

IFRS no  
setor imobiliário  
*Além da contabilidade  
e dos relatórios  
financeiros*



# A indústria imobiliária na convergência

As discussões ligadas ao International Financial Reporting Standards (IFRS), as normas internacionais de contabilidade, se fazem cada vez mais presentes em publicações, na internet e em conversas entre executivos de todo o mundo. Isso é mais uma evidência de que o mundo rumo claramente para a convergência contábil. Mais de 100 países já adotam o IFRS em suas demonstrações financeiras, e as companhias da indústria imobiliária, devido a características do próprio setor, têm razões de sobra para estarem alinhadas com essa tendência.

Nos últimos anos, o Brasil foi pólo de massivos investimentos no setor imobiliário. O mercado de imóveis residenciais, por exemplo, se beneficiou da onda de investimentos de grupos estrangeiros, que veio ao encontro do crescimento da demanda das classes média e média-baixa pela casa própria, impulsionada pela expansão do crédito. No segmento de *shopping centers*, houve um movimento de consolidação, em que empresas com maior capacidade de investimentos lideraram as aquisições. Várias alianças entre grupos estrangeiros e companhias nacionais têm sido firmadas, beneficiando os usuários e todo o mercado.

Como resultado do aquecimento da indústria imobiliária nos últimos anos, um número expressivo de empresas do setor efetuou suas ofertas públicas iniciais de ações (de "Initial Public Offerings", as IPOs), tendo de aderir às regras do Novo Mercado, que inclui, entre outras exigências, a obrigatoriedade de apresentação de informações financeiras adicionais de acordo com as normas internacionais de contabilidade.

Não há dúvida de que o setor se sofisticou. Por outro lado, no entanto, atuar nele ficou muito mais difícil, já que a atual conjuntura do mercado global traz uma série de desafios para as organizações. E as empresas estão percebendo que podem se valer dos benefícios da adoção do IFRS para responder a esses desafios.

Em primeiro lugar, deve-se considerar que, elaborando relatórios financeiros de acordo com o IFRS, ganha-se qualidade e transparência nas informações, lembrando que a contabilidade e os relatórios financeiros são, naturalmente, uma conexão vital entre as empresas do setor imobiliário e seus fornecedores de capital.

Além disso, em um mercado altamente competitivo, as empresas imobiliárias precisam procurar continuamente meios de estar à frente de seus concorrentes e, realizando a transição para o IFRS da melhor maneira possível, elas só têm a ganhar em competitividade.

Algumas mudanças e acontecimentos ocorridos a partir de 2007 fizeram com que a discussão acerca da transição para o IFRS passasse a ser tratada como uma preocupação a ser endereçada em curto prazo.

Tendo todas essas questões em pauta, a Deloitte preparou este guia de orientação para a adoção do IFRS, direcionado especialmente para empresas do setor imobiliário. Como uma organização global, a Deloitte conta com experiência e expertise únicas, que a tornam especialmente preparada para endereçar todos os desafios das etapas de transição rumo ao IFRS.

# Uma tendência global cada vez mais acelerada

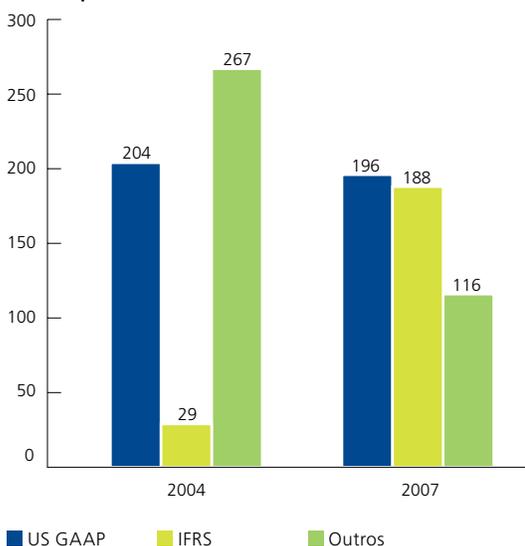
O movimento de convergência para o IFRS está acelerado e é uma tendência global. No Brasil não poderia ser diferente. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) anunciou uma proposta de diretrizes para a adoção do IFRS, na qual estão incluídos um cronograma e prazos para a transição obrigatória para esse modelo contábil, começando pelos anos fiscais com término a partir de 31 de dezembro de 2010.

Entre os recentes movimentos que estão acelerando o processo de convergência para o IFRS no Brasil, destacam-se:

- A criação de uma regulamentação de governança corporativa pela Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), que requer que companhias de Nível II e do Novo Mercado apresentem suas demonstrações financeiras reconciliadas com o IFRS ou com os Generally Accepted Accounting Principles in the United States (US GAAP), princípios contábeis geralmente aceitos nos Estados Unidos.
- A CVM, através da Instrução nº 457/07, determina que as companhias abertas deverão, a partir do exercício findo em 2010, apresentar suas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com o padrão contábil internacional.
- O Banco Central do Brasil (BC) emitiu o Comunicado nº 14.259/06, requerendo que as demonstrações financeiras de instituições financeiras sejam preparadas em IFRS a partir de 2010. Do mesmo modo, a Superintendência de Seguros Privados (Susep) determinou que as empresas seguradoras divulguem seus relatórios financeiros de acordo com o IFRS a partir da mesma data.
- Em novembro de 2007, a Securities and Exchange Commission (SEC), órgão equivalente à CVM no Brasil, aprovou a eliminação da exigência de empresas estrangeiras listadas nas bolsas norte-americanas (Foreign Private Issuers – FPIs) que preparam demonstrações financeiras em IFRS, fazerem a reconciliação com o US GAAP. O regulamento está em vigor para anos fiscais com término após 15 de novembro de 2007.

- A Lei nº 11.638/07, que veio para acelerar o processo de convergência entre as práticas contábeis adotadas no Brasil e o IFRS.
- Atualmente, o IFRS é utilizado na elaboração de relatórios financeiros em mais de 100 países e deverá ser adotado por muitos outros, incluindo Israel (2008), Chile (2009), Coréia do Sul (2009) e Canadá (2011). Recentemente, os Estados Unidos também propuseram um *roadmap* para a adoção do IFRS.

Mais empresas aderindo ao IFRS



É crescente o número de empresas do grupo das 500 maiores do *ranking* Global Fortune migrando para o IFRS. Até 2011, empresas do mundo inteiro, inclusive nos Estados Unidos, poderão ter adotado o IFRS por opção ou por exigência de norma para divulgação de informações financeiras.

# Desafios e oportunidades

Diferentemente do que muitos executivos poderiam pensar, a conversão para o IFRS, em primeiro lugar, não é somente um exercício de reformulação do plano de contas e, principalmente, não é uma questão que irá afetar apenas as áreas técnicas de contabilidade e os processos de elaboração de relatórios financeiros. Na verdade, é provável que sua empresa gaste muito

tempo abordando questões de tributação, valorização, tesouraria, jurídicas, de pessoal, tecnológicas e de comunicação para que a convergência seja bem-sucedida.

Está claro que há muito trabalho a ser feito. Ainda assim, apesar de todos os desafios, os benefícios da elaboração de relatórios segundo o IFRS superam os custos. Empresas com operações ou propriedades globais normalmente deparam-se com inúmeras exigências de relatórios legais, que devem ser elaborados segundo as normas contábeis dos diferentes países. Nesses casos, a adoção do IFRS por todas as afiliadas e subsidiárias pode trazer benefícios significativos, inclusive a redução potencial do tempo de preparação das demonstrações financeiras consolidadas, a melhoria nos controles, a redução no custo de recursos humanos e a abordagem centralizada para lidar com as questões dos relatórios legais. Além disso, a transição para um conjunto uniforme de normas traz a possibilidade de valorização da empresa perante os acionistas.

## Benefícios da adoção do IFRS

**Inevitabilidade** – A adoção do IFRS é inevitável. Dando início à convergência o mais depressa possível, sua empresa poderá implementar um processo por etapas, eficiente e ordenado, evitando o caos típico de outros grandes projetos.

**Economia de custos** – Atualmente, nossos relatórios seguem vários modelos contábeis (US GAAP, BR GAAP e IFRS, entre outros). A convergência para uma única norma contábil e a eliminação de um grande número de conciliações contábeis terão como resultado uma redução de custos significativa.

**Renovação das práticas atuais** – É possível que sua empresa queira renovar suas políticas e procedimentos na área financeira. O IFRS oferece essa oportunidade.

**Controles internos** – As políticas e os procedimentos contábeis serão renovados durante o projeto de conversão para o IFRS, e o número de normas utilizadas nos relatórios financeiros e nas conciliações irá cair radicalmente. O resultado disso é uma melhoria na precisão e na tempestividade dos relatórios financeiros.

**Simplificação e consolidação** – Conforme sua empresa se desenvolve como resultado do crescimento e de aquisições, seus sistemas de tecnologia da informação podem se tornar cada vez mais intrincados. Muitas empresas operam em um ambiente complexo de sistemas de legado contábil e ERP – máquinas que não se comunicam diretamente, levando a ajustes e conciliações passíveis de falha. A transição para o IFRS oferece a chance de simplificar e consolidar esses sistemas tão diferentes.

**Oportunidades no mercado global** – A adoção do IFRS poderá melhorar o acesso aos mercados de capital estrangeiros, uma vez que este modelo contábil permite que investidores estrangeiros tenham uma percepção mais apurada do desempenho financeiro de uma empresa e se sintam mais confiantes em informações baseadas em um conjunto de normas contábeis globalmente aceitas. As próprias organizações também acabam por beneficiar-se da melhoria da capacidade de análise do desempenho de seus pares e concorrentes.

**Alinhamento** – O mundo passa por um grande processo de transformação envolvendo ERP, informações financeiras e sistemas de tecnologia da informação. Nesse contexto, o momento é propício para considerar o esforço de conversão para o IFRS dentro do planejamento das informações e dos recursos tecnológicos das empresas.

# O plano para a implementação do IFRS

Não importa se sua empresa tem pressa em adotar o IFRS ou planeja ir em frente a passos curtos e calculados. O importante é dar início ao desenvolvimento de um plano de implementação o mais depressa possível. Por meio desse esforço, sua empresa será capaz de pôr no papel o melhor caminho, determinar o ritmo de sua jornada de conversão e, possivelmente, evitar desvios e entraves.

Para começar, é fundamental considerar as seguintes questões:

- Sua empresa fez uma lista das exigências atuais para elaboração dos relatórios financeiros com base no IFRS?
- Quanto o acesso da organização ao capital pode ser impactado pela conversão ao IFRS?
- Quantos dos concorrentes da sua empresa já adotaram o IFRS?
- Sua organização tem algum grande projeto de transformação financeira ou de ERP em andamento?
- Ela está envolvida ou avaliando a possibilidade de uma grande aquisição?
- Qual é o grau de conhecimento do IFRS em sua empresa?
- Quais serão os impactos que as exigências de adoção do IFRS trarão à organização?
- O custo-benefício da adoção do IFRS foi devidamente avaliado?

Obviamente, um plano de implementação do IFRS conterà muitos outros detalhes além dos relacionados anteriormente. A transição não inclui somente a mudança das políticas contábeis, mas impacta toda a companhia, incluindo sistemas de elaboração dos relatórios financeiros, controles internos, impostos, tesouraria, gerenciamento de caixa e jurídico, entre outros. Essa conversão requer mudanças que envolvem funcionários, processos e sistemas, mas, se devidamente planejada e administrada, poderá trazer melhorias substanciais no desempenho das funções financeiras e nos controles, bem como reduzir custos. Para que a implementação seja bem-sucedida, é importante que o impacto do IFRS sobre os vários aspectos da empresa seja bem administrado.

## A experiência européia

Em julho de 2002, o Parlamento Europeu aprovou uma legislação exigindo que as empresas cotadas em Bolsa de valores realizassem a conversão para o IFRS até 2005. Muitas empresas tiveram dificuldades para cumprir a determinação devido ao curto prazo e ao grande alcance da diretriz. Depoimentos de pessoas envolvidas sugerem que a conversão obrigou a alocação de recursos humanos e financeiros significativos, não só das áreas de finanças, mas das empresas como um todo.

Uma medida mais tangível desse esforço encontra-se na comparação das demonstrações financeiras de 2004 (GAAP local) e 2005 (IFRS) das empresas européias. As últimas demonstrações foram em média 50% mais volumosas do que as primeiras e, em certos casos, os relatórios chegaram a dobrar de volume. Grande parte desse aumento pode ser atribuída à elevação do nível de exigência na divulgação nos relatórios financeiros, nos julgamentos feitos e nas premissas usadas.

Determinadas questões contábeis se provaram especialmente problemáticas, tais como a desvalorização de ativos (*impairment*), os instrumentos financeiros, a contabilidade de *leasings* e a segregação do ativo imobilizado por componentes.

Entre as lições aprendidas da experiência européia, destacam-se:

- **Esforço freqüentemente subestimado** – A percepção inicial de que a conversão não era nada mais do que uma questão contábil foi substituída por um entendimento cada vez maior de que a tarefa era muito mais ampla e complexa.
- **Projetos que falharam ao abordar o todo** – Muitas empresas não levaram em consideração os efeitos colaterais, como os impactos sobre a TI, o RH e a tributação.
- **Início retardado que resultou na escalada de custos** – As poucas empresas que anteciparam a conversão e tomaram medidas preparatórias se beneficiaram de melhores condições, enquanto as empresas que retardaram suas iniciativas pagaram um preço alto em termos de custos elevados e maior dispersão de recursos.

- A “qualidade” esperada para os relatórios de acordo com o IFRS não foi alcançada – A mais alta qualidade em dados financeiros é obtida quando a empresa consegue integrar plenamente o IFRS em seus sistemas e processos. Os prazos comprimidos impediram essa possibilidade, e os relatórios no primeiro ano freqüentemente foram produzidos por meio de medidas extraordinárias e insustentáveis, além de trabalho intensivo.

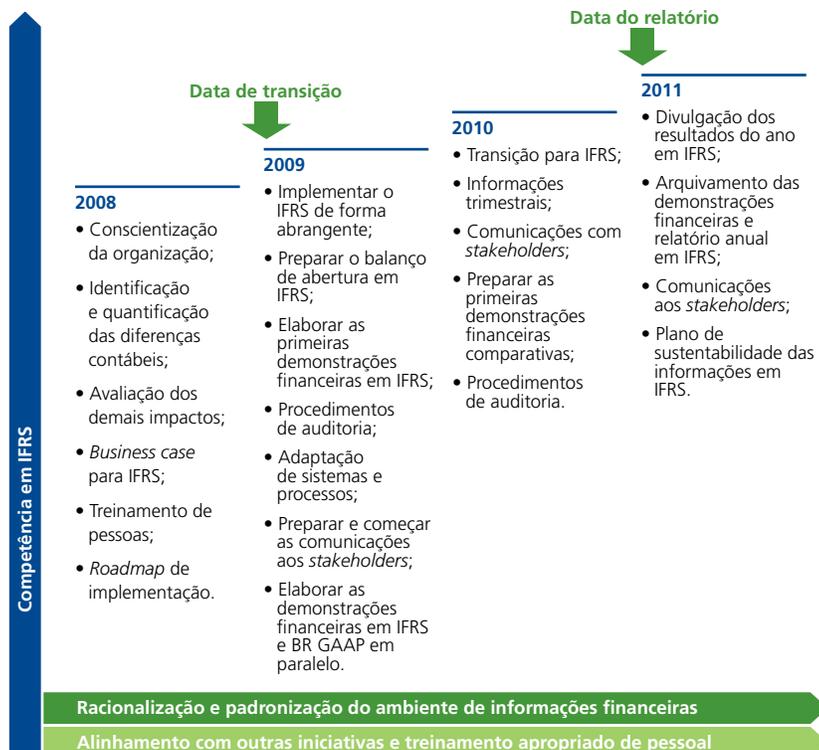
Diversas empresas européias estão somente agora se valendo dos benefícios da implementação do IFRS. Devido a inúmeras restrições, o primeiro ano de esforço na União Européia foi mais focado na tarefa de “conclusão do trabalho”. Os benefícios potenciais em termos de redução da complexidade, aumento de eficácia, redução de custos e melhoria da transparência tiveram de ser adiados.

### Dois possíveis caminhos para a conversão

De modo geral, há duas possíveis abordagens para a adoção do IFRS: de uma só vez e escalonada. A primeira é caracterizada por um prazo de convergência relativamente curto, pela conversão simultânea de todas as empresas que divulgam relatórios, por equipes integralmente dedicadas ao projeto e pela aplicação de recursos significativos. A segunda é conduzida em prazo maior, a conversão é realizada de maneira escalonada pelas empresas que divulgam relatórios, pelo menos parte do pessoal mantém suas atribuições diárias de trabalho e os custos do projeto são diluídos ao longo do tempo.

Quando a União Européia realizou a conversão para o IFRS, em 2005, muitas empresas tiveram de concentrar esforços em prazos curtos impostos pelos órgãos reguladores europeus, tendo como resultado a ineficácia. Uma abordagem escalonada provavelmente oferecerá melhores resultados. Sendo assim, se sua empresa quiser colher os potenciais benefícios de fazer uma conversão por etapas e bem administrada, é preciso dar os primeiros passos já.

### Exemplo de cronograma da implementação do IFRS



### A perspectiva dos investidores

As normas do IFRS são mais baseadas em princípios e oferecem menos diretrizes baseadas em regras detalhadas, portanto elas exigem maior julgamento por parte da administração das empresas. Dessa forma, as divulgações que acompanham os relatórios financeiros ganham mais importância para os investidores, uma vez que elas fornecem informações sobre decisões tomadas relativas às várias alternativas contábeis e julgamentos feitos pela administração na preparação das demonstrações financeiras.

Ao considerar o impacto do IFRS, os investidores poderão querer levar em consideração as seguintes perguntas:

- Quais são as diferenças entre as práticas contábeis adotadas por esta empresa e o IFRS?
- Como essas diferenças impactam minha avaliação do desempenho financeiro e da posição dos meus investimentos?
- Como avalio o impacto do registro dos investimentos imobiliários no valor justo e a resultante volatilidade da demonstração de resultados?

# Além da contabilidade e dos relatórios financeiros

Sem dúvida, o impacto do IFRS sobre as demonstrações financeiras será substancial. Entretanto, o tratamento dado aos aspectos não financeiros da conversão pode ser o fator mais determinante do sucesso de sua empresa. Entre as áreas que merecem atenção estão a de recursos humanos, a jurídica, a de fusões e aquisições, a de planejamento financeiro, a de valorização, a tributária, a de tesouraria e a de tecnologia da informação.

**Recursos humanos** – É provável que o IFRS influencie a contratação, o treinamento e as políticas de remuneração. Considerando a contratação: quantas pessoas da equipe financeira da sua empresa são atualmente competentes em IFRS? Assumindo a carência de talentos, como você compensará essa diferença? Se não for possível recrutar pessoal em número suficiente, será viável treinar a equipe existente? Nesse caso, sua empresa precisará de um orçamento e de um plano adequado.

Em relação às políticas de remuneração, é importante lembrar que algumas empresas imobiliárias pagam comissões com base nas vendas ou na renda de aluguéis. Mas as regras de reconhecimento da receita diferem entre o IFRS e as práticas contábeis adotadas no Brasil até então, o que significa que os rendimentos provenientes de vendas ou aluguéis segundo uma norma podem ser tratados de forma diferente segundo a outra. Ainda, alguns incentivos de compensação podem ser baseados no valor líquido do ativo, o que pode variar entre o IFRS e as práticas contábeis adotadas anteriormente. Além disso, muitas empresas do setor imobiliário calculam as gratificações dos altos executivos com base nos resultados financeiros. Em muitos casos, a elaboração dos relatórios segundo o IFRS irá alterar esses resultados. Poderá ser necessário revisar o plano de remuneração dos executivos para harmonizar as diferenças.

**Valorização** – Em algumas atividades do setor imobiliário, a mensuração do valor justo tece seu caminho através de muitos pronunciamentos do IFRS, transcendendo muitas áreas funcionais da empresa, inclusive a de fusões e aquisições, através do método de compra (*purchase method*) ou da

avaliação de propriedade para investimento a valor justo. O valor justo também exerce impacto direto tanto nos impostos quanto nas funções de tesouraria, por meio dos efeitos de divulgação e transparência. Além disso, as áreas jurídicas podem ser afetadas pelos compromissos de dívida, acordos societários ou de *joint ventures*, ou mesmo acordos salariais com funcionários ou a administração. As premissas, a documentação e a avaliação do valor justo exigem a elaboração de um processo estudado e a alocação dos recursos adequados para a gestão desse importante aspecto do IFRS.

Várias áreas relacionadas com a avaliação do valor justo devem ser levadas em consideração, inclusive o uso de especialistas qualificados, a determinação do alcance e da frequência adequados, o cuidadoso dimensionamento da análise dos relatórios e o desenvolvimento de uma política ou norma detalhada. As divulgações do valor justo nas demonstrações financeiras irão provavelmente variar em detalhes, entretanto elas devem incluir informações dos métodos de valorização, premissas (custo do capital, taxas de desconto, taxas de capitalização, taxas de crescimento de aluguéis e despesas etc.), qualificação dos especialistas em valorização e explicações das conclusões sobre o valor justo.

**Tesouraria** – A mudança para um modelo global de relatórios financeiros poderá abrir acesso a novas fontes de capital. Muitos bancos globais, fundos globais de participação e Bolsas de valores internacionais exigem ou preferem os relatórios segundo o IFRS, em parte devido à transparência cada vez maior que ele oferece em termos de valor justo e comparabilidade com outros investimentos ou empresas. Note, entretanto, que o maior uso do valor justo, como, por exemplo, em empresas que possuam propriedades para investimento, pode aumentar a volatilidade do acesso ao capital em sua empresa. Isto é, a elaboração dos relatórios segundo o IFRS pode não somente abrir acesso a capital adicional em um ambiente favorável de valor justo, mas também servir para limitar o capital adicional em um ambiente desfavorável de valor justo.

**Tecnologia da informação** – Os controles abrangentes inerentes às atividades do setor imobiliário requerem ampla capacidade de TI. Desde dados complexos e detalhados sobre projetos em andamento, informações sobre orçamento de obras, posições financeiras de vendas de unidades de empreendimentos e tabelas de depreciação de atividades que contenham ativos relevantes de propriedades para investimento, passando por registro do imposto e do valor justo, há uma gama de informações financeiras que as empresas imobiliárias devem perseguir. Os méritos de um único sistema de consolidação para essa tarefa são bem conhecidos, mas, infelizmente, não são amplamente praticados. As constantes mudanças de portfólios complicam ainda mais o cenário que já está longe de ser simples. Concluindo, é uma situação que clama por soluções.

Felizmente, muitos dos maiores participantes do setor imobiliário estão atualmente planejando ou envolvidos em grandes iniciativas de TI, consolidando seus sistemas discrepantes em uma única plataforma. Os benefícios em termos de eficiência, produtividade, segurança e conformidade são enormes para as empresas do setor. Entretanto, muito do trabalho pode ser em vão se a adoção do IFRS não for incluída na atualização. Qualquer iniciativa dessa magnitude deve não só atender às necessidades atuais, mas também ser capaz de dar conta das necessidades futuras de forma consistente. E, conforme observado, a elaboração de relatórios com base no IFRS será uma necessidade futura inevitável.

Mesmo que uma revisão geral de TI não esteja sendo realizada, uma mudança nas normas contábeis irá, provavelmente, demandar modificações nos seus sistemas de elaboração de relatórios financeiros para acomodar as informações não exigidas atualmente pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Poderá também ser necessário modificar ou adaptar determinados sistemas de TI para processos empresariais, em especial aqueles com os quais se conta para acumular dados e alimentar sistemas de contabilidade e financeiros.

### Questões de contabilidade técnica

As práticas contábeis adotadas no Brasil e o IFRS diferem em pontos-chave, inclusive em suas premissas fundamentais. Essas diferenças podem afetar significativamente os resultados financeiros de uma empresa, além de áreas como propriedades para investimento, reconhecimento de receitas, gastos iniciais de projetos imobiliários, tratamento de investimentos em empresas com controle compartilhado, aquisições de empresas, plano de compensação de executivos e funcionários com base em ações e instrumentos financeiros. Fora isso, como o IFRS normalmente oferece menos regras detalhadas do que as práticas contábeis adotadas no Brasil, a contabilidade de operações semelhantes com base no novo modelo contábil pode resultar em diferenças. Isso fica evidente na contabilidade de propriedades para investimento em que, segundo o IFRS, pode-se optar pelo reconhecimento do custo histórico ou do valor justo. Uma vez que uma abordagem baseada em princípios e que oferece mais possibilidades de interpretação pode resultar em diferenças na contabilidade, aconselha-se que as divulgações sejam sólidas para amparar a comparabilidade e a transparência dos relatórios financeiros.

### Impactos diretos na contabilidade

#### Diferenças potenciais

Propriedades para investimento

Venda de imóveis/unidades de imóveis

Gastos iniciais de projetos imobiliários

Tratamento contábil em operações/entidades com controle compartilhado (*joint ventures*)

Combinação de negócios

Pagamento baseado em ações

Instrumentos financeiros

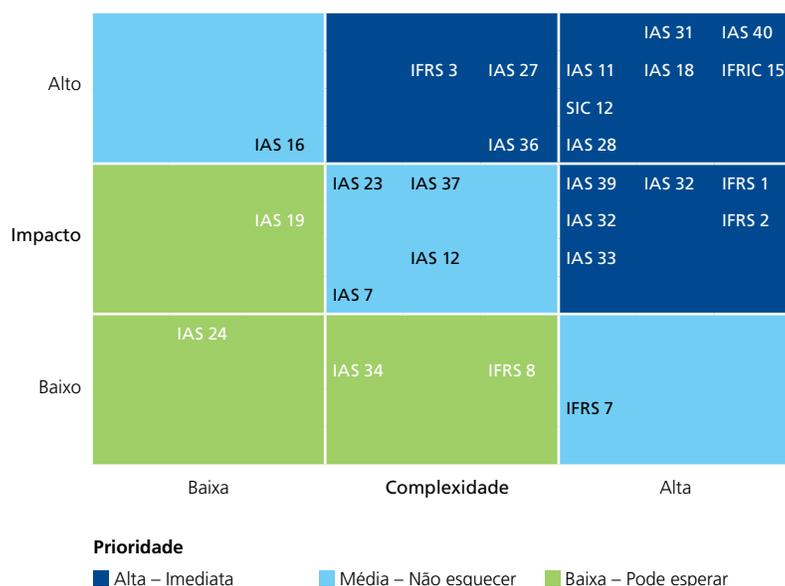
Demonstrações financeiras	Implicações
O IFRS oferece a opção de contabilização das propriedades para investimento pelo valor justo ou pelo custo histórico.	Quando as empresas do setor imobiliário que atuam com propriedades para investimento consideram a adoção do IFRS, a ponderação de maior importância está relacionada com a escolha da política contábil para fins de reconhecimento desses ativos. Segundo o IFRS, elas poderão ser avaliadas tanto pelo valor justo quanto pelo custo histórico. A opção de sair do modelo de custo histórico das práticas contábeis adotadas no Brasil para o modelo de valor justo do IFRS poderá alterar significativamente a apresentação e as percepções essenciais de um imóvel nas demonstrações financeiras da empresa. É provável que os balanços patrimoniais se alinhem de forma mais próxima aos verdadeiros aspectos econômicos das propriedades da empresa. Por outro lado, as demonstrações de resultado contemplarão o aumento da volatilidade. Mesmo que a opção de relatar pelo valor justo não seja praticada segundo o IFRS, os valores justos das propriedades para investimento devem fazer parte das notas explicativas das demonstrações financeiras.
O IFRS considera o modelo de transferência de riscos e benefícios, porém sem linhas claras e com pouca orientação quanto ao envolvimento contínuo.	De fato, o IFRS não extrai uma diferença significativa entre a venda de bens imobiliários e de outros ativos, mas segue o conceito de transferência de riscos e benefícios para o reconhecimento da venda. O IFRS fornece, através de interpretação emitida em julho de 2008 (IFRIC 15), uma orientação relativa à venda de imóveis e serviços de construção. Para vendas de unidades residenciais e comerciais e outros tipos de construção contabilizados no método de porcentagem de evolução financeira pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, o IFRS pode implicar o diferimento dos resultados obtidos das vendas de unidades imobiliárias até a conclusão da construção, dependendo da capacidade de influência do comprador sobre o projeto de construção e da transferência de riscos e benefícios do bem adquirido.
O IFRS apresenta maiores restrições com relação à capitalização de gastos de fases iniciais de projetos, porém, sem linhas claras e específicas com relação a algumas particularidades do setor imobiliário.	Geralmente, as empresas do setor imobiliário incorrem em gastos iniciais de projetos, tais como avaliação de novos terrenos para fins de futura aquisição, estudo de viabilidade de terrenos e gastos de lançamento com propaganda e <i>marketing</i> , entre outros. De fato, as restrições apresentadas pelo IFRS implicam uma revisão dos controles internos relacionados aos gastos iniciais com projetos e a aplicação de análises específicas para determinação de gastos capitalizáveis e outros que deveriam ser registrados como despesas no resultado.
A contabilização segundo as recentes propostas do IASB difere para operações e ativos controlados em conjunto vs. entidades/empreendimentos controlados em conjunto.	Assim como nas práticas contábeis adotadas no Brasil, o IFRS permite que as companhias registrem suas participações em entidades com a existência efetiva de controle compartilhado através do método de consolidação proporcional. Entretanto, é importante ter em mente que o IASB propôs uma norma em forma de minuta (Exposure Draft 9) para revisar as normas de <i>joint ventures</i> e restringir a aplicação da consolidação proporcional. Como consequência, as demonstrações financeiras poderiam ser avaliadas através do método da equivalência patrimonial ( <i>equity method</i> ).
O método de compra ( <i>purchase accounting</i> ) é utilizado para as combinações de empresas.	O IFRS determina a aplicação do método de compra ( <i>purchase accounting</i> ) para as combinações de empresas. A entidade adquirente registrará os ativos (incluindo o ativo intangível), passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida existentes na data de aquisição pelo seu valor justo. O ágio é reconhecido na extensão em que o valor justo pago pela empresa adquirida/combinada excede o valor justo líquido dos ativos (incluindo o ativo intangível), passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida existentes na data de aquisição. O ágio e outros ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas devem ser testados para ser o valor recuperável ( <i>impairment</i> ) pelo menos anualmente. As companhias também podem avaliar algumas exceções permitidas pelo IFRS na primeira adoção relacionadas às avaliações dos processos de combinação de empresas.
As transações envolvendo pagamentos baseados em ações devem ser registradas nas demonstrações financeiras com base na avaliação pelo valor justo e reconhecidas como despesas quando os bens ou serviços recebidos são consumidos.	O IFRS apresenta regras detalhadas e complexas para fins de classificação das operações, avaliação e determinação dos valores justos das transações e registro contábil das respectivas operações. Além disso, os requerimentos de divulgações são extensos e detalhados, exigindo níveis mais elevados de documentação e controle por parte das companhias.
O IFRS com relação aos instrumentos financeiros contém conceitos complexos, abrangentes e detalhados, podendo produzir efeitos significativos na avaliação de ativos e passivos financeiros, assim como na divulgação em notas explicativas das demonstrações financeiras em IFRS.	Antes da Lei nº 11.638/07, os instrumentos financeiros eram registrados pelo custo, acrescido dos juros apropriados até o vencimento dos contratos, e o ajuste a valor presente era recomendado, porém não requerido. A Lei nº 11.638/07 já introduziu o requerimento relativo ao ajuste a valor presente para os ativos e passivos financeiros de longo prazo e, para os demais, quando houver efeito relevante e de mensuração a valor de mercado para as aplicações destinadas à negociação ou disponíveis à venda. Ainda, os ativos e passivos financeiros deverão ser apresentados e mensurados em conformidade com as normas previstas no IAS 32 e IAS 39. O IFRS propõe quatro classificações para ativos financeiros e duas para passivos financeiros cujos tratamentos contábeis apresentarão variação dependendo de sua natureza e classificação. O IFRS 7 traz exigências rigorosas e complexas sobre divulgações dos instrumentos financeiros.

### Pronunciamentos em IFRS – Matriz de impacto e prioridades

O processo de planejamento e mapeamento das principais normas contábeis aplicáveis, bem como dos possíveis impactos e prioridades que afetam as diversas atividades do setor, é de suma importância para o sucesso da transição e implementação do IFRS.

A elaboração de uma matriz que contenha o grau de complexidade e prioridade em relação aos assuntos identificados é de grande importância no planejamento e acompanhamento de todo o processo.

#### Áreas de foco na implementação do IFRS



#### Lista representativa de pronunciamentos em IFRS e tópicos relacionados

IFRS 1 Primeira adoção	IAS 27 Consolidação
IFRS 2 Remuneração em ações	IAS 28 Investimentos em coligadas
IFRS 3 Combinações de empresas	IAS 31 Joint ventures
IFRS 7 Instrumentos financeiros	IAS 32 Instrumentos financeiros
IFRS 8 Segmentos	IAS 33 Lucro por ação
IAS 7 Fluxo de caixa	IAS 34 Informações interinas
IAS 11 Contratos de construção	IAS 36 Valor recuperável de ativos
IAS 12 Impostos	IAS 37 Provisões e contingências
IAS 16 Imobilizado	IAS 38 Intangíveis
IAS 18 Receita	IAS 39 Instrumentos financeiros
IAS 19 Planos de benefícios	IAS 40 Propriedades de Investimento
IAS 23 Capitalização de juros	IFRIC 15 Construção em Real Estate
IAS 24 Partes relacionadas	SIC 12 Entidades de Propósito Específico (EPEs)

### A implementação do IFRS

A seguir, algumas considerações para facilitar a implementação do IFRS, caso a decisão seja acelerar o processo de conversão.

**Alavancagem dos projetos existentes** – Se houver um planejamento de recursos empresariais ou um projeto de transformação financeira em andamento – ou concluído recentemente –, é hora de pensar na conversão para o IFRS. As versões recentes dos principais sistemas de ERP foram projetadas para acomodar o IFRS, e as normas do novo modelo contábil podem ser adotadas de forma organizada e com significativa economia de custos.

**Reforço dos controles** – Muitas empresas imobiliárias operam com uma estrutura descentralizada, o que pode reduzir a supervisão e enfraquecer os controles. O IFRS oferece a oportunidade de implementação de estruturas e processos padronizados, proporcionando a melhora dos controles como um todo.

**Renovação de políticas** – A conversão para o IFRS provoca a necessidade de revisar o reconhecimento da receita, a deterioração de ativos, os pagamentos com base em ações, a capitalização de custos e outras políticas contábeis. Em outras palavras, o IFRS oferece a oportunidade de renovação de políticas contábeis com vistas à elaboração de relatórios financeiros mais precisos e tempestivos.

**Acesso ao capital** – Quando se trata de levantar capital, há uma clara tendência global que favorece as companhias que divulgam seus relatórios com base no IFRS, já que esse modelo contábil oferece mais transparência na forma de divulgações, bem como relatórios mais completos e melhores para a avaliação dos investidores. O acesso ao capital pode também ser otimizado pelo alinhamento a uma norma comum. Os mercados e investidores pedem uma norma única há anos, e o IFRS tem atendido a essa demanda de forma cada vez mais eficaz. Como resultado, as empresas que elaboram seus relatórios segundo o IFRS têm melhorado sua habilidade de acesso a outros mercados de capital que também seguem tal padrão.

# Primeiros passos rumo à convergência

## Executivos

1. Determinar o impacto que a conversão para o IFRS irá gerar à sua situação no setor. Como interpretar e explicar as mudanças na apresentação do desempenho e balanço patrimonial para os investidores e fornecedores de capital?
2. Conduzir uma análise concorrencial. Quantos entre o seu primeiro e segundo níveis de concorrentes estão elaborando ou em breve devem elaborar seus relatórios segundo o IFRS? Qual será a vantagem em liderar a entrada nesse novo mundo de relatórios financeiros? Você precisa adotar o IFRS para facilitar as comparações e avaliações de desempenho de seus concorrentes?
3. Decidir se a adoção precoce do IFRS irá beneficiar a estratégia de sua empresa. As operações de sua organização ocorrem de forma global? É intenção de sua empresa expandir sua presença nos mercados internacionais? Ela conta com investidores ou provedores de capital estrangeiros?

## Controladoria

1. Avaliar o custo-benefício da elaboração de relatórios segundo as normas do IFRS na sua organização;
2. Criar um cronograma de conversão para o IFRS. Destacar os prazos-chave;
3. Determinar as necessidades de recursos internos e externos para o projeto de conversão e avaliar o impacto de remanejamento dos recursos internos;
4. Colaborar com a diretoria de tecnologia da informação na avaliação das necessidades do sistema para elaboração dos relatórios de acordo com o IFRS.

## Diretores financeiros

1. Avaliar os potenciais benefícios de apresentação dos relatórios financeiros de sua empresa segundo o IFRS;
2. Analisar os impactos de elaborar os relatórios segundo o IFRS. Considerar fatores como a volatilidade, desenho das medidas de desempenho com base no IFRS e o acesso aos mercados globais de capital. Examinar o impacto potencial nos financiamentos, em especial nas mensurações e *covenants*, assim como na remuneração e em outros indicadores-chave de desempenho na empresa e nas contas.
3. Criar um projeto de gestão do IFRS para fins de planejamento, coordenação e supervisão.

## Conselho de administração, conselho fiscal e comitês de auditoria

1. Obter uma visão geral do IFRS por meio de pesquisa e/ou apresentações de auditores externos e internos ou outros recursos;
2. Entender a avaliação da administração quanto ao impacto do IFRS sobre a empresa, inclusive quanto aos benefícios e aos custos da adoção, ao alinhamento com a estratégia e aos seus planos e propostas relativas ao IFRS;
3. Desenvolver e compartilhar com a administração suas perspectivas sobre o IFRS;
4. Entender como a administração irá lidar com os relatórios financeiros e controlar os riscos associados ao IFRS.

A Deloitte oferece serviços nas áreas de Auditoria, Consultoria Tributária, Consultoria em Gestão de Riscos Empresariais, Corporate Finance, Consultoria Empresarial, Outsourcing, Consultoria em Capital Humano e Consultoria Atuarial para clientes dos mais diversos setores. Com uma rede global de firmas-membro em mais de 140 países, a Deloitte reúne habilidades excepcionais e um profundo conhecimento local para ajudar seus clientes a alcançar o melhor desempenho, qualquer que seja o seu segmento ou região de atuação.

Os 165 mil profissionais da Deloitte estão comprometidos a tornarem-se o padrão de excelência do mercado e estão unidos por uma cultura colaborativa, que encoraja a integridade, o comprometimento, a força da diversidade e a geração de valor aos clientes. Eles vivenciam um ambiente de aprendizado contínuo, experiências desafiadoras e oportunidades de carreira enriquecedoras, dedicando-se ao fortalecimento da responsabilidade corporativa, à conquista da confiança do público e à geração de impactos positivos em suas comunidades.

No Brasil, onde atua desde 1911, a Deloitte é uma das líderes de mercado e seus mais de 3.500 profissionais são reconhecidos pela integridade, competência e habilidade em transformar seus conhecimentos em soluções para seus clientes. Suas operações cobrem todo o território nacional, com escritórios em São Paulo, Belo Horizonte, Brasília, Campinas, Curitiba, Fortaleza, Joinville, Porto Alegre, Rio de Janeiro, Recife e Salvador.

A Deloitte refere-se a uma ou mais Deloitte Touche Tohmatsu, uma *verein* (associação) estabelecida na Suíça, e sua rede de firmas-membro, sendo cada uma delas uma entidade independente e legalmente separada. Acesse [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para a descrição detalhada da estrutura legal da Deloitte Touche Tohmatsu e de suas firmas-membro.

O conteúdo desta publicação não tem como objetivo esgotar todas as questões relacionadas ao IFRS e não deve ser utilizado como base na tomada de decisões. Para mais informações, contate-nos pelo e-mail [comunicacao@deloitte.com](mailto:comunicacao@deloitte.com) ou pelo telefone (11) 5186-6686.