



# J.A. Del Río

Certified Public Accountants

*Helping companies do business in Latin America®*

## Finance Department / Departamento de finanzas

Newsletter / Boletín Informativo 09  
June / Junio 2019



[www.jadelrio.com](http://www.jadelrio.com)

### Are you ready for the new lease standard?

#### New standard

Recently, the Mexican Board for Research and Development of Financial Reporting Standards (CINIF for its acronym in Spanish) issued the standard D-5 applicable for Companies reporting periods under MFRS (Mexican Financial Reporting Standards) beginning on or after 1 January 2019.

#### Reasons to come up with a new standard

Leasing is an important and widely used financing solution. It enables companies to access and use property and equipment without incurring large cash outflows at the start as well as reduce its risks related to the ownership of the assets. It also provides flexibility and enables lessees to address the issue of obsolescence and residual value risk. In fact, leasing is sometimes the only way to obtain the use of a physical asset that is not available for purchase. It is important to mention this new MFRS affects all leases the Companies have in place from real state leases (offices, stores, warehouses) to machinery and transportation equipment.

Under the previous rules applicable until December 31, 2018 Bulletin D-5 (MFRS), lessees accounted for lease transactions either as operating or as finance leases, depending on complex rules and tests which, in practice, used 'bright-lines' resulting in all or nothing being recognized on balance sheet for sometimes economically similar lease transactions.

Responding to concerns about the lack of transparency of information about lease obligations, the CINIF initiated a project to improve the accounting for leases. To meet this objective, the CINIF agreed that a customer (lessee) leasing assets should recognize assets and liabilities arising from those leases. This is because at the start of a lease a lessee obtains the

### ¿Estás listo para la nueva NIF de arrendamiento?

#### Nueva norma

Recientemente, el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF) emitió la norma D-5 aplicable para las empresas a partir del 1 de enero de 2019.

#### Razones para crear un nuevo estándar

El arrendamiento es una solución financiera importante y ampliamente utilizada. Permite a las empresas acceder y utilizar propiedades y equipos sin incurrir en grandes flujos de efectivo al inicio, así como reducir sus riesgos relacionados con la propiedad de los activos. También proporciona flexibilidad y permite a los arrendatarios abordar el problema de la obsolescencia y el riesgo del valor residual. De hecho, el arrendamiento a veces es la única forma de obtener el uso de un activo físico que no está disponible para compra. Es importante mencionar que esta nueva norma afecta a todos los arrendamientos que las Compañías tienen vigentes, desde arrendamientos de bienes inmuebles (oficinas, tiendas, almacenes) hasta maquinaria y equipo de transporte.

Bajo las normas anteriores, aplicables hasta el 31 de diciembre de 2018 Boletín D-5, los arrendatarios contabilizaron las transacciones de arrendamiento como arrendamientos operativos o financieros, dependiendo de reglas complejas y pruebas que, en la práctica, utilizaron "líneas ambiguas" que dieron como resultado que todo o nada se reconociera en el balance general para transacciones de arrendamiento, a veces económicamente similares.

Respondiendo a las preocupaciones sobre la falta de transparencia de la información sobre las obligaciones de arrendamiento, el CINIF inició un proyecto para mejorar la contabilidad de los arrendamientos. Para lograr este objetivo, el CINIF acordó que un cliente



right to use an asset for a period of time and, if payments are made over time, incurs a liability to make lease payments. Contrary to that view, most leasing transactions were not reported on a lessee's balance sheet applying previous lease accounting requirements. However, for many companies, the effect on reported assets and financial leverage was substantial. The absence of information about leases on the balance sheet meant that investors and analysts were not able to properly compare companies that borrow to buy assets with those that lease assets, without making adjustments.

The CINIF issued the new MFRS D-5 with the aim to improve financial reporting of leasing transactions by requiring companies to recognize lease assets and lease liabilities on the balance sheet. Both lessees and lessors need to evaluate the effect of the new standard on their business processes, financial statements, and internal controls prior to implementation. The new lease standard will increase visibility of companies' lease commitments and better reflect economic reality. Furthermore, this standard will also make it easier for users of financial statements to compare companies that lease their assets with companies that borrow money to buy their assets, creating a more level playing field.

#### How the business operation will be impacted?

The new requirements eliminate nearly all off balance sheet accounting for lessees and redefine many commonly used financial metrics such as the gearing ratio and EBITDA. This will increase comparability, but may also affect covenants, credit ratings, borrowing costs and your stakeholders' perception of you.

Lessees are significantly affected by the new standard. The lessors' accounting largely remains unchanged. Nevertheless, they might see an important impact into the lease business model and products due to changes in needs and behaviors.

(arrendatario) debe reconocer los activos y pasivos que surgen de dichos arrendamientos. Esto es porque al inicio de un arrendamiento, un arrendatario obtiene el derecho de utilizar un activo por un período y, si los pagos se realizan a lo largo del tiempo, incurre en un pasivo para realizar los pagos del arrendamiento. Contrariamente a esa opinión, la mayoría de las transacciones de arrendamiento no se informaron en el balance general del arrendatario, aplicando requisitos contables de arrendamiento anteriores. Sin embargo, para muchas compañías, el efecto sobre los activos reportados y el apalancamiento financiero fue sustancial. La ausencia de información sobre los arrendamientos en el balance general significó que los inversionistas y analistas no pudieron comparar adecuadamente las empresas que piden préstamos para comprar activos con los que arriendan activos, sin hacer ajustes.

El CINIF emitió la nueva NIF D-5 con el objetivo de mejorar el reporte financiero de las transacciones de arrendamiento al requerir que las empresas reconozcan los activos y pasivos de arrendamiento en el balance general. Tanto los arrendatarios como los arrendadores deben evaluar el efecto de la nueva norma en sus procesos de negocios, estados financieros y controles internos previo a la implementación. Los nuevos estándares de arrendamiento aumentarán la visibilidad de los compromisos de arrendamiento de las empresas y reflejarán mejor la realidad económica. Además, estas normas también facilitarán a los usuarios de los estados financieros la comparación entre compañías que arriendan sus activos y compañías que piden dinero prestado para comprarlos creando un campo de juego más nivelado.

#### ¿Cómo impactará a la operación del negocio?

Los nuevos requisitos eliminan casi todas las cuentas fuera de balance general para los arrendatarios y redefinen muchas métricas financieras de uso común, como el índice de apalancamiento y el EBITDA. Esto aumentará la comparabilidad, pero también puede afectar convenios, calificaciones crediticias, costos de endeudamiento y la percepción que las partes interesadas tengan de usted.

Los arrendatarios se ven significativamente afectados por los nuevos estándares. La contabilidad de los arrendadores permanece en gran medida sin cambios. Sin embargo, es posible que vean un impacto importante en el modelo de negocio y productos de arrendamiento debido a los cambios en las necesidades y los comportamientos.

## Financial cost of applying the new lease standards

The significance of the implementation costs depends on the size of a company's lease portfolio, the terms and conditions of its leases and the systems already in place to account for leases. Is expected that companies with material off balance sheet leases will incur costs to (a) set up systems and processes, including educating staff; (b) determine the discount rates used to measure lease assets and lease liabilities on a present value basis; and (c) communicate changes to reported information to external parties.

Once a company has updated its systems to provide the information required by MFRS D-5, is expected costs to be only marginally higher compared to those incurred when applying the prior standard. The data required to apply the new standard is similar to that needed to apply the former standard, with the exception of discount rates that are required for all leases with the new standards.

## How we can help

In J.A. del Rio we understand that the practical application of the sometimes form-driven, often complex, accounting literature and applying it to the specific facts and circumstances around your business can be challenging. Contact us to learn more about how we can help you ensure your financial reporting will be compliant with the leasing standard.

## Costo financiero de la aplicación de las nuevas normas de arrendamiento

La importancia de los costos de implementación depende del tamaño de la cartera de arrendamientos de una empresa, los términos y condiciones de sus arrendamientos y los sistemas ya existentes para contabilizar los arrendamientos. Se espera que las compañías con arrendamientos materiales fuera del balance general incurran en costos para (a) establecer sistemas y procesos, incluyendo la capacitación del personal; (b) determinar las tasas de descuento utilizadas para medir los activos y pasivos de arrendamiento sobre la base del valor actual; y (c) comunicar los cambios en la información reportada a partes externas.

Una vez que una compañía ha actualizado sus sistemas para proporcionar la información requerida por la NID D-5 se espera que los costos sean solo ligeramente superiores en comparación con los incurridos al aplicar los estándares anteriores. La información requerida para aplicar los nuevos estándares es similar a la que se necesitaba para aplicar los estándares anteriores, con la excepción de las tasas de descuento que se requieren para todos los arrendamientos con los nuevos estándares.

## Como podemos ayudar

En J.A. del Río entendemos que la aplicación práctica de la literatura contable, a veces compleja y basada en formatos, así como su aplicación a los hechos y circunstancias específicas de su negocio puede ser un desafío. Comuníquese con nosotros para obtener más información sobre cómo podemos ayudarlo a garantizar que sus informes financieros cumplan con los requisitos.

**IMPORTANT DISCLAIMER:** This document has been prepared by J. A. Del Río for our clients and professional associates. This document only refers to Mexican law. While every effort has been made to ensure accuracy, no responsibility can be accepted for errors or omissions, however caused. The information contained in this document should not be relied on as advice and should not be regarded as a substitute for detailed advice in individual cases. No responsibility for any loss occasioned to any person acting or refraining from action as a result of material in this document is accepted by the authors or J. A. Del Río. If advice concerning individual problems or other expert assistance is required, we would be pleased to oblige.

**AVISO IMPORTANTE:** Este boletín ha sido preparado por J. A. Del Río para nuestros clientes y asociados profesionales. Este documento se refiere únicamente a la ley mexicana. A pesar de que se ha hecho un esfuerzo para asegurar la precisión de este documento, no podemos aceptar responsabilidad por errores u omisiones, sin importar su causa. La información contenida en esta publicación no debe ser tomada como una opinión y no debe ser considerada como sustituto de una asesoría profesional específica sobre casos particulares. Los autores de J. A. Del Río no asumen responsabilidad alguna por pérdidas ocasionadas a personas que actúen o se abstengan de actuar como resultado del material de este documento. Si necesita asesoría con relación a problemas individuales o cualquier otra asistencia profesional, nos dará mucho gusto proporcionársela.

## About us

**J.A. Del Río S.A. De C.V.** We are a bilingual accounting firm dedicated to helping foreign companies doing business in Latin America.

We provide services to companies across Latin America through our offices strategically located in Mexico, Central America\* and Colombia.

For more information, please visit our website:

[www.jadelrio.com](http://www.jadelrio.com)

## ¿Quiénes somos?

**J.A. Del Río S.A. De C.V.** Es una firma bilingüe de contadores enfocados en ayudar a empresas extranjeras a hacer negocios en Latinoamérica.

Prestamos servicios a empresas en todo Latinoamérica por medio de nuestras oficinas localizadas estratégicamente en las principales ciudades de México, Centroamérica\* y Colombia.

Para mayor información por favor visite nuestro sitio web:

[www.jadelrio.com](http://www.jadelrio.com)

## Our offices / Nuestras Oficinas:

### Mexico City / Ciudad de México

Av. Presidente Masaryk 29 Piso 10  
Col. Chapultepec Morales  
Delegación Miguel Hidalgo,  
Ciudad de México.  
México 11570

Tel. + 52 (55) 5531-1425

### Monterrey / Monterrey

Torre Comercial América  
Av. Batallón de San Patricio 111  
Séptimo piso interior 703  
Colonia Valle Oriente  
San Pedro Garza García  
Nuevo León 66269

Tel. +52 (81) 4624-0145

### León / León

San Mateo, Torre II Blvd.  
Campestre 2502, Piso 5, Int. 502  
Col. Campestre el Refugio.  
León, Guanajuato 37156

Tel. +52 (477) 152 1730

### Guadalajara / Guadalajara

Circ. Agustín Yáñez 2613 Piso 2  
Col. Arcos Vallarta Sur  
Guadalajara, Jalisco.  
México 44500

Tel. +52 (33) 3669-5300

### Guadalajara / Guadalajara

Torre Sterling  
Francisco de Quevedo 117, Piso 4-B  
Col. Arcos Vallarta Sur,  
Guadalajara, Jalisco.  
México 44500

Tel. +52 (33) 3615-2303

### Bogotá / Bogotá

Edificio Paralelo 108.  
Autopista Norte, Av. Carrera 45.  
No. 108-27, Torre 2, Oficina. 1502.  
Bogotá, Colombia.

Tel. +57 (1) 44-31-440



Web Site / Sitio Web: [www.jadelrio.com](http://www.jadelrio.com)

Contact Us / Contacto: [contacto@jadelrio.com](mailto:contacto@jadelrio.com)

\*Oficinas representativas / Representative Offices