



Una guía para la tasa incremental de endeudamiento[♦] Valoración del impacto del IFRS 16 “Arrendamientos”

Septiembre 2017

[♦] Documento original: **A guide to the incremental borrowing rate. Assessing the impact of IFRS 16 “Leases”** – September 2017 – Deloitte UK – Traducción realizada por Samuel A. Mantilla, asesor de investigación contable de Deloitte & Touche Ltda., Colombia, con la revisión técnica de César Cheng, Socio Director General de Deloitte & Touche Ltda., Colombia.

Dado que un número importante de organizaciones es improbable que tenga los datos históricos necesarios para determinar la tasa de interés implícita en el arrendamiento [interest rate implicit in the lease "(IRIIL")] para la transición, nosotros esperamos que, a la fecha de la adopción, el uso de la tasa incremental de endeudamiento [incremental borrowing rate ("IBR")] será relativamente generalizada.

Adicionalmente, cualquier compañía que escoja usar los enfoques retrospectivos modificados estará requerida a usar la IBR.

Si bien las compañías pueden ser más fácilmente capaces de determinar la IRIIL para algunos arrendamientos en los cuales participó después de la transición, nosotros pensamos que es probable que las compañías participarán en otros arrendamientos que requieren el uso continuado de la IBR.

Contenidos

Resumen ejecutivo	02
Los requerimientos	05
Un enfoque de tres pasos para la composición de las tasas de descuento	07
Paso 1: Determinación de la tasa de referencia	08
Paso 2: Determinación del ajuste de la distribución de la financiación	12
Paso 3: Determinación del ajuste específico del arrendamiento	17
Consideraciones de oportunidad	21
Consideraciones para la transición	22
Consideraciones para la presentación de reportes financieros y para la revelación	24
Puntos clave para el éxito	25
Contactos	25

Resumen ejecutivo

Vista de conjunto

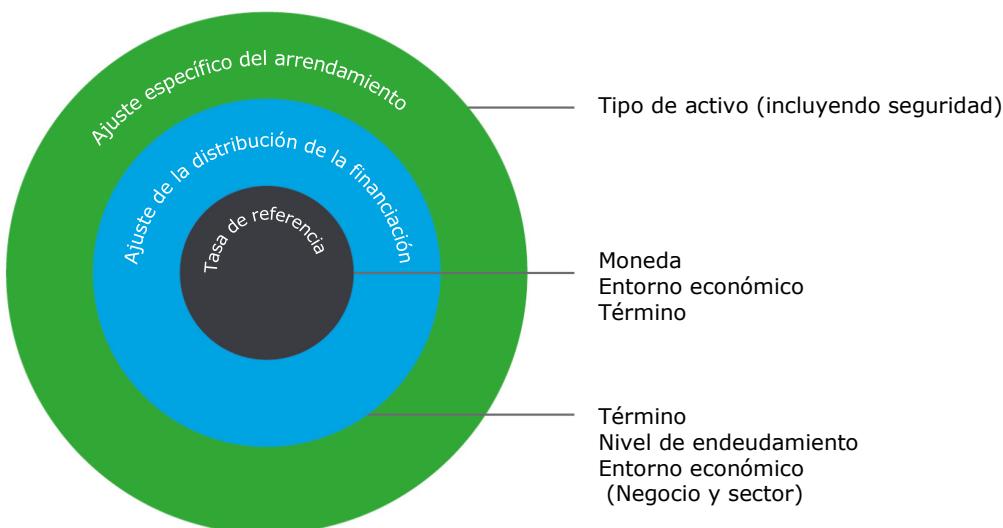
La emisión del IFRS 16 Leases [NIIF 16 Arrendamientos] ha resultado en que un número importante de compañías esperen cambios materiales en la presentación de sus estados financieros como resultado de llevar los arrendamientos operacionales al balance general y cambiar la manera como los gastos son registrados en el estado de ingresos. El supuesto de la tasa de descuento es uno de los juicios más importantes que la administración necesitará hacer y uno que puede tener el impacto cuantitativo más grande en las valuaciones del activo y pasivo de arrendamiento.

En este documento breve establecemos nuestro pensamiento inicial acerca de cómo las compañías podrían escoger satisfacer este requerimiento, tanto en términos de la teoría, pero también en términos de los datos y enfoques disponibles para los preparadores del estado financiero a fin de permitirles seleccionar las tasas de descuento apropiadas en la transición y sobre una base continua.

Mensajes clave

1. Muchas compañías están enfrentando los desafíos de determinar fácilmente, para cada arrendamiento, la tasa de interés implícita en el arrendamiento [interest rate implicit in the lease ("IRRIL")] y también están buscando determinar la tasa incremental de endeudamiento [incremental borrowing rate ("IBR")]. Además, quienes consideren uno de los enfoques de transición modificados estarán requeridos a usar la IBR a la fecha de la aplicación inicial.
2. En la determinación de la tasa incremental de endeudamiento hay una serie de factores a considerar, muchos de los cuales necesitan puntos de datos en orden a poder cuantificar confiablemente cualesquiera ajustes necesarios para llegar a las tasas de descuento finales.
3. Los puntos de datos comunes usados para comenzar a determinar la tasa incremental de endeudamiento son las curvas relevantes del rendimiento de la tasa de interés, así como también las tasas de los bonos del gobierno y corporativos. Sin embargo, los perfiles del reembolso para ellos pueden diferir de los perfiles de pago de un arrendamiento individual. Se necesita tener cuidado para evitar incumplir durante toda la duración del término del arrendamiento cuando se seleccionen puntos de datos apropiados.
4. Otra fuente de datos que puede ayudar a comparar la tasa incremental de endeudamiento son los rendimientos de la propiedad. Sin embargo, es difícil ajustar cuantitativamente esas tasas para llegar a la tasa incremental de endeudamiento.
5. Las compañías ya están comenzando a documentar sus metodologías para determinar las tasas incrementales de endeudamiento y al hacerlo están identificando algunas de las complejidades y juicios más sutiles requeridos.

Un enfoque para determinar la tasa incremental de endeudamiento es tener en cuenta los siguientes tres componentes clave, los cuales permiten la consideración de una serie de características importantes del arrendamiento requeridas por el IFRS 16.



Impacto en los planes del proyecto IFRS 16

Si bien la determinación de la tasa incremental de endeudamiento puede ser menos onerosa que la determinación de la tasa de interés implícita en un arrendamiento, nuestro punto de vista es que las compañías no deben subestimar el tiempo que llevará definir su enfoque en esta área y determinar las tasas de descuento apropiadas. Esta debe ser un área que las compañías deben abordar temprano en su proyecto de implementación del IFRS 16 dada la necesidad de comprometer a sus auditores externos. En particular:

- Determinar tasas incrementales de endeudamiento que satisfagan los requerimientos del IFRS 16 requerirá que las compañías realicen una consideración completa de sus acuerdos de financiación de deuda y los tipos de arrendamiento en los cuales típicamente participen.
- Nosotros consideramos que las compañías necesitan definir un proceso robusto repetible que determine las tasas de descuento con un nivel apropiado de precisión, lo cual dependerá de la materialidad de los flujos de efectivo de arrendamiento no-descontados, en el contexto de los estados financieros generales.
- Si bien definir una política de contabilidad y una metodología que puedan ser apropiados pueda no ser desafiante en sí misma, la obtención de los datos requeridos para cuantificar algunos de los elementos clave podría llevar tiempo. Considerar plenamente todos los factores relevantes para determinar la tasa incremental de endeudamiento, incluyendo el tipo de activo y el término de arrendamiento, es clave para asegurar que cualesquier puntos de datos necesarios son identificados y obtenidos bien por adelantado de la transición. Esto puede requerir que datos adicionales sean obtenidos de terceros.
- Nosotros consideramos que las compañías con pasivos de arrendamiento materiales no deben pre-determinarse en una posición de partida para establecer sus IBR con base en los análisis de materialidad y sensibilidad, sino que deben buscar el input del especialista si es necesario para obtener los puntos de datos más apropiados.

Tasa de referencia (página 8)



- Esta generalmente serán los bonos del gobierno relevantes o las tasas de moneda LIBOR (swaps) que reflejen una tasa libre de riesgo.
- Considere el perfil del rembolso cuando alinee el término del arrendamiento con el término de la fuente de la tasa de referencia.
- Ajuste la tasa de referencia por elementos inusuales tales como economías hiper-inflacionarias, uniones monetarias (eg. Zona Euro) y países que usen una moneda que no sea la propia (eg (Ecuador usa el Dólar de los Estados Unidos).

Ajuste de la distribución de la financiación (página 12)



- Asegure que los puntos de los datos de la distribución del crédito sean relevantes a la fecha del inicio del arrendamiento o a la fecha de la aplicación inicial.
- Use distribuciones del crédito derivadas de deuda con el término apropiado, de otra manera estime.
- Sea consciente que las políticas de financiación, tales como grupos financiados centralmente, pueden no ser consideraciones relevantes para la determinación de la IBR de un arrendatario subsidiaria.

Ajuste específico del arrendamiento (página 17)



- Haga un ajuste si hay beneficio para el prestamista en la forma de un activo asegurado.
- Los arrendatarios improbablemente tendrán tasas de endeudamiento aseguradas para usar puntos de datos, de manera que considere preguntarles a los bancos o a los prestamistas, o realice análisis del mercado.
- Use rendimientos del mercado para ciertos activos, tales como propiedad, como un punto adicional de datos y comprobar el sentido de las IVR generales calculadas.

Una guía para la tasa incremental de endeudamiento



Los requerimientos

Antecedentes

El IFRS 16 fue emitido en enero 2016 y está requerido que sea adoptado para los períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, con adopción temprana permitida según ciertas circunstancias. Aplica a casi todos los arrendamientos, con la principal diferencia para la contabilidad del arrendamiento según el IAS 17 siendo el requerimiento de llevar casi todos los arrendamientos al balance general, consistente con cómo los arrendamientos financieros han sido tratados según el IAS 17.

En la práctica esto requiere que las compañías registren un activo de derecho de uso y un pasivo de arrendamiento, con el pasivo siendo establecido al valor presente de los flujos de efectivo futuros que la compañía pagará durante la vida del arrendamiento. Un input clave en el cálculo del valor presente es la tasa de descuento, lo cual puede tener un impacto en la valuación del pasivo de arrendamiento registrado. En consecuencia, la determinación de los supuestos apropiados de la tasa de descuento será un paso clave en la adopción del IFRS 16 y en la continuación de aplicarlo en adelante.

En este documento corto establecemos nuestro pensamiento inicial acerca de cómo las compañías podrían escoger satisfacer este requerimiento, tanto en términos de la teoría como también en términos de los enfoques y datos disponibles para los preparadores del estado financiero para permitirles seleccionar tasas de descuento apropiadas en la transición y sobre una base continua.

Esperamos que las metodologías evolucionen en la medida en que las compañías comiencen a aplicar el IFRS 16 en la práctica.



Determinación de la tasa de descuento

El IFRS 16 establece los requerimientos de la tasa de descuento tal y como sigue:

"A la fecha del comienzo, el arrendatario tiene que medir el pasivo de arrendamiento al valor presente de los pagos de arrendamiento que no estén pagados a esa fecha. Los pagos de arrendamiento serán descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa puede ser determinada fácilmente. Si esa tasa no puede ser determinada fácilmente, el arrendatario debe usar la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario."

Dado que un número importante de organizaciones es improbable que tenga los datos históricos necesarios para determinar la tasa de interés implícita en el arrendamiento [interest rate implicit in the lease ("IRIIL")] para la transición, nosotros esperamos que, a la fecha de la adopción, el uso de la tasa incremental de endeudamiento [incremental borrowing rate ("IBR")] será relativamente generalizada. Adicionalmente, cualquier compañía que escoja usar los enfoques retrospectivos modificados estará requerida a usar la IBR. Para los arrendamientos firmados después de la transición, las compañías pueden más fácilmente determinar la IRIIL, sin embargo, nosotros pensamos que es probable que las compañías participarán en arrendamientos que requieran el uso continuado de la IBR.

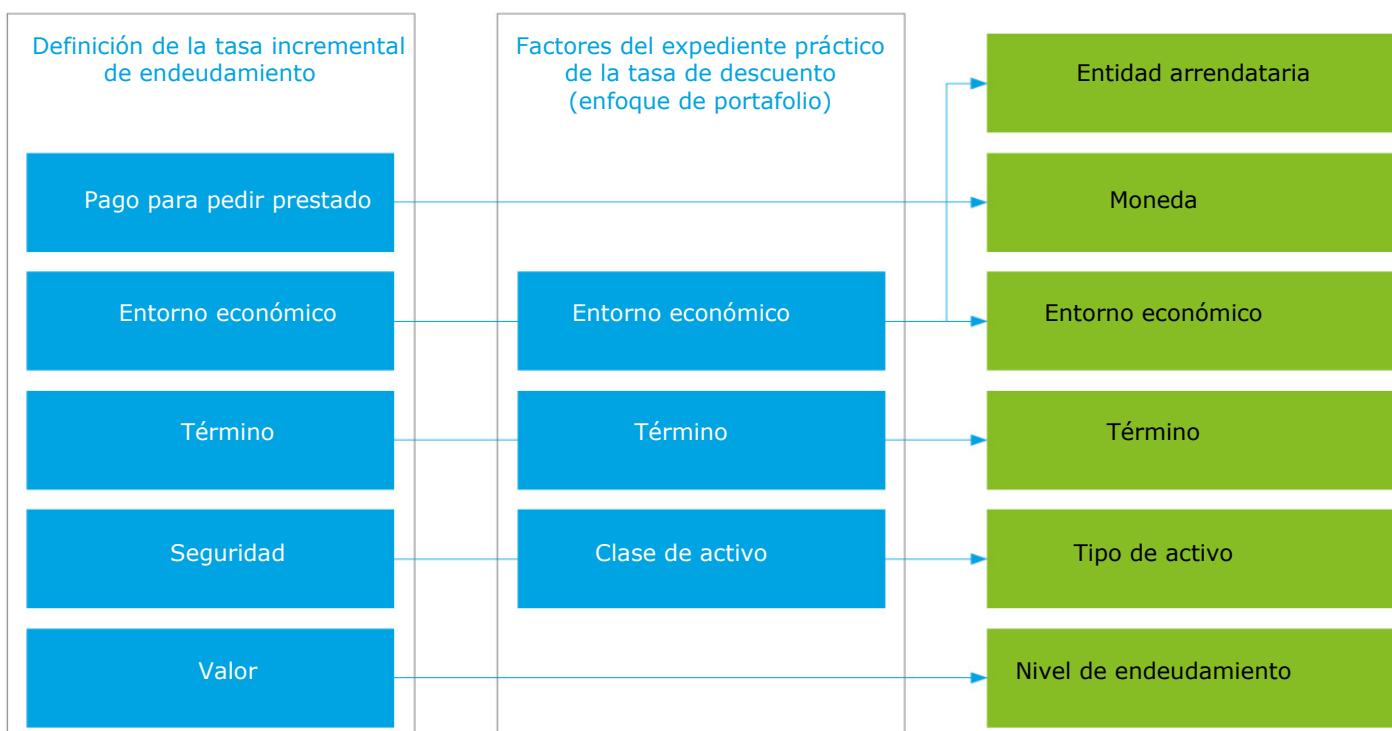
Tasa incremental de endeudamiento del arrendatario

*"La tasa de interés que el arrendatario tendría que **pagar para pedir prestado** durante un **término** similar, y con una **seguridad** similar, los fondos necesarios para obtener un activo de un **valor** similar al activo de derecho-de-uso en un **entorno económico** similar."*

Detalle adicional sobre la determinación de la tasa incremental de endeudamiento se puede encontrar en la orientación que esboza el expediente práctico relacionado con la transición para el uso de una tasa de descuento individual para un portafolio de arrendamientos:

"el arrendatario puede aplicar una tasa de descuento individual para un portafolio de arrendamiento con características razonablemente similares (tales como arrendamientos con un término de arrendamiento restante similar para una clase similar de activo subyacente en un entorno económico similar)."

La combinación de esos dos aspectos da lo que nosotros consideramos son seis factores que requieren consideración en la determinación de la IBR, ya sea para un arrendamiento individual o para un portafolio de arrendamientos.



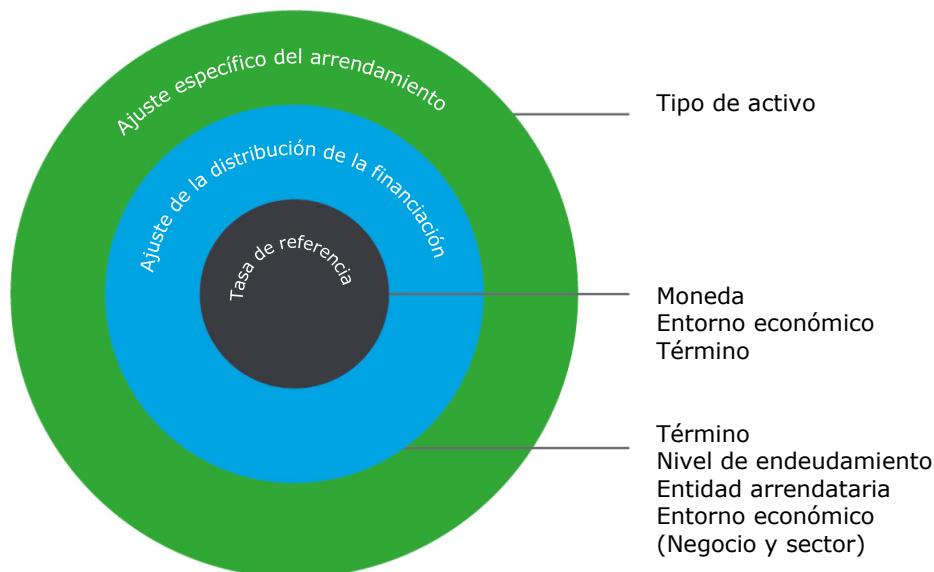
Un enfoque de tres pasos para la composición de las tasas de descuento

La composición de la IBR del IFRS 16

Los seis factores clave que se esbozan en la página anterior reúnen ciertos elementos de las características de un arrendamiento de una manera que nosotros creemos debe ser considerada al establecer la tasa de descuento para un arrendamiento individual o para un portafolio de arrendamientos.

Si bien la tasa de descuento es un valor único, típicamente es derivada de una serie de diferentes fuentes de datos y se puede factorizar en varios ajustes de manera que la tasa de descuento general sea apropiada para el uso que se tiene la intención darle. La comparación con la IBR con otras tasas usadas en los IFRS, tales como la tasa de capitalización contenida en el IAS 23 "Costos por préstamos" o la tasa de descuento contenida en el IAS 36 "Deterioro del valor de los activos," muestra que la IBR no esa coincidencia directa para ellas. Los procesos y datos existentes en las compañías para determinar esas tasas por consiguiente no necesariamente serán apropiados para la determinación de la IBR del IFRS 16 y, por lo tanto, de acuerdo con nuestro punto de vista, hay la necesidad de comenzar con un enfoque fresco.

Nosotros consideramos que la IBR, y específicamente los seis factores esbozados en la página anterior, pueden ser determinados mediante la consideración de tres componentes clave, tal y como se establece en el diagrama que aparece a continuación.



En las páginas siguientes avanzaremos a través de cada uno de esos tres componentes clave, esbozando cómo las compañías podrían considerar acercarse a ellos y qué datos tendrán disponibles para ayudarles en la determinación de la IBR.

Paso 1: Determinación de la tasa de referencia



La determinación de una tasa de referencia apropiada mediante el uso de tasas libres de riesgo (eg rendimientos de bonos del gobierno o curvas de rendimiento de intereses tales como LIBOR) es un proceso relativamente bien entendido y comprensivamente documentado en el Reino Unido pero las compañías que adopten el IFRS 16 tienen que asegurar que consideran los tres factores que se esbozan a continuación.

Factores a considerar	Problemas y desafíos	Soluciones posibles
Moneda	<ul style="list-style-type: none"> No es poco común que un arrendamiento tenga flujos de efectivo denominados en una moneda diferente a la moneda funcional del arrendatario. Diferentes jurisdicciones tienen diferentes tasas libres de riesgo y por consiguiente las tasas de endeudamiento pueden variar de manera importante entre países. 	<ul style="list-style-type: none"> Los préstamos típicamente coinciden con la moneda de los flujos de salida de efectivo que se esperan en orden a remover el riesgo de cambio. La IBR debe ser la tasa a la cual el arrendatario podría obtener financiación para el activo en la moneda extranjera, vea la página siguiente. Por ejemplo, los flujos de efectivo de arrendamiento denominados en USD o en GNP (o cualquier otra moneda) deben coincidir con las tasas libres de riesgo apropiadas, tales como las determinadas a partir de US Treasury Bills o UK Gilts.
Entorno económico	<ul style="list-style-type: none"> Para los países que operan en circunstancias inusuales o afigidas, las tasas libres de riesgo en un punto particular del tiempo, por sí mismas, pueden no ser el punto de partida apropiado para la determinación de la tasa a la cual el arrendatario sería capaz de pedir prestado. 	<p>Ejemplos donde ajustes específicos* en este sentido pueden ser requeridos incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> países donde la moneda usada no sea la propia (principalmente se usan Dólares de los Estados Unidos o Euros); países en una unión monetaria (más notablemente la Zona Euro); y países con economías hiper-inflacionarias.
Término	<ul style="list-style-type: none"> Dado que las tasas libres de riesgo existen para varias duraciones diferentes, la tasa seleccionada debe coincidir con el término del arrendamiento, tal y como es definido por el IFRS 16. Si bien una tasa libre de riesgo determinada a partir de bonos del gobierno o curvas de rendimiento de la tasa de interés asume el reembolso del capital en la maduración, para un arrendamiento operacional los reembolsos típicamente se distribuyen durante el período del arrendamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> La duración relevante de los bonos del gobierno a considerar no es el término total del arrendamiento (incluyendo cualesquiera opciones de extensión) sino el promedio ponderado del término del arrendamiento. Esto es ilustrado en la página 10 mediante un ejemplo.

* Se debe tener cuidado con que cualesquiera ajustes por esos factores no sean contados doble en el ajuste de la distribución de la financiación, en particular cuando se considere la entidad arrendataria.



Ejemplo 1: Arrendamientos en moneda extranjera

Considere una compañía con moneda funcional el Euro, que tiene una política de tesorería para obtener financiación en Euros. La compañía arrienda un barco; los pagos del arrendamiento son especificados en dólares de los Estados Unidos y la tasa implícita de interés en el arrendamiento no es fácilmente determinable.

La compañía tiene que determinar la tasa incremental de endeudamiento, definida como '*La tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar para prestar durante un término similar, y con una seguridad similar, los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo de derecho-de-uso en un entorno económico similar.*'

El ejemplo ilustrativo 13 contenido en el IFRS 16 hace referencia a la determinación de la tasa incremental de endeudamiento: '*La tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. La tasa incremental de endeudamiento del arrendatario es el 5 por ciento anual, la cual refleja la tasa fija a la cual el arrendatario podría prestar una cantidad similar al valor del activo de derecho-de-uso, en la misma moneda, por un término de 10 años, y un colateral similar.*'

Esto aclara que la moneda en la cual el arrendamiento es determinado hace parte del **entorno económico** para el cual la tasa de endeudamiento es valorada. Para la compañía en cuestión es la tasa incremental de endeudamiento en dólares de los Estados Unidos la que tiene que ser determinada.

Ejemplo 2: Unión monetaria – consideraciones prácticas

Considere una unión monetaria que comprende 10 países con crecimiento económico promedio del 1.5% anual durante los últimos 50 años. El País A ha tenido un crecimiento económico promedio consistentemente por encima de este promedio alrededor del 2.5% anual y el País B ha tenido crecimiento económico promedio consistentemente por debajo de este promedio alrededor del 0.25% anual. Todos los otros países han estado ampliamente en línea con el promedio. La unión monetaria tiene bonos que se negocian públicamente, emitidos a nombre de todos los 10 países.

Al determinar la tasa de referencia para los arrendamientos en que se participa en cualquiera de esos 10 países, sería normal comenzar mediante considerar las tasas libres de riesgo de los bonos negociados. Sin embargo, los diferentes entornos económicos entre el País A y el País B, de acuerdo con nuestro punto de vista, requerirían algún nivel de ajuste a la tasa libre de riesgo en orden a reflejar la situación que el arrendatario en cada uno de esos dos países encontraría cuando negocien con el arrendador.

El País Y y el País Z, ninguno de los cuales está en la unión monetaria, tienen tasas de crecimiento económico similares al País A y al País B respectivamente, así como también otros factores económicos similares. La comparación de las tasas libres de riesgo de Y y Z podrían por consiguiente proporcionar un indicador de la cantidad de ajuste que se podría hacer a las tasas libres de riesgo de la unión monetaria en orden a llevar a tasas apropiadas para A y B.

Ejemplo 3: La moneda usada es la de otro país

Considere el País A que usa y es responsable por la Moneda A. con la política monetaria establecida basada en solo los factores del crecimiento económico del País A.

El País B ha renunciado a usar su propia moneda y ahora oficialmente usa la Moneda A como su propia moneda nacional. El País B no tiene input en las políticas o factores económicos usados por el País A al establecer su política monetaria.

Si una compañía basada en el País B fuera a participar en un arrendamiento, con los pagos siendo en la Moneda A, inicialmente comenzaría a determinar la tasa de referencia mediante la obtención de datos para las tasas libres de riesgo para el País A. Si bien estas tasas libres de riesgo se alinearán con la moneda en la cual los pagos de arrendamiento son denominados, las tasas es improbable que sean reflejo del entorno económico del País B, la localización en la cual se participó en el arrendamiento.

La compañía por consiguiente necesitaría considerar cómo ajustar los puntos de la tasa libre de riesgo disponibles en orden a llegar a una tasa de referencia que refleje tanto la moneda como el entorno económico del País B. Esto podría incluir la consideración de cualesquier bonos del gobierno públicamente negociados emitidos por el País B y los puntos de datos relacionados, o quizás mirar la calificación del crédito adscrita al país por los prestamistas para determinar un ajuste de cuasi-crédito como si el País B fuera una entidad corporativa.



Ejemplo 4: Determinación del promedio ponderado del término del arrendamiento

Hemos estimado el promedio ponderado del término del arrendamiento basado en el siguiente enfoque estándar del mercado:

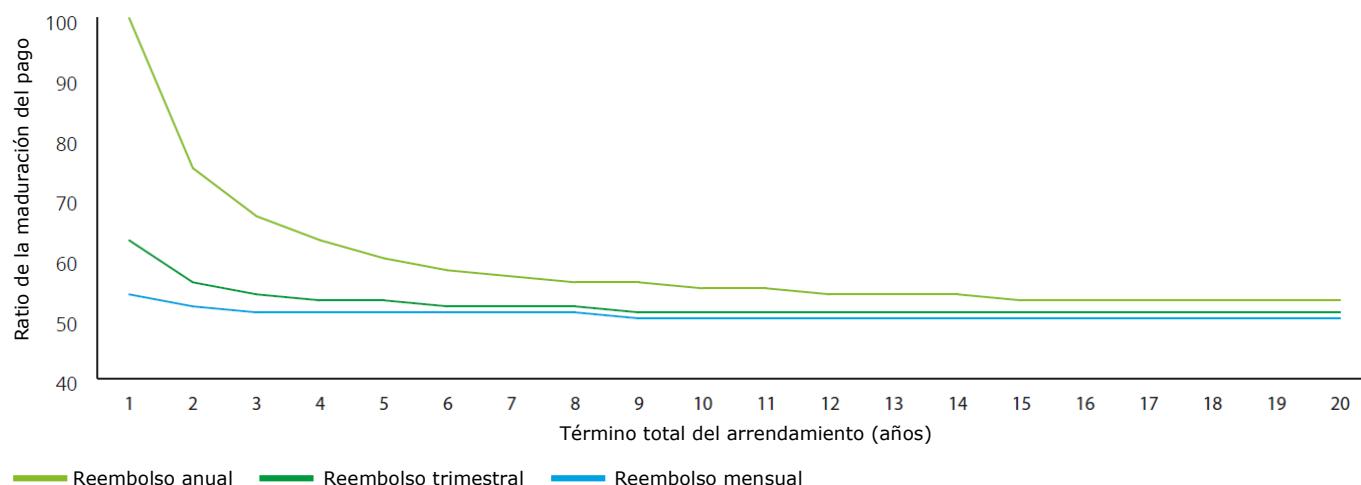
- El promedio ponderado de la madurez del reembolso para el término de la deuda, asumiendo el reembolso pleno al final del término.
- El promedio ponderado del perfil del pago para el arrendamiento, asumiendo que pagos anuales iguales se hacen al final de cada período y no hay período inicial libre de alquiler.
- La ratio de (a) y (b) expresada como un porcentaje (la ratio de la madurez del pago).

La tabla que aparece a continuación ilustra esto para (a) un bono del gobierno por £100m durante 10 años (por simplicidad no se asumen intereses) y (b) un arrendamiento a 10 años con pagos anuales de £10m hechos al final del año. La ratio resultante es 55%.

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total	Promedio ponderado madurez del reembolso
Flujos de efectivo del bono	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100	
Pagos ponderados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1000	1000	10.0
Flujos de efectivo del arrendamiento	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100	
Pagos ponderados	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	550	5.50

La gráfica resultante, presentada abajo, esboza cómo la ratio de maduración del pago varía contra la duración total del arrendamiento.

Comparación del término total del arrendamiento contra la ratio de la maduración del pago



Esta gráfica muestra que:

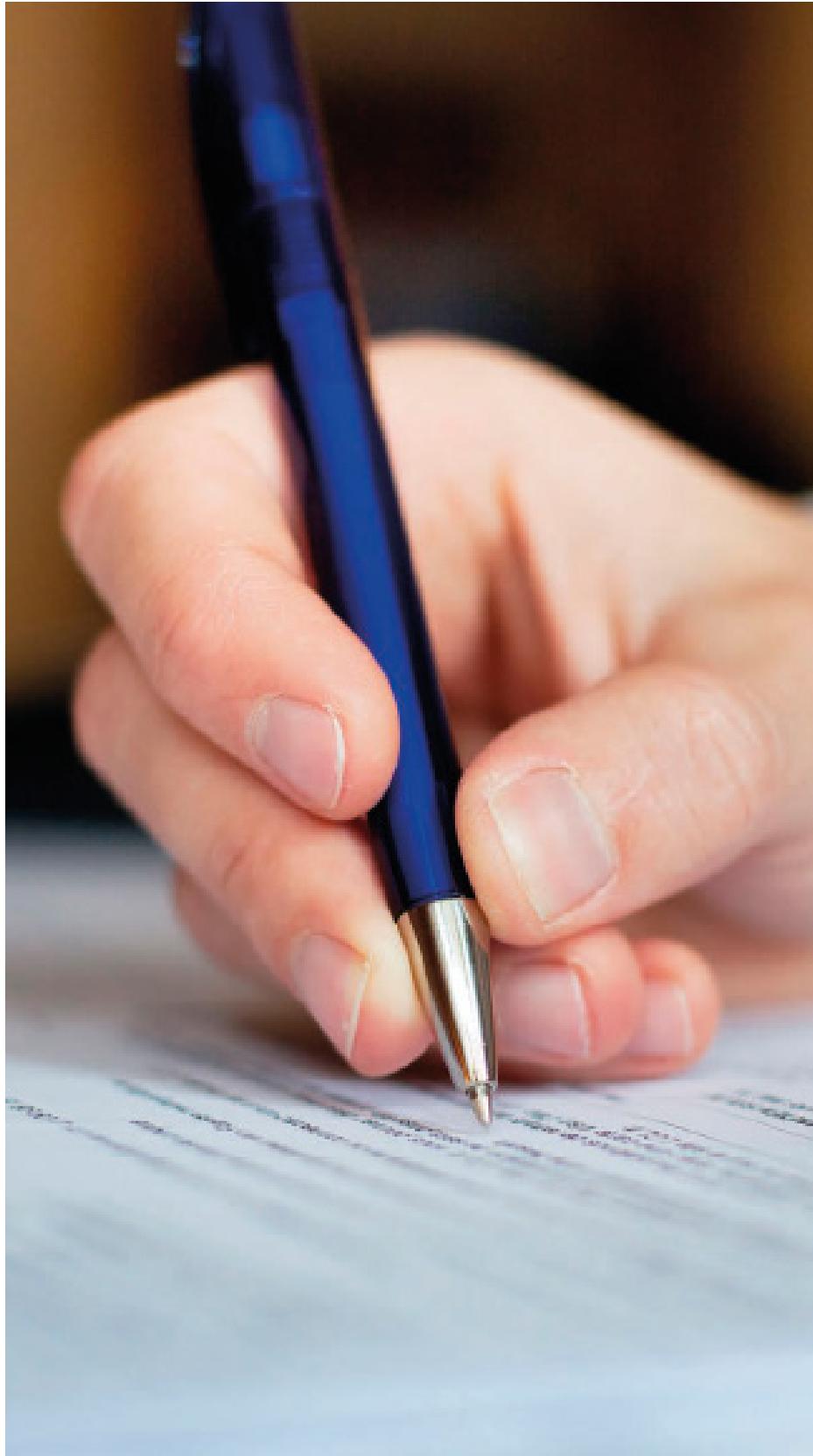
- un arrendamiento con un término contractual de 5 años y un perfil de reembolso anual está correlacionado con un bono del gobierno con el 60% de su duración, así que un instrumento de deuda a 3 años.
- asumiendo pagos más frecuentes, tales como los pagos trimestrales o mensuales que comúnmente se encuentran en los arrendamientos, hace que la curva tienda al 50% más rápidamente.

El enfoque típico usado para establecer las tasas de descuento para determinar los pasivos del esquema de pensión de beneficio definido también coincide con las duraciones del bono contra el promedio ponderado de la duración de los pasivos de pensión, más que con el término máximo de los pasivos. Un enfoque similar para los arrendamientos parecería, por lo tanto, apropiado.



En general, hay datos públicamente disponibles para las tasas libres de riesgo, las curvas del rendimiento de las tasas de interés y los bonos del gobierno; sin embargo, puede haber algunas circunstancias cuando las coincidencias exactas con las características de un arrendamiento subyacente no puedan ser hechas para la moneda, el término o la fecha en la cual la tasa libre de riesgo fue medida. En tales casos, un grado de juicio o estimación puede ser requerido para determinar una tasa de referencia confiable.

La aplicación del enfoque de portafolio a arrendamientos denominados en diferentes monedas, con diferentes términos o en diferentes entornos económicos puede no dar una respuesta que sea materialmente consistente con la determinación de las IBR individuales. Si se aplica el enfoque retrospectivo pleno entonces la fecha del comienzo del arrendamiento también será un factor importante en la determinación de los portafolios. Por consiguiente, se debe tener cuidado cuando se use el enfoque de portafolio para asegurar que las tasas libres de riesgo usadas como punto de partida para determinar la IBR sean apropiadas para el portafolio en su conjunto.



Paso 2: Determinación del ajuste de la distribución de la financiación



Los datos disponibles para que las compañías calculen el ajuste de la distribución de su financiación dependerán del tipo de organización y de las estructuras de financiación que hayan escogido usar. Abajo esbozamos tres ejemplos de posibles estructuras de financiación; para cada estructura de deuda hay diferencias en los puntos de datos disponibles para calcular el componente de la tasa de descuento del IFRS 16.

Tipos de financiación de deuda	Tipos típicos de compañías	Puntos de datos disponibles
Múltiples acuerdos de financiación de deuda, incluyendo bonos, notas de préstamo y facilidades bancarias	Entidad de interés público grande	Múltiples puntos de datos
Un acuerdo primario de financiación de deuda, muy probablemente sea una facilidad bancaria	Entidad de interés público / Compañía privada	Punto de datos individual
No hay acuerdos importantes de financiación de deuda	Compañía privada	Ninguno

Hay dos puntos clave para observar:

1. Para las compañías que hayan emitido deuda registrada en una bolsa pública, puede ser que tengan tasas disponibles que comprendan tanto la tasa de referencia como el ajuste de la distribución de financiación – una “tasa todo incluido.”
2. Para algunas organizaciones los datos pueden estar disponibles para las entidades individuales del arrendatario, donde las subsidiarias sean ellas mismas emisores de deuda (vea las primera y segunda de las combinaciones abajo). Para otras organizaciones, los datos pueden solo estar disponibles para el Grupo, siendo la misma compañía matriz o compañías de financiación de dedicadas que operan a nombre de la compañía matriz (vea las tercera y cuarta de las combinaciones abajo).

Combinaciones de los posibles puntos de datos

Tasa “todo incluido” específica del arrendatario		
Tasa de referencia	Distribución del crédito del arrendatario	
Tasa de referencia	Distribución del crédito del grupo	Distribución del crédito del arrendatario
“Tasa todo incluido” del Grupo		Distribución del crédito del arrendatario

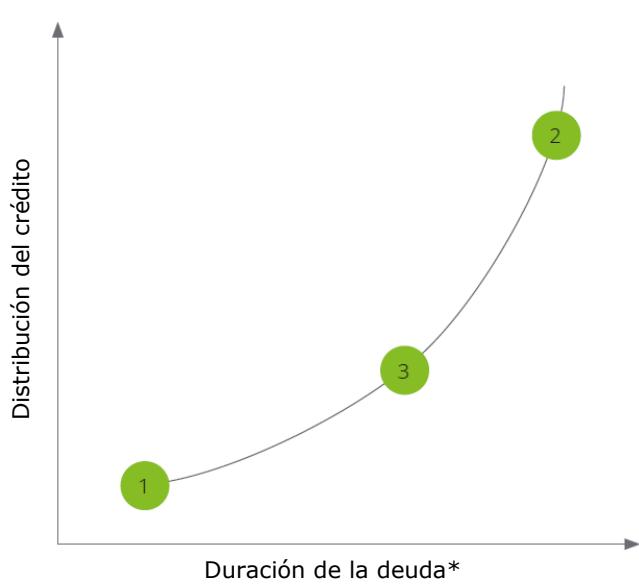
Se debe tener cuidado cuando se use la “tasa todo incluido” dado que las compañías típicamente solo tienen disponible un número limitado de puntos de datos (e.g. solo ciertas monedas, o ciertos términos) y por lo tanto también puede ser apropiado determinar por separado la tasa de referencia y el ajuste de la distribución de la financiación, para asegurar que los tres factores que se esbozan en la página 7 son valorados plenamente.



Para las compañías con deuda cero y/o saldos de efectivo netos, este proceso puede requerir la consideración de las facilidades de deuda históricas, así como también las futuras, en orden a valorar si la posición histórica es representativa de la posición subyacente del negocio. Nosotros no consideramos que sea razonable asumir que las compañías en esta situación tendrán una distribución cero, dado que el IFRS 16 requiere que la tasa de descuento refleje la tasa de interés que el arrendatario tendría que prestar para pagar por prestar.

Para las compañías con pocos, si algunos, puntos de datos individuales en su distribución del crédito, puede ser apropiado buscar una fijación del precio indicativa proveniente de varios bancos o mirar otros puntos de datos disponibles, tales como compañías de tamaño similar en una industria similar dado que también diferentes sectores e industrias pueden diferir ampliamente en términos del riesgo de crédito. La gráfica ilustrativa que aparece a continuación expresa por qué este es el caso.

Curva ilustrativa de la duración de la deuda vs distribución del crédito



1. La distribución del crédito en sobregiros bancarios, préstamos bancarios, facilidades rotativas de crédito y notas de préstamo refleja una duración más corta del préstamo y por lo tanto es probable que esté mejor ubicada para los arrendamientos de corta duración.
2. Los préstamos de duración más larga es probable que tengan distribuciones del crédito que coincidan de mejor manera la duración de los arrendamientos de plazo más largo. Las compañías pueden tener que estimarlas a partir de otras fuentes de datos si no tienen sus propios préstamos de largo plazo a partir de los cuales obtener puntos de datos. En el medio a largo plazo la forma de esta curva se aplaste.
3. Para los arrendamientos con una duración entre puntos de datos conocidos, las compañías tendrán que estimar la distribución del crédito. Esto puede requerir interpolar o extrapolar, caso en el cual se debe tener cuidado para evitar conclusiones inusuales o inapropiadas. Con las tendencias recientes llevando a tasas de interés negativas, los pisos en las tasas libres de riesgo se han vuelto comunes.

* De manera similar al ejemplo en la página 10, hay la necesidad de que las compañías consideren el promedio ponderado del término de arrendamiento contra el promedio ponderado del período de pago para su deuda, más que las duraciones absolutas del término. Por ejemplo, los rendimientos altos o los perfiles inusuales de reembolso pueden significar que la duración de la deuda no es apropiada para que coincida directamente con el promedio ponderado del término del arrendamiento, y por lo tanto se puede requerir análisis adicional.

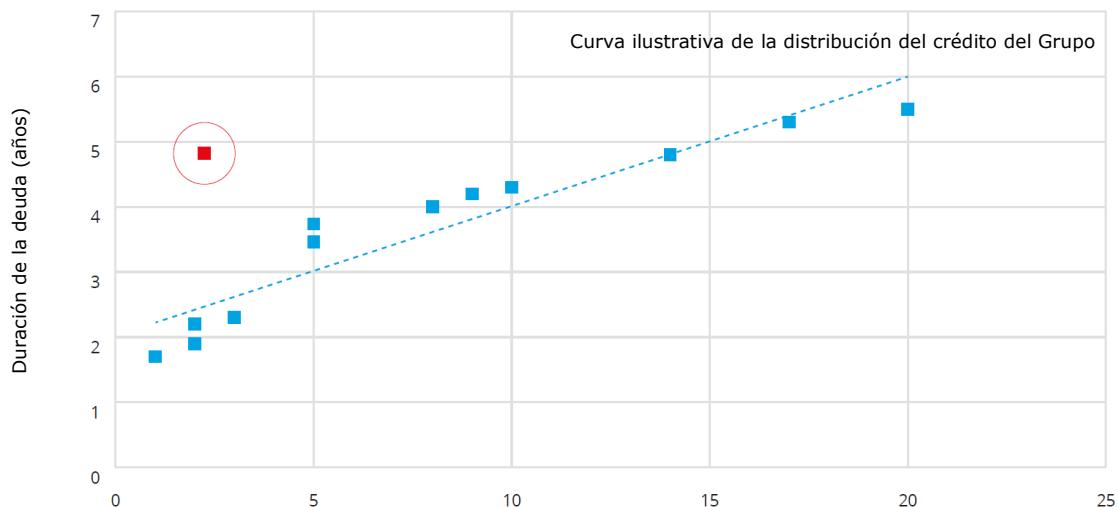


Ejemplo 5: Determinación del ajuste del crédito del grupo y de la subsidiaria

Un Grupo con operaciones internacionales principalmente en Asia tiene un rango de acuerdos de financiación de deuda, incluyendo sobregiros bancarios, facilidades de crédito rotativo y bonos de duraciones tanto de mediano como de largo plazo. La política del Grupo es obtener toda la financiación de la deuda centralmente de la compañía matriz y desde la perspectiva de la oficina central, en orden a minimizar los costos de financiación. Los puntos de datos para sus acuerdos de deuda están incluidos en la gráfica que aparece abajo, cuya moneda coincide con la moneda de la mayoría de los flujos de arrendamiento del Grupo.

Para una subsidiaria que opera en Suramérica, el Grupo le ha permitido obtener una pequeña facilidad bancaria local en orden a cumplir con requerimientos regulatorios y tributarios locales. El Grupo no ha garantizado esta facilidad, la cual se muestra en rojo en la gráfica que aparece adelante.

Comparación de la duración de la deuda versus la distribución del crédito



Al determinar el ajuste del crédito del grupo, para la compañía puede ser apropiado excluir la facilidad bancaria local, haciéndolo con base en que no proporciona evidencia confiable para los ajustes del crédito del Grupo tomado en su conjunto. Adicionalmente, la facilidad bancaria local es probable que tenga valor insignificante comparada con el valor más grande de las facilidades bancarias del Grupo y por lo tanto sobre una base de valor ponderado tendría impacto despreciable comparado con los otros puntos de datos. Dada la escasez de los puntos de datos de las duraciones de mediano plazo, entonces puede ser apropiado estimar la distribución del crédito usando los restantes puntos de datos de corto y largo plazo para determinar la curva de la distribución del crédito del Grupo, tal y como se ilustra.

Cuando se determina el ajuste del crédito de la subsidiaria para la entidad sudamericana, este punto individual de datos proporciona algún contexto valioso para la entidad arrendataria individual. Señala un margen de 200-300bps en lo alto de las facilidades de la deuda del Grupo de similar duración de corto plazo. Para las duraciones más largas, la compañía podría comenzar mediante estimar la distribución del crédito de la entidad sudamericana mediante complementar consistentemente la curva de la distribución del crédito del Grupo con un margen adicional de 200-300bps, sin embargo, es probable que el ajuste de la distribución del crédito de la subsidiaria necesitaría ser incrementado para los arrendamientos de duración más larga.



Para una serie de entidades, las distribuciones del crédito obtenidas a partir de los acuerdos de financiación clave (tal y como se describe en la página 12) se relacionarán con la compañía matriz del grupo, la cual puede o no ser la entidad que hace parte de los acuerdos de arrendamiento.

- Si bien las compañías pueden querer tener en consideración la estructura de la deuda del grupo y los mecanismos históricos de financiación para argumentar que todos los préstamos son dirigidos-por-el-grupo, el IFRS 16 es muy claro en que la tasa incremental de endeudamiento es específica del arrendatario.
- Dado que el arrendatario es responsable por hacer los pagos de arrendamiento, nosotros consideramos que es apropiado considerar la tasa que el arrendatario logaría por sí mismo, aún si teóricamente toda la financiación en últimas sería lograda a través de la estructura del grupo.
- Dependiendo de quién es el emisor, y si hay garantías suscritas para los pagos de arrendamiento, ello puede significar que en algunos casos sea apropiado determinar la distribución del crédito del grupo que sea aplicable a todos los arrendatarios del grupo.

Para determinar la distribución del crédito del arrendatario en la situación en que estén disponibles los puntos de datos de la distribución del crédito del grupo, nosotros pensamos que las compañías deben tener en cuenta los factores siguientes:

Factores que respaldan una IBR incrementada para el arrendatario (una distribución positiva del crédito del arrendatario)	Factores que respaldan la misma, o disminuida IBR, para el arrendatario (una distribución negativa del crédito del arrendatario)
La subsidiaria, la compañía matriz intermedia o tipo equivalente de entidad, genera pérdidas.	Subsidiaria comercial rentable en buena situación financiera, con el prestamista capaz de beneficiar dado que otros acreedores están estructuralmente subordinados (ie deuda más baja de la estructura del grupo es más probable que sea recuperada en el evento de un incumplimiento).
Capacidad reducida para generar ingresos por dividendos para la compañía matriz, de manera que la compañía no esté contribuyendo positivamente a la calificación general del crédito del Grupo.	El arrendamiento está contractualmente garantizado por la compañía matriz, o por otra compañía del Grupo que sea rentable sobre una base independiente.

Las compañías pueden necesitar buscar input de especialistas para obtener tasas indicativas de la financiación de la subsidiaria, en orden a ser capaces de determinar el ajuste apropiado.



Niveles de endeudamiento

Al considerar el valor del arrendamiento en la determinación de la IBR, nosotros esperaríamos que el prestamista considere el nivel general de endeudamiento de la entidad (ie apalancamiento) y si el valor del arrendamiento resulta en un cambio a la ratio de apalancamiento de manera tal que requiera una IBR más alta.

Típicamente el apalancamiento es valorado por los financieros usando la ratio de EBITDA a deuda neta (o una métrica equivalente). Los prestamistas típicamente han ajustado la deuda neta según el IAS 17 para incluir su estimado del impacto del arrendamiento operacional y por lo tanto la contabilidad según el IFRS 16 será diferente y por consiguiente la deuda neta: las ratios de EBITDA probablemente cambiarán, nosotros esperaríamos que el nivel de endeudamiento permanezca siendo un factor relevante en la consideración de si financiar un nuevo acuerdo de arrendamiento.

En la práctica, diferentes estructuras de financiación pueden conducir a supuestos adicionales cuando se considere el nivel general de endeudamiento:

- **Facilidad de crédito rotativo** – Las tasas de la facilidad de crédito rotativo son un punto de datos útil para la valoración de la distribución del crédito a ser usada en la IBR. Teniendo en cuenta las tasas de la facilidad del crédito rotativo los preparadores deben considerar la relevancia de cualesquier tasas escalonadas u honorarios de uso dependiendo del nivel de endeudamiento que incluya los pasivos de arrendamiento.
- **Término de préstamos/bonos** – Cuando esos tipos de financiación de deuda son usados como medios para determinar el nivel de endeudamiento, el arrendatario debe considerar si sería capaz de obtener fondos adicionales al mismo nivel de financiación previa lograda o si endeudamiento adicional probablemente llevaría a que sea cargado un margen más alto (en línea con los principios de honorarios de uso discutidos arriba).

Una excepción notable es que los activos de propiedad típicamente son financiados sobre una base de préstamo a valor [loan to value ("LTV")] y por lo tanto la ratio LTV también es una consideración relevante además del nivel de apalancamiento para la compañía arrendataria. La ratio LTV es discutida adicionalmente en la página siguiente.

Al considerar el valor del arrendamiento en la determinación de la IBR, nosotros esperaríamos que el prestamista considere el nivel general de endeudamiento de la entidad (ie apalancamiento) y si el valor del arrendamiento resulta en un cambio a la ratio de apalancamiento de manera tal que requiera una IBR más alta.

Paso 3: Determinación del ajuste específico del arrendamiento



El requerimiento clave del IFRS 16 es que la tasa de descuento esté vinculada de manera directa con el activo mismo, más que ser la tasa general incremental de endeudamiento. En teoría, el riesgo de incumplimiento es mitigado por el arrendador dado que tiene el derecho a reclamar el activo subyacente. Con el activo de derecho de uso siendo pignorado de manera efectiva como colateral contra el riesgo de incumplimiento, este es un acuerdo de arrendamiento asegurado. Esto es importante porque:

- cuando la distribución del crédito específica-del-arrendatario es derivada de los endeudamientos corporativos, éstos típicamente son acuerdos de préstamo no asegurados;
- tener en cuenta el seguro del activo subyacente podría reducir la distribución del crédito cargada por el prestamista.

Si bien todos los arrendamientos reflejarán una posición de endeudamiento asegurada, en la práctica ciertos activos pueden ser más valiosos para el arrendador y más fáciles de re-assignar. Por ejemplo:

- los costos de volver a poseer un activo de valor bajo y/o duración corta (eg una impresora) serían altos en relación con el valor subyacente del activo y de los flujos de efectivo de arrendamiento asociados, de manera que los beneficios de asegurar ello probablemente serían insignificantes; o
- para los activos de valor más grande y/o los arrendamientos con una duración más larga (eg un carro o una propiedad) el beneficio de tener seguro es más valioso dado que hay probabilidad incrementada de que el arrendador obtenga el valor en el evento de incumplimiento.

Asumiendo que el acuerdo de financiación del préstamo es a valor razonable, el valor del arrendamiento financiero es igual al valor del activo subyacente que sería obtenido por el financista. Esto significa que la ratio LTV sería por lo tanto 100%. En teoría, un ajuste de financiación asegurada para una clase particular de activo sería ampliamente igual para cada arrendamiento, independiente de la naturaleza individual de los activos arrendados.

Para la mayoría de compañías con préstamos no-asegurados, no tendrían puntos de datos disponibles para determinar un ajuste para el arrendamiento mismo, para reflejar la posición asegurada que tenga el arrendador. Por lo tanto, pueden necesitar acercarse a su banco o prestamista para obtener tasas indicativas para los préstamos no-asegurados y asegurados de diferentes duraciones, en orden a ser capaces de determinar el ajuste apropiado.

Un enfoque potencial, complementario, es obtener datos para soportar la magnitud relativa de la tasa de descuento final o el ajuste específico de arrendamiento para las clases específicas de activos. En la siguiente página discutimos el uso potencial de los rendimientos de propiedad.





Rendimientos de propiedad

En las bases para las conclusiones del IFRS 16, los rendimientos de propiedad son identificados de manera específica como un punto de datos potencial para que las compañías los consideren:

"IASB observó que, dependiendo de la naturaleza del activo subyacente y de los términos y condiciones del arrendamiento, el arrendatario puede ser capaz de referirse a una tasa que sea fácilmente observable como el punto de partida cuando determine su tasa incremental de endeudamiento para el arrendamiento (por ejemplo, la tasa que el arrendatario ha pagado, o pagaría, para prestar dinero para comprar el tipo de activo que esté siendo arrendado, o el rendimiento de la propiedad cuando determine la tasa de descuento a aplicar a los arrendamientos de propiedad). Sin embargo, el arrendatario debe ajustar tales tasas observables en cuanto sea necesario para determinar su tasa incremental de endeudamiento tal y como es definido en el IFRS 16."

Propósito	Para los inversionistas que buscan valuar activos de propiedad, el rendimiento refleja la relación esperada en un punto del tiempo entre los ingresos por cobrar y la valuación del activo. La valuación es determinada por un multiplicador aplicado a los ingresos por alquiler a ser recibidos, con el multiplicador representando 1/Rendimiento.
Confiabilidad	Valuación de la propiedad comercial cuando todos los probables compradores en el mercado ven al activo como una inversión. Es menos confiable para los mercados donde los ocupantes propietarios prevalecen más que los inversionistas (e.g. propiedades residenciales y unidades industriales de escala pequeña). Ese mercado es generalmente un buen enfoque para valuar inversiones comerciales tales como oficinas, propiedades minoristas y propiedades industriales más grandes.
Determinación	Determinada mediante la valoración del perfil del rendimiento proveniente de ventas recientes, comparables, de activos similares con características similares. El "rendimiento equivalente" reflejado por ventas comparables representa el promedio ponderado de los ingresos por alquiler corrientes y futuros, suavizando el efecto de los períodos libres de alquiler y la no-ocupación.
Factores de influencia	"Todos los riesgos", lo cual incluye localización, calidad de la propiedad, especificación, alquiler futuro y prospectos de crecimiento de capital, fortaleza del acuerdo de pago del inquilino (i.e. la capacidad del inquilino para satisfacer sus compromisos financieros) y dinámica local de la oferta/demanda en los mercados tanto del inquilino (ocupante) y del inversionista.

En términos generales, a más bajo sea el riesgo asociado con los ingresos provenientes de la propiedad, más bajo el rendimiento aplicable y más alto el multiplicador que orienta la valuación.



Al considerar cómo el rendimiento de la propiedad necesitaría ser ajustado para llegar a la IBR del IFRS 16, hemos establecido en la tabla que se presenta a continuación un resumen de cómo típicamente se comparan las definiciones de la IBR y de la IRIIL en el IFRS 16.

IBR	IRIIL	Rendimiento de propiedad
Tasa de endeudamiento de la deuda específica del arrendamiento.	Tasa de fijación del precio del arrendador específica del arrendamiento.	Tasa de retorno deseada del arrendador (i.e. propietario absoluto).
Refleja los flujos de efectivo corrientes y futuros específicos del arrendamiento durante el término del arrendamiento.	Refleja los flujos de efectivo corrientes y futuros específicos del arrendamiento durante el término del arrendamiento.	Refleja el crecimiento del alquiler del mercado futuro implícitamente esperado para todos los períodos futuros en perpetuidad.
No considera la apreciación del capital.	Refleja la apreciación del capital durante el término del arrendamiento.	Refleja la apreciación del capital en perpetuidad.
Refleja la calidad de un activo individual.	Refleja la calidad de un activo individual.	Refleja la calidad del activo en relación con la calidad general de todos los activos en un mercado particular.
Tasa específica del arrendatario.	Tasa específica del arrendatario.	Tasa promedio del participante en el mercado.

Nosotros pensamos que para las compañías será difícil ajustar cuantitativamente los rendimientos de la propiedad por los anteriores factores para llegar a una IBR. Sin embargo, pensamos que los rendimientos de la propiedad proporcionan alguna evidencia de:

- el rango en el cual se establecería la IBR para un arrendamiento de propiedad, con el rendimiento de la propiedad probablemente representando el extremo superior del rango; y
- los ajustes requeridos entre las IBR para propiedades de diferentes tipos y en diferentes localizaciones (i.e. determinación del ajuste específico del arrendamiento).

Para las compañías que esperen usar los rendimientos de la propiedad para que les ayuden a determinar los ajustes específicos del arrendamiento, hay varios supuestos importantes a ser conscientes de:

- la moneda de los flujos de efectivo del arrendamiento de la propiedad está alineada con la moneda en la cual la propiedad es valuada (ie su mercado de vivienda);
- la duración de los puntos de datos del rendimiento de la propiedad disponibles está alineada con el promedio ponderado del término del arrendamiento, y que existen suficientes puntos de datos del rendimiento de la propiedad teniendo en mente que a más largo sea el arrendamiento más bajo el rendimiento debido al período más largo de la seguridad de los ingresos por alquiler; y
- los rendimientos de la propiedad están alineados con las características del arrendamiento de propiedad que esté siendo valorado (i.e. en calidad, sector y localización de la propiedad).

Si bien hay algunas fuentes de datos públicamente disponibles para comparación de los rendimientos de la propiedad, esos puntos de datos poseen sus propios desafíos, dado que típicamente reflejan los puntos de vista de los agentes respecto de la probable fijación del precio para activos hipotéticos que sean "los mejores de la clase." Cada activo es único, y un punto de vista a la medida del rendimiento podría ser aplicado a cada activo, reflejando las diferencias en la calidad percibida del activo. Si no es práctico conseguir el punto de vista de un valuador de la propiedad para el rendimiento específico aplicable a cada activo, las compañías pueden necesitar considerar obtener suscripciones de especialista en orden a tener acceso a datos de referencia más detallados, en orden a abordar o minimizar algunos de los anteriores desafíos. Los rendimientos de activos secundarios son mucho más difíciles de determinar, dado que hay muchos mayores grados de variación con relación a las características del activo. Los rendimientos de la propiedad pueden ser usados para valuar los arrendamientos, así como los intereses de los propietarios absolutos, pero los arrendamientos raramente son vendidos como inversiones, de manera que esos rendimientos son especialmente difíciles de determinar y están sujetos a un mayor grado de juicio del valuador. En la siguiente página expresamos un potencial ejemplo de cómo las compañías podrían usar en este contexto los datos del rendimiento de la propiedad.



Ejemplo 6: Los rendimientos de la propiedad proporcionan datos adicionales para determinar los ajustes específicos del arrendamiento para la IBR

Asuma que la compañía tiene un portafolio mixto de propiedades en 3 ciudades del Reino Unido, constando de oficinas, depósitos industriales y localizaciones minoristas.

Asuma que el referente principal del "primero de la clase" de los rendimientos de la propiedad son tal y como sigue:

Tipo de propiedad	Londres	Manchester	Birmingham
Oficina	3.50%	5.00%	5.50%
Industrial	4.50%	5.50%	6.00%
Minorista	2.25%	4.50%	5.00%

Algunos temas que podrían extraerse de estos datos y usados para ajustar otros puntos de datos para determinar una IBR más específica-del-activo incluyen:

- Las propiedades industriales parecen, en términos generales, que se negocian con una prima de 0.5%-1.0% en relación con las propiedades de oficina; o
- Los rendimientos para las propiedades en Birmingham parecen que en general son 0.5% más altas que las propiedades equivalentes en Manchester.

Consideraciones de oportunidad

Todos los puntos de datos discutidos son específicos en un punto en el tiempo, principalmente cuando se participa en el acuerdo de financiación de deuda.

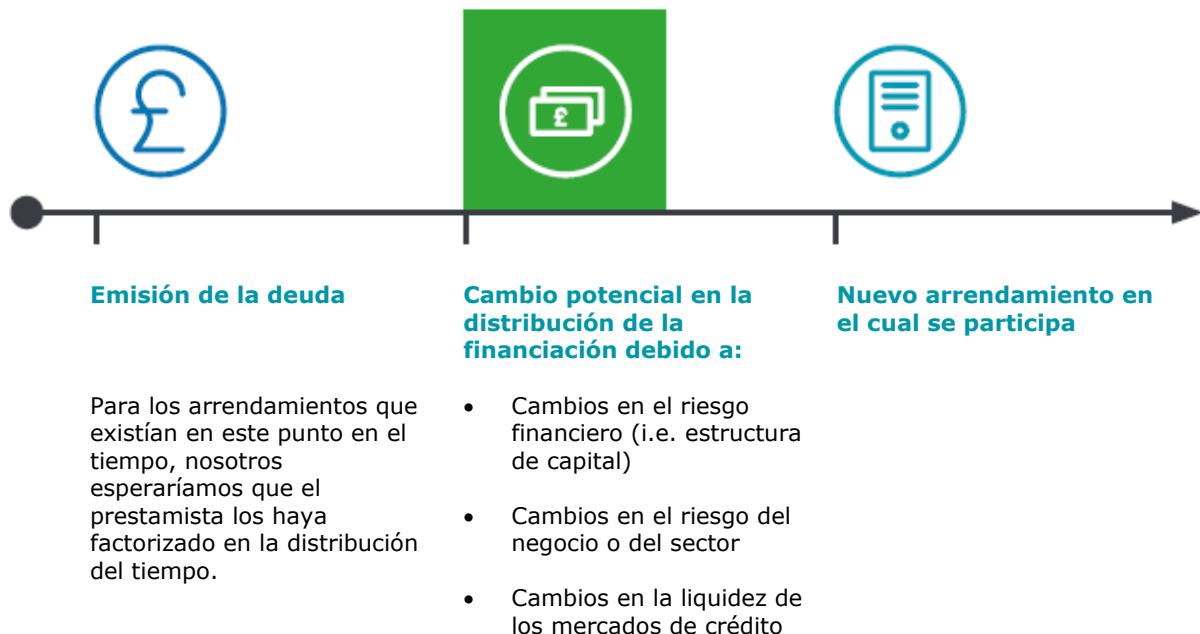
Típicamente esto no se alinearán con la fecha cuando se empieza a participar en el arrendamiento, de manera que las compañías necesitan considerar si se requieren ajustes a los puntos de datos.

Tasa de referencia

Los puntos de datos para los bonos del gobierno públicamente registrados, y para los rendimientos de la tasa de interés generalmente están disponibles sobre una base diaria, de manera que las compañías deben ser capaces de alinearlos con las fechas del comienzo del arrendamiento. Ciertas monedas o la duración de bonos del gobierno con menos puntos de datos pueden requerir la valoración semanal o mensual. Los datos típicamente están disponibles para períodos históricos.

Ajustes a la distribución de la financiación

Para los acuerdos de deuda que se negocian públicamente, diario, semanal o mensualmente pueden obtenerse distribuciones del crédito, dependiendo de qué tan activamente la deuda es negociada. De otra manera hay la necesidad de considerar si la distribución del crédito determinada por el prestamista a la fecha en la cual se participó en el acuerdo de deuda todavía es apropiada para el uso a la fecha del inicio del arrendamiento. Las distribuciones históricas pueden requerir cambios de ajuste desde la fecha de la emisión de la deuda, tal y como se esboza en el diagrama que aparece adelante.



Consideraciones para la transición

Impacto económico de la transición

Además de publicar el nuevo estándar para la contabilidad del arrendamiento, IASB publicó un análisis de los efectos, destacando los impactos esperados del IFRS 16. Este análisis señala lo siguiente:

"El cambio a la contabilidad del arrendamiento no afecta la posición económica de la compañía o los compromisos para pagar efectivo, los cuales típicamente ya son considerados por los prestamistas."

Con base en este principio, en la transición las compañías necesitan tener cuidado de no hacer ajustes que no sean relevantes para la determinación de las tasas de descuento. Específicamente, el ajuste del "nivel de endeudamiento" que se discute en el Paso 2 puede no ser requerido en la transición, dependiendo del enfoque de transición que se tome y de los factores y circunstancias relevantes, dado que se podría asumir que los préstamos vigentes fueron emitidos luego de haber considerado los compromisos de arrendamiento operacional pre-existentes. Luego de la transición, la renovación de un arrendamiento puede no requerir la valoración de ciertos factores, si la economía subyacente no ha cambiado desde que se participó originalmente en el arrendamiento.

Enfoque de implementación retrospectivo	Enfoques de implementación retrospectivos modificados
<p>Los emisores que escojan el enfoque de implementación retrospectivo pleno están requeridos a determinar las tasas de descuento a la fecha del inicio del arrendamiento. Esto agrega otro nivel de complejidad a los factores discutidos en la página anterior en el sentido de que diferentes tasas de descuento necesitarán ser determinadas para arrendamientos que comenzaron en tiempos diferentes. Para los emisores grandes con un número importante de acuerdos de deuda históricos, esto puede involucrar obtener múltiples puntos de datos en diferentes períodos de tiempo.</p> <p>Para las compañías con significativamente menos información disponible, el proceso para determinar la IBR del IFRS 16 puede involucrar la aplicación de distribuciones del crédito constantes a los cambios históricos en las tasas de referencia, teniendo en cuenta solo los cambios importantes en la solvencia crediticia cuando los datos estén disponibles. Se necesitarán consideración y análisis cuidadosos para asegurar que las valuaciones determinadas del pasivo de arrendamiento no estén declaradas equivocadamente en forma material mediante el uso de supuestos de la tasa de descuento demasiado amplios o simplistas.</p>	<p>Los que escojan usar uno de los enfoques de implementación modificados requerirán calcular todas las tasas de endeudamiento incrementales a la fecha de la aplicación inicial, más que a la fecha del inicio del arrendamiento. Por consiguiente, esperaríamos que sea considerado el término restante de cada arrendamiento, más que el término original del arrendamiento.</p> <p>De manera similar a los problemas para el enfoque retrospectivo, los emisores necesitarán considerar las diferencias de oportunidad y hacer los ajustes apropiados a las distribuciones históricas que ya no sean reflejo de la solvencia crediticia o del entorno económico a la fecha de la transición.</p>

Esas consideraciones son ilustradas en la siguiente página.

Ejemplo 7: Ajuste de los puntos de dato: enfoque retrospectivo

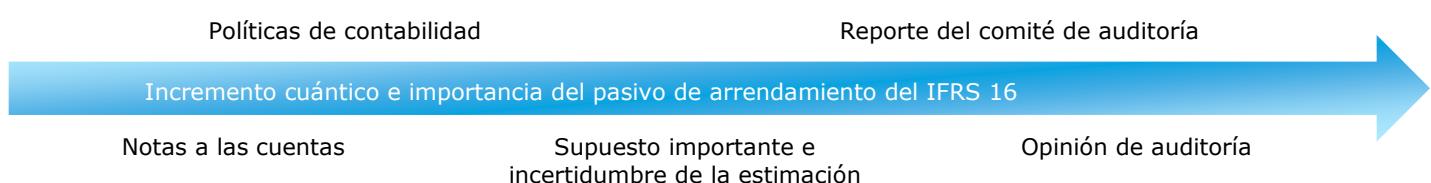
Asuma que existen dos arrendamientos a la fecha de la aplicación inicial del IFRS 16, en los que se participó tal y como sigue, junto con la emisión de deuda tal y como se señala. La tabla que aparece adelante esboza cómo, con base en los enfoques de transición disponibles, los diversos puntos de datos serán considerados para su uso en la determinación de la IBR.

	Se participa en el Arrendamiento 1	Emisión de deuda (renovación de deuda pre-existente)	Se participa en el Arrendamiento 2	Aplicación inicial del IFRS 16
	Retrospectivo pleno		Retrospectivo modificado	
IBR	<ul style="list-style-type: none"> Las IBR se necesitan a la fecha en la cual se participa en cada arrendamiento. 		<ul style="list-style-type: none"> Las IBR se necesitan en la fecha de la aplicación inicial. 	
Distribución del crédito	<ul style="list-style-type: none"> Para el Arrendamiento 1, el punto de partida sería obtener la distribución del crédito de la emisión de deuda original (no mostrada arriba). Para el Arrendamiento 2, la distribución del crédito en el punto de la renovación de la deuda sería usada como el punto de partida. En ambos casos, se necesitaría considerar si esos puntos de datos requieren ajuste por los factores que ocurrían después de cada emisión de deuda pero antes que se participe en el respectivo arrendamiento (eg reducción de la calificación por una agencia calificadora). Para el Arrendamiento 1, también se requeriría la comparación de la calificación del crédito para la emisión de deuda original y para la renovación. 		<ul style="list-style-type: none"> El punto de datos más reciente a la fecha de la aplicación inicial es la renovación de la emisión de la deuda. Se necesitaría considerar si este punto de datos requiere ajuste por los factores que ocurrían después de la renovación de la deuda, hasta la fecha de la aplicación inicial. 	
Endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> Nosotros esperaríamos que el Arrendamiento 1 sea factorizado en el endeudamiento considerado por el prestamista en el punto de tiempo de la renovación de la emisión de la deuda, pero este no sería el caso para el Arrendamiento 2. Asumiendo que no hay otros cambios, habría un incremento en el endeudamiento como resultado de que se participe en el Arrendamiento 2. Por consiguiente se necesitaría prestar consideración a la elaboración de un ajuste a la IBR para el Arrendamiento 2 por el endeudamiento incrementado desde el momento de la renovación de la deuda, si es importante. El mismo enfoque podría ser tomado con relación al Arrendamiento 1, usando los puntos de datos disponibles a partir de la emisión de la deuda original. 		<ul style="list-style-type: none"> El punto de datos más recientes antes de la fecha de la aplicación inicial es el endeudamiento tal y como es considerado en la renovación de la emisión de la deuda. Consistente con la racionalidad dada para el enfoque Retrospectivo Pleno, se necesitaría prestar consideración a hacer un ajuste por el endeudamiento incrementado, desde el tiempo de la renovación de la deuda, como resultado de participar en el Arrendamiento 2. 	

Consideraciones para la presentación de reportes financieros y para la revelación

Si bien el IFRS 16 no requiere la revelación de las tasas de descuento actuales usadas, nosotros consideramos que la práctica del mercado puede señalar la revelación cuando los pasivos de arrendamiento sean altamente materiales para las compañías públicas.

De acuerdo con nuestro punto de vista, hay varios lugares en el reporte anual o en los estados financieros donde pueden ser discutidos los supuestos de la tasa de descuento, específicamente:



Las compañías que registren un pasivo material en sus estados financieros es probable que consideren el supuesto de la tasa de descuento como un supuesto importante y fuente de incertidumbre de la estimación, con base en los requerimientos del IAS 1 *Presentación de los estados financieros*:

"La entidad tiene que revelar, junto con sus políticas de contabilidad importantes u otras notas, los juicios [...] que la administración haya hecho en el proceso de aplicación de las políticas de contabilidad de la entidad y que tengan el efecto más importante en las cantidades reconocidas en los estados financieros."

El necesario comentario del comité de auditoría y del auditor externo sobre este importante estimado de contabilidad potencialmente requerirá la discusión del cambio de año a año en las tasas de descuento y los factores orientadores detrás de esos cambios, incluso si la cantidad absoluta o el rango de las tasas de descuento no son revelados. Esta será un área a mirar estrechamente, especialmente si los reguladores comienzan a escrutar las metodologías y los juicios sobre las tasas de descuento usadas por las compañías.

Dado que las ratios de endeudamiento tales como deuda neta a EBITDA pueden ser indicadores clave del desempeño o las métricas del cumplimiento de los acuerdos de pago para las compañías registradas y las compañías privadas, nosotros esperamos que el cambio provocado por el IFRS 16 resulte en un centro de atención importante puesto en los supuestos de la tasa de descuento por parte de accionistas, deudores, bancos, reguladores y analistas externos:

- La administración senior necesitará asegurar que tienen en funcionamiento procesos y controles robustos para la determinación de este supuesto, usando inputs apropiados, y para las compañías públicas con comités de auditoría, que ocurre la vigilancia apropiada de este supuesto.
- La presentación de reportes pública de parte de los comités de auditoría y de los auditores externos es probable que también necesite incluir el comentario sobre este supuesto, incluyendo cómo ambas partes se han satisfecho a sí mismas de que los supuestos de la tasa de descuento usados son apropiados. Para algunas compañías esta revelación solo puede ocurrir en la transición, pero para otras esto puede continuar en períodos futuros.

Nosotros consideramos que se necesita un balance cuidadoso en el nivel de precisión usado para determinar los inputs para la tasa incremental de endeudamiento y el grado en el cual la tasa final se establece como si pudiera tener un impacto material.

Puntos clave para el éxito



Contactos

Lucy Newman
Partner
IFRS 16 implementation
lcnewman@deloitte.co.uk

Chris Overd
Director
IFRS 16 implementation
coverd@deloitte.co.uk

Elizabeth Chrispin
Director
Global IFRS 16 technical lead
echrispin@deloitte.co.uk

Pete Westaway
Director
UK IFRS 16 implementation
pwestaway@deloitte.co.uk

Roger Lamont
Director
Debt Advisory
rolamont@deloitte.co.uk

Phil McManus
Manager
Debt Advisory
phmcmanus@deloitte.co.uk

Russell McMillan
Partner
Real Estate Advisory
rmcmillan@deloitte.co.uk

Clive Worland
Director
Real Estate Advisory
cworland@deloitte.co.uk

Notas

Notas

Notas

Deloitte.

Esta publicación ha sido escrita en términos generales y nosotros recomendamos que usted obtenga asesoría profesional antes de actuar o abstenerse de actuar sobre cualquiera de los contenidos de esta publicación. Deloitte LLP no acepta responsabilidad por cualquier pérdida ocasionada a cualquier persona que actúe o se abstenga de actuar como resultado de cualquier material contenido en esta publicación.

Deloitte LLP es una sociedad de responsabilidad limitada registrada en Inglaterra y Gales con número registrado OC303675 y su oficina registrada está en 2 New Street Square, London EC4A 3BZ, Reino Unido.

Deloitte LLP es la afiliada del Reino Unido de Deloitte NWE LLP, una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"). DTTL y cada una de sus firmas miembros son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL y Deloitte NWE LLP no prestan servicios a clientes. Para conocer más acerca de nuestra red global de firmas por favor vea www.deloitte.com/about.

© 2017 Deloitte LLP. Todos los derechos reservados.

Diseñado y producido por The Creative Studio at Deloitte, London. L12978