

NCP 8 — Propriedades de Investimento

1 — Objetivo

1 — O objetivo desta norma é prescrever o tratamento contábilístico de propriedades de investimento e respetivos requisitos de divulgação.

2 — Âmbito

2 — Esta Norma aplica-se na contabilização de propriedades de investimento incluindo quanto à mensuração nas demonstrações financeiras de um locatário dos interesses em propriedades de investimento detidos segundo uma locação financeira, e à mensuração nas demonstrações financeiras de um locador de propriedades de investimento disponibilizadas a um locatário numa locação operacional.

3 — Esta Norma não trata de matérias cobertas pela NCP 6 — Locações, nomeadamente:

(a) Classificação de locações como locações financeiras ou locações operacionais;

(b) Reconhecimento do rendimento de locações obtido em propriedades de investimento;

(c) Mensuração nas demonstrações financeiras de um locatário de interesses em propriedades detidos segundo uma locação operacional;

(d) Mensuração nas demonstrações financeiras de um locador do seu investimento líquido numa locação financeira; e

(e) Contabilização de transações de venda seguidas de locação.

4 — Esta Norma não se aplica a:

(a) Ativos biológicos relacionados com a atividade agrícola; e

(b) Direitos minerais e reservas minerais tais como petróleo, gás natural e recursos não renováveis similares.

3 — Definições

5 — Para efeitos desta Norma os seguintes termos são usados com os significados indicados:

Custo é a quantia de caixa ou equivalentes de caixa pagos ou o justo valor de outra retribuição dada para adquirir um ativo no momento da sua aquisição ou construção.

Propriedade de investimento é um terreno ou um edifício, ou parte de um edifício, ou ambos, detidos (pelo proprietário, ou pelo locatário segundo uma locação fi-

nanceira) para obtenção de rendas ou para valorização do capital, ou ambos, e que não seja para:

(a) Usar na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou

(b) Vender no decurso normal das operações.

Propriedade ocupada pelo titular é a propriedade detida (pelo proprietário, ou pelo locatário segundo uma locação financeira) para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para fins administrativos.

3.1 — Interesse em propriedade detido por um locatário numa locação operacional

6 — Um interesse em propriedade que seja detido por um locatário numa locação operacional pode ser classificado e contabilizado como propriedade de investimento se, e apenas se:

(a) A propriedade satisfizer a definição de propriedade de investimento; e

(b) O locatário usar o modelo do justo valor descrito adiante. Esta classificação alternativa está disponível numa base propriedade a propriedade. Porém, desde que esta classificação alternativa seja selecionada para um interesse em propriedade detido segundo uma locação operacional, todas as propriedades classificadas como propriedades de investimento devem ser contabilizadas usando o modelo do justo valor.

3.2 — Propriedade de investimento

7 — Considerando que uma propriedade de investimento é detida para obtenção de rendas ou para valorização de capital, ou para ambas, tal propriedade gera fluxos de caixa largamente independentes dos outros ativos detidos por uma entidade. Isto distingue a propriedade de investimento de outros terrenos ou edifícios controlados por entidades do setor público, incluindo a propriedade ocupada pelo titular. A produção ou fornecimento de bens ou serviços (ou o uso de propriedade para fins administrativos) pode também gerar fluxos de caixa. Por exemplo, as entidades do setor público podem usar um edifício para fornecer bens e serviços aos utilizadores em troca da recuperação total ou parcial do seu custo. Porém, o edifício é detido para facilitar a produção de bens ou serviços e os fluxos de caixa são atribuíveis não só ao edifício, mas também a outros ativos usados no processo de produção ou fornecimento. A NCP 5 — Ativos Fixos Tangíveis aplica-se a propriedades ocupadas pelo titular.

8 — Podem existir acordos administrativos em que uma entidade pública controla um ativo legalmente possuído por outra entidade pública ou pelo Estado. Por exemplo, um hospital pode controlar e contabilizar alguns edifícios que sejam legalmente propriedade do Estado. Nestas circunstâncias, as referências a propriedade ocupada pelo titular significa propriedade ocupada pela entidade que a reconhece nas suas demonstrações financeiras.

9 — Em alguns casos, as entidades do setor público detêm propriedades que compreendem uma parte que é detida para obtenção de rendas ou para valorização de capital (e não para proporcionar serviços) e uma outra parte que é detida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas. Por exemplo, um hospital ou uma universidade podem possuir um edifício, parte do qual é usado para fins

administrativos e parte é locado numa base comercial. Se estas partes puderem ser vendidas separadamente (ou locadas separadamente segundo uma locação financeira), devem ser contabilizadas separadamente. Se não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade é considerada propriedade de investimento apenas se a parte detida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para fins administrativos for insignificante.

10 — Em alguns casos, uma entidade presta serviços acessórios aos ocupantes da propriedade que detém. Essa entidade trata tal propriedade como propriedade de investimento se os serviços forem um componente insignificante do acordo integral. Um exemplo é quando uma entidade pública possui um edifício de escritórios que é detido exclusivamente para arrendamento e está arrendado numa base comercial e também presta acessoriamente serviços de segurança e manutenção aos locatários do edifício. Pelo contrário, se os serviços prestados pela entidade consubstanciarem um componente significativo do acordo integral a propriedade deve ser classificada como ocupada pelo titular e não propriedade de investimento. É o caso, por exemplo, de uma entidade pública que possui e gere uma unidade hoteleira em que os serviços proporcionados aos hóspedes são um componente significativo do acordo como um todo.

11 — Pode ser difícil determinar se os serviços acessórios são tão significativos que uma propriedade não se considera propriedade de investimento. Por exemplo, uma autarquia local que seja a dona de um hotel pode transferir algumas responsabilidades para terceiros de acordo com contratos de gestão. Os termos de tais contratos de gestão variam largamente. Por um lado, a posição da autarquia pode simplesmente ser a de um investidor passivo. Por outro, pode ter subcontratado determinadas funções correntes apesar de manter uma exposição significativa às variações dos fluxos de caixa gerados pelas operações do hotel.

12 — É necessário julgamento para determinar se uma propriedade se considera propriedade de investimento. Uma entidade deve desenvolver critérios para que possa exercer esse juízo de forma consistente de acordo com a definição de propriedade de investimento e com a orientação relacionada descrita nos parágrafos 7 a 11.

13 — Nalguns casos, uma entidade possui propriedades que são locadas à entidade que controla ou a uma outra entidade controlada e por elas ocupadas. Nas demonstrações financeiras consolidadas que incluam ambas as entidades, a propriedade não se considera propriedade de investimento porque a propriedade é ocupada pelo titular na perspectiva do grupo público. Porém, na perspectiva da entidade individual que a possui, a propriedade é considerada propriedade de investimento se satisfizer a definição do parágrafo 5. Por isso, o locador trata a propriedade como propriedade de investimento nas suas demonstrações financeiras individuais. Esta situação pode ocorrer quando, por exemplo, o Governo cria uma entidade de gestão de propriedades para gerir os seus edifícios administrativos sendo esses edifícios então locados a outras entidades governamentais numa base comercial. Nas demonstrações financeiras da entidade que gere as propriedades, a propriedade será contabilizada como ativo fixo tangível de acordo com a NCP 5.

4 — Reconhecimento

14 — Uma propriedade de investimento deve ser reconhecida como um ativo quando, e apenas quando:

(a) For provável que fluirão para a entidade benefícios económicos futuros ou potencial de serviço associados à propriedade de investimento; e

(b) O custo ou o justo valor da propriedade de investimento puder ser mensurado com fiabilidade.

15 — Para determinar se um item satisfaz o primeiro critério de reconhecimento, uma entidade precisa de avaliar o grau de certeza ligado ao fluxo de benefícios económicos futuros ou potencial de serviço na base da evidência disponível no momento do reconhecimento inicial. A existência de certeza suficiente de que fluirão para a entidade benefícios económicos futuros ou potencial de serviço necessita de garantia que a entidade irá receber as vantagens associadas ao ativo e ficará com os riscos associados. Esta garantia só fica disponível geralmente quando os riscos e vantagens passaram para a entidade. Antes disso, a transação para adquirir o ativo pode geralmente ser cancelada sem penalidade significativa e, por isso, o ativo não deve ser reconhecido.

16 — O segundo critério de reconhecimento é satisfeito geralmente com rapidez porque a transação com contraprestação que evidencia a compra do ativo identifica o seu custo. Porém, em determinadas circunstâncias, uma propriedade de investimento pode ser adquirida sem custo ou a um custo simbólico. Nestes casos, o custo da propriedade de investimento na data de aquisição é o seu justo valor.

17 — Uma entidade deve avaliar segundo este princípio de reconhecimento todas as suas propriedades de investimento no momento em que são suportados. Estes custos incluem custos suportados inicialmente para adquirir uma propriedade de investimento e os custos suportados subsequentemente para a acrescentar ou substituir parte dela.

18 — Segundo o princípio do reconhecimento do parágrafo 14, uma entidade não deve reconhecer na quantia escriturada de uma propriedade de investimento os custos correntes de serviço de tal propriedade. Em vez disso, estes custos devem ser reconhecidos nos resultados logo que suportados. Os custos correntes de serviço são principalmente os custos de mão-de-obra e de consumíveis, e podem incluir o custo de pequenas peças de substituição. A finalidade destes dispêndios é muitas vezes descrita como relativas às reparações e manutenção da propriedade.

19 — Partes da propriedade de investimento podem ter sido adquiridas para substituição. Por exemplo, as paredes interiores podem ser substituições de paredes originais. Segundo o princípio do reconhecimento, uma entidade deve reconhecer na quantia escriturada de uma propriedade de investimento o custo de substituição de uma parte da propriedade de investimento existente no momento em que o custo é suportado se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. A quantia escriturada das partes que são substituídas deve ser desreconhecido de acordo com as disposições de desreconhecimento da presente Norma.

5 — Mensuração no reconhecimento

20 — As propriedades de investimento devem ser inicialmente mensuradas pelo seu custo (os custos de transação devem ser incluídos nesta mensuração inicial).

21 — O custo de aquisição de uma propriedade investimento compreende o seu preço de compra e quaisquer dispêndios que lhe sejam diretamente atribuíveis. Estes dispêndios incluem, por exemplo, honorários profissionais por serviços legais, impostos de transferência da propriedade e outros custos de transação.

22 — O custo das propriedades de investimento não é acrescido de:

(a) Custos de arranque (a menos que sejam necessários para colocar a propriedade na condição necessária para ser capaz de operar na maneira pretendida pelo órgão de gestão);

(b) Perdas operacionais iniciais suportadas antes da propriedade de investimento atingir o nível planeado de ocupação; ou

(c) Quantias anormais de materiais, mão-de-obra ou de outros custos desperdiçados que tenham sido suportadas na construção ou desenvolvimento da propriedade.

23 — Se o pagamento da propriedade de investimento for diferido, o seu custo é o equivalente ao preço a dinheiro. A diferença entre esta quantia e os pagamentos totais deve ser reconhecida como gasto de juros durante o período de crédito.

24 — Uma propriedade de investimento pode ser adquirida através de uma transação sem contraprestação e, nesse caso, o seu custo deve ser mensurado pelo seu justo valor à data da aquisição. Por exemplo, o Governo pode transferir sem custo um edifício administrativo excedente para uma autarquia local, que então o aluga a preços de mercado.

25 — Uma propriedade de investimento pode também ser adquirida através de uma transação sem contraprestação pelo exercício de poderes de apropriação. Também nestas circunstâncias o custo da propriedade é o seu justo valor à data em que é adquirida.

26 — Quando uma entidade reconhecer inicialmente a sua propriedade de investimento ao justo valor, esse é o custo da propriedade. A entidade pode decidir, subsequentemente ao reconhecimento inicial, adotar ou o modelo do justo valor ou o modelo do custo previstos na presente Norma.

27 — O custo inicial de um interesse de propriedade detido segundo uma locação e classificado como uma propriedade de investimento deve ser apurado conforme prescrito para uma locação financeira na NCP 6 — Locações, isto é, o ativo deve ser reconhecido pela quantia mais baixa entre o justo valor da propriedade e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação. De acordo com essa mesma Norma deve ser reconhecida como passivo uma quantia equivalente.

28 — Qualquer prémio pago relativo a uma locação é tratado para esta finalidade como parte dos pagamentos mínimos da locação, e é portanto incluído no custo do ativo, mas é excluído do passivo. Se um interesse de propriedade detido segundo uma locação for classificado como propriedade de investimento, o item contabilizado pelo justo valor é esse interesse e não a propriedade subjacente. Nos parágrafos 35 a 54 é dada orientação para a determinação do justo valor de um interesse de propriedade quando o modelo adotado é o modelo do justo valor. Essa orientação é também relevante para a determinação do justo valor quando esse valor é usado como custo para efeitos de reconhecimento inicial.

29 — Uma ou mais propriedades de investimento podem ser adquiridas por troca de um ativo ou ativos não monetários, ou de uma combinação de ativos monetários e não monetários. O custo de tais propriedades de investimento deve ser mensurado ao justo valor a não ser que a transação com contraprestação não tenha substância comercial ou o justo valor do ativo recebido e o justo valor do ativo cedido não possam ser mensurados com fiabilidade. O ativo adquirido deve ser mensurado desta maneira mesmo que uma entidade não possa de imediato desreconhecer o ativo cedido. Se o ativo adquirido não for mensurado ao justo valor, o seu custo é mensurado pela quantia escriturada do ativo cedido.

30 — Uma entidade determina se uma transação com contraprestação tem substância comercial avaliando a extensão até à qual se espera que os seus futuros fluxos de caixa ou potencial de serviço se alterem em resultado da transação. Uma transação com contraprestação tem substância comercial se:

(a) A configuração (risco, tempestividade e quantia) dos fluxos de caixa ou do potencial de serviço do ativo recebido diferir da configuração dos fluxos de caixa ou potencial de serviço do ativo transferido; ou

(b) O valor específico para a entidade da parte das operações da entidade afetadas pela transação se alterar em consequência da troca; e

(c) A diferença em (a) ou (b) for significativa relativamente ao justo valor do ativo trocado.

31 — O justo valor de um ativo relativamente ao qual não existam transações de mercado comparáveis é mensurado com fiabilidade se:

(a) A variabilidade no intervalo de estimativas razoáveis de justo valor não for significativa para esse ativo; ou

(b) As probabilidades das várias estimativas dentro do intervalo puderem ser razoavelmente avaliadas e usadas ao estimar o justo valor.

Se a entidade for capaz de determinar com fiabilidade o justo valor quer do ativo recebido quer do ativo cedido, então deve ser usado o justo valor do ativo cedido para mensurar o custo do ativo recebido a menos que este seja claramente mais evidente.

6 — Mensuração após reconhecimento

6.1 — Política contabilística

32 — Com a exceção referida no parágrafo 36, uma entidade deve escolher como sua política contabilística ou o modelo do justo valor referido nos parágrafos 35 a 59 ou o modelo do custo referido no parágrafo 60 e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades de investimento.

33 — A NCP 2 — Políticas Contabilísticas, Alterações em Estimativas Contabilísticas e Erros, dispõe que só deve ser feita uma alteração voluntária numa política contabilística se a alteração vier a resultar numa apresentação mais relevante e fiável dos efeitos das transações, outros acontecimentos ou condições nas demonstrações financeiras da entidade. É altamente improvável que uma alteração do modelo do justo valor para o modelo do custo resulte numa apresentação mais relevante.

34 — A presente Norma exige que todas as entidades determinem o justo valor das propriedades de investimento

para efeitos de mensuração (se a entidade usar o modelo do justo valor) ou de divulgação (se a entidade usar o modelo do custo).

6.2 — Modelo de justo valor

35 — Após o reconhecimento inicial, uma entidade que opte por utilizar o modelo do justo valor deve mensurar todas as suas propriedades de investimento ao justo valor, exceto se for incapaz de o mensurar com fiabilidade.

36 — Quando um interesse de propriedade detido por um locatário segundo uma locação operacional for classificado como uma propriedade de investimento nos termos do parágrafo 6, a opção prevista no parágrafo 32 fica prejudicada e deve ser aplicado o modelo de justo valor.

37 — Um ganho ou uma perda proveniente de uma alteração no justo valor de propriedades de investimento deve ser reconhecido nos resultados do período em que ocorre.

38 — O justo valor das propriedades de investimento é o preço pelo qual tais propriedades podem ser trocadas numa transação entre partes conhecedoras, dispostas a negociar e sem relacionamento entre si. O justo valor exclui especificamente um preço estimado inflacionado ou deflacionado por condições ou circunstâncias especiais tais como financiamento atípico, venda e acordos de venda e relocação, considerações ou concessões especiais dadas por alguém associado à venda.

39 — Uma entidade deve determinar o justo valor sem dedução dos custos de transação em que possa incorrer na venda ou outra forma de alienação.

40 — O justo valor das propriedades de investimento deve refletir as condições de mercado à data de relato.

41 — O justo valor é específico numa determinada data. Dado que as condições de mercado podem variar, a quantia relatada como justo valor pode ser incorreta ou não apropriada numa outra data. A definição de justo valor também pressupõe troca simultânea e conclusão do contrato de venda, sem qualquer variação de preço que possa existir numa transação entre partes não relacionadas, conhecedoras e dispostas a negociar caso a troca e a conclusão não fossem simultâneas.

42 — O justo valor das propriedades de investimento refletem, entre outras coisas, o rendimento das rendas de locações correntes e os pressupostos razoáveis e justificáveis que representam o que partes conhecedoras e dispostas a negociar assumiriam acerca de tal rendimento à luz das condições correntes. Também reflete, numa base similar, quaisquer exfluxos de caixa (incluindo pagamentos de rendas e outros exfluxos de caixa) que podiam ser esperados com respeito à propriedade. Alguns desses exfluxos estão refletidos no passivo ao passo que outros se relacionam com exfluxos que não estão ainda reconhecidos nas demonstrações financeiras (por exemplo, pagamentos periódicos tais como rendas contingentes).

43 — O parágrafo 27 especifica a base para reconhecimento inicial do custo de um interesse numa propriedade locada. O parágrafo 35 exige que o interesse na propriedade locada seja mensurado de novo, se necessário, para o justo valor. Numa locação negociada a taxas de mercado, o justo valor de um interesse numa propriedade locada na data de aquisição, líquido de todos os pagamentos esperados da locação (incluindo os relativos a passivos reconhecidos), deve ser zero. Este justo valor não muda independentemente de, para fins contabilísticos, serem

ou não reconhecidos um ativo locado e um passivo ao justo valor ou ao valor presente dos pagamentos mínimos da locação, de acordo com a NCP 6 — Locações. Assim, remensurar um ativo locado do custo de acordo com o parágrafo 27, para o justo valor de acordo com o parágrafo 35, não deve dar origem a qualquer ganho ou perda inicial, a menos que o justo valor seja mensurado em momentos diferentes. Isso pode ocorrer quando a escolha para aplicar o modelo de justo valor for feita após o reconhecimento inicial.

44 — A definição de justo valor refere-se a “partes conhecedoras, dispostas a negociar”. Neste contexto, “conhecedoras” significa que tanto o comprador disposto a comprar como o vendedor disposto a vender estão razoavelmente informados acerca da natureza e das características da propriedade de investimento, a sua utilização real e potencial, e das condições do mercado à data de relato. Um comprador disposto a transacionar está motivado mas não compelido a comprar. Este comprador não está nem ansioso em demasia nem determinado a comprar a qualquer preço. O assumido comprador não pagaria um preço mais alto do que aquele que compradores e vendedores conhecedores e dispostos a transacionar exigiriam.

45 — Um vendedor disposto a transacionar não está nem ansioso em demasia nem é um vendedor forçado, preparado para vender a qualquer preço, nem está preparado para vender por um preço não considerado razoável as condições correntes mercado. O vendedor disposto a transacionar está motivado para vender a propriedade de investimento nas condições de mercado pelo melhor preço possível. As circunstâncias factuais do titular da propriedade de investimento não são uma parte desta consideração porque o vendedor disposto a transacionar é um proprietário potencial (isto é, um vendedor disposto a transacionar não tomaria em conta as circunstâncias fiscais particulares do titular da propriedade de investimento).

46 — A definição de justo valor refere-se a uma transação entre partes sem relacionamento entre si. Uma transação entre partes sem relacionamento entre si é uma transação entre partes que não têm um relacionamento particular ou especial que torne os preços das transações incomparáveis das condições do mercado. Presume-se que a transação é feita entre partes não relacionadas, cada uma atuando independentemente.

47 — A melhor evidência do justo valor é dada através de preços correntes num mercado ativo para propriedades similares na mesma localização e condição e sujeita a locação e outros contratos similares. Uma entidade tem o cuidado de identificar quaisquer diferenças na natureza, localização ou condição da propriedade, ou nos termos contratuais das locações e outros contratos relativos à propriedade.

48 — Na ausência de preços correntes num mercado ativo do género descrito no precedente parágrafo 47, uma entidade considera a informação de uma variedade de fontes, incluindo:

(a) Preços correntes num mercado ativo para propriedades de natureza, condição ou localização diferentes (ou sujeita a locação ou outros contratos diferentes), ajustados para refletir essas diferenças;

(b) Preços recentes de propriedades similares em mercados menos ativos, com ajustamentos a esses preços para refletir quaisquer alterações nas condições económicas que ocorreram desde a data das transações; e

(c) Projeções de fluxos de caixa descontados feitas com base em estimativas fiáveis de fluxos de caixa futuros, suportadas pelos termos de qualquer locação existente e outros contratos e (quando possível) por evidência externa, tais como rendas correntes de mercado para propriedades similares na mesma localização e condição, e usando taxas de desconto que reflitam avaliações correntes do mercado da incerteza na quantia e momento dos fluxos de caixa.

49 — Nalguns casos, as várias fontes indicadas no parágrafo 48 anterior podem sugerir conclusões diferentes quanto ao justo valor de uma propriedade de investimento. Uma entidade deve avaliar as razões dessas diferenças, a fim de chegar à estimativa mais fiável do justo valor dentro de um intervalo de estimativas razoáveis.

50 — Em casos excepcionais, existe uma clara evidência quando uma entidade adquire pela primeira vez uma propriedade de investimento (ou quando uma propriedade de investimento existente se torna pela primeira vez uma propriedade de investimento após uma alteração no uso) que a variabilidade no intervalo das estimativas razoáveis do justo valor será tão grande e as probabilidades dos variados desfechos serão tão difíceis de avaliar, que a utilidade de uma única estimativa do justo valor seja posta em causa. Isto pode indicar que o justo valor da propriedade não será determinável com fiabilidade numa base continuada.

51 — O justo valor difere do valor de uso conforme definido na NCP 9 — Imparidade de Ativos. O justo valor reflete o conhecimento e as estimativas dos compradores e vendedores conhecedores e dispostos a transacionar. Pelo contrário, o valor de uso reflete o conhecimento e estimativas da entidade, bem como fatores específicos da entidade que não sejam aplicáveis a entidades em geral. Por exemplo, o justo valor não reflete nenhum dos fatores seguintes porque geralmente não estão disponíveis para compradores e vendedores conhecedores e dispostos a transacionar:

- (a) Valor adicional derivado da constituição de uma carteira de propriedades em diferentes localizações;
- (b) Sinergias entre a propriedade de investimento e outros ativos;
- (c) Direitos ou restrições legais que sejam específicos do proprietário corrente; e
- (d) Benefícios ou encargos fiscais que sejam específicos do proprietário corrente.

52 — Ao determinar a quantia escriturada de propriedades de investimento de acordo com o modelo do justo valor, uma entidade não deve considerar duplamente ativos ou passivos que sejam reconhecidos como ativos ou passivos separados. Por exemplo;

(a) Algum equipamento, tal como elevadores ou ar condicionado, é muitas vezes parte integrante de um edifício e está geralmente incluído no justo valor da propriedade de investimento, em vez de reconhecido separadamente como ativo fixo tangível.

(b) Se um escritório é alugado já mobilado, o justo valor do escritório inclui geralmente o justo valor da mobília, porque o rendimento de rendas se relaciona com o escritório mobilado. Quando a mobília é incluída no justo valor da propriedade de investimento, uma entidade não reconhece essa mobília como um ativo separado.

(c) O justo valor das propriedades de investimento exclui rendimento de locações operacionais acrescido

ou diferido, porque a entidade reconhece estas situações como um passivo ou ativo separado.

(d) O justo valor das propriedades de investimento detidas segundo uma locação refletem os fluxos de caixa esperados (incluindo renda contingente que se espere poder vir a ser paga). Consequentemente, se for obtida uma avaliação, líquida de todos os pagamentos que se espera fazer, será necessário acrescentar qualquer passivo da locação não reconhecido para chegar à quantia escriturada da propriedade de investimento segundo o modelo do justo valor.

53 — O justo valor das propriedades de investimento não refletem o dispêndio futuro de capital para melhorar ou aumentar a propriedade nem os respetivos benefícios futuros provenientes deste dispêndio futuro.

54 — Em alguns casos, uma entidade espera que o valor presente dos seus pagamentos relativos a uma propriedade de investimento (que não sejam pagamentos de passivos reconhecidos) exceda o valor presente dos recebimentos de caixa relacionados. Uma entidade deve aplicar a NCP 15 — Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes para determinar se reconhece um passivo e, em caso afirmativo, como deve mensurá-lo.

6.2.1 — Incapacidade de mensurar o justo valor com fiabilidade

55 — Existe um pressuposto refutável de que uma entidade pode determinar o justo valor de uma propriedade de investimento com fiabilidade numa base continuada. Porém, em casos excepcionais, quando a entidade adquire pela primeira vez uma propriedade de investimento (ou quando uma propriedade existente se torna pela primeira vez propriedade de investimento após uma alteração no uso) existe uma clara evidência de que o justo valor da propriedade de investimento não pode ser determinado com fiabilidade numa base continuada. Isto surge quando, e só quando, não são frequentes transações de mercado comparáveis e não estão disponíveis estimativas alternativas do justo valor (por exemplo, baseadas em projeções de fluxos de caixa descontados). Se uma entidade apurar que o justo valor de uma propriedade de investimento em construção não é fiavelmente determinável mas espera que tal justo valor o seja após a construção estar completa, deve mensurar essa propriedade de investimento em construção pelo custo até que o seu justo valor seja determinado com fiabilidade ou a construção esteja completa (o que mais cedo ocorrer). Se uma entidade apurar que o justo valor de uma propriedade de investimento (que não esteja em construção) não é fiavelmente determinável numa base continuada, deve mensurar essa propriedade de investimento aplicando o modelo do custo previsto na NCP 5 — Ativos Fixos Tangíveis. O valor residual da propriedade de investimento deve ser assumido como sendo zero. A entidade deve continuar a aplicar a NCP 5 até à alienação da propriedade de investimento.

56 — Logo que uma entidade seja capaz de mensurar com fiabilidade o justo valor de uma propriedade de investimento em construção que tenha sido anteriormente mensurada pelo custo, deve mensurar essa propriedade pelo seu justo valor. Assim que a construção dessa propriedade esteja concluída, presume-se que o justo valor pode ser mensurado com fiabilidade. Se tal não for o caso, de acordo com o precedente parágrafo 55 a propriedade

deve ser contabilizada usando o modelo do custo de acordo com a NCP 6.

57 — O pressuposto de que o justo valor de uma propriedade de investimento em construção pode ser mensurado com fiabilidade só pode ser ilidido no reconhecimento inicial. Uma entidade que tenha mensurado uma propriedade de investimento em construção pelo justo valor não pode concluir que o justo valor da propriedade de investimento concluída não pode ser determinado com fiabilidade.

58 — Nos casos excepcionais em que uma entidade seja obrigada, pela razão exposta no parágrafo 55, a mensurar uma propriedade de investimento usando o modelo do custo de acordo com a NCP 5, deve mensurar todas as suas outras propriedades de investimento pelo justo valor, incluindo as propriedades de investimento em construção. Nestes casos, embora uma entidade possa usar o modelo de custo para uma propriedade de investimento deve continuar a contabilizar cada uma das restantes propriedades usando o modelo do justo valor.

59 — Se uma entidade tiver anteriormente mensurado uma propriedade de investimento pelo justo valor, deve continuar a mensurar a propriedade ao justo valor até à alienação (ou até que a propriedade se torne propriedade ocupada pelo titular ou a entidade comece a desenvolver a propriedade para venda subsequente no decurso normal das operações) mesmo que haja menos transações de mercado comparáveis ou os preços de mercado se tornem menos disponíveis.

6.3 — Modelo do custo

60 — Após o reconhecimento inicial, uma entidade que escolha o modelo do custo deve mensurar todas as suas propriedades de investimento de acordo com os requisitos da NCP 5 — Ativos Fixos Tangíveis, isto é, ao custo menos depreciação acumulada e perdas por imparidade acumuladas.

7 — Transferências

61 — As transferências para, ou de, propriedades de investimento devem ser feitas quando, e apenas quando, existir uma alteração no uso, evidenciada por:

(a) Começo da ocupação pelo titular — no caso de uma transferência de propriedade de investimento para propriedade ocupada pelo titular;

(b) Começo do desenvolvimento com o objetivo de venda — no caso de uma transferência de propriedade de investimento para inventários;

(c) Fim da ocupação pelo titular — no caso de uma transferência de propriedade ocupada pelo titular para propriedade de investimento; ou

(d) Começo de uma locação operacional (numa base comercial) — no caso de uma transferência de inventários para propriedade de investimento.

62 — O uso de propriedades pelo Governo pode variar ao longo do tempo. Por exemplo, o Governo pode decidir ocupar um edifício atualmente usado como propriedade de investimento, ou converter um edifício atualmente usado para fins administrativos num hotel e alugar esse edifício a operadores do setor privado. No primeiro caso, o edifício seria contabilizado como propriedade de investimento até o começo da ocupação. No último caso, o edifício seria contabilizado como ativo fixo tangível até que a sua

ocupação cesse e seja reclassificado para propriedades de investimento.

63 — A alínea (b) do parágrafo 61 exige que uma entidade transfira um ativo de propriedades de investimento para inventários quando, e apenas quando, existir uma alteração no uso, evidenciada pelo começo de desenvolvimento com o objetivo de venda. Quando uma entidade decidir alienar uma propriedade de investimento sem desenvolvimento, deve continuar a tratar a propriedade como propriedade de investimento até ser desreconhecida e não como inventário. De forma semelhante, se uma entidade iniciar o desenvolvimento de uma propriedade de investimento existente para uso continuado futuro como propriedade de investimento, a propriedade de investimento mantém-se como tal e não deve ser reclassificada para propriedade ocupada pelo titular durante o desenvolvimento.

64 — O Governo pode rever regularmente os seus edifícios para determinar se estão a satisfazer os seus requisitos, e como parte desse processo pode identificar e deter alguns edifícios para venda. Nesta situação, o edifício pode ser considerado inventário. Porém, se o Governo decidir deter o edifício pela sua capacidade de gerar rendimento de rendas e o seu potencial de valorização, seria então reclassificado para propriedades de investimento no início de qualquer locação operacional subsequente.

65 — Os parágrafos 66 a 71 seguintes aplicam-se aos aspetos de reconhecimento e mensuração que surjam quando uma entidade usa o modelo do justo valor para as propriedades de investimento. Quando uma entidade usar o modelo do custo, as transferências entre propriedades de investimento, propriedade ocupada pelo titular e inventários não alteram a quantia escriturada da propriedade transferida e não alteram o custo da propriedade para efeitos de mensuração ou divulgação.

66 — No caso de uma transferência de propriedades de investimento registada pelo justo valor para propriedade ocupada pelo titular ou para inventários, o custo da propriedade para contabilização subsequente segundo a NCP 5 — Ativos Fixos Tangíveis ou a NCP 10 — Inventários, deve ser o seu justo valor à data da alteração do uso.

67 — Se uma propriedade ocupada pelo titular se tornar uma propriedade de investimento que vai ser registada ao justo valor, uma entidade deve aplicar a NCP 5 — Ativos Fixos Tangíveis até à data da alteração no uso. A entidade deve tratar qualquer diferença nessa data entre a quantia escriturada da propriedade segundo a NCP 5 e o seu justo valor da mesma maneira que uma revalorização segundo essa Norma.

68 — Até à data em que uma propriedade ocupada pelo titular se tornar uma propriedade de investimento registada ao justo valor, uma entidade continua a depreciar a propriedade e deve reconhecer quaisquer perdas por imparidade que tenham ocorrido. A entidade trata qualquer diferença nessa data entre a quantia escriturada da propriedade segundo a NCP 5 — Ativos Fixos Tangíveis e o seu justo valor da mesma maneira que uma revalorização segundo essa Norma. Por outras palavras:

(a) Qualquer diminuição na quantia escriturada da propriedade deve ser reconhecida nos resultados. Porém, até ao limite em que exista uma quantia incluída no excedente de revalorização relativa a essa propriedade,

tal diminuição deve ser debitada contra esse excedente de revalorização: e

(b) Qualquer aumento na quantia escriturada deve ser tratado como segue:

(i) Até ao limite em que o aumento reverta uma perda de imparidade anterior dessa propriedade, tal aumento deve ser reconhecido nos resultados. A quantia reconhecida nos resultados não deve exceder a quantia necessária para repor a quantia escriturada para a quantia que teria sido determinada (líquida de depreciação) se não tivesse sido reconhecida qualquer perda por imparidade.

(ii) Qualquer quantia remanescente do aumento deve ser creditada diretamente no património líquido como excedente de revalorização. Na alienação subsequente da propriedade de investimento, o excedente de revalorização pode ser transferido para resultados transitados. A transferência do excedente de reavaliação para resultados transitados não deve ser feita através dos resultados do período.

69 — No caso de uma transferência de inventários para propriedades de investimento que vai ser registada ao justo valor, qualquer diferença entre o justo valor da propriedade nessa data e a sua anterior quantia escriturada deve ser reconhecida nos resultados.

70 — O tratamento das transferências de inventários para propriedades de investimento que vão ser registadas pelo justo valor é consistente com o tratamento das vendas de inventários.

71 — Quando uma entidade concluir a construção ou o desenvolvimento de uma propriedade de investimento construída para si própria que vai ser registada ao justo valor, qualquer diferença entre o justo valor da propriedade nessa data e a sua quantia escriturada anterior deve ser reconhecida nos resultados.

8 — Alienações

72 — Uma propriedade de investimento deve ser desreconhecida na data de alienação ou quando for permanentemente retirada do uso e da sua alienação não se esperam benefícios económicos futuros ou potencial de serviço.

73 — A alienação de uma propriedade de investimento pode ocorrer por venda ou celebrando uma locação financeira. Para determinar a data de alienação da propriedade de investimento, uma entidade deve aplicar os critérios da NCP 13 — Rendimento de Transações com Contraprestação para reconhecimento do rendimento da venda de bens. A NCP 6 — Locações deve aplicar-se a uma alienação efetuada ao celebrar uma locação financeira ou a uma venda seguida de locação.

74 — Se, de acordo com o princípio do reconhecimento da presente Norma, uma entidade reconhecer na quantia escriturada de um ativo o custo de substituição de uma parte da propriedade de investimento, deve desreconhecer a quantia escriturada da parte substituída. No caso de propriedades de investimento contabilizadas segundo o modelo do custo, uma parte substituída pode não ser uma parte que era depreciada separadamente. Se não for praticável para uma entidade determinar a quantia escriturada da parte substituída, pode usar o custo da substituição como uma indicação de qual seria o custo da parte substituída à data em que foi adquirida ou construída. Segundo o modelo do justo valor, o justo valor da propriedade de investimento pode já refletir que a parte a ser substituída

perdeu o seu valor. Noutros casos pode ser difícil apurar que percentagem de justo valor deve ser reduzida relativamente à parte a ser substituída. Uma alternativa para reduzir o justo valor da parte substituída, quando não for praticável fazê-lo, é incluir o custo da substituição na quantia escriturada do ativo e em seguida reavaliar o justo valor, tal como seria exigido para adições que não envolvessem substituição.

75 — Os ganhos ou perdas provenientes do abate ou alienação de propriedades de investimento devem ser determinados como a diferença entre os rendimentos líquidos da alienação e a quantia escriturada do ativo e devem ser reconhecidos nos resultados (a menos que a NCP 6 — Locações exija de forma diferente no caso de uma venda seguida de locação) no período do abate ou alienação.

76 — A retribuição a receber pela alienação de uma propriedade de investimento deve ser reconhecida inicialmente ao justo valor. Em particular, se o pagamento de uma propriedade de investimento for diferido, a retribuição recebida deve ser reconhecida inicialmente pelo preço a dinheiro equivalente. A diferença entre a quantia nominal da retribuição e o preço a dinheiro equivalente deve ser reconhecida como rendimento de juro segundo a NCP 13 usando o modelo do juro efetivo.

77 — Uma entidade aplica a NCP 15 — Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, ou outras Normas, conforme apropriado, a quaisquer passivos que retenha após alienação de uma propriedade de investimento.

78 — A retribuição de terceiros relativa a uma propriedade de investimento que ficou em imparidade, ou foi perdida ou abandonada, deve ser reconhecida nos resultados quando a retribuição se tornar recebível.

79 — As imparidades ou perdas em propriedades de investimento, reclamações ou pagamentos de retribuições provenientes de terceiros e qualquer compra ou construção subsequente de ativos de substituição são acontecimentos económicos separados e devem ser contabilizados separadamente como segue:

(a) As imparidades de propriedades de investimento devem ser reconhecidas de acordo com a NCP 9 — Imparidade de Ativos, conforme apropriado;

(b) Os abates ou alienações de propriedades de investimento devem ser reconhecidos de acordo com os parágrafos 72 a 77 da presente Norma;

(c) A retribuição de terceiros relativa a propriedades de investimento que ficou com imparidade, ou foi perdida ou abandonada deve ser reconhecida nos resultados quando se tornar recebível; e

(d) O custo dos ativos restaurados, comprados ou construídos como substituições deve ser determinado de acordo com os parágrafos 20 a 31 da presente Norma.