

NCRF 11: Propiedades de Inversión



Definição

■ *Propriedade de Investimento:*

- Propriedade (terreno ou um edifício, ou parte de um edifício, ou ambos) detida para obter rendas ou para valorização do capital ou ambas as finalidades e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas ou para venda no decurso normal do negócio.

Definição

Exemplos de itens que são PI:

- Terrenos detidos para valorização do capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no decurso normal do negócio;
- Terrenos detidos para uso futuro ainda não determinado; e
- Edifícios detidos e locados, ou para locar, segundo uma ou mais locações operacionais.

Definição

Exemplos de itens que não são PI:

- Propriedades destinadas à venda no decurso normal do negócio ou em vias de construção ou desenvolvimento para tal venda (NCRF 18 - Inventários);
- Propriedades que estejam a ser construídas ou desenvolvidas por conta de terceiros (NCRF 19 – Contratos de construção);
- Propriedades que estejam a ser construídas ou desenvolvidas para uso futuro como PI (NCRF 7 - AFT);

Definição

Exemplos de itens que não são PI:

- Propriedades ocupadas, incluindo propriedades detidas para futuro uso ou futuro desenvolvimento e subsequente uso como propriedades ocupadas, propriedades ocupadas por empregados e propriedades ocupadas aguardando alienação (NCRF 7 ...).

Definição

Conta 42 – Propriedades de investimento

421 – Terrenos e recursos naturais

422 – Edifícios e outras construções

.....

426 – Outras propriedades de investimento

Reconhecimento

Critérios de reconhecimento

Uma PI deve ser reconhecida como activo se, e apenas se:

- **For provável que os benefícios económicos futuros associados à PI fluirão para a entidade; e**
- **O custo da PI puder ser mensurado com fiabilidade.**

Reconhecimento

Aplicação dos critérios de reconhecimento

A todos os custos de uma PI incorridos:

- Inicialmente, para adquirir a PI;
- Posteriormente, para adicionar ou substituir uma parte da PI; e
- Posteriormente, para prestar manutenção à PI.

Mensuração inicial

O custo de uma PI adquirida
compreende:

- Preço de compra; e
- Custos directamente atribuíveis.

Mensuração inicial

- **Custos directamente atribuíveis – exemplos:**
 - Remunerações profissionais por serviços legais;
 - Impostos de transferência de propriedade; e
 - Outros custos de transacção.

Mensuração inicial

O custo de uma PI construída
compreende:

- Custo à data em que a construção ou desenvolvimento fique concluído (NCRF 7).

Mensuração subsequente

- A mensuração subsequente das Propriedades de investimento pode ser feita pelo:
 - Modelo do custo ou
 - Modelo do justo valor

Mensuração subsequente

Modelo do custo

- Mensurar as PI de acordo com o modelo do custo previsto na norma sobre Activos Fixos Tangíveis;
- Divulgar o justo valor das PI.

Mensuração subsequente

Modelo do justo valor

- **Regra geral:** mensurar as PI ao justo valor e reconhecer os ganhos e as perdas provenientes de alterações no justo valor nos resultados do período (conta 773 – Ganhos por aumentos de justo valor em PI e conta 663 – Perdas por reduções de justo valor em PI);
- **Exceção:** aplicar o modelo do custo previsto na norma sobre AFT, utilizando um valor residual nulo, quando há clara evidência à partida de que o justo valor da PI não é determinável com fiabilidade numa base continuada.

Mensuração subsequente

Modelo do justo valor – JV?

- ***Justo valor:*** preço pelo qual a propriedade poderia ser trocada entre partes conhecedoras e dispostas a isso numa transacção em que não existia relacionamento entre as mesmas;
- ***Determinação:*** de preferência, por um avaliador independente que tenha uma qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência recente na localização e na categoria da PI a valorizar.

NCRF-PE

Principais diferenças

- A NCRF para pequenas entidades omite este assunto.

NCRF 11 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

F I M