

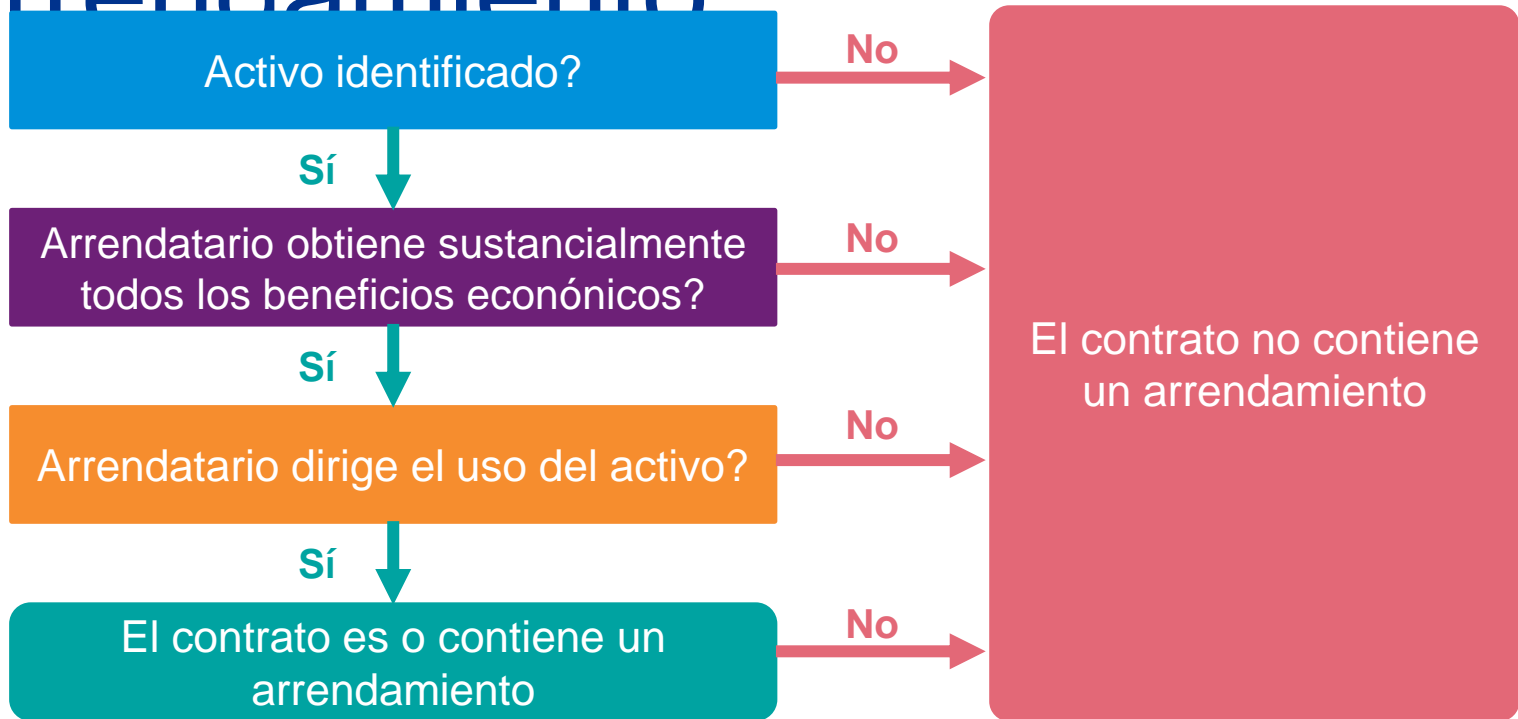


NIIF 16 ARRENDAMI ENTOS

Julio 2016



Resumen de la definición de arrendamiento



Contabilidad del arrendador

La contabilidad del arrendador permanece similar a la práctica actual...

Test de clasificación del arrendamiento



Arrendamientos financieros y arrendamientos operativos




Pero pasa a ser inconsistente con el nuevo modelo contable del arrendatario

Modelos contables consistentes para arrendadores y arrendatarios




Contabilidad del arrendador


Igual que bajo NIC 17

- Test de clasificación del arrendamiento
 - Modelo de arrendamiento financiero
 - Modelo de arrendamiento operativo
- 

Diferente de NIC 17

- Definición de un arrendamiento
 - Normativa sobre sale-and-leaseback
 - Normativa sobre sub-arrendamientos
 - Registración de modificaciones
 - Requisitos de revelación
- 

No hay simetría entre los modelos contables del arrendatario y del arrendador



Contabilidad del arrendador - Ejemplo



Arrendamiento
de una
maquina por
cinco años



\$10,000 por
año pagadero
el 31 de
diciembre



No hay
opción a
renovación ni
de compra



Tasa de
descuento:
7%

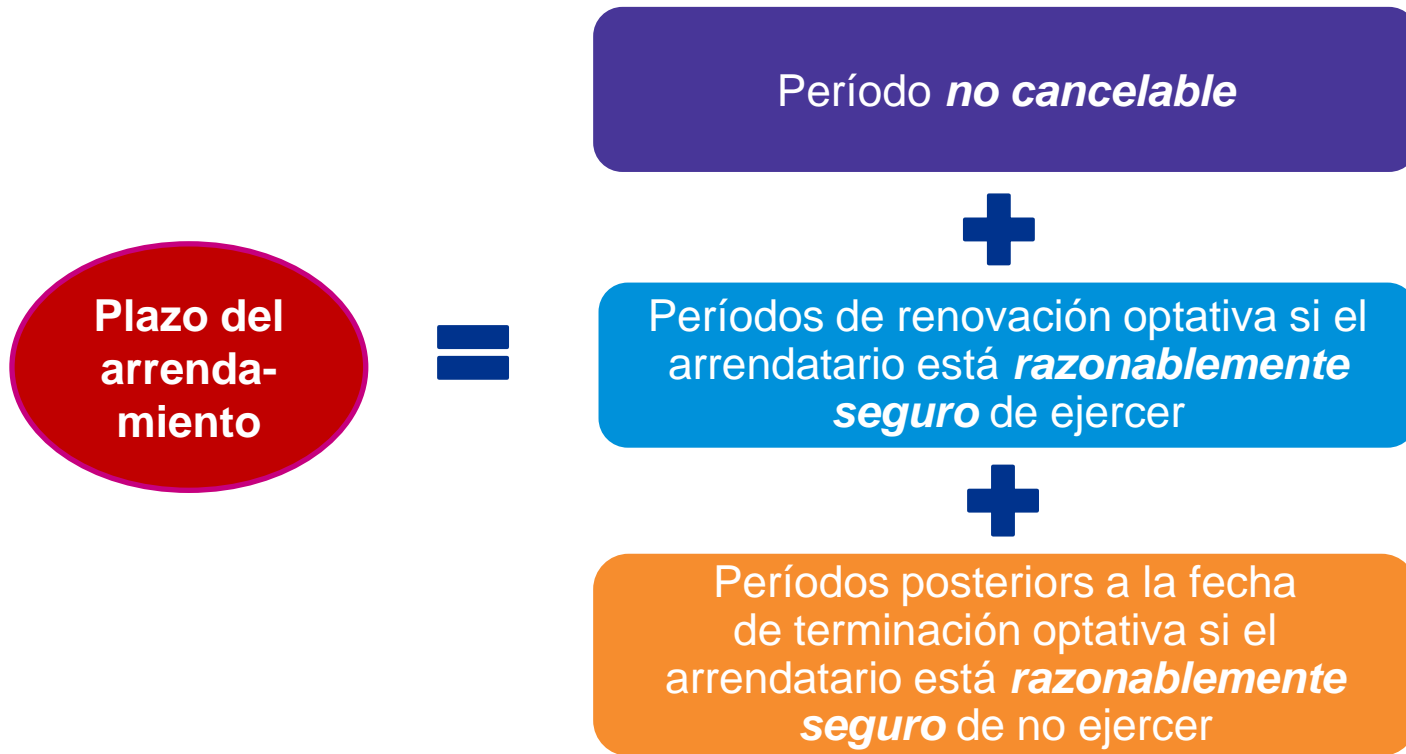


Vida útil de
la máquina:
10 años

El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso de \$41,000 (medición inicial)

¿Qué reconoce el arrendador?

Plazo del arrendamiento



Plazo del arrendamiento - ejemplo



Arrendamiento de una máquina por cinco años



\$10,000 por año pagadero el 31 de diciembre (valor de mercado)



Opción de terminar después de los 12 meses con una penalidad significativa



Opción de renovación por dos períodos adicionales de 5 años cada uno a valor de mercado



Arrendatario usa la máquina para fabricar autopartes, por las que tiene un contrato de provision por 10 años



El costo de instalación es significativo

Incentivo para terminar o renovar el arrendamiento?



Plazo del arrendamiento – factores económicos

Contractual/mercado

- Nivel de precios de alquileres en el período de renovación comparado con valores de mercado
- Pagos contingentes
- Opciones para renovar o comprar
- Costos relacionados con la terminación del contrato y la firma de un contrato que lo remplace
- Costos recurrentes del activo subyacente

Activo

- Naturaleza del ítem (especializado)
- Ubicación
- Disponibilidad de alternativas apropiadas
- Existencia de mejoras significativas en inmuebles de terceros

Contabilidad del arrendador – modificaciones



Sale-and-leaseback

NIIF 16 esencialmente elimina **sale-and-leaseback** como una estructura de financiamiento fuera del balance

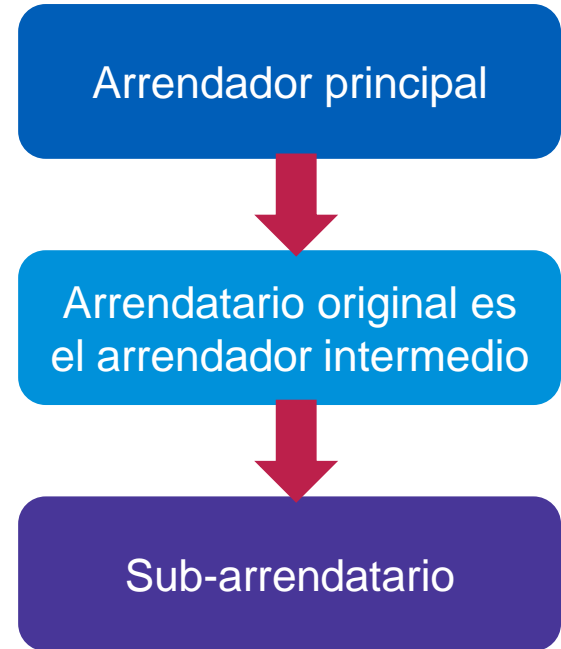


*Aplicar NIIF 15 *Ingresos provenientes de contratos con clientes* para determinar si hay o no venta

Sub-arrendamiento

Arrendador intermedio:

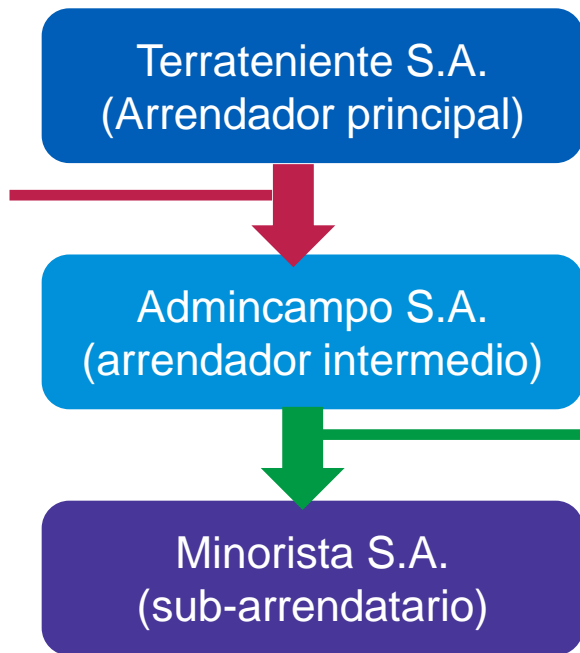
- Contabiliza el arrendamiento principal y el sub-arriendo como dos contratos diferentes.
- Clasifica el sub-arriendo basado en el activo “derecho de uso” que surge del arrendamiento principal.
- Reconoce los activos y pasivos por arrendamiento por separado, a menos que cumpla con los requisitos para su exposición neta.
- Reconoce los ingresos y los costos por arrendamiento por separado – a menos que esté actuando como un agente.



Sub-arrendamiento – ejemplo

Arrendamiento principal:

- Arrendamiento por 50 años de propiedad de inversion, iniciado el 1ro de enero de 1996.
- Al 1ro de enero de 1996 :
 - Valor razonable del activo por derecho de uso de \$30 millones.
 - Pasivo por arrendamiento de \$15 million.



Sub-arrendamiento:

- Sub-arrendamiento por 30 años, iniciado el 1ro de enero de 2016.
 - Costos directos iniciales de \$1 millón.
 - Valor presente de pagos fijos \$20 millones.
 - Valor presente de los pagos variables estimados \$10 million.

Exenciones para arrendatarios



Arrendamientos
de corto plazo

≤ 12 meses
sin opción a compra



Arrendamientos de items de
bajo valor individual

≤ USD 5.000
(por ejemplo) que no
estén subarrendados



Arrendadores

¿Cuándo aplican NIIF 16?

	Arrendatarios	Arrendadores
Arrendamientos relacionados con la exploración y producción de recursos naturales	✗	✗
Arrendamientos de activos biológicos dentro del alcance de NIC 41	✗	✓
Acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de IFRIC 12	✗	✗
Licencias de propiedad intelectual otorgadas dentro del alcance de NIIF 15	N/A	✗
Derechos mantenidos por acuerdos de licencias dentro del alcance de NIC 38	✗	N/A
Arrendamientos de todos los demás intangibles	✓ opcional	N/A

Comparemos NIIF 16 con IFRIC 4

IFRIC 4

Contrato

Activo

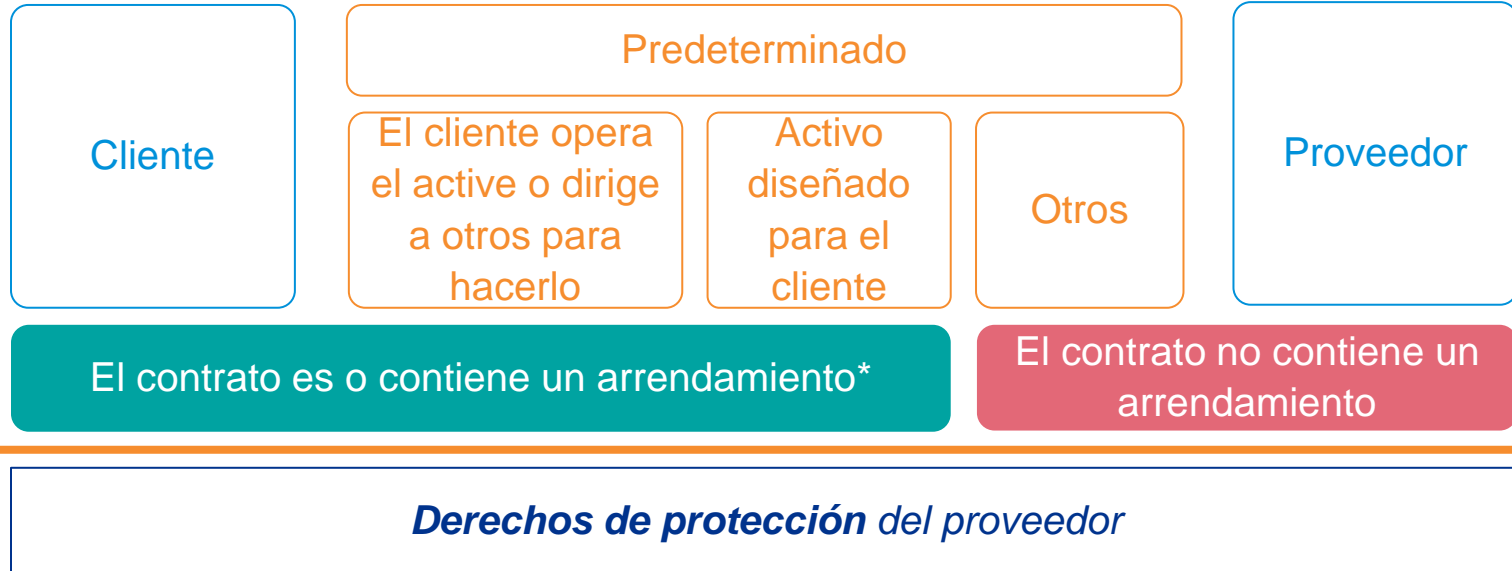
Activo operativo o control sobre el acceso &
> porción insignificante del producto
o bien
sustancialmente todo el producto y precios
específicos

NIIF 16

Sustancialmente todos los beneficios
económicos &
direccionar el derecho de uso

Direccionar el derecho de uso

Quién toma las decisiones de “cómo y con qué propósito” durante el período de uso?



* Si se cumplen los demás requisitos

Ejemplo 1 – transporte de carga por buque

- El cliente firma un contrato por dos años con el proveedor para el transporte de carga de Buenos Aires a Hamburgo.
- El barco está explícitamente especificado en el contrato, el proveedor no tiene derechos a sustituir la nave por otra.
- La carga ocupa sustancialmente toda la capacidad de la nave.

Activo identificado

Beneficios económicos

Direccionar el derecho a uso



Ejemplo 1 – transporte de carga por buque: alternativas

Caso A	Caso B	Caso C
<ul style="list-style-type: none">El contrato especifica qué carga será transportada y las fechas de carga y descarga.El proveedor opera y mantiene el buque, y es responsable de la seguridad y llegada a destino de la carga a bordo.	<ul style="list-style-type: none">El contrato especifica qué carga será transportada y las fechas de carga y descarga.El cliente contrata al capital, el proveedor aporta el resto de la tripulación que se requiere para la operación y mantenimiento.	<ul style="list-style-type: none">El cliente decide qué carga será transportada y cuándo zarpa el buque rumbo a Hamburgo.El proveedor opera y mantiene el buque, y es responsable de la seguridad y llegada a destino de la carga a bordo.

Arrendamiento?

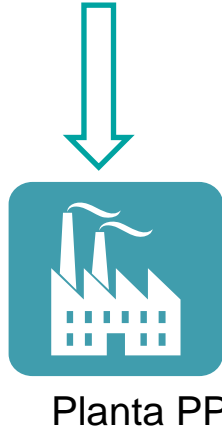


Se requiere juicio

Ejemplo 2 –provisión de componentes

Fabricante FF → Contrato por 5 años → Compañía BB

El contrato especifica el uso de la planta PP para fabricar los componentes a proveer al cliente BB



FF operará la planta y cobrará un precio a BB consistente en costo más margen determinado.

El contrato no prevé ninguna restricción para vender a otros clientes componentes fabricados en la misma planta, pero solo hay una probabilidad remota de que otros clientes adquieran parte de la producción de la planta PP.

Ejemplo 2 – provisión de componentes: solución



NIIF vs US GAAP

Un proyecto conjunto pero no una norma conjunta

¿Las normas emitidas para NIIF y para US GAAP demuestran convergencia?



Definición de arrendamiento

Arrendamientos en libros para arrendatarios

Modelo contable para arrendador

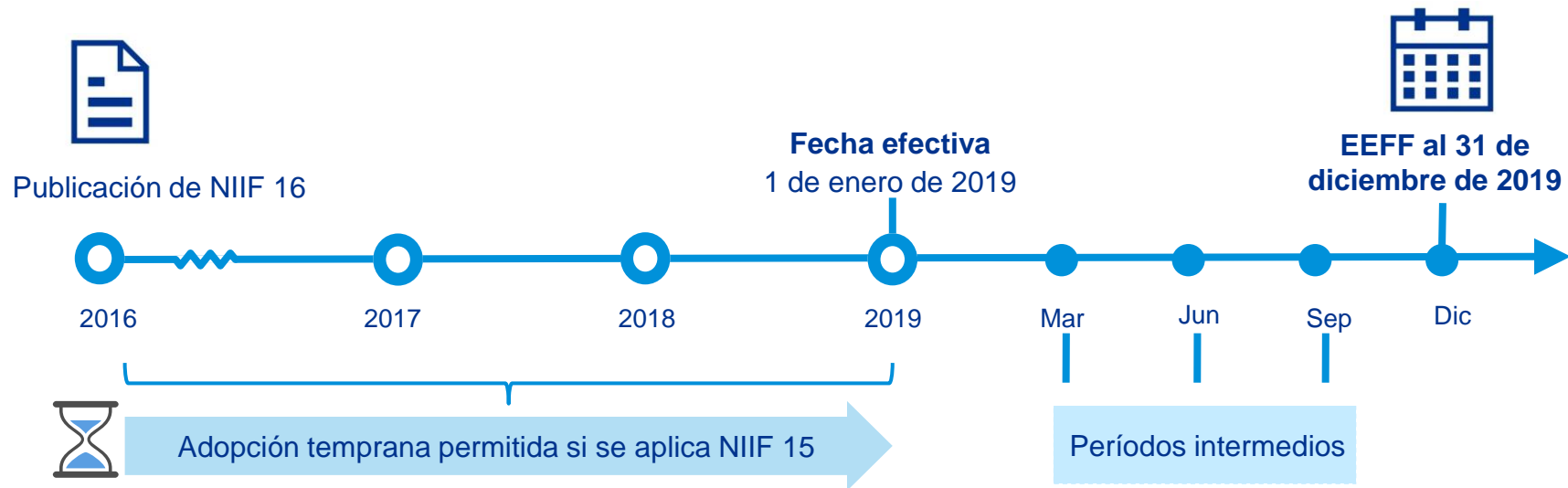


Modelo contable para arrendatario

Requerimientos detallados de medición y transición

Exención para items de bajo valor

Fecha de entrada en vigencia



Revelaciones previas a la implementación

- Revelación requerida por NIC 8.30 — impacto posible conocido (o razonablemente estimable) de las NIIFs emitidas pero aún sin entrada en vigencia

Consideraciones al momento de evaluar las revelaciones previas a la adopción de la norma



- ¿son progresivamente más detalladas a medida que la fecha de entrada en vigencia se aproxima?
- ¿satisfacen las expectativas de todas las partes externas interesadas?

Aplicación de la NIIF 16

El arrendatario puede elegir aplicar la norma...

Retrospectivamente a **todos los períodos contables**

O bien

Como un 'big bang' a **la fecha de aplicación inicial**

Costo



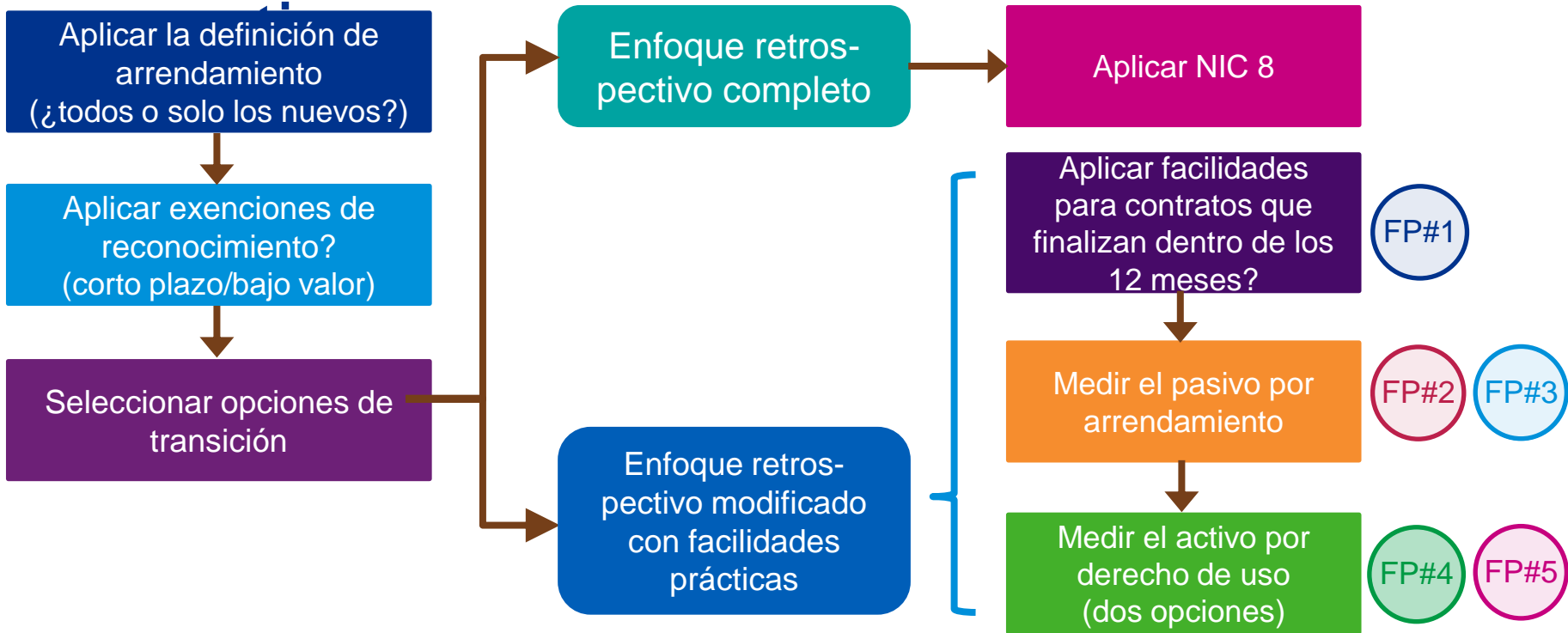
Comparabilidad



NIC 17 a NIIF 16 – el impacto de la transición (I)

Arrendatario arrendamiento operativo	Arrendatario arrendamiento financiero	Arrendador arrendamiento operativo	Arrendador arrendamiento financiero
Retrospectivo completo	Retrospectivo completo	Sin ajustes	
Retrospectivo modificado con expedientes prácticos	Retrospectivo modificado		
Alto impacto	Impacto medio	Bajo impacto	

Procedimiento de transición – Arrendatario con arrendamiento



Aplicar la definición de arrendamiento

Aplicar la definición a ***todos los contratos***

O bien

FP

No afectar los contratos existentes y aplicar la definición ***solo a los contratos nuevos o modificados***

Costo



Comparabilidad

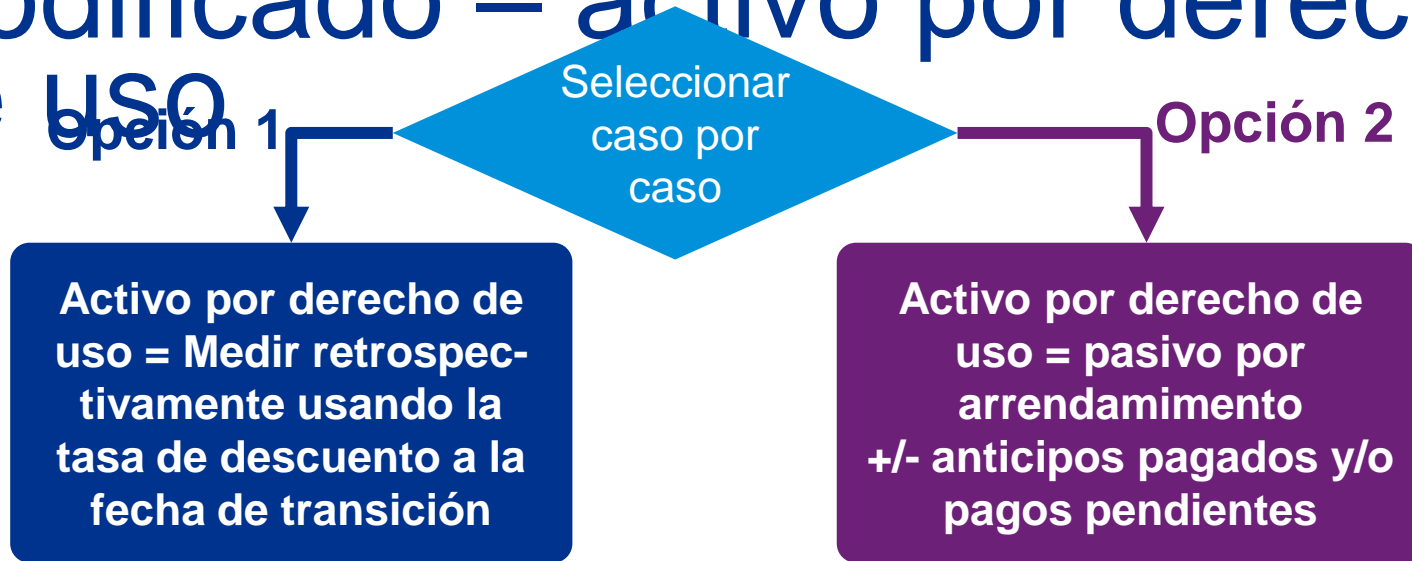


FP – facilidades prácticas

Enfoque retrospectivo modificado – pasivo por arrendamiento



Enfoque retrospectivo modificado – activo por derecho de uso



Aplicar NIC 36 a la fecha de aplicación inicial

Varias facilidades prácticas

FP#1

Contabilizar los arrendamientos que finalizan dentro de los 12 meses como arrendamientos de corto plazo

Pasivo por arrendamiento

FP#2

Aplicar única tasa de descuento a los arrendamientos con características similares

FP#3

Usar la experiencia, por ej. en la determinación del plazo del arrendamiento

Activo por derecho de uso

FP#4

Excluir costos directos iniciales de la medición del activo

FP#5

Contratos onerosos – alternativa a la realización de revisión de impairment

Solo cuando se aplica el enfoque retrospectivo modificado

NIC 17 a NIIF 16 – el impacto de la transición (II)

Arrendatario arrendamiento operativo	Arrendatario arrendamiento financiero	Arrendador arrendamiento operativo	Arrendador arrendamiento financiero
Retrospectivo completo	Retrospectivo completo	Sin ajustes	
Retrospectivo modificado con facilidades prácticas	Retrospectivo modificado*		
Alto impacto	Impacto medio	Bajo impacto	

*Bajo NIIF 16, el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento = valor de libros bajo NIC 17

Opciones para la transición

Enfoque	2018	2019	Fecha de ajuste patrimonial
Retrospectivo completo	NIIF 16 NIC17	NIIF 16	1 de enero de 2018
Retrospectivo modificado con facilidades prácticas	NIC17	NIIF 16	1 de enero de 2019

- Retrospectivo completo: sistemas en paralelo durante 2018
- Retrospectivo modificado : revelaciones adicionales

Efectos prácticos???

- NIIF 16 va a afectar a muchas emisoras de estados financieros
- ¿Cuáles son los principales efectos prácticos?



Definición de

El nuevo ON/OFF test para arrendatarios – en el balance o fuera de balance – es un área de juicio clave



Definición de arrendamiento –

La nueva definición de arrendamiento pone mayor foco sobre **quién controla el activo** y puede cambiar qué contratos sean tratados como arrendamientos



Arrendamiento

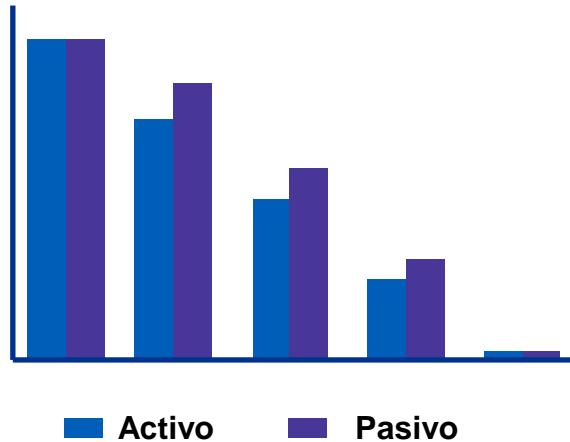


No es arrendamiento



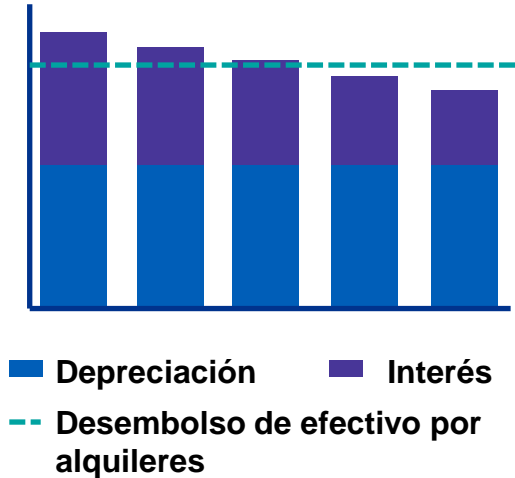
Impacto patrimonial y económico

Posición financiera



- La entidad reporta más activos, pero también está más endeudada

Resultados



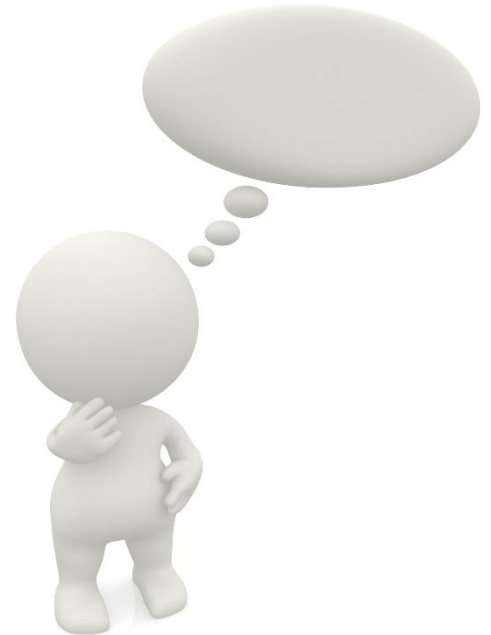
- El costo total del arrendamiento es mayor al inicio, aunque los pagos en efectivo se mantengan constantes

Impacto en los ratios financieros



Por qué es importante la NIIF 16?

- La mayoría de las emisoras de estados financieros arriendan activos.
- Bajo NIIF 16, los estados financieros de muchos arrendatarios se verán afectados.
- La nueva definición de arrendamientos es en esencia un test on/off: los arrendamientos quedan en el balance, fuera de balance quedan los acuerdos por provision de servicios.
- Los cambios no siempre son fáciles de entender.
- Las partes interesadas (stakeholders) e inversores necesitan revelaciones claras para entender el impacto de NIIF 16 en las métricas del negocio.



A recordar!

- Cambia la definición de arrendamientos – puede darse que haya menos arrendamientos bajo NIIF 16 que bajo NIC 17/IFRIC 4.
- Concluir si hay arrendamiento en ciertos casos involucre un alto grado de juicio profesional.
- No hay simetrías entre los modelos contables del arrendatario y del arrendador.
- NIIF 16 cambia radicalmente el modelo contable para los arrendatarios – los arrendamientos siempre están en los libros, quedan muy pocos casos para que sean *off-balance sheet*.
- Hay muy pocos cambios para los arrendadores



A recordar!

- La vigencia es recién en 2019, pero no está de más comenzar ya a entender la norma y evaluar su potencial impacto.
- NIIF 16 brinda varias opciones para la transición
- La selección de la opción a aplicar para la transición impacta:
 - Posición financiera de apertura.
 - Estado de resultados en años subsiguientes.
 - Revelaciones requeridas.
 - Costos de implementación.
- NIIF 16 no converge con US GAAP



Tienen pregu ntas?





kpmg.com/socialmedia



kpmg.com/app



© 2016 KPMG, a civil partnership in Argentina and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.