

IRÍDIO ADMINISTRACAO DE BENS PRÓPRIOS S/A

CNPJ: 24.026.039/0001-46

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO ANO DE 2023

A IRIDIO ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS S.A, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1765, 7º andar conjunto 72 CV 9110 - CEP: 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 24.026.039/0001-46, declara através de seu contador as Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis do ano calendário de 2023:

#### **Nota 1 - Contexto Operacional.**

A IRIDIO ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS S/A tem como objeto social: (a) compra e venda de imóveis; (b) aluguéis de imóveis próprios; e (c) gestão e administração de propriedade imobiliária e administração de bens próprios.

#### **Nota 2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras**

As demonstrações contábeis referentes exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e dezembro 2022 foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária e os pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Na elaboração das demonstrações contábeis a Companhia obedeceu às Leis 11.638/07 e 11.941/09, que revogaram e introduziram novos dispositivos à legislação societária.

#### **Nota 3 - Sumária das Práticas Contábeis**

Houve a adoção do regime de competência para o registro das mutações patrimoniais. A aplicação desse regime implicou no reconhecimento das receitas, custos e despesas quando ganhas ou incorridas, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento.

**a-) Classificação dos ativos e passivos como circulante e não circulantes** - Os ativos e passivos com previsão de realização e/ou liquidação no prazo de 12 (doze) meses, a partir da data do balanço, são classificados como circulantes. Todos os demais ativos ou passivos superiores a este período são apresentados no grupo de não circulantes.

**b-) Caixa e equivalentes de caixa** - Os montantes registrados na rubrica de caixa e equivalentes de caixa correspondem aos valores disponíveis em caixa, depósitos bancários. (Vide nota explicativa nº 5)

**c-) Aplicações Financeiras** - Aplicações financeiras de curto prazo correspondente a operações realizadas com Instituições que operam no mercado financeiro nacional e contratadas em condições e taxas normais de mercado, tendo como característica a alta liquidez, o baixo risco de crédito, sendo remunerados pelas taxas praticadas no mercado financeiro. (Vide nota explicativa nº 6)

**d-) Clientes** - Valores nominais a receber de clientes pelo aluguel de imóveis no decurso normal das atividades da Companhia. A perda estimada com créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas estimadas, segundo avaliação individualizada das contas a receber. (Vide nota explicativa nº 7)

**e-) Outros Créditos** - Recursos adiantados a fornecedores de bens e serviços contratados pela Companhia. Também está classificam-se nesta conta, acordos para recebimento de aluguéis em atraso. (Vide nota explicativa nº 8)

**f-) Estoques** - Imóveis adquiridos para revenda, registrados pelo custo de aquisição. (Vide nota explicativa nº 9)

**i-) imobilizado** - Os itens do imobilizado estão demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, deduzidos da correspondente depreciação acumulada e os encargos de depreciação e amortização foram calculados pelo método linear, mediante a aplicação de taxas que levam em conta o tempo de vida útil econômica dos bens.

Em virtude de ausências de indícios preliminares de desvalorização a valor de mercado e/ou uso dos bens e do custo-benefício em realizar programa de testes de recuperabilidade para os bens imóveis, a sociedade não constituiu provisão para perdas de redução ao valor recuperável (impairment) sobre os

IRÍDIO ADMINISTRACAO DE BENS PRÓPRIOS S/A

CNPJ: 24.026.039/0001-46

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO ANO DE 2023**

itens de imobilizado (Vide nota explicativa nº 10).

**j-) Contas a pagar** - Obrigações com fornecedores a pagar por bens ou serviços adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Também estão classificadas nesta conta as provisões referentes aos dividendos obrigatórios, correspondente ao resultado positivo apurados neste exercício e de exercícios anteriores. (Vide nota explicativa nº 11).

**k-) Obrigações Tributárias** - Classificam-se os impostos e contribuições retidos na fonte pelos serviços tomados de outras pessoas jurídica, além dos impostos incidentes sobre o faturamento da Entidade, como o Programa de Integração Social (PIS) a Contribuição para Financiamento de Seguridade Social (COFINS) e o INSS retido na fonte pelos serviços tomados de outras pessoas jurídicas. (Vide nota explicativa nº 12)

**l-) Impostos sobre o lucro** - O Imposto de Renda e a Contribuição Social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O Imposto de Renda é computado sobre a base de cálculo do lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% quando a base exceder R\$ 60 mil no trimestre, enquanto a Contribuição Social é computada pela alíquota de 9% sobre a base de cálculo do lucro tributável.

A base de cálculo do IRPJ e da CSLL são calculados pela presunção de 32% sobre as receitas provenientes da prestação de serviços e 100% sobre as receitas financeiras, as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. (Vide nota explicativa nº 13)

**m-) Depósito Caução** – Está classificado nesta conta o valor adiantado pelos locatários para assegurar a locação do imóvel pretendido. (Vide nota explicativa nº 14)

**n-) Variação cambial (tributação)** - A variação cambial neste exercício vem sendo tributada pelo regime de Caixa.

**Nota 4 - Forma de Tributação** - A opção pela forma de tributação neste exercício é pelo Lucro Presumido, com apuração das receitas pelo Regime de Caixa, manifestada pelo recolhimento da primeira quota do imposto devido, correspondente ao primeiro trimestre deste ano-calendário.

**Nota 5 – Caixa e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Caixa	1.062,91	1.287,91
Banco Safra - c/c 17126-5	4.787,35	53.862,76
<b>Total</b>	<b>5.850,26</b>	<b>55.150,67</b>

**Nota 6 – Aplicações financeiras**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aplicação - Safra	3.885.800,22	3.272.834,32
Aplicação - Santander	123.725,42	124.067,70
<b>Total</b>	<b>4.009.525,64</b>	<b>3.396.902,02</b>

IRÍDIO ADMINISTRACAO DE BENS PRÓPRIOS S/A

CNPJ: 24.026.039/0001-46

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO ANO DE 2023

## Nota 7 – Clientes

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aluguéis a receber	48.330,11	50.433,55
<b>Total</b>	<b>48.330,11</b>	<b>50.433,55</b>

## Nota 8 – Outros créditos

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Outras contas a receber	1.113,55	4.809,55
Adiantamento de fornecedores	0,00	449,77
Contas a receber	0,00	504.000,00
<b>Total</b>	<b>1.113,55</b>	<b>509.259,32</b>

## Nota 9 – Estoques

<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Apto 34 – Ed Sausalito	113.836,62	113.836,62
Rua Lupianópolis, 20	27.882,40	27.882,40
Rua Nova Serrana, 252	52.028,84	52.028,84
Rua Nova Serrana, 256 – Apto 01	30.399,47	30.399,47
Rua Nova Serrana, 256 – Apto 02	30.399,47	30.399,47
Rua Nova Serrana, 256 – Apto 03	33.399,47	33.399,47
Rua Nova Serrana, 258	27.282,40	27.282,40
Rua Nova Serrana, 262	27.282,40	27.282,40
Rua Nova Serrana, 261	25.235,20	25.235,20
Rua Nova Serrana, 267	25.235,20	25.235,20
Rua Nova Serrana, 275	38.484,21	38.484,21
Rua Nova Serrana, 279 – Apto 01	29.269,15	29.269,15
Rua Nova Serrana, 279 – Apto 02	37.618,79	37.618,79
Rua Nova Serrana, 279 – Apto 03	29.269,15	29.269,15
Rua Nova Serrana, 279 – Apto 04	37.466,55	37.466,55
Rua Nova Serrana, 279 – Apto 05	29.269,15	29.269,15
Rua Nova Serrana, 279 – Apto 06	29.269,15	29.269,15
Rua Nova Serrana, 283	26.151,70	26.151,70
Rua Nova Serrana, 293	37.557,75	37.557,75
Rua Nova Serrana, 259 – Fundos	36.418,70	36.418,70
Rua Teodoro Lorencini – Garagem 1	25.235,20	25.235,20
Rua Teodoro Lorencini – Garagem 2	40.840,70	40.840,70
Rua Bela Cintra, 561 - Apto 11A	707.531,37	707.531,37
Rua Oswaldo Cochrane,10-apto 12 - Santos	21.990,77	21.990,77
<b>Total</b>	<b>1.519.353,81</b>	<b>1.519.353,81</b>

IRÍDIO ADMINISTRACAO DE BENS PRÓPRIOS S/A

CNPJ: 24.026.039/0001-46

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO ANO DE 2023

## Nota 10 – Imobilizado

DESCRIÇÃO	SALDO CONTÁBIL 31/12/2022	AQUISIÇÕES	BAIXAS	DEPRECIACÕES	SALDO CONTÁBIL 31/12/2023
Instalações	712,92	-	-	(150,00)	562,92
<b>TOTAL</b>	<b>712,92</b>			<b>(150,00)</b>	<b>562,92</b>

## Nota 11 – Contas a pagar

Descrição	2023	2022
Outras contas a pagar	2.250,00	1.162,32
Dividendos obrigatórios	730.267,14	810.650,13
<b>Total</b>	<b>732.517,14</b>	<b>811.812,45</b>

## Nota 12 – Obrigações tributárias

Descrição	2023	2022
PIS	139,93	676,86
COFINS	645,83	3.123,96
CSRF a recolher	24,22	0,00
INSS retido a recolher	0,00	30,80
<b>Total</b>	<b>809,98</b>	<b>3.831,62</b>

## Nota 13 – Impostos sobre o lucro

Descrição	2023	2022
IRPJ	28.065,16	20.795,54
CSLL	27.944,44	19.686,05
<b>Total</b>	<b>56.009,60</b>	<b>40.481,59</b>

IRÍDIO ADMINISTRACAO DE BENS PRÓPRIOS S/A

CNPJ: 24.026.039/0001-46

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO ANO DE 2023

**Demonstrativo do Cálculo do IRPJ e CSLL – Lucro Presumido**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Receitas de Aluguéis	271.126,27	233.480,95
<b>Presunção – base de cálculo para apuração do IRPJ e CSLL - 32%</b>	<b>86.760,41</b>	<b>74.713,90</b>
Receitas de vendas Imobiliárias	504.000,00	396.000,00
<b>Presunção – base de cálculo para apuração do IRPJ - 8%</b>	<b>40.320,00</b>	<b>31.680,00</b>
<b>Presunção – base de cálculo para apuração do CSLL - 12%</b>	<b>60.480,00</b>	<b>47.520,00</b>
Receitas Financeiras	440.169,87	262.357,89
<b>Base de cálculo para apuração da CSLL</b>	<b>587.410,28</b>	<b>384.591,79</b>
Contribuição Social à alíquota nominal (9%)	52.866,91	34.613,26
Saldo Contribuição Social Diferida Venda Imóvel Av Ivai	(5.443,20)	5.443,20
<b>Base de cálculo para apuração do IRPJ</b>	<b>567.250,28</b>	<b>368.751,79</b>
Imposto de Renda à alíquota nominal (15%)	85.087,54	55.312,78
Imposto de Renda à alíquota nominal (10%) – adicional	37.929,33	18.981,85
Saldo Imposto de Renda Diferido Venda Imóvel Av Ivai	(6.048,00)	6.048,00
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>164.392,59</b>	<b>120.399,09</b>

**Nota 14 – Outras contas a pagar - Longo prazo**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Deposito caução	5.100,00	5.100,00
<b>Total</b>	<b>5.100,00</b>	<b>5.100,00</b>

**Nota 15 - Capital Social** – O capital social subscrito da sociedade é de R\$ 3.320.163,00 (três milhões, trezentos e vinte mil, cento e sessenta e três reais), divididos em 3.320.163 (três milhões, trezentos e vinte mil, cento e sessenta e três) ações no valor nominal de R\$ 1,00 cada, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional.

<b>Sócio</b>	<b>Quantidade de ações</b>
Alexia Borst Aslan	2.213.553
Helena Cervera Aslan	1.106.610
<b>Total</b>	<b>3.320.163</b>

**Nota 16 – Reservas de lucros** - São parte dos lucros das empresas que não foram divididos entre os sócios ou acionistas. Em outras palavras, parte dos lucros da empresa vai para a formação das reservas, e fazem parte do patrimônio líquido da empresa..

IRÍDIO ADMINISTRACAO DE BENS PRÓPRIOS S/A

CNPJ: 24.026.039/0001-46

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO ANO DE 2023**

**Nota 16.1 – Reserva legal**– Criada para reservar uma parte do lucro líquido apurado pela empresa, com a finalidade de preservar o capital social.

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reserva legal	162.446,02	152.985,14
<b>Total</b>	<b>162.446,02</b>	<b>152.985,14</b>

**Nota 16.2 – Outras reservas de lucros** - São contas formadas pelos lucros que foram gerados pela empresa, mas que não foram distribuídos aos seus acionistas e sócios. Dessa forma, esses lucros não-distribuídos são apropriados pela empresa e permanecem dentro do patrimônio líquido da mesma. Em janeiro/2023 houve um estorno de R\$ 30.629,20 que havia sido classificado indevidamente em novembro/2022 como Dividendos Obrigatórios

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Outras reservas de lucros	1.307.690,55	1.167.551,29
<b>Total</b>	<b>1.307.690,55</b>	<b>1.167.551,29</b>

**Nota 17 - Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na Demonstração do Resultado** - A sociedade apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

**17.1 – Despesas Administrativas**

<b>Despesas Administrativas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Despesas com aluguéis de bens moveis	400,00	380,00
Despesas com impostos e taxas	40.514,90	26.973,04
Despesas com utilidades e serviços	155.019,41	137.109,19
Despesa com comunicação	1.394,92	934,50
Despesas com serviços profissionais	48.599,01	72.632,14
Despesas gerais	43.850,89	50.690,83
<b>Total</b>	<b>289.779,13</b>	<b>288.719,70</b>

**17.2 – Despesas Financeiras**

<b>Despesas Financeiras</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Juros passivos	9,13	367,31
Despesas bancárias	3.021,35	2.486,02
Perda em Aplicações Financeiras	57.657,96	156.534,17
<b>Total</b>	<b>60.688,44</b>	<b>159.387,50</b>

IRÍDIO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS S/A

CNPJ: 24.026.039/0001-46

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO ANO DE 2023**

**Nota 18 - Informações sobre as receitas reconhecidas na Demonstração do Resultado** - As informações sobre as receitas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

**18.1 – Receitas Operacionais Líquidas**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Receita c/ aluguéis – Mercado Interno	260.066,50	238.166,71
Venda de unidades imobiliárias	0,00	900.000,00
COFINS	(8.133,78)	(41.869,97)
PIS	(1.762,32)	(9.071,84)
<b>Total</b>	<b>250.170,40</b>	<b>1.087.224,90</b>

**18.2 – Receitas Financeiras**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Receitas Aplicação financeira	453.906,91	465.228,74
Juros Ativos	0,00	0,02
<b>Total</b>	<b>453.906,91</b>	<b>465.228,76</b>

**Nota 19 - Informações sobre os custos das vendas imobiliárias reconhecidas na Demonstração do Resultado** - As informações sobre as receitas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Custo das unidades vendidas	0,00	23.418,72
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>23.418,72</b>

**Nota 20 - Eventos Subsequentes** - Em 31 de dezembro de 2023 até a data de elaboração da presente Nota Explicativa, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas Demonstrações Contábeis apresentadas.

---

**Iridio Administração de Bens Próprios S.A.**

Alexia Borst Aslan  
CPF: 350.573.148-07  
Diretora

---

**Antonio Carlos Lanna Ferreira**

CT- CRC - nº 1SP 171162/O-5  
CPF nº 089.542.798-21  
Contador