

IFRS 16

Nuevas reglas de juego para propietarios e inquilinos

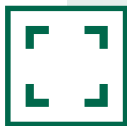
En enero de 2016 el IASB publicó una nueva normativa que impactará de forma directa en los **contratos de alquiler** de muchas compañías: la **IFRS 16**. Y aunque no entrará en vigor hasta el **1 de enero de 2019**, es importante abordar este tema con antelación, ya que incorpora cambios importantes que afectarán de forma directa a la relación entre propietario y arrendatario.

¿Por qué es tan importante?

La nueva norma impactará de lleno en los balances y en la cuenta de resultados de las empresas.

En cuanto al **balance**, se elimina la distinción entre arrendamientos operativos (hasta ahora fuera de balance), y los financieros (dentro de balance). De forma que todos los alquileres

para contratos de más de un año y superiores a 5.000 € figurarán en el balance del arrendatario.



*IFRS 16 cambiará la **fotografía financiera** de las empresas, ya que deberán incorporar al activo y pasivo el **valor presente de todos los pagos comprometidos** en el contrato de alquiler, por lo que aparentemente tendrán más deuda.*

Respecto a la **cuenta de resultados**, actualmente los arrendamientos se incluyen como "Servicios Exteriores", con su consecuente impacto en el EBITDA. Sin embargo, a partir de 2019, los arrendamientos figurarán como "Amortizaciones" e "Intereses". Esta nueva contabilización no tendrá impacto en el resultado neto acumulado en la vida del contrato, ni en la caja a pagar cada año.

UN EJEMPLO

Una compañía aseguradora instaló en 2014 su sede en un emblemático edificio de una ciudad. Para ello, firmó un contrato de arrendamiento operativo de:

10 años

15.000 m²

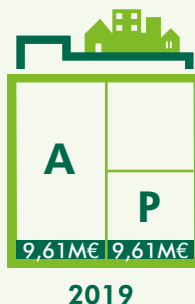
12€/m²/mes



1. Impacto en el balance:

- Hasta 2019 no habrá impacto.
- Pero a partir de 2019, cambia el escenario.** A la compañía aún le quedarán 5 años de compromiso de arrendamiento, o lo que es lo mismo, 9,61 millones de €* que se reflejarán de golpe en su balance de 2019, y posteriores.

* Tipo de interés implícito del 4%.



2. Impacto en la cuenta de resultados:

Hasta el 2019, las empresas recogerán en su P&L los 2.160.000 € en arrendamientos, con su consecuente impacto en el EBITDA. Sin embargo, a partir de 2019, dejarán de estar en arrendamientos para pasar a "Amortizaciones" e "Intereses".



¿Cómo me afecta?

Debido a la nueva normativa, por tanto, las compañías aparentemente tendrán más deuda. Y esto inevitablemente impactará en muchos de los aspectos relacionados con la estrategia inmobiliaria, legal, contable o financiera. Veamos algunos ejemplos:

EN EL BALANCE

- ⊙ ¿Cómo impactará en los **Estados Financieros**?
- ⊙ ¿Tiene sentido comprar **en vez de alquilar**?

OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS


- ⊙ ¿Voy a tener que ajustar los **periodos de alquiler**?
- ⊙ ¿Cómo va a impactar en mis **rentas**?
- ⊙ ¿Podría **optimizar el espacio** arrendado?
- ⊙ ¿**Quién financia** las obras, el inquilino o el propietario?

EN LA FINANCIACIÓN

- ⊙ ¿Cómo afectará al cálculo de mis **covenants financieros**?
- ⊙ ¿Y a los ratios y **condiciones de financiación**?
- ⊙ ¿Podré renegociar mi **deuda**?

SALE & LEASEBACK

- ⊙ ¿Todavía son interesantes las operaciones de **Sale & Leaseback**?
- ⊙ ¿Qué otras **alternativas** tengo?



Por todas estas implicaciones, la preparación será clave para que las empresas puedan prevenir todas las novedades que incluye la normativa y así minimizar su impacto.

Preparación y un enfoque integral, claves para responder con éxito a la IFRS16

En CBRE hemos desarrollado una solución que te permitirá anticiparte y responder con éxito a todos los retos inmobiliarios, legales, contables y financieros que la nueva norma plantea.

Para ello, hemos definido la única repuesta válida: **un triple enfoque inmobiliario, financiero y legal que te acompañará a lo largo de todo el proceso.**



1

ANALIZAREMOS el impacto de la IFRS 16 en tu compañía

- > Consultoría financiera del impacto



- > Análisis de escenarios: tendrás una fotografía clara de cómo afecta cada alternativa a tu negocio



Hemos desarrollado una innovadora aplicación que nos permite calcular el impacto de cada alternativa en tu negocio.

2

PLANTEAREMOS LA MEJOR SOLUCIÓN. En función de cuál sea el impacto, estudiaremos la mejor alternativa para garantizar que la relación arrendatario-propietario no se vea perjudicada.

- > Optimización de espacios



- > Análisis lease vs own



- > Renegociación de rentas



- > Asesoramiento legal (covenants, contratos de financiación)



- > Sale & leaseback



- > Asesoramiento en estructura financiera



Beneficios para tu empresa

- > Tendrás tu contabilidad y estrategia financiera preparada para cuando la nueva norma entre en vigor.
- > Minimizarás el impacto de la nueva norma en tu negocio y aprovecharás las ventajas que ofrece.
- > Evitarás que IFRS 16 afecte de forma negativa en tus condiciones de financiación y *covenants* financieros.
- > Optimizarás tu portfolio de activos inmobiliarios e, incluso, el espacio arrendado.
- > Optimizarás tus recursos financieros.
- > En caso necesario, te ayudaremos a renegociar tu deuda.
- > Abordaremos cada caso desde una perspectiva integral, teniendo en cuenta todas tus necesidades inmobiliarias, contables, financieras y legales.

¿POR QUÉ CBRE?



Enfoque multidisciplinar

Somos la única firma de servicios profesionales capaz de ofrecerte un auténtico enfoque tridimensional: INMOBILIARIO + FINANCIERO + LEGAL.



Conocimiento inmobiliario

Somos la consultora inmobiliaria líder en el mundo y en España. Nuestra dimensión, experiencia y conocimiento nos permite ofrecerte las mejores alternativas y respuestas inmobiliarias que la IFRS16 plantea con seguridad y confianza.



Conocimiento local y global

Combinamos la mayor presencia local en España con la internacional (462 oficinas en 64 países), lo que nos permite conocer las *best practices* del mercado y estudiar cómo la IFRS16 impacta en otros países.

**Para más información
puedes contactar con:**

Fernando Fuente

Vicepresidente CBRE VAS España
fernando.fuente@cbre.com
+34 627 912 484

Daniel Zubillaga

Director Nacional Consultoría
daniel.zubillaga@cbre.com
+34 607 349 763

Barcelona

Edificio Alta Diagonal
Avinguda Diagonal 640
Planta 8ª
Barcelona, Cataluña 08017

Bilbao

Edificio Torre Iberdrola
Plaza de Euskadi, 5
15ª planta
Bilbao, Bilbao 48009

Madrid

Edificio Castellana 200
Paseo de la Castellana 202.
Planta 8ª
Madrid, Madrid 28046

Málaga

Edificio Indocar
Plaza de la Solidaridad, 12
Planta 5ª
Málaga, Andalucía 29002

Palma de Mallorca

Avenida Alexandre Roselló, 34
Planta 1ª
Palma de Mallorca, Islas Baleares 07002

Sevilla

Edificio Galia Nervion
Avenida Eduardo Dato, 69
Planta 6ª, oficina 1
Sevilla, Andalucía 41005

Valencia

Carrer del Pintor Sorolla 11
Planta 5ª
Valencia, Valencia 46002

Zaragoza

Paseo de la Independencia 22,
Planta 4ª B
Zaragoza, Zaragoza 50004