

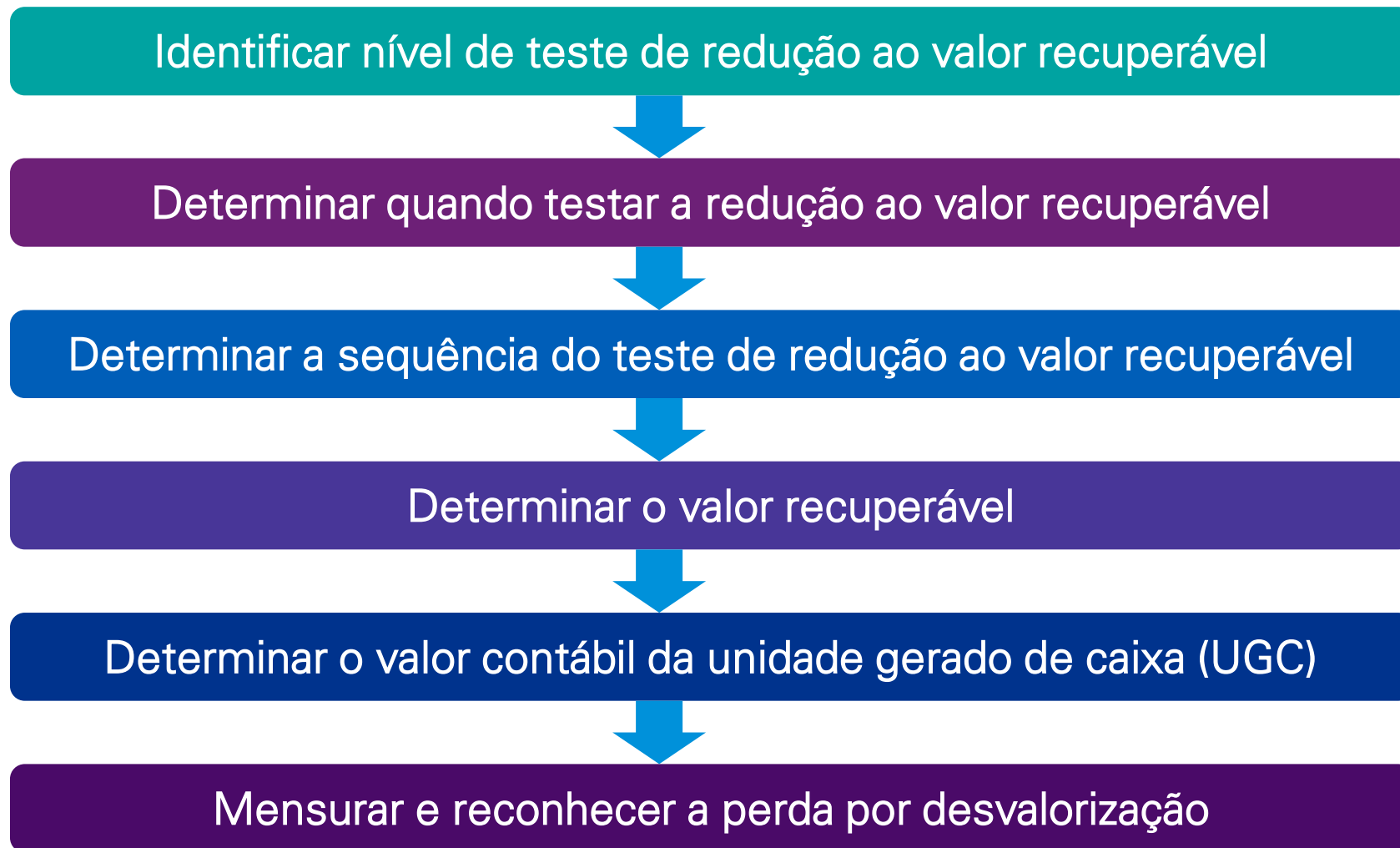


Testando *impairment* de escritório alugado



Relembrando alguns
conceitos do CPC 01/
IAS 36

Teste de redução ao valor recuperável



A frequência do teste depende do ativo

Ágio por expectativa de rentabilidade futura, intangível com vida útil indefinida, intangível ainda não disponível para uso

Quaisquer outros ativos no escopo do IAS 36 (CPC 01)



A qualquer momento durante o ano, mas no mesmo período a cada ano



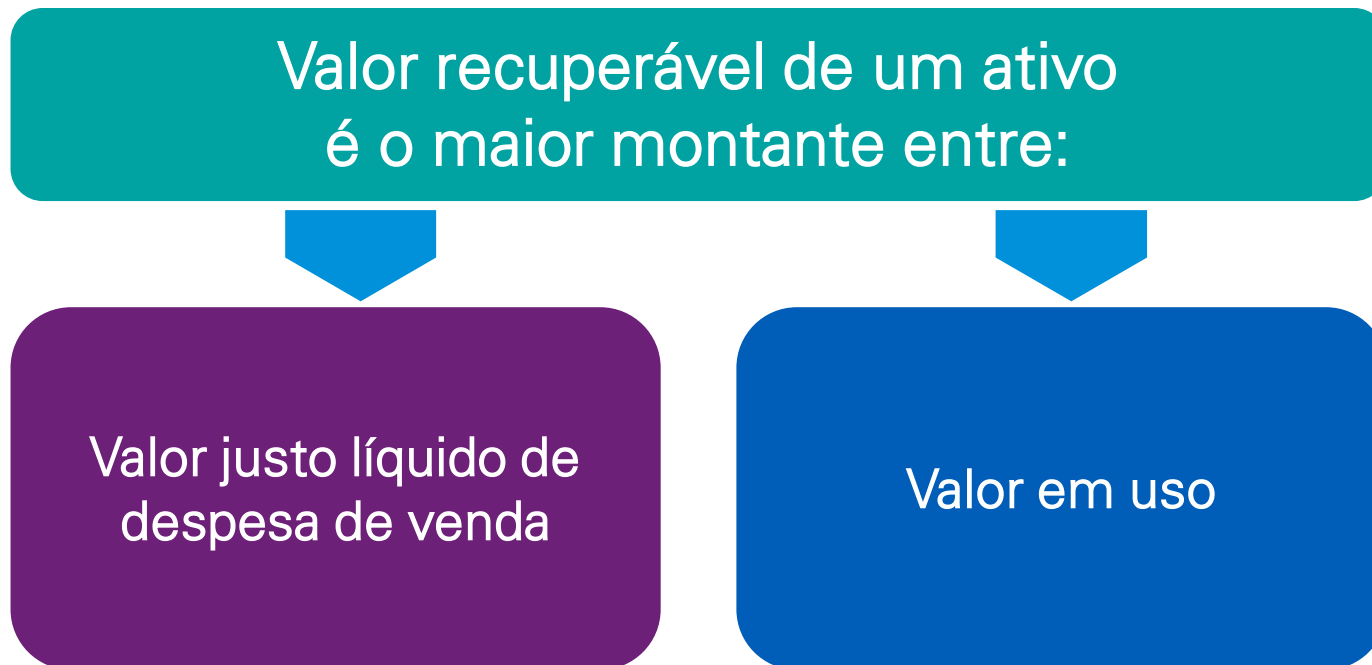
Teste anual mandatório
+
Se existir indicação de redução no valor recuperável

Se existir indicação de redução no valor recuperável

Exemplos de indicadores de redução ao valor recuperável



Valor recuperável



Valor em uso

É o valor presente de fluxos de caixa futuros esperados que devem advir de um ativo ou de unidade geradora de caixa

Questão: Mensurar o valor recuperável?

- A Companhia XYZ está realizando seu teste anual de redução ao valor recuperável das UGCs
- O valor em uso calculado é maior que o valor contábil, entretanto, o valor justo líquido das despesas de venda é menor

Existe uma redução no valor recuperável ou a Administração deve efetuar testes adicionais?

- 1 Existe perda por redução ao valor recuperável.
- 2 A Administração deve efetuar testes adicionais para concluir se há perda.
- 3 Não há perda por redução ao valor recuperável.



Questão: Mensurar a perda por desvalorização ?

- A Companhia XYZ realizou teste de redução ao valor recuperável anual e calculou os seguintes valores:
- Valor justo líquido das despesas de venda = 500
- Valor em uso = 590
- O valor contábil da UGC é de 610

Qual é a perda por desvalorização?

- 1 110.
- 2 20.
- 3 90.



Testando *impairment* de escritório alugado

Qual o
problema?

A pandemia da COVID-19 mudou as práticas de trabalho, levando a um aumento nos modelos de trabalho remoto e híbrido. **Alguns inquilinos estão buscando encerrar ou renegociar seus aluguéis de imóveis.**

Qual o
impacto?

Mudanças no uso esperado do espaço de escritório podem ter **consequências contábeis significativas**. Por exemplo, um ativo de direito de uso (ROU) pode ter **redução ao valor recuperável** ou pode haver uma **mudança em sua vida útil estimada**.

Qual o
próximo
passo?

As entidades precisam avaliar os potenciais impactos em suas DFs agora, porque **uma decisão de desocupar ou sublocar a propriedade é um potencial indicador de redução ao valor recuperável.**

Perguntas

- 1 Existem indicadores de que o ativo de direito de uso está deteriorado?
- 2 O ativo de direito de uso é testado de forma individual?
- 3 Como é determinado o valor em uso?
- 4 E se apenas uma parte for ou será sublocada ou desocupada?
- 5 E se um imóvel está ou será desocupado, mas não sublocado?
- 6 Como é determinado o valor justo de um ativo de direito de uso?
- 7 O que mais eu preciso considerar?



Existem indicadores de que o ativo de direito de uso está deteriorado?



Quando testar?

Os ativos de direito de uso são testados quanto à redução ao valor recuperável de acordo com o CPC 01/IAS 36 quando existem indicadores de redução ao valor recuperável. [CPC 06/IFRS 16.33, CPC 01/IAS 36.9]

- Em cada data de reporte, a entidade deve avaliar se existe indicador de redução ao valor recuperável.

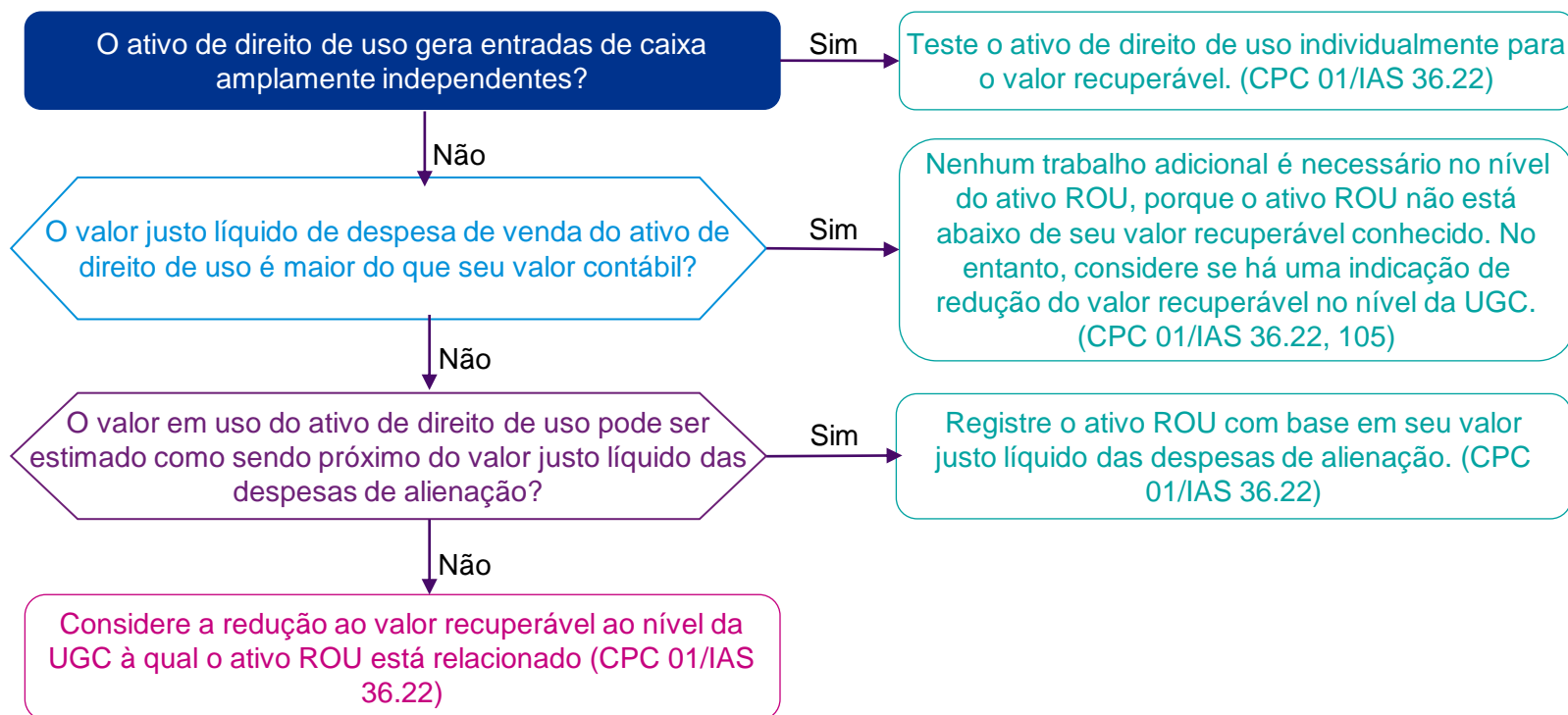


Existe indicadores?

Uma indicativo de redução ao valor recuperável - mudanças significativas reais ou esperadas na extensão ou maneira em que um ativo é usado. [CPC01/IAS 36.12 (f)]

- **Normalmente, a decisão de uma entidade de sublocar ou desocupar um imóvel alugado indica que o ativo de direito de uso pode ter redução no seu valor recuperável.**

O ativo de direito de uso é testado de forma individual?



- ✓ Um ativo ROU que gera fluxos de caixa amplamente independentes → por exemplo, um ativo ROU relacionado ao espaço de escritório sublocado.
- ✓ Um ativo ROU que não gera fluxos de caixa amplamente independentes → por exemplo, um ativo ROU relacionado ao espaço de escritório para uso próprio.

Como o valor em uso é determinado?

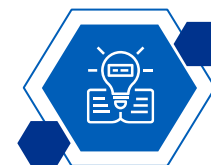
Quando uma entidade decide sublocar espaço de escritório no futuro, o valor em uso do ativo de direito de uso relacionado pode ser visto como compreendendo períodos separados de **uso próprio** e **subarrendamento**.



Período de uso próprio

Valor em uso não pode ser determinado em um nível de ativo para o período em que se espera que o espaço de escritório seja usado pela entidade junto com outros ativos como parte de uma UGC.

No entanto, se o período de uso próprio for muito curto, então o valor em uso de um ativo ROU pode ser estimado como sendo próximo ao seu valor justo líquido das despesas de alienação.

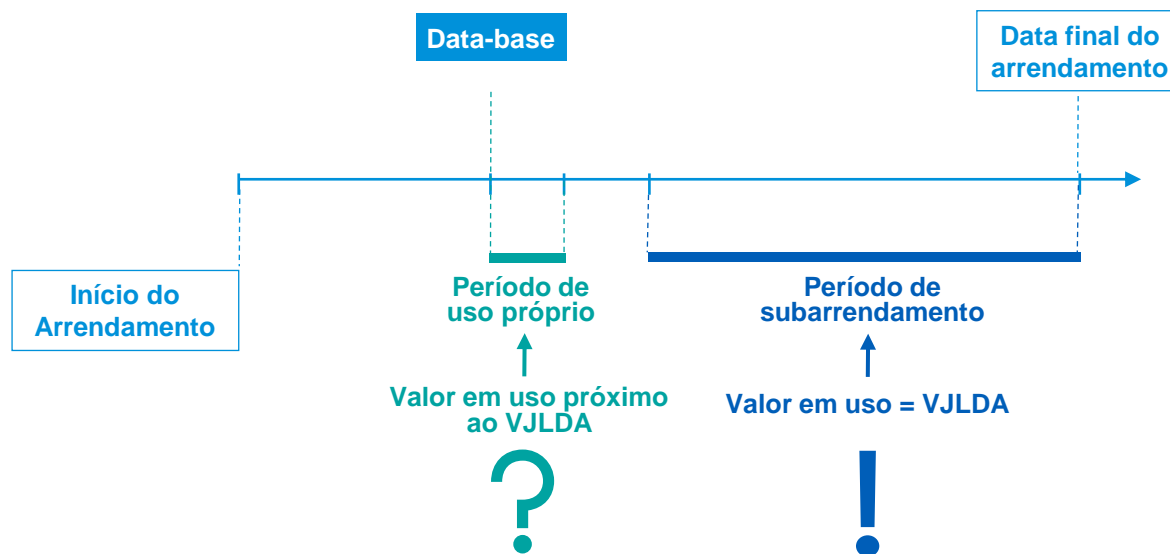


Período de subarrendamento

O valor em uso de um ativo ROU relativo a espaço de escritório pode ser determinado para o período em que o espaço do escritório está previsto para ser sublocado, e é igual ao valor justo líquido das despesas de alienação.

Quanto mais curto for o período de uso próprio em relação ao período de subarrendamento, mais próximo o valor em uso estará do VJLDA. [CPC 01/IAS 36.21, 67 (a)]

Como o valor em uso é determinado?



Quanto mais curto for o período de uso próprio em relação ao período de subarrendamento, mais próximo o valor em uso estará do VJLDA. [CPC 01/IAS 36.21, 67 (a)]

Como o valor em uso é determinado? (cont.)

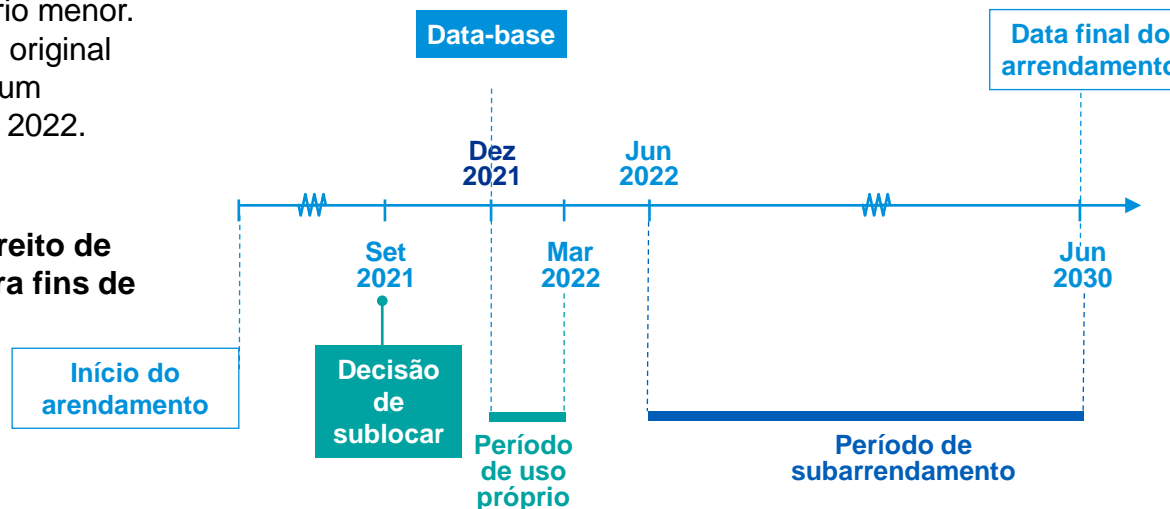


Valor em uso próximo do VJLDA

Cenário

- A entidade Z reconhece um ativo ROU para um prédio de escritórios que aluga até junho de 2030.
- Em setembro de 2021, Z decide se mudar para instalações menores e vai sublocar o escritório pelo restante do prazo de locação.
- Em dezembro de 2021, Z assina um contrato para alugar um escritório menor. Z espera desocupar o escritório original em março de 2022 e encontrar um inquilino substituto em junho de 2022.
- O mercado de aluguéis para propriedades semelhantes diminuiu significativamente desde que Z entrou no contrato de arrendamento. Portanto, o VJLDA do ativo ROU de Z é inferior ao seu valor contábil.

Em que nível Z deve testar o direito de usar o prédio de escritórios para fins de impairment?



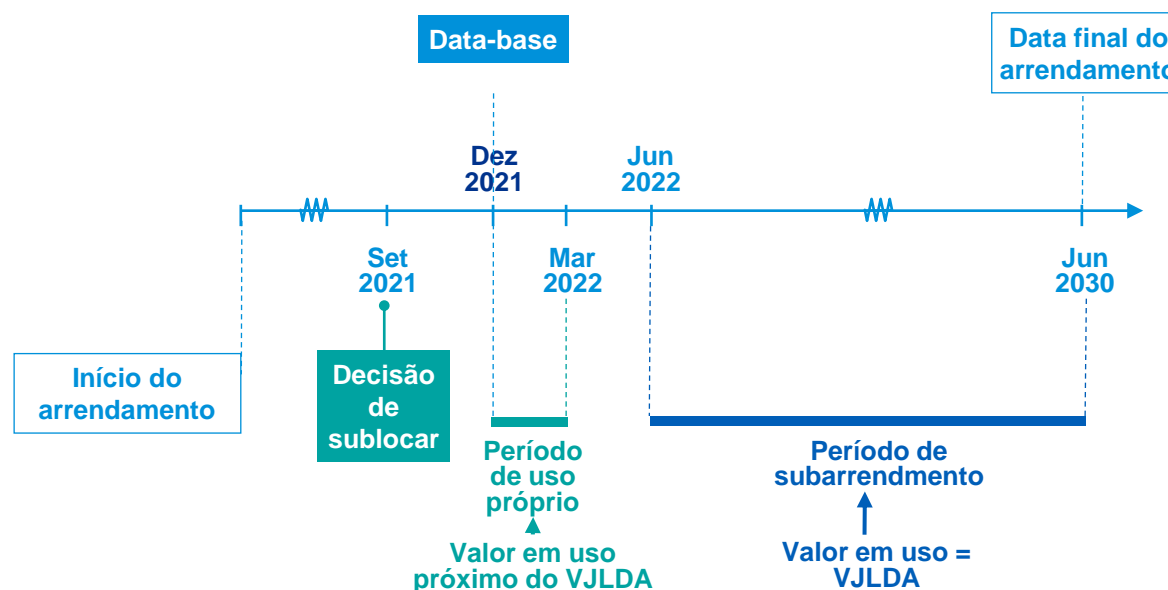
Como o valor em uso é determinado? (cont.)



Valor em uso próximo do VJLDA

Análise

O valor em uso do ativo ROU pode ser estimado como sendo próximo ao seu VJLDA. Tal deve-se ao curtíssimo período de utilização até à desocupação do escritório original (3 meses) e considerando a duração do período de utilização própria relativamente ao período de subarrendamento previsto de 8 anos. Portanto, a administração realiza o teste de redução ao valor recuperável de forma individual e determina o valor recuperável do ativo ROU usando seu VJLDA.





Obrigado

