encargos sobre financiamentos	-	-	(442)	(1.230)
Juros de mora/multas	-	-	(432)	(113)
Variações monetárias	-	-	(128)	(97)
Descontos concedidos	-	-	(105)	(1.719)
Somas	-	-	(1.107)	(3.159)

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	
	2024	2023	2024	2023
Descontos auferidos	-	-	28	230
Rendimentos de aplicação financeira	102	-	877	509
Juros de mora auferidos	-	-	272	214
Variações monetárias/Cambial	-	-	16	66
Somas	102	-	1.193	1.019

22. TRIBUTOS SOBRE O RESULTADO

Item	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imposto de renda	-	-	(490)	(236)
Contribuição social sobre o lucro	-	-	(300)	(104)
Imposto de renda - RET 1,26%	-	-	(2.467)	(2.059)
Contribuição social sobre o lucro – RET 0,66%	-	-	(1.239)	(1.082)
Somas	(29)	-	(4.496)	(3.481)

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.

BLUE PROPERTIES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Valores em Milhares de Reais (R\$)

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	
	2024	2023	2024	2023
Honorários da diretoria	720	720	720	720

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

25. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 2024 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.

DIRETORIA EXECUTIVA

Pauderley Tomaz Avelino
Diretor Presidente

CONTADOR 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 2024 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 2024, 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 2024, 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.

Outros assuntos*Valores correspondentes ao exercício anterior*

Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 da controladora, cujas cifras estão apresentadas para fins comparativos, e, conseqüentemente, não emitimos opinião sobre elas.

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, 10 de junho de 2025.

BORN AUDITORES INDEPENDENTES

CRC-MG nº 7395/O

Ana Carolina Martins Born

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