

INSTRUTIVO N.º 08/2016

de 08 de Agosto

ASSUNTO: LOCAÇÕES

Havendo necessidade de se estabelecer um conjunto de procedimentos na aplicação das políticas contabilísticas e divulgações apropriadas às locações, no âmbito das disposições estabelecidas no Aviso n.º 06/2016, de 22 de Junho, sobre os princípios gerais a serem observados pelas Instituições Financeiras Bancárias, sobre Adopção plena das Normas Internacionais de Contabilidade/Normas Internacionais de Relato Financeiro.

Considerando que o presente Instrutivo não pretende efectuar quaisquer interpretações das Normas Internacionais de Contabilidade/Normas Internacionais de Relato Financeiro, sendo as mesmas interpretações desenvolvidas exclusivamente pelo *IFRS Interpretations Committee* e emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

Nestes termos e ao abrigo das disposições combinadas do artigo 21.º e do artigo 51.º, ambos da Lei n.º 16/10 de 15 de Julho – Lei do Banco Nacional de Angola, e do artigo 93.º da Lei n.º 12/15 de 17 de Junho – Lei de Bases das Instituições Financeiras.

DETERMINO:

1. Objecto

O presente Instrutivo estabelece os procedimentos que as Instituições Financeiras Bancárias devem observar na aplicação das políticas contabilísticas e

divulgações apropriadas às locações, nos termos previstos pela Norma Internacional de Contabilidade 17 - Locações, adiante abreviadamente designada por *IAS 17*.

2. Âmbito

O presente Instrutivo destina-se as Instituições Financeiras Bancárias sob supervisão do Banco Nacional de Angola, nos termos e condições previstos na Lei de Bases das Instituições Financeiras, doravante designadas por Instituições.

3. Definições

Sem prejuízo das definições estabelecidas na Lei de Bases das Instituições Financeiras, para efeitos do presente Instrutivo, entende-se por:

- 3.1 **Começo do prazo da locação:** data a partir da qual o locatário passa a poder exercer o seu direito de usar o activo locado. É a data do reconhecimento inicial dos activos, passivos, rendimento ou gastos resultantes da locação, conforme for apropriado.
- 3.2 **Custos directos iniciais:** custos incrementais que são directamente atribuíveis à negociação e aceitação de uma locação, excepto os custos incorridos pelos locadores fabricantes ou vendedores.
- 3.3 **Início da locação:** é a data mais antiga entre a data de acordo de locação e a data de um compromisso assumido pelas partes quanto às principais disposições da locação.
- 3.4 **Investimento bruto na locação:** é o agregado:
 - a) dos pagamentos mínimos da locação a receber pelo locador segundo uma locação financeira; e
 - b) do valor residual não garantido que acresça ao locador.
- 3.5 **Investimento líquido na locação:** investimento bruto na locação descontado à taxa de juro implícita na locação.
- 3.6 **Justo valor:** preço que seria recebido pela venda de um activo ou pago para transferir um passivo numa transacção ordenada entre participantes no mercado à data da mensuração.

3.7 **Locação:** acordo pelo qual o locador transmite ao locatário o direito de usar um activo por um período de tempo acordado, em troca de um pagamento ou série de pagamentos.

Locação financeira: locação que transfere, substancialmente, para o locatário, todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um activo. O título de propriedade pode ou não ser eventualmente transferido.

3.8 **Locação operacional:** locação que não seja uma locação financeira;

3.9 **Locação não cancelável:** locação que é apenas cancelável:

- a) após a ocorrência de alguma contingência remota;
- b) com a permissão do locador;
- c) se o locatário celebrar uma nova locação para o mesmo activo ou para um activo equivalente com o mesmo locador; ou
- d) após o pagamento pelo locatário de uma quantia adicional tal que, no início da locação, a continuação da locação seja razoavelmente certa.

3.10 **Pagamentos mínimos da locação:** pagamentos durante o prazo da locação que seja ou que possa ser exigido que o locatário faça, excluindo a renda contingente, os custos relativos a serviços e impostos pagos pelo locador e posteriormente reembolsados ao mesmo, juntamente com:

- a) para o locatário, quaisquer quantias garantidas pelo locatário ou por uma parte relacionada com o locatário; ou
- b) para o locador, qualquer valor residual garantido ao locador por:
 - i. o locatário;
 - ii. uma parte relacionada com o locatário; ou
 - iii. um terceiro não relacionado com o locador que seja financeiramente capaz de dar cumprimento às obrigações segundo a garantia.

3.11 **Prazo da locação:** período não cancelável pelo qual o locatário contratou a locação juntamente com quaisquer termos adicionais pelos quais o locatário tem a opção de continuar a locação, com ou sem

pagamento adicional, quando no início da locação for razoavelmente certo que o locatário irá exercer a opção.

3.12 **Renda contingente:** parte dos pagamentos da locação que não seja de quantia fixada, mas antes baseada na futura quantia de um factor que se altera sem ser pela passagem do tempo. Estes factores incluem, percentagem de futuras vendas, quantidade de futuro uso, futuros índices de preços, futuras taxas de juro do mercado.

3.13 **Rendimento financeiro não obtido:** é a diferença entre:

- a) o investimento bruto na locação; e
- b) o investimento líquido na locação.

3.14 **Sublocação:** acordo pelo qual o locatário transmite a um terceiro o direito de usar um activo por um período de tempo acordado, em troca de um pagamento ou série de pagamentos.

3.15 **Taxa de juro implícita na locação:** taxa de desconto que, no início da locação, faz com que o valor presente agregado dos pagamentos mínimos da locação e o valor residual não garantido seja igual à soma do justo valor do activo locado e dos custos directos iniciais do locador.

3.16 **Taxa de juro incremental de financiamento do locatário:** taxa de juro que o locatário teria de pagar numa locação semelhante ou, se a mesma não for determinável, a taxa de juro em que, no início da locação, o locatário incorreria ao solicitar um empréstimo de fundos necessários para compra de um activo, pelo mesmo prazo e prestando garantias semelhantes.

3.17 **Transacção de venda e relocação:** operação de venda de um determinado activo seguida de locação do mesmo.

3.18 **Valor residual garantido:** sendo que:

- a) para um locatário, corresponde à parcela do valor residual que seja garantida pelo locatário ou por uma parte relacionada com o locatário;
- b) para um locador, corresponde à parcela do valor residual que seja garantida pelo locatário ou por um terceiro não relacionado com o

locador que seja financeiramente capaz de satisfazer as obrigações cobertas pela garantia.

3.19 **Valor residual não garantido:** parte do valor residual do activo locado, cuja realização pelo locador não esteja assegurada ou esteja unicamente garantida por uma parte relacionada com o locador.

3.20 **Vida económica:** corresponde ao:

- a) período durante o qual se espera que um activo seja economicamente utilizável por um ou mais utilizadores; ou
- b) número de unidades de produção ou similares que se espera que seja obtido a partir do activo por um ou mais utilizadores.

3.21 **Vida útil:** período desde o começo do prazo da locação, sem estar condicionado pelo prazo da locação, em que se espera que os benefícios económicos incorporados no activo sejam consumidos pela entidade.

4. Aplicação

4.1 O presente Instrutivo deve ser aplicado no reconhecimento e mensuração de todas as locações que não sejam:

- a) locações para explorar ou usar minérios, petróleo, gás natural e recursos similares não renováveis; e
- b) acordos de licenciamento para itens como:
 - i. fitas cinematográficas;
 - ii. registos de vídeo;
 - iii. peças de teatro;
 - iv. manuscritos;
 - v. patentes; e
 - vi. direitos de autor.

4.2 O presente Instrutivo não deve ser aplicado como base de mensuração para:

- a) propriedade detida por locatários que seja contabilizada como propriedade de investimento;

- b) propriedade de investimento proporcionada por locadores sob a forma de locações operacionais;
 - c) activos biológicos detidos por locatários segundo locações financeiras; ou
 - d) activos biológicos proporcionados por locadores segundo locações operacionais.
- 4.3 O presente Instrutivo aplica-se a acordos que transfiram o direito de usar activos mesmo que sejam requeridos ao locador serviços substanciais em conexão com o funcionamento ou manutenção dos activos.

5. Classificação das locações

- 5.1 Uma locação é classificada como locação financeira se transferir substancialmente para o locatário, todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um activo locado, e como locação operacional caso não se verifique a transferência.
- 5.2 A classificação de uma locação é efectuada no início da locação, tendo em consideração a substância da transacção e não a forma do contrato.
- 5.3 As Instituições devem considerar as orientações para a classificação e reclassificação das locações descritas no Anexo I do presente Instrutivo.

6. Pagamentos mínimos da locação

- 6.1 Para efeitos do apuramento dos pagamentos mínimos da locação, as Instituições devem considerar a renda periódica da locação, e os seguintes componentes:
- a) depósito de segurança, sempre que seja exigido ao locatário prestar uma caução na data de início da locação que seja reembolsável no fim do prazo da locação, o pagamento e o reembolso devem ser considerados no cálculo do valor actual dos pagamentos mínimos da locação;

- b) penalização por rescisão antecipada, sempre que a locação inclui uma condição de penalização por rescisão antecipada por parte do locatário e não seja razoavelmente certo o cumprimento integral do período do contrato de locação;
- c) incentivos ao locatário, devendo os incentivos concedidos pelo locador ser deduzidos no cálculo dos pagamentos mínimos da locação, mesmo que não sejam parte integrante do contrato de locação formalizado;
- d) revisão de rendas, devendo fazer parte dos pagamentos mínimos da locação as variações das rendas que sejam fixadas no início do contrato, e que não assumam, por conseguinte, um carácter contingente; e
- e) opção de compra, sempre que o locatário tiver a opção de compra do activo por um preço que deverá ser suficientemente mais baixo do que o justo valor na data em que a opção se torne exercível, por forma a que seja razoavelmente certo que a opção será exercida, os pagamentos mínimos da locação devem considerar os pagamentos mínimos durante o prazo da locação até à data esperada do exercício desta opção de compra, bem como o pagamento necessário para exercer esta opção.

6.2 Para efeitos do apuramento dos pagamentos mínimos da locação as Instituições, não devem considerar os seguintes componentes:

- a) rendas contingentes;
- b) custos de manutenção;
- c) custos administrativos;
- d) penalização por rescisão antecipada, sempre que a locação inclua uma condição de penalização por rescisão antecipada do contrato por parte do locatário e exista a expectativa de cumprimento integral do período de locação; e
- e) revisão de rendas, sempre que a variação nos pagamentos da locação seja efectuada de acordo com as condições de mercado vigentes.

7. Óptica do locador – Locações financeiras

7.1 No reconhecimento inicial, as Instituições que assumam o papel de locadoras devem considerar os seguintes requisitos:

- a) reconhecer o activo como uma conta a receber, por um montante igual ao investimento líquido na locação;
- b) reconhecer os pagamentos da locação a receber como reembolso de capital e rendimento financeiro;
- c) incluir os custos directos iniciais na mensuração inicial da conta a receber da locação financeira nas situações em que as Instituições não sejam fabricantes ou vendedores do activo locado, e excluir esses custos nas situações em que sejam fabricantes ou vendedores do activo locado, devendo os mesmos ser reconhecidos como um gasto quando o lucro for reconhecido. Estes custos incluem comissões, honorários legais e custos internos que sejam incrementais e directamente atribuíveis à negociação e aceitação da locação e excluem gastos relacionados com a equipa de vendas e *marketing*.

7.2 Na mensuração subsequente das locações financeiras, as Instituições devem considerar os seguintes requisitos:

- a) os pagamentos mínimos da locação devem ser divididos entre rendimento financeiro e reembolso de capital. O rendimento financeiro deve ser reconhecido de forma a reflectir uma taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido na locação financeira;
- b) os valores residuais estimados não garantidos utilizados no cálculo do investimento bruto devem ser regularmente revistos. Sempre que existir uma redução no valor residual estimado não garantido, a imputação do rendimento durante o prazo da locação deve ser revista e qualquer redução no que respeita a quantias acrescidas devem ser reconhecidas imediatamente; e

- c) sempre que as Instituições sejam locadores fabricantes ou vendedores, devem reconhecer lucros ou prejuízos de venda no período, de acordo com a política seguida para vendas sem condições especiais.

Se forem fixadas taxas de juro relativamente baixas por comparação com as taxas de juro que seriam aplicadas pelo mercado para operações semelhantes, o lucro de venda deve ser restrito ao que se aplicaria se uma taxa de juro do mercado fosse aplicada. Os custos incorridos pelas Instituições relacionados com a negociação e aceitação de uma locação devem ser reconhecidos como um gasto quando o lucro da venda for reconhecido.

7.3 As contas a receber decorrentes de operações de locação financeira devem ser objecto de análise de imparidade durante a vigência do contrato conforme estabelecido no Instrutivo n.º 05/16, sobre as perdas por imparidade para a carteira de crédito.

7.4 Para efeitos do presente número, as Instituições devem efectuar as divulgações de acordo com o previsto na Parte 1 do Anexo II do presente Instrutivo.

8. Óptica do locador – Locações operacionais

8.1 No reconhecimento inicial, as Instituições que assumam o papel de locadoras devem considerar os seguintes requisitos:

- a) os activos sujeitos a locações operacionais devem ser apresentados no balanço de acordo com a natureza do activo locado;
- b) o rendimento de locação proveniente das locações operacionais deve ser reconhecido numa base linear ao longo do prazo da locação, mesmo que os pagamentos não sejam efectuados em base linear, excepto se uma outra base sistemática for mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do activo locado seja diminuído;
- c) os custos directos iniciais incorridos pela instituição devem ser adicionados ao montante pelo qual o activo locado se encontra

registado, e reconhecidos como um gasto ao longo do prazo da locação na mesma base em que seja reconhecido o rendimento da locação; e

- d) a depreciação do activo locado deve ser efectuada numa base consistente com a política de depreciação normal da instituição para activos semelhantes e deve ser calculada de acordo com o previsto na *IAS 16* – Activos tangíveis, adiante abreviadamente designada por *IAS 16* e na *IAS 38* – Activos intangíveis, adiante abreviadamente designada por *IAS 38*.

8.2 Os valores a receber referentes a locações operacionais que se encontram registados no balanço devem ser objecto de análise de imparidade conforme estabelecido no Instrutivo n.º 05/16, sobre as perdas por imparidade para a carteira de crédito.

8.3 Os activos locados devem ser sujeitos a análises de perdas por imparidade, nos termos previstos pela *IAS 36* – Imparidade de activos, adiante abreviadamente designada por *IAS 36*.

8.4 As Instituições que sejam locadores fabricantes ou vendedores não devem reconhecer qualquer lucro de venda ao celebrar uma locação operacional.

8.5 Para efeitos do presente número, as Instituições devem efectuar as divulgações de acordo com o previsto na Parte 2 do Anexo II do presente Instrutivo.

9. Óptica do locatário – Locações financeiras

9.1 No reconhecimento inicial, as Instituições que assumam o papel de locatárias devem considerar os seguintes requisitos:

- a) reconhecer as operações como activos e passivos, no seu balanço, por um montante equivalente ao justo valor do activo locado, ou, se inferior, pelo valor actual dos pagamentos mínimos da locação;
- b) utilizar a taxa de juro implícita na locação para o cálculo do valor actual dos pagamentos mínimos da mesma. Se não for possível

determinar a referida taxa, deve ser usada a taxa de juro incremental de financiamento do locatário;

- c) adicionar os custos directos iniciais ao montante pelo qual o activo se encontra registado.

9.2 No começo do prazo da locação, o activo e o passivo dos futuros pagamentos da locação devem ser reconhecidos no balanço pelas mesmas quantias, excepto no caso de quaisquer custos directos iniciais do locatário que sejam adicionados à quantia reconhecida do activo locado.

9.3 No reconhecimento subsequente deve ser considerado que:

- a) os pagamentos mínimos da locação devem ser repartidos entre o encargo financeiro e a redução do capital em dívida. O encargo financeiro deve ser imputado a cada período durante o prazo da locação de acordo com uma taxa de juro periódica constante sobre o saldo do capital em dívida;
- b) as rendas contingentes devem ser registadas como um custo nos períodos em que ocorrem; e
- c) a depreciação do activo locado deve ser efectuada numa base consistente com a política de depreciação normal da Instituição para activos semelhantes, e deve ser calculada de acordo com o previsto na *IAS 16* e na *IAS 38*. Nas situações em que não exista certeza razoável quanto ao exercício da opção de compra por parte do locatário no fim da locação, o activo deve ser totalmente depreciado pelo menor prazo entre o prazo da locação e a sua vida útil.

9.4 Os activos locados devem ser sujeitos a análises de perdas por imparidade, nos termos previstos pela *IAS 36*.

9.5 Para efeitos do presente número, as Instituições devem efectuar as divulgações de acordo com o previsto na Parte 1 do Anexo III do presente Instrutivo.

10. Óptica do locatário – Locações operacionais

- 10.1 Os pagamentos de locações operacionais devem ser reconhecidos como um gasto, de forma linear, ao longo do prazo da locação, mesmo que os pagamentos não sejam efectuados nessa base, excepto se uma outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal do benefício do locatário.
- 10.2 Para efeitos do presente número, as Instituições devem efectuar as divulgações de acordo com o previsto na Parte 2 do Anexo III do presente Instrutivo.

11. Transacções de venda e relocação

- 11.1 As Instituições devem proceder ao tratamento contabilístico de uma transacção de venda e relocação de acordo com a classificação da locação envolvida, conforme definido no presente Instrutivo.
- 11.2 Nas transacções de venda e relocação que resultem numa locação financeira, qualquer ganho ou perda na alienação do activo deve ser diferido e amortizado ao longo do prazo da locação.
- 11.3 Nas transacções de venda e relocação que resultem numa locação operacional deve ser apurado o justo valor do activo locado e efectuada a comparação do mesmo com o preço de venda estabelecido contratualmente. Da comparação entre o justo valor do activo locado e o preço de venda contratual podem resultar as seguintes situações:
- a) o preço de venda é igual ao justo valor: o ganho ou perda apurado entre a diferença do justo valor e o valor contabilístico deve ser imediatamente reconhecido em resultados do exercício;
 - b) o preço de venda é superior ao justo valor: a diferença entre o justo valor e o valor contabilístico deve ser reconhecida imediatamente em resultados do exercício, sendo que o excesso do preço de venda sobre o justo valor deve ser diferido e amortizado durante o período pelo qual se espera que o activo seja utilizado;
 - c) o preço de venda é inferior ao justo valor: a diferença deve ser imediatamente reconhecida em resultados do exercício, excepto se a

perda apurada for compensada por pagamentos futuros da locação abaixo do preço de mercado. Nesta situação, a diferença entre o preço de venda e o justo valor do activo locado deve ser diferida e amortizada na proporção dos pagamentos da locação durante o período pelo qual se espera que o activo seja utilizado.

11.4 Nas transacções de venda e relocação que resultem numa locação financeira, o reconhecimento da perda descrito no ponto anterior não é necessário salvo se tiver ocorrido uma imparidade no valor do activo. Nesta situação, as Instituições devem reduzir o valor contabilístico do activo para a quantia recuperável de acordo com a *IAS 36*.

11.5 Os requisitos de divulgação aplicáveis a locadores e/ou locatários devem ser igualmente utilizados nas transacções de venda e relocação.

12. Garantias recebidas

Para serem aceites como mitigantes do risco de crédito, as garantias recebidas pelas Instituições sobre as operações de locação nas quais as Instituições assumam o papel de locadoras devem estar em conformidade com os termos previstos no Aviso n.º 10/2014, de 10 de Dezembro, sobre garantias recebidas para fins prudenciais.

13. Disposição transitória

13.1 As Instituições que cumpram com pelo menos um dos critérios previstos no número 2 do Artigo 5.º do Aviso n.º 06/2016, de 22 de Junho, sobre adopção plena das Normas Internacionais de Contabilidade/Normas Internacionais de Relato Financeiro, devem estar em conformidade com o disposto no presente Instrutivo a partir do exercício de 2016, inclusive.

13.2 As Instituições que não estejam nas condições previstas no ponto anterior devem observar o disposto no número 3 do Artigo 5.º do Aviso n.º 06/2016, de 22 de Junho, sobre adopção plena das Normas

Internacionais de Contabilidade/Normas Internacionais de Relato Financeiro.

14. Disposições finais

14.1 O presente Instrutivo não dispensa a consulta das Normas Internacionais de Contabilidade/Normas Internacionais de Relato Financeiro ou *International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards*, designadas por *IAS/IFRS*.

14.2 Sempre que se verificarem divergências entre o presente Instrutivo e as *IAS/IFRS*, devem prevalecer as normas emitidas pelo *IASB*.

15. Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões suscitadas na interpretação e aplicação do presente Instrutivo serão resolvidas pelo Banco Nacional de Angola.

16. Revogação

Fica revogada toda a regulamentação que contrarie o disposto no presente Instrutivo.

17. Entrada em vigor

O presente Instrutivo entra em vigor na data da sua publicação.

PUBLIQUE-SE

Luanda, 08 de Agosto de 2016

O GOVERNADOR

VALTER FILIPE DUARTE DA SILVA



ANEXO I

Classificação das Locações

1. Para que uma locação seja classificada como locação financeira, existe um conjunto de situações/indicadores relevantes que, individualmente ou em conjunto, direccionam para essa classificação, nomeadamente se:
 - a) a locação estabelece a transferência da propriedade do activo para o locatário no fim do prazo da locação;
 - b) o locatário tem a opção de compra do activo locado por um valor substancialmente inferior à expectativa de justo valor do activo à data de exercício da opção, o que torna razoavelmente certo, no início da locação, que a opção será exercida;
 - c) o prazo da locação refere-se à maior parte da vida económica do activo, ainda que o título de propriedade sobre o mesmo não seja transferido;
 - d) no início do contrato de locação, o valor actual dos pagamentos mínimos da locação ascende, pelo menos substancialmente, à totalidade do justo valor do activo; e
 - e) a especificidade dos bens locados impede que outros agentes que não o locatário os possam usar sem que sejam feitas grandes modificações.
2. Sem prejuízo do número anterior, existem outras situações/indicadores que, individualmente ou em conjunto, podem levar a que uma locação seja classificada como locação financeira:
 - a) se o locatário puder cancelar a locação, as perdas do locador associadas ao cancelamento são suportadas pelo locatário;
 - b) os ganhos ou perdas da flutuação no justo valor do residual acrescem ao locatário; e
 - c) o locatário tem a capacidade de continuar a locação por um período secundário com uma renda que seja substancialmente inferior à renda do mercado.



3. Sem prejuízo do disposto nos números 1 e 2 do presente Anexo, se for claro com base noutras situações/indicadores que a locação não transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à sua propriedade, a locação deve ser classificada como locação operacional.
4. Na classificação das locações deve ser considerada a extensão pela qual os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um activo locado permanecem no locador ou no locatário. Neste âmbito, os riscos incluem possíveis perdas devidas a inactividade, obsolescência tecnológica e variações no retorno decorrentes de alterações nas condições económicas. As vantagens incluem expectativas de funcionamento lucrativo durante a vida económica do activo e de ganhos decorrentes de aumentos de valor ou de realização do valor residual.
5. Nas situações em que o locatário e o locador concordem em modificar os termos da locação após o início da mesma e essas alterações resultem numa classificação diferente da verificada no início da locação, o acordo revisto deve ser considerado como um novo acordo durante o prazo remanescente.
6. Para efeitos de reclassificação de uma locação financeira para operacional, devem ser observados os seguintes procedimentos:
 - a) o locador deve desreconhecer o valor a receber relacionado com a locação e reconhecer o activo locado pelo mesmo montante que o valor a receber foi desreconhecido; e
 - b) o locatário deve seguir o disposto no número 11 do presente Instrutivo, sobre operações de venda e relocação.
7. Para efeitos de reclassificação de uma locação operacional para financeira, devem ser observados os seguintes procedimentos:
 - a) o locador deve desreconhecer o activo locado e reconhecer um valor a receber correspondente ao valor actual dos pagamentos mínimos da locação remanescentes, acrescido de qualquer valor residual não garantido;
 - b) o locador deve reconhecer em resultados do exercício, sempre que aplicável, qualquer ganho ou perda inerente ao desreconhecimento



- do activo locado e ao reconhecimento do valor a receber relativo à locação financeira; e
- c) o locatário deve reconhecer nas suas demonstrações financeiras o activo locado e a obrigação relacionada por um montante igual ao justo valor do activo locado ou, se inferior, ao valor actual dos pagamentos mínimos da locação.
8. Quando uma locação inclui terrenos e edifícios, as Instituições devem avaliar separadamente a classificação de cada elemento como uma locação financeira ou uma locação operacional. Nas situações em que é necessário a classificação de uma locação de terrenos e edifícios, os pagamentos mínimos da locação devem ser imputados em proporção ao justo valor relativo dos interesses do detentor da locação.
9. Sem prejuízo do número anterior, nas situações em que os pagamentos da locação não possam ser fiavelmente alocados entre terrenos e edifícios, toda a operação de locação deve ser classificada como locação financeira, excepto nas situações em que seja claro que ambos os elementos são locações operacionais, devendo ser classificada na sua totalidade como locação operacional.
10. Nas situações em que o elemento terreno representar um valor até 5% (cinco por cento) da locação, ambos os elementos podem ser tratados como uma única unidade para efeitos de classificação da locação. Nesta situação, a vida económica dos edifícios é considerada como a vida económica da totalidade do activo locado.
11. Nas situações em que as Instituições classifiquem como propriedade de investimento os elementos terrenos e edifícios e for adoptado o modelo do justo valor não é exigido o reconhecimento e mensuração de forma separada destes elementos.
12. Um interesse de propriedade detido mediante uma locação operacional pode ser classificado como uma propriedade de investimento. Neste contexto, esse interesse deve ser contabilizado como uma locação financeira, devendo ainda ser aplicado o modelo do justo valor para o reconhecimento do activo.



13. Para efeitos do número anterior, o locatário deve continuar a manter essa classificação, mesmo que um evento posterior altere a natureza do interesse de propriedade do locatário de forma que já não esteja classificado como propriedade de investimento.



ANEXO II

Óptica do Locador - Divulgações

Parte 1 – Locação financeira

1. Sem prejuízo do que se encontra definido na Norma Internacional de Relato Financeiro 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações, adiante abreviadamente designada por *IFRS 7*, as Instituições devem efectuar as seguintes divulgações:
 - a) reconciliação entre o investimento bruto na locação e o valor actual dos pagamentos mínimos da locação a receber, de acordo com o Quadro I do Anexo IV;
 - b) rendimento financeiro não obtido, de acordo com o Quadro I do Anexo IV;
 - c) rendas contingentes reconhecidas como rendimento no período;
 - d) os valores residuais não garantidos que acresçam ao benefício do locador, de acordo com o Quadro I do Anexo IV;
 - e) a dedução acumulada para os pagamentos mínimos incobráveis da locação a receber; e
 - f) descrição geral dos acordos significativos de locação do locador.

Parte 2 – Locação operacional

1. Sem prejuízo do que se encontra definido na *IFRS 7*, as Instituições devem efectuar as seguintes divulgações:
 - a) pagamentos mínimos futuros das locações operacionais não canceláveis, de acordo com o Quadro II do Anexo IV;
 - b) valor total das rendas contingentes reconhecidas como rendimento no período; e
 - c) descrição geral dos acordos de locação do locador.
2. Os requisitos de divulgação devem ainda estar de acordo com a *IAS 16* – Activos tangíveis, *IAS 36* – Imparidade de activos, *IAS 38* – Activos intangíveis, *IAS 40* – Propriedades de investimento e *IAS 41* – Agricultura aplicáveis a locadores por activos proporcionados segundo locações operacionais.



ANEXO III

Óptica do Locatário - Divulgações

Parte 1 – Locação financeira

1. Sem prejuízo do que se encontra definido na *IFRS 7*, as Instituições devem efectuar as seguintes divulgações:
 - a) para cada categoria de activo, o montante líquido registado de acordo com o Quadro III do Anexo IV;
 - b) reconciliação entre o total dos pagamentos mínimos futuros e o seu valor actual, de acordo com o Quadro IV do Anexo IV;
 - c) rendas contingentes reconhecidas como gasto no período;
 - d) o total dos pagamentos mínimos futuros das sublocações cujo recebimento é expectável relativamente às sublocações não canceláveis; e
 - e) descrição geral dos acordos de locação significativos do locatário, incluindo, a seguinte informação:
 - i. a base pela qual é determinada a renda contingente a pagar;
 - ii. a existência e termos de renovação ou de opções de compra e cláusulas reajustáveis; e
 - iii. restrições impostas por acordos de locação, tais como as que respeitem a dividendos, dívida adicional, e posterior locação.
2. Os requisitos de divulgação devem ainda estar de acordo com a *IAS 16*, *IAS 36*, *IAS 38*, *IAS 40* e *IAS 41* aplicáveis a locatários por activos locados segundo locações financeiras.

Parte 2 – Locação operacional

1. Sem prejuízo do que se encontra definido na *IFRS 7*, as Instituições devem efectuar as seguintes divulgações:
 - a) pagamentos mínimos futuros das locações operacionais não canceláveis, de acordo com o Quadro II do Anexo IV;



- b) total dos pagamentos mínimos futuros das sublocações não canceláveis cujo recebimento é expectável no final do período de relato;
- c) pagamentos de locação e de sublocação reconhecidos como gastos no período, com montantes separados entre pagamentos mínimos da locação, rendas contingentes e pagamentos de sublocação, de acordo com o Quadro V do Anexo IV; e
- d) descrição geral dos acordos de locação significativos do locatário, incluindo a seguinte informação:
 - i. a base pela qual é determinada a renda contingente a pagar;
 - ii. a existência e termos de renovação ou de opções de compra e cláusulas reajustáveis; e
 - iii. restrições impostas por acordos de locação, tais como as que respeitem a dividendos, dívida adicional, e posterior locação.



ANEXO IV

Modelos de Divulgações

O presente Anexo apresenta um conjunto de modelos que as Instituições Financeiras devem considerar no âmbito das divulgações de informação sobre locações.

Índice	Quadro
Reconciliação entre o investimento bruto e o valor actual dos pagamentos mínimos da locação a receber e rendimento financeiro não obtido	I
Pagamentos mínimos futuros das locações operacionais não canceláveis	II
Montante líquido registado para cada categoria de activo	III
Total dos pagamentos mínimos futuros e o seu valor actual	IV
Pagamentos de locação e de sublocação reconhecidos como gastos no período	V



Quadro I
Reconciliação entre o investimento bruto e o valor actual dos
pagamentos mínimos da locação a receber e rendimento financeiro
não obtido

	Ano n						
	Pagamentos mínimos da locação	Valor residual não garantido	Investimento bruto	Valor actual dos pagamentos mínimos	Valor actual do valor residual não garantido	Investimento líquido	Rendimento financeiro não obtido
	(I)	(II)	(III) = (I)+(II)	(IV)	(V)	(VI) = (IV)+(V)	(VII) = (III)-(VI)
Até 1 ano							
Entre 1 e 5 anos							
Mais de 5 anos							
Total	-	-	-	-	-	-	-

	Ano n - 1						
	Pagamentos mínimos da locação	Valor residual não garantido	Investimento bruto	Valor actual dos pagamentos mínimos	Valor actual do valor residual não garantido	Investimento líquido	Rendimento financeiro não obtido
	(I)	(II)	(III) = (I)+(II)	(IV)	(V)	(VI) = (IV)+(V)	(VII) = (III)-(VI)
Até 1 ano							
Entre 1 e 5 anos							
Mais de 5 anos							
Total	-	-	-	-	-	-	-

Quadro II
Pagamentos mínimos futuros das locações operacionais não
canceláveis

(Valores em milhares de Kwanzas)

	Ano n	Ano n - 1
Até 1 ano		
Entre 1 e 5 anos		
Mais de 5 anos		
Total	-	-



Quadro III

Montante líquido registado para cada categoria de activo

(Valores em milhares de Kwanzas)

	Ano n				Ano n - 1			
	Valor bruto	Amortizações	Imparidade	Valor líquido	Valor bruto	Amortizações	Imparidade	Valor líquido
Activos objecto de locação financeira								
Imóveis								
Terrenos								
Edifícios								
Equipamentos								
Máquinas								
Transporte								
Administrativo								
Outros activos tangíveis								
Total de activos tangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Sistemas de tratamento automático de dados (<i>Software</i>)								
Outros activos intangíveis								
Total de activos intangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-

Quadro IV

Total dos pagamentos mínimos futuros e o seu valor actual

(Valores em milhares de Kwanzas)

	Pagamentos mínimos futuros da locação		Valor actual dos pagamentos mínimos da locação	
	Ano n	Ano n - 1	Ano n	Ano n - 1
Até 1 ano				
Entre 1 e 5 anos				
Mais de 5 anos				
	-	-	-	-
(-) Encargos financeiros				
Valor actual dos pagamentos mínimos da locação	-	-	-	-

Quadro V

Pagamentos de locação e de sublocação reconhecidos como gastos no período

(Valores em milhares de Kwanzas)

	Ano n	Ano n - 1
Pagamentos mínimos da locação		
Rendas contingentes		
Pagamentos de sublocação		
Total	-	-