

Deloitte.



**Adopción Nuevo estándar
Arrendamientos**

NIIF 16

Noviembre 2018

Desafíos en Implementación



Cronograma de implementación

Arrendamientos vigentes – bajo NIC 17.

Arrendamientos vigentes - bajo NIIF 16
(IFRS - retrospectiva completa o modificada)

Nuevos arrendamientos – IFRS 16

2 Revisión y Evaluación de contratos bajo NIIF 16

- Identificar los arrendamientos
- Entender los términos contractuales
Comunicar impacto proyectado a los usuarios de información financiera
- Evaluar las implicaciones por impacto en ratios financieros

4 Re expresión de estados financieros comparativos

- Al inicio del año 2018
- Explicar impacto en estados financieros.

5 Revisión post- implementación



NIIF 16
emitida en
Q1 2016

Ene
2017

Ene
2018

Ene
2019

1



Recolección de datos y contratos

- Identificar los actores relevantes
- Validar la integridad de los contratos a ser analizados

3



Configuración en sistemas de información (procesos, IT, controles)

Implementación de datos, procesos sistemas:

- Políticas y prácticas contables
- Depuración y carga de data en herramienta de arrendamiento
- Configuraciones tecnológicas, de procedimientos y controles

Análisis de impacto



Fecha de implementación

Desafíos en la implementación NIIF 16

TÉCNICO - CONTABLE



- Entendimiento limitado de los contratos;
- Análisis contable de los términos contractuales;
- Justificación fundada de los juicios y estimados contables.

INDICADORES FINANCIEROS



- Evaluación de sensibilidad en ratios financieros;
- Gestión de expectativas en usuarios de información financiera;
- Negociación de cambios en contratos financieros (covenants) o de arrendamiento.

CAPACITACIÓN



- Técnica al personal contable.
- De alerta al personal de áreas gestoras de contratos.
- En procesos y controles.

SISTEMAS e INTERFACES



- Base de datos para el mantenimiento de términos contractuales.
- Sistemas de información para el cálculo del activo y pasivo por arrendamiento
- Interfaces al sistema contable.

PROCESOS y CONTROLES



- Actualización de procesos para aprobación de contratos y adendas.
- Consideración de impacto contable antes de la firma de contratos.
- Actualización del mapa de riesgos y controles.

GESTIÓN de INFORMACIÓN



- Poca visibilidad de contratos vigentes a través de la compañía
- Alto volumen de distintos tipos de acuerdos contractuales (Pareto)
- Falta de estandarización en contratos de similares características.

Consideraciones contables

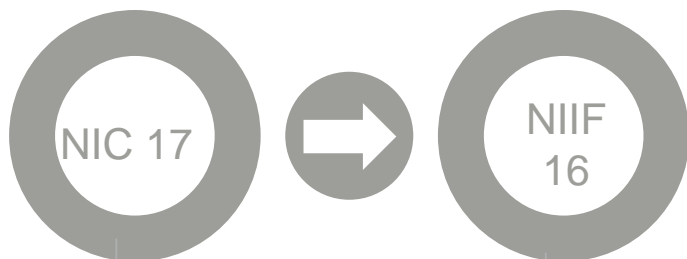


Efecto en Arrendador y Arrendatario

Fecha efectiva: 1 Enero 2019

Cambios limitados al alcance de NIC 17
Guía ampliada en la identificación de arrendamientos

Contabilidad del Arrendatario



Operativo
vs
Financiero

Derecho de Uso
(activo) y
Obligación de pago
(pasivo)

Contabilidad del arrendador



Operativo
vs
Financiero

Impacto en Estados Financieros



NIC 17	
Balance General	FY 2018 \$

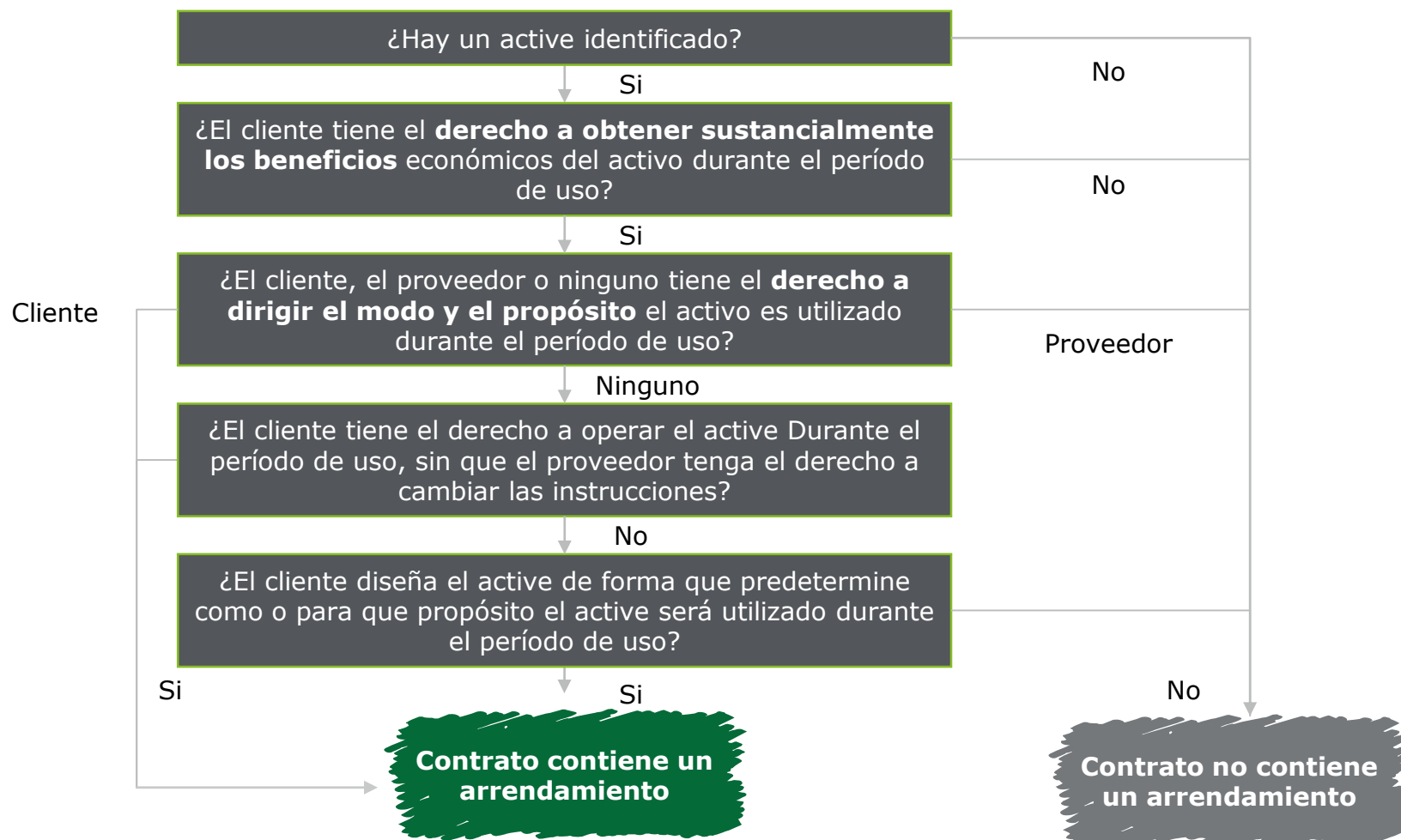
NIIF 16	
Balance General	FY 2019 \$
Activo por arrendamiento	xxx
Pasivo por arrendamiento	xxx



Resultado del Ejercicio	FY 2018 \$
Pago por arrendamiento	xxx
EBITDA	xxx
Utilidad antes de Impuestos	xxx

Resultado del Ejercicio	FY 2019 \$
Pago por arrendamiento (bajo valor / corto plazo)	xxx
EBITDA	xxx
Depreciación arrendamiento	xxx
Costo financiero por arrendamiento	xxx
Utilidad antes de impuestos	xxx

Definición de Arrendamiento



Exenciones

**Opción de política contable:
Aplica NIIF 16 o gasto por método lineal**
(Si aplica la exención: aplicará NIC 37 para evaluar contratos onerosos)



Arrendamientos de
corto plazo (12
meses o menos)

Un arrendamiento que contiene
opción de compra no es de corto
plazo

La elección es por clase de activo



Arrendamien
tos de bajo
valor

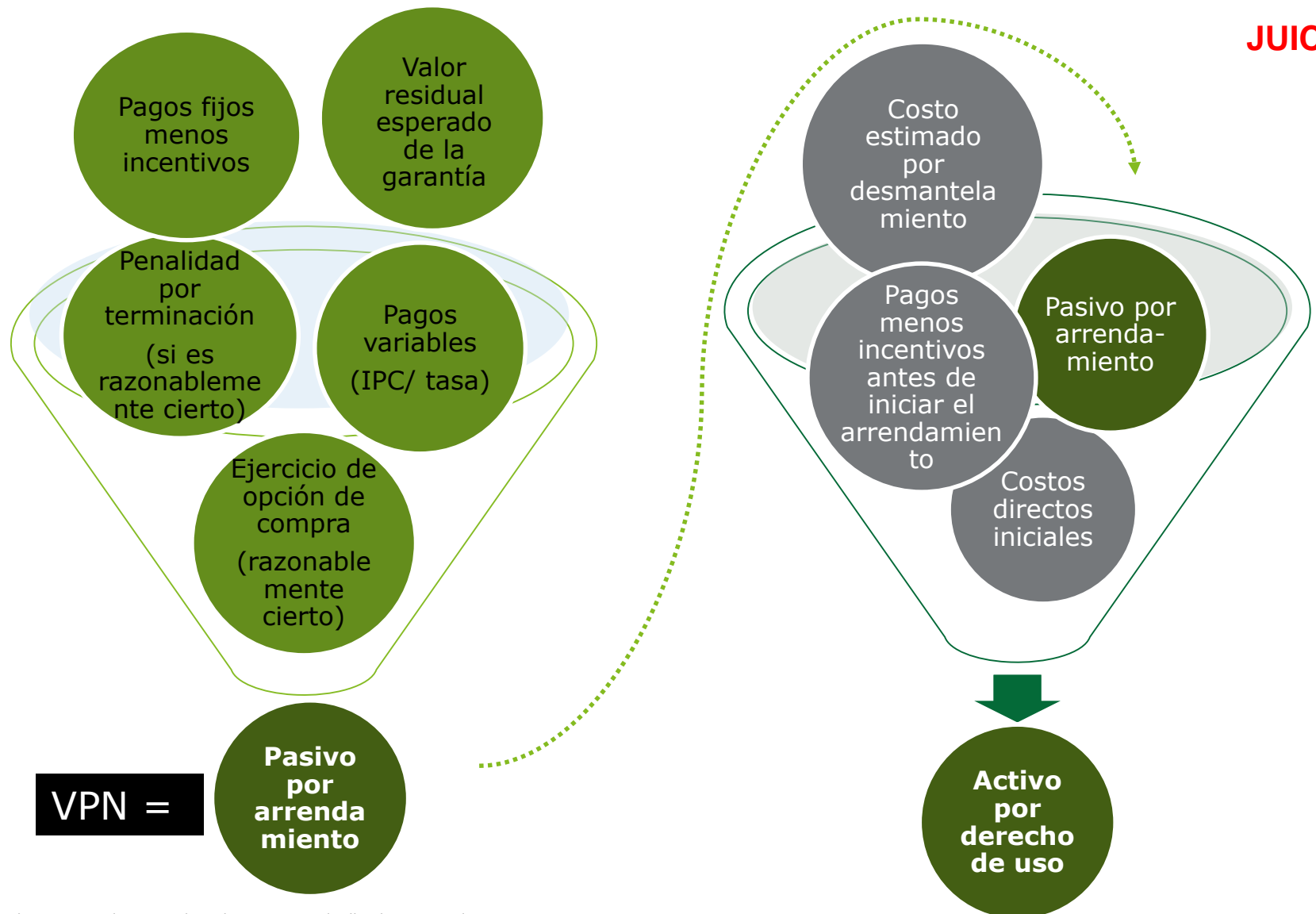
La evaluación es sobre valores
monetarios absolutos.

Elección en base a cada
arrendamiento

Medición del pasivo y activo por arrendamiento

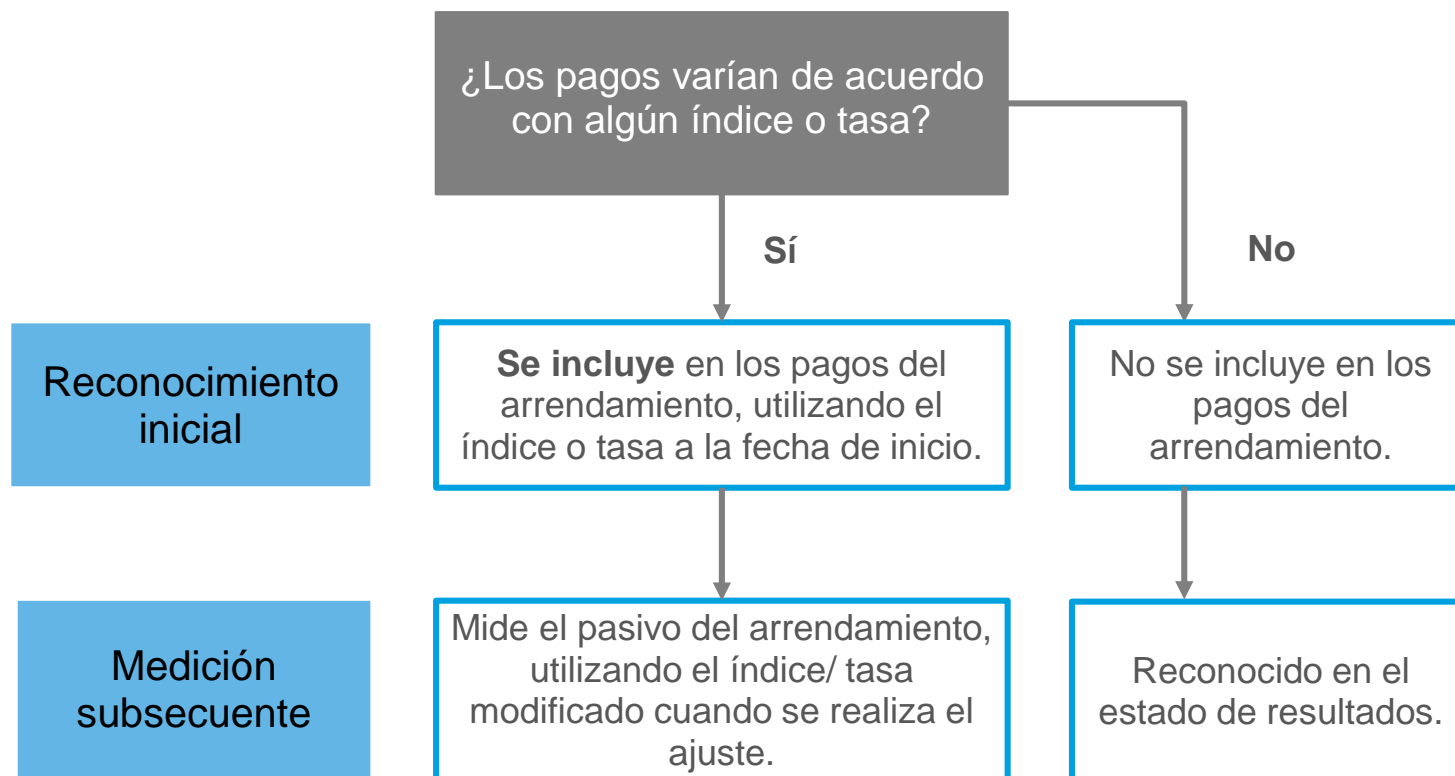


JUICIO



Pagos Variables

La parte de los pagos realizados por el arrendatario al arrendador por el derecho de utilizar el activo durante el período del arrendamiento **que varía** debido a cambios en los hechos o circunstancias ocurridos después de la fecha de inicio, distintos al simple transcurrir del tiempo.



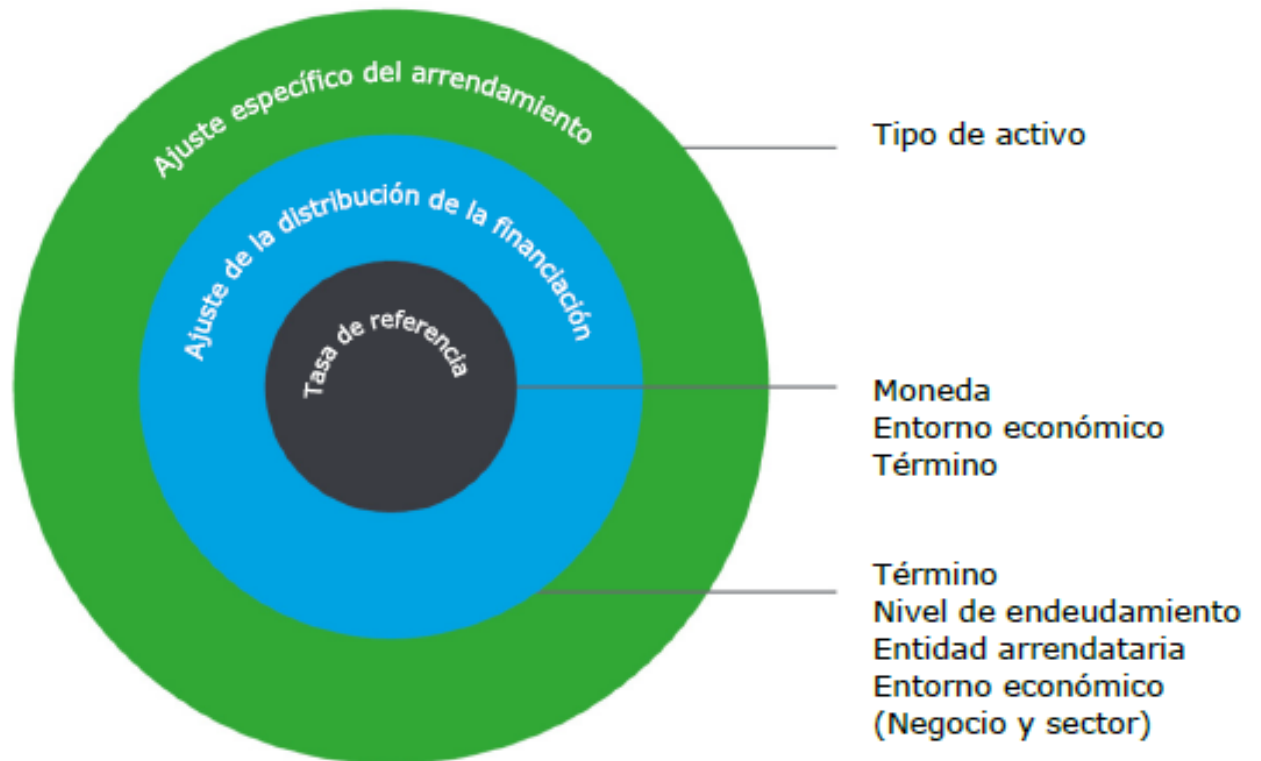
Determinación tasa de interés

La tasa de interés implícita en el arrendamiento

La tasa de interés que genera que el valor presente de los pagos de arrendamiento y el valor residual no garantizado equivalgan a la suma del valor razonable del activo y los costos directos iniciales del arrendador.

Si la tasa de interés implícita no puede ser determinada.
..

Utiliza la tasa de interés incremental del arrendatario.



Caso práctico



Caso Practico

Enunciado

La Compañía celebra un contrato de arrendamiento por un plazo de 5 años con el objeto de utilizar espacio de oficinas.

El contrato está dentro del alcance de la IFRS 16.

El pago es fijo anual de \$50,000 durante la vigencia del contrato.

La tasa implícita del arrendamiento no puede ser determinada con facilidad. Sin embargo, la tasa de interés incremental de la Compañía para un crédito con términos y garantías similares es de 4.25%.

La Compañía determinó que el derecho de uso (activo) se deprecia linealmente.

Caso Practico

Comparación NIC 17 vs NIIF 16

Período	Año					
	0	1	2	3	4	5
Pago de renta		\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000
Tasa	4.25%					
IAS 17 Arrendamiento operativo						
Estado de posición financiera						
No se reconocen activos ni pasivos						
Estado de resultados						
- Gasto por arrendamiento		\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000
IFRS 16 Arrendamiento						
Estado de posición financiera						
- Pasivo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 180,430	\$ 138,099	\$ 93,968	\$ 47,962	\$ -
- Activo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 176,829	\$ 132,622	\$ 88,415	\$ 44,207	\$ -
Estado de resultados						
- Gasto por intereses		\$ 9,394	\$ 7,668	\$ 5,869	\$ 3,994	\$ 2,038
- Depreciación		\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207
		53,506	51,875	50,076	48,201	46,245

Características
comunes



Pagos del
arrendamiento
\$\$\$

Periodo del
arrendamiento

Tasa de
descuento
%

Caso Practico

Efecto por pagos variables

*Supuesto: El pago se incrementa anualmente de acuerdo con el índice de precios local. Al final del año 1, la renta asciende a \$52,500.

Período	Año					
	0	1	2	3	4	5
Pago de renta		\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000
Tasa	4.25%					
IFRS 16 Arrendamiento						
Estado de posición financiera						
- Pasivo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 180,430	\$ 138,099	\$ 93,968	\$ 47,962	\$ -
- Activo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 176,829	\$ 132,622	\$ 88,415	\$ 44,207	\$ -
Estado de resultados						
- Gasto por intereses		\$ 9,394	\$ 7,668	\$ 5,869	\$ 3,994	\$ 2,038
- Depreciación		\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207

Período	Año							
	0	Año 1 original	Ajuste	Año 1 modificado	2	3	4	5
Pago de renta		\$ 50,000			\$ 52,500	\$ 52,500	\$52,500	\$52,500
Tasa	4.25%							
IFRS 16 Arrendamiento								
Estado de posición financiera								
- Pasivo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 180,430	\$ 9,022	\$ 189,452	\$ 145,004	\$ 98,666	\$50,360	\$ -
- Activo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 176,829	\$ 9,022	\$ 185,851	\$ 139,388	\$ 92,925	\$46,463	\$ -
Estado de resultados								
- Gasto por intereses		\$ 9,394			\$ 8,052	\$ 6,163	\$ 4,193	\$ 2,140
- Depreciación		\$ 44,207			\$ 46,463	\$ 46,463	\$46,463	\$46,463



Deloitte refers to one or more of Deloitte ToucheTohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

This communication is for internal distribution and use only among personnel of Deloitte ToucheTohmatsu Limited, its member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte Network"). None of the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

© 2018. For information, contact Deloitte ToucheTohmatsu Limited.