



**LISBOA  
SCHOOL OF  
ECONOMICS &  
MANAGEMENT**

## **AUDITORIA**

Licenciaturas do ISEG

Ano Lectivo de 2016/2017

### **8. Auditoria às diferentes áreas das demonstrações financeiras (continuação)**

#### **8.6. Investimentos Financeiros e Propriedades de Investimento**

[jlacunha@iseg.utl.pt](mailto:jlacunha@iseg.utl.pt)

# INVESTIMENTOS FINANCEIROS E PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

## AUDITORIA ÀS CONTAS DE BALANÇO DOS INVESTI- MENTOS FINANCEIROS

### Princípios contabilísticos fundamentais

- **Conteúdo**

Activos financeiros (acções, obrigações, etc.) detidos com carácter permanente em participações estratégicas ou detidas até à maturidade, bem como empréstimos concedidos às entidades participadas

Lista de contas do SNC para esta classe de activos:

#### 41 Investimentos financeiros

##### 411 Investimentos em subsidiárias

4111 Participações de capital - método da equivalência patrimonial

4112 Participações de capital - outros métodos

4113 Empréstimos concedidos

##### 412 Investimentos em associadas

4121 Participações de capital - método da equivalência patrimonial

4122 Participações de capital - outros métodos

4123 Empréstimos concedidos

- 413 Investimentos em entidades conjuntamente controladas
  - 4131 Participações de capital - método da equivalência patrimonial
  - 4132 Participações de capital - outros métodos
  - 4133 Empréstimos concedidos
- 414 Investimentos noutras empresas
  - 4141 Participações de capital
  - 4142 Empréstimos concedidos
- 415 Outros investimentos financeiros
  - 4151 Detidos até à maturidade
  - 4158 Outros
- 419 Perdas por imparidade acumuladas

- **Classificação das empresas segundo a sua ligação**

- **empresas do grupo**

**empresa-mãe**: domina outra(s) empresa(s), isto é, possui mais de 50% do capital ou votos dessas empresas

**subsidiárias**: são dominadas por uma empresa-mãe

- **associadas**

a empresa participante exerce uma **influência significativa** sobre a gestão e política financeira da participada, presumindo-se que a participante detenha essa influência sempre que possua mais de

20% dos votos e não possa ser considerada como empresa-mãe

- **entidades conjuntamente controladas**

a empresa participante controla a entidade conjuntamente com terceiros, detendo todos poder equivalente (casos típicos: joint ventures, Acordos Complementares de Empresas - ACE)

- **outras empresas**

as participações menores de 20%

- Mensuração das participações

Tipo de ligação	Base de mensuração
<i>Subsidiárias e associadas</i>	equivalência patrimonial
<i>Entidades conjuntamente controladas</i>	equivalência patrimonial
<i>Outras empresas</i>	custo ou justo valor

- Método de equivalência patrimonial (*equity method*)

O saldo da conta do investimento financeiro na subsidiária (ou na associada) representa o valor da fracção do capital próprio

detido na mesma e não o respectivo custo de aquisição (aplicação do princípio da substância sobre a forma).

- Mensuração inicial: custo de aquisição
- Mensuração anual subsequente: valor da fracção do capital próprio detido na participada

Desta forma o saldo da conta do investimento financeiro varia anualmente devido a:

- lucros ou prejuízos obtidos pela participada, cuja contrapartida são contas de ganhos ou perdas do exercício (*785 Rendimentos e ganhos em subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos* ou *685 Gastos e perdas em subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos*);
- outras alterações no capital próprio da participada que não tenham sido reconhecidas nos resultados desta (revalorização de activos, etc), cuja contrapartida é registada numa subconta de capital próprio (*571 Ajustamentos em activos financeiros relacionados com o MEP*)

- Mensuração dos restantes investimentos financeiros

Os restantes investimentos financeiros são mensurados inicialmente ao custo e, subsequentemente, a base de mensuração será a estipulada na *NCRF 27 Instrumentos Financeiros* para cada tipo de investimento, tal como resumidamente se indica no quadro seguinte:

Tipo de investimento financeiro	Base de mensuração
Outros investimentos financeiros detidos até à maturidade	Custo amortizado

Empréstimos concedidos a subsidiárias e associadas que satisfaçam os requisitos do §13º da NCRF 27	Custo amortizado
Empréstimos concedidos a subsidiárias e associadas que não satisfaçam os requisitos do §13º da NCRF 27	Custo
Investimentos em obrigações não convertíveis	Custo (ou custo amortizado se satisfizer os requisitos do §13º da NCRF 27)
Investimentos em acções ou outros instrumentos de capital próprio que não sejam negociados publica-mente e cujo justo valor não possa ser obtido de forma fiável	Custo (ou custo amortizado se satisfizer os requisitos do §13º da NCRF 27)
Investimentos financeiros que não sejam mensurados ao custo ou ao custo amortizado, tais como: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instrumentos de dívida perpétua ou obrigações convertíveis</li> <li>- acções ou outros instrumentos de capital próprio negociados publicamente, etc.</li> </ul>	justo valor através dos resultados

- Imparidade e reversão de Investimentos financeiros

A imparidade dos investimentos financeiros está tratada nos §§23 a 29 da *NCRF 27 Instrumentos Financeiros*. Anualmente, se existir uma evidência objectiva de imparidade, deve ser reconhecida uma perda por imparidade na demonstração de resultados (*653 Perdas por imparidade em investimentos financeiros*) por contrapartida de *419 Perdas por imparidades acumuladas*. O §24 da *NCRF 27* especifica alguns dados observáveis que constituem evidência objectiva da imparidade do activo financeiro, tais como:

- significativa dificuldade financeira do emitente ou devedor;
- quebra contratual, tal como não pagamento ou incumprimento no pagamento do juro ou amortização da dívida;
- torne-se provável que o devedor irá entrar em falência ou qualquer outra reorganização financeira, etc..

O montante da perda por imparidade é determinado nos termos do §27 e será:

- para um instrumento mensurado ao custo amortizado, a diferença entre a quantia escriturada e o valor presente (actual) dos fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juro original efectiva do activo financeiro; e
- para instrumentos de capital próprio, compromissos de empréstimo e opções mensuradas ao custo, a diferença entre a quantia escriturada e a melhor estimativa de justo valor do referido activo.

Se, num período subsequente, a quantia de perda por imparidade diminuir deve ser revertida na demonstração de resultados (*7623 Reversões de perdas por imparidade em investimentos financeiros*) a imparidade anteriormente reconhecida.

- Informações a incluir no anexo

Existem múltiplas obrigações de divulgação no modelo do anexo que as empresas devem observar na preparação das suas demonstrações financeiras anuais.

### Princípios de controlo interno aplicáveis às contas de investimentos financeiros

- Instituição de um sistema de controlo físico e financeiro dos títulos representativos dos investimentos financeiros e do recebimento dos respectivos rendimentos
- Exigência de autorização prévia quanto a transacções sobre investimentos financeiros e quanto a registos sobre imparidades e respectiva reversão
- Análise periódica à adequação e suficiência das imparidades e reversões registadas

## Objectivos da auditoria

comprovar que:

- Os saldos do balanço compreendem activos financeiros detidos com carácter permanente em participações estratégicas ou detidas até à maturidade, bem como empréstimos concedidos às entidades participadas
- A mensuração dos activos classificados como investimentos financeiros está de acordo com o disposto nas NRCF que se lhes aplicam
- Se houver evidência objectiva, nos termos do §24 da NCRF 27 de que o activo financeiro está em imparidade, a mesma deve ser reconhecida na demonstração de resultados. Subsequente diminuição da quantia da imparidade dá lugar ao reconhecimento na demonstração de resultados de uma reversão.
- Os rendimentos obtidos no exercício bem como quaisquer mais ou menos - valias provenientes da alienação de investimentos financeiros foram devidamente reconhecidos e valorizados
- As informações a incluir no Anexo estão adequadamente manifestadas

## Procedimentos substantivos a aplicar

- Confirmação da titularidade e da existência de ónus
- Bens e títulos sujeitos a registo
  - imóveis e quotas
  - confirmação directa, através de pedido de certidões junto da Conservatória do Registo Comercial (quotas) ou Conservatória do Registo Predial (imóveis)
- bens e títulos não sujeitos a registo
  - Contagem física dos títulos existentes em cofre
  - confirmação directa da titularidade e ónus junto dos bancos em que se encontrem depositados
- Comprovação do custo de aquisição das adições
  - Verificação dos preços de aquisição e da correcção dos registos contabilísticos através da análise aos documentos comprovativos das compras dos novos investimentos financeiros
- Verificação da aplicação da equivalência patrimonial
  - Obtenção e análise das demonstrações financeiras e relatórios de auditoria relativos a empresas filiais e

associadas, para efeitos da verificação da correcta aplicação do método da equivalência patrimonial

- Análise comparativa entre os saldos das participações em subsidiárias e associadas e os valores das fracções de capital próprio detidas nos capitais destas por forma a comprovar se foi ou não aplicado o método da equivalência patrimonial e, em caso negativo, se tal está de acordo com a NCRF aplicável
  
- Verificação da aplicação do custo amortizado
  - Obtenção da documentação justificativa da aplicação do custo amortizado na mensuração do investimento financeiro e teste ao respectivo cálculo
  
- Verificação da aplicação do justo valor
  - Obtenção da documentação justificativa da aplicação do justo valor na mensuração do investimento financeiro (cotações, relatórios de avaliação) e teste ao respectivo cálculo e registo como ganho ou perda
  
- Verificação de eventuais perdas de valor dos investimentos financeiros
  - Obtenção das cotações dos títulos e outras informações indicativas do valor dos activos mantidos como investimentos financeiros e comparação destes valores

com os registados na contabilidade, tendo em vista a análise à razoabilidade das imparidades.

- Comprovação documental do apuramento e contabilização dos rendimentos e das mais/menos - valias realizadas no exercício
  - Teste à contabilização das rendas, juros, lucros e dividendos gerados pelos investimentos financeiros e às operações de venda realizadas no exercício e correspondentes registos de mais ou menos-valias.
  
- Teste das informações incluídas no Anexo, quanto à sua exactidão e adequação
  - Investigar a existência das situações que devem ser objecto de divulgação em Anexo, designadamente através da verificação das respostas às circularizações a bancos e das certidões sobre titularidade e ónus de activos

# AUDITORIA ÀS CONTAS DE BALANÇO DAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

## Princípios contabilísticos fundamentais

- **Conteúdo**

*“Propriedade de investimento: é a propriedade (terreno ou um edifício — ou parte de um edifício — ou ambos) detida (pelo dono ou pelo locatário numa locação financeira) para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas as finalidades, e não para:*

- (a) Uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou*
- (b) Venda no curso ordinário do negócio”*

O SNC contempla a seguinte lista de contas para esta classe de activos:

- 42 Propriedades de investimento
  - 421 Terrenos e recursos naturais
  - 422 Edifícios e outras construções
  - 426 Outras propriedades de investimento
  - 428 Depreciações acumuladas
  - 429 Perdas por imparidade acumuladas

- **Mensuração das propriedades de investimento**

- A mensuração inicial é ao preço de custo, incluindo os encargos com a transacção (escrituras, registos, impostos, etc.).
- A mensuração anual subsequente será feita de acordo com o modelo alternativo adoptado pela empresa:
  - modelo do custo, isto é, custo de aquisição deduzido das depreciações acumuladas e eventuais perdas por imparidade acumuladas
  - modelo do justo valor, sem depreciação do activo e eventuais variações do justo valor com com contrapartida nos resultados

- **Depreciações das propriedades de investimento**

Adoptando o modelo do custo as propriedades serão depreciadas ao longo da sua vida útil

- **Imparidade das propriedades de investimento**

Adoptando o modelo do custo a imparidade do activo é determinada nos termos da NCRF 12 Imparidade de activos.

- **Informações a incluir no anexo**

Existem múltiplas obrigações de divulgação no modelo do anexo contido no SNC que as empresas devem observar na preparação das suas demonstrações financeiras.

### Princípios de controlo interno aplicáveis às contas de propriedades de investimento

- Instituição de um sistema de controlo legal, físico e financeiro das propriedades de investimento e do recebimento dos respectivos rendimentos
- Exigência de autorização prévia quanto a transacções sobre propriedades de investimento
- Acompanhamento permanente do valor das propriedades de investimento, tendo em vista o registo de imparidades e respectiva reversão, quando o modelo de mensuração adoptado é o do custo,
- Obtenção de avaliações periódicas das propriedades de investimento, tendo em vista a determinação de eventuais ganhos ou perdas do exercício, sempre que o modelo mensuração adoptado seja o do justo valor
- Análise periódica à adequação e suficiência das amortizações e imparidades acumuladas quando o modelo de mensuração adoptado é o do custo

## Objectivos da auditoria

comprovar que:

- Os saldos do balanço compreendem activos financeiros, como terrenos e edifícios, detidos com a finalidade de serem obtidas rendas ou a valorização futura do investimento
- A mensuração dos activos classificados como propriedades de investimento está de acordo com o disposto na NRCF 11, isto é, foi adoptado ou o modelo do justo valor ou o do custo
- Os aumentos ou diminuições do justo valor são registados por contrapartida de resultados no modelo do justo valor, não sendo o activo depreciado
- No modelo do custo as propriedades de investimento são depreciadas ao longo da sua vida útil esperada
- No modelo do custo, a imparidade foi apreciada nos termos da NCRF 12 Imparidade de activos.
- Os rendimentos obtidos no exercício – juros, rendas - bem como quaisquer mais ou menos - valias provenientes da alienação de propriedades de investimento foram devidamente reconhecidos e valorizados
- As informações a incluir no Anexo estão adequadamente manifestadas

## Procedimentos substantivos a aplicar

- Confirmação da titularidade e da existência de ónus
  - Bens e títulos sujeitos a registo
    - Terrenos e edifícios
      - confirmação directa, através de pedido de certidões junto da Conservatória do Registo Predial
- Comprovação do custo de aquisição das adições
  - Verificação dos preços de aquisição e da correcção dos registos contabilísticos através da análise aos documentos comprovativos das compras das novas propriedades de investimento
- Verificação da aplicação do justo valor
  - Análise à satisfação dos requisitos para a adopção do método do justo valor
  - Obtenção da documentação justificativa da aplicação do justo valor na mensuração da propriedade de investimento (cotações, relatórios de avaliação) e teste ao respectivo cálculo e registo contabilístico

- Verificação de eventuais perdas de valor das propriedades de investimento
  - Obtenção das informações indicativas do valor dos activos mantidos como propriedades de investimento e mensurados ao custo e comparação destes valores com os registados na contabilidade, tendo em vista a análise à razoabilidade das imparidades.
- Comprovação documental do apuramento e contabilização dos rendimentos e das mais/menos - valias realizadas no exercício
  - Teste à contabilização das rendas e juros gerados pelas propriedades de investimento e às operações de venda realizadas no exercício e correspondentes registos de mais ou menos-valias.
- Teste das informações incluídas no Anexo, quanto à sua exactidão e adequação
  - Investigar a existência das situações que devem ser objecto de divulgação em Anexo, designadamente através da verificação das certidões sobre titularidade e ónus