



LISBON
SCHOOL OF
ECONOMICS &
MANAGEMENT
UNIVERSIDADE DE LISBOA

MESTRADO EM
CONTABILIDADE, FISCALIDADE E FINANÇAS
EMPRESARIAIS

TRABALHO FINAL DE MESTRADO
PROJETO

CLASSIFICAÇÃO DAS LOCAÇÕES NA MCDONALD'S
PORTUGAL: TRANSIÇÃO PARA A NORMA ASC 842,
MUDANÇAS E IMPACTO NO RELATO FINANCEIRO

GONÇALO MIGUEL CARVALHO GUEDES

OUTUBRO – 2019



LISBON
SCHOOL OF
ECONOMICS &
MANAGEMENT
UNIVERSIDADE DE LISBOA

MESTRADO EM
CONTABILIDADE, FISCALIDADE E FINANÇAS
EMPRESARIAIS

TRABALHO FINAL DE MESTRADO
PROJETO

CLASSIFICAÇÃO DAS LOCAÇÕES NA MCDONALD'S
PORTUGAL: TRANSIÇÃO PARA A NORMA ASC 842,
MUDANÇAS E IMPACTO NO RELATO FINANCEIRO

GONÇALO MIGUEL CARVALHO GUEDES

ORIENTAÇÃO:

PROF. DOUTORA CRISTINA BELMIRA GAIO MARTINS DA
SILVA

OUTUBRO – 2019

RESUMO

A partir de 1 de janeiro de 2019, as novas normas contabilísticas relativas aos contratos de locação do IASB (IFRS 16) e do FASB (ASC 842) exigiram que praticamente todas as locações fossem reconhecidas no balanço, como ativo (direito de uso) e passivo (dever de pagamento), sendo previamente testados e classificados como operacionais ou financeiros. A Sistemas McDonald's Portugal, Lda., reporta com base em dois normativos: o local (SNC) e o americano (US GAAP). Como tal, foi obrigada a alterar a forma de contabilização dos seus contratos de locação neste último normativo. Este projeto teve como objetivo entender quais as principais alterações ao nível contabilístico e de processos, como consequência da adoção da norma ASC 842, bem como analisar o impacto da mesma nas demonstrações financeiras da empresa no primeiro semestre de 2019. A empresa teve a necessidade de ajustar os processos existentes para corresponder às exigências da nova norma. A aplicação desta norma teve um grande impacto quer no balanço, onde ocorreu um grande incremento do ativo e do passivo, quer na demonstração de resultados onde a empresa registou um gasto superior com as locações, ao contrário do que aconteceria se se regesse pelo normativo anterior. Também os rácios de Autonomia Financeira e Rentabilidade Operacional dos Ativos foram afetados negativamente.

Palavras chave: ASC 842, contratos de locação, locações, *Right Of Use*, *Lease Liability*

ABSTRACT

Since January 1st 2019, the new accounting standards for lease agreements from IASB (IFRS 16) and FASB (ASC 842) required all leases to be recognized in the balance sheet as assets (right of use) and liabilities (payment obligation), being previously tested and classified as operational or financial. Sistemas McDonald's Portugal reports based on two accounting standards: local (SNC) and US (US GAAP). As such, it was required to change the way its lease agreements were accounted for in US book (US GAAP). This project aimed to understand the main accounting and process changes, as a result of the adoption of ASC 842, as well as to analyze its impact on the company's financial statements in the first half of 2019. The company had to adjust existing processes to meet the requirements of the new standard. This application had a great impact both on the balance sheet, where there was a large increase in assets and liabilities, and in the income statement where the company recorded a higher expense with leases than in the old standard. Also the Financial Autonomy and Operating Return on Assets ratios were negatively affected.

Keywords: ASC 842, lease agreements, leases, ROU, Lease Liability

ÍNDICE

Resumo	i
Abstract.....	ii
Lista de figuras	v
Lista de tabelas	vi
Glossário de temas e abreviaturas	vii
Agradecimentos	viii
1.Introdução.....	1
2. Revisão da literatura	3
2.1 Antecedentes à aplicação dos novas normas contabilísticas	3
2.2 Desenvolvimento de normas contabilísticas comuns	5
2.3 Implementação da ASC 842 e IFRS 16	6
2.4 Impactos da implementação das novas normas ASC 842 e IFRS 16	10
3. Objetivo de investigação e metodologia aplicada	15
3.1 Relevância e objetivo da investigação	15
3.2 Metodologia aplicada.....	15
3.3 Recolha dos dados	16
4. Apresentação da empresa	17
4.1 Constituição e história	17
4.2 Situação Financeira.....	18
5. Apresentação e análise de resultados.....	19
5.1 Processo de reconhecimento de novos contratos de locação	19
5.2 Reconhecimento inicial.....	24

5.3	Impacto nos resultados.....	25
5.3.1	Custo mensal	25
5.3.2	Impacto no Resultado Operacional	26
5.4	Impacto no Balanço	28
5.4.1	Impacto no Ativo.....	28
5.4.2	Impacto no Passivo.....	29
5.5	Impacto nos Rácios	30
5.5.1	Autonomia Financeira	30
5.5.2	Rentabilidade Operacional do Ativo	30
6.	Conclusões, limitações e pesquisa futura	32
6.1	Conclusão.....	32
6.2.	Limitações e recomendações para trabalhos futuros	34
	Referências bibliográficas	35
	Anexos.....	38

LISTA DE FIGURAS

Figura I - Reconhecimento das locações (norma ASC 842)	7
Figura II – Alteração da forma de contabilização das locações	9
Figura III – Simulação do impacto da aplicação da norma IFRS 16 às empresas cotadas da União Europeia	13
Figura IV – Simulação do impacto no EBITDA, no curto prazo, da aplicação da norma IFRS 16 às empresas cotadas da União Europeia.....	14
Figura V – Processo de reconhecimento de novos contratos de locação	19
Figura VI – Novo processo de reconhecimento de novos contratos de locação	20
Figura VII – Alteração do processo e impacto nas pessoas - opinião dos entrevistados	22

LISTA DE TABELAS

Tabela I - Reconhecimento e classificação das locações (norma ASC 840).....	4
Tabela II – Reconhecimento e classificação das locações (norma ASC 842).....	8
Tabela III – Vantagens, desvantagens e sugestões de melhoria do novo processo – sistematização da informação obtida nas entrevistas	23
Tabela IV – Reconhecimento inicial	24
Tabela V – IBR por prazo de contrato.....	24
Tabela VI – Valor de custo mensal novo método vs antigo método.....	25
Tabela VII – Valor de custo mensal novo método vs plano.....	26
Tabela VIII – Impacto no Resultado Operacional.....	27
Tabela IX – Resultado Operacional de 2018 vs Resultado Operacional de 2019 com e sem aplicação da nova norma.....	27
Tabela X – Impacto no Ativo (valor em milhares).....	28
Tabela XI – Impacto no Passivo.....	29
Tabela XII – Autonomia Financeira.....	30
Tabela XIII – Rentabilidade Operacional dos Ativos	31

GLOSSÁRIO DE TEMAS E ABREVIATURAS

ASC	<i>Accounting Standards Codification</i>
DR	Demonstração de Resultados
EBIT	<i>Earnings Before Interest and Taxes</i>
EBITDA	<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>
EUA	Estados Unidos da América
FASB	<i>Financial Accounting Standard Board</i>
FMV	<i>Fair Market Value</i>
IAS	<i>International Accounting Standards</i>
IASB	<i>International Accounting Standards Board</i>
IBR	<i>Incremental Borrowing Rate</i>
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i>
PV	<i>Present Value</i>
RO	Resultado Operacional
ROU	<i>Right Of Use</i>
SNC	Sistema de Normalização Contabilística
UE	União Europeia
US GAAP	<i>United States Generally Accepted Accounting Principles</i>

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que de alguma forma me ajudaram ao longo deste trabalho.

À minha família, agradeço pela confiança que sempre depositam em mim.

À minha namorada, agradeço pela força, paciência e apoio incondicional.

À empresa agradeço a disponibilização dos dados e agradeço a todos os colegas que despenderam algum do seu tempo e se disponibilizaram a ajudar.

À professora Cristina Gaió agradeço pela orientação, pelo conhecimento e disponibilidade.

1.INTRODUÇÃO

O presente projeto, que surge no âmbito do Trabalho de Final de Mestrado em Contabilidade, Fiscalidade e Finanças Empresariais, tem como objetivo analisar a aplicação da nova norma US GAPP – *Accounting Standards Codification* 842 na Sistemas McDonald's Portugal, Lda., bem como medir o impacto no relato financeiro na mesma.

A globalização da economia mundial resultou inevitavelmente em esforços para o estabelecimento de um conjunto de padrões de relatórios financeiros, através da convergência das normas contabilísticas a nível global.

É exigido a todos os países a criação de práticas contabilísticas e relatórios financeiros que pratiquem um idioma universal, existindo vários fatores que incentivaram o avanço do processo de harmonização mundial dos relatórios financeiros, como por exemplo: o rápido desenvolvimento da tecnologia de informação levou à possibilidade de movimentação eletrónica de fundos além-fronteiras, aumentando a disposição dos investidores em fazê-lo. Neste contexto, o aprimoramento e a reforma de algumas normas contabilísticas tem o objetivo de aumentar o nível de transparência e confiabilidade da informação financeira, bem como atender às necessidades do mercado (Miti e Dharmo, 2018).

A anterior forma de contabilização das locações (US GAPP – *Accounting Standards Codification* 840) estava a ser criticada por não fornecer nas demonstrações financeiras uma correta representação dos direitos e obrigações provenientes de um contrato de locação, não exigindo que os locatários reconhecessem os ativos e passivos decorrentes de locações operacionais no balanço (FASB, 2016)

É neste contexto que surge a nova norma US GAPP – ASC 842, como resultado de uma parceria entre o FASB e o IASB e tendo como objetivo aumentar a transparência e comparabilidade entre as organizações, passando a reconhecer os direitos (ativo) e as obrigações (passivo) provenientes de uma locação operacional no balanço. (FASB, 2016)

Face ao exposto, a Sistemas McDonald's Portugal, Lda., viu-se obrigada a partir de 1 de janeiro de 2019 a adotar a nova norma contabilística. Isto exigiu modificações ao nível

dos processos, a introdução de uma nova ferramenta contabilística e ao registo das locações no balanço.

Dado que a 1 de janeiro de 2019, a Sistemas McDonald's Portugal, Lda., tinha na sua carteira cento e cinquenta contratos de locação, torna-se pertinente o estudo desta impactante alteração tanto ao nível de processos como no relato financeiro. Este projeto servirá, portanto, para compreender em que consiste a nova norma, verificar de que forma foi implementada na empresa, quais os principais procedimentos alterados, quais as alterações ao nível de organização de trabalho e de pessoal e analisar o impacto no relato financeiro.

A alteração da norma contabilística acarretou algumas mudanças ao nível de processos e de sistemas de informação e teve um grande impacto no balanço, pois a Sistemas McDonald's Portugal em janeiro de 2019 com o reconhecimento do *Right-Of-Use* (ROU) e *Lease Liability* viu o seu Ativo aumentar 64 % e o Passivo aumentar 650%. A demonstração de resultados foi igualmente afetada, sendo que a empresa registou um gasto superior com os contratos de locação, cerca de mais 347 mil euros no final do primeiro semestre de 2019. Também os rácios de Autonomia Financeira e Rentabilidade Operacional dos Ativos foram afetados negativamente.

O presente trabalho, para além desta Introdução, encontra-se dividido em mais cinco secções: a primeira refere-se a uma revisão da literatura sobre o tema em questão, nomeadamente os antecedentes à nova norma, bem como o seu desenvolvimento, exigências e impactos da mesma. A segunda secção incide sobre a metodologia de estudo aplicada e os principais objetivos deste projeto, descrevendo-se os passos e ferramentas utilizadas para aferir os resultados. De seguida, na secção três é feita uma breve apresentação da empresa, como forma de entender melhor o contexto e ambiente que está a ser analisado. Na secção quatro, são apresentados os resultados, bem como uma reflexão crítica do processo de aplicação do novo método contabilístico. Por último, em forma de conclusão, são apresentadas as principais ilações da aplicação da nova norma contabilística na Sistemas McDonald's Portugal, Lda., e também as limitações encontradas e sugestões de pesquisas futuras.

2. REVISÃO DA LITERATURA

2.1 *Antecedentes à aplicação das novas normas contabilísticas*

Segundo FASB (2016), um contrato de locação, é um contrato ou parte dele, que transmite o direito de controlar o uso de propriedades, instalações ou equipamentos por um período de tempo em troca de uma compensação. Controlo sobre o uso do ativo significa que o cliente tem o direito de obter substancialmente todos os benefícios económicos do uso desse ativo e o direito de usar o ativo para determinados fins.

Segundo KPMG (2018), é normal que uma grande empresa tenha em sua posse centenas, ou mesmo milhares de locações. Nestes, podem estar incluídos imóveis, equipamentos e automóveis.

O *leasing*¹ é utilizado por muitas entidades como um meio de obter acesso a ativos, obter financiamento e/ou reduzir a exposição ao risco que a propriedade de ativos acarreta (FASB, 2016). Também segundo IASB (2016), o *leasing* fornece uma importante e flexível fonte de financiamento para muitas empresas.

Para Bailey (2013), o *United States Generally Accepted Accounting Principles* (US GAAP) é mais baseado em regras, enquanto as IFRS são mais baseadas em princípios. Também para Guerreiro (2008) uma das principais diferenças entre elas é o grau de especificação. As primeiras, regulam de forma mais detalhada, enquanto as segundas não são tão pormenorizadas e deixam espaço para diferentes interpretações.

Segundo IASB (2016c), as normas *International Accounting Standard 17 - Leases* (IAS 17) e *Accounting Standards Codification 840 – Leases* (ASC 840), concentravam-se em identificar quando uma locação era economicamente similar à compra do ativo subjacente, sendo neste caso considerado como locação financeira e reportado no balanço da empresa. Os restantes são considerados locações operacionais e não são reportados no balanço da empresa:

¹ Ao longo do presente trabalho irá ser usado os termos *leasing* e locação indistintamente.

Tabela I - Reconhecimento e classificação das locações (norma ASC 840)

Locação Operacional	Locação Financeiro
Não considerados no balanço. Contabilizados como gasto e são considerados na demonstração de resultados (geralmente o mesmo montante em cada período de locação - locação em linha reta)	Quando uma locação é economicamente semelhante à compra do ativo subjacente: 1. A propriedade do ativo é transferido para o locatário no final da locação; 2. O contrato de locação contém uma opção de compra para o locatário; 3. O prazo de locação é igual ou superior a 75 % da vida útil do ativo; 4. O valor presente dos pagamentos da locação é igual ou superior a 90 % do justo valor do ativo.
	Deve ser reconhecido um ativo de direito de uso e um passivo de locação.

Fonte: adaptado FASB (2018)

De acordo com FASB (2016), a anterior contabilização de locações foi criticada por não ter em conta as necessidades dos utilizadores das demonstrações financeiras pois não fornecia uma representação fiável das transações de *leasing*. Em particular, não exigia que os locatários reconhecessem os ativos e passivos, decorrentes de contratos de locações operacionais no seu balanço.

Também existe evidência de que a antiga norma (IAS 17) dificulta a leitura das demonstrações financeiras por parte dos investidores para obterem uma imagem precisa dos ativos e passivos provenientes de locações, particularmente para os setores dos transportes, retalho e companhias aéreas (IASB, 2016).

Para Hussey (2018), existem evidências que indicam que algumas empresas classificam as locações como operacionais com a intenção de evitar a sua inclusão no balanço, para melhorar a sua posição financeira e assim iludir os utilizadores das demonstrações financeiras. Também Freeman (2018) defende que os *leasings* operacionais representavam uma forma mais fácil de manter a dívida fora do balanço.

Segundo Kilpatrick e Wilburn (2011), as obrigações provenientes de locações são amplamente consideradas como uma fonte de financiamento que não é considerada no balanço. Para SEC (2005), num relatório publicado em 2005, o passivo extrapatrimonial de todos os emissores de demonstrações financeiras dos EUA ascendia aos 1,25 trilhões de dólares. Neste relatório, recomendou que os conselhos do FASB e o do IASB reconsiderassem as normas contabilísticas, para que as empresas deixassem de realizar acordos de locação como forma de evitar o aumento do passivo.

Também o IASB (2016) estimou que as empresas cotadas que utilizam as normas IFRS ou US GAAP tenham cerca de 3,3 trilhões de dólares em contratos de locação. Desse total, 85% não estão identificados no balanço, pois apenas as locações financeiras eram reportadas no balanço, enquanto as locações operacionais eram divulgadas nos anexos às demonstrações financeiras.

2.2 *Desenvolvimento de normas contabilísticas comuns*

Em 2002, os conselhos do FASB e do IASB emitiram o acordo *Norwalk International*. Este acordo comprometia ambos os conselhos a desenvolver normas contabilísticas compatíveis e de qualidade de forma a serem usados para relatórios financeiros transfronteiriços. Em 2006, o FASB e o IASB emitiram um memorando de entendimento (*Memorandum of Understanding*), que estabelecia as prioridades e os marcos a serem alcançados até 2008, com base em três princípios: a convergência das normas contabilísticas alcançada com o desenvolvimento de normas comuns e de alta qualidade; o facto da tentativa de eliminar as diferenças entre as normas contabilísticas do FASB e do IASB não ser solução, mas sim desenvolver normas comuns e atender às necessidades dos investidores; os conselhos devem procurar a convergência das suas normas contabilísticas de forma a melhorar as informações financeiras reportadas aos investidores (FASB, 2008).

Segundo FASB (2016), houve muitos pedidos por parte dos utilizadores das demonstrações financeiras, nomeadamente investidores, para a alteração dos requisitos contabilísticos de modo a que os locatários sejam obrigados a reconhecer os direitos e obrigações resultantes de contratos de locação no ativo e passivo.

Foi em 2008 que o FASB e o IASB iniciaram um projeto conjunto com o objetivo de desenvolver um novo padrão para a contabilização das locações (PWC, 2016). Os

conselhos estabeleceram, em abril de 2008, marcos a serem alcançados até 2011. Em sete das onze áreas identificadas no memorando de entendimento, os conselhos chegaram a conclusões semelhantes, sendo umas delas os contratos provenientes de locações (FASB, 2008).

2.3 Implementação da ASC 842 e IFRS 16

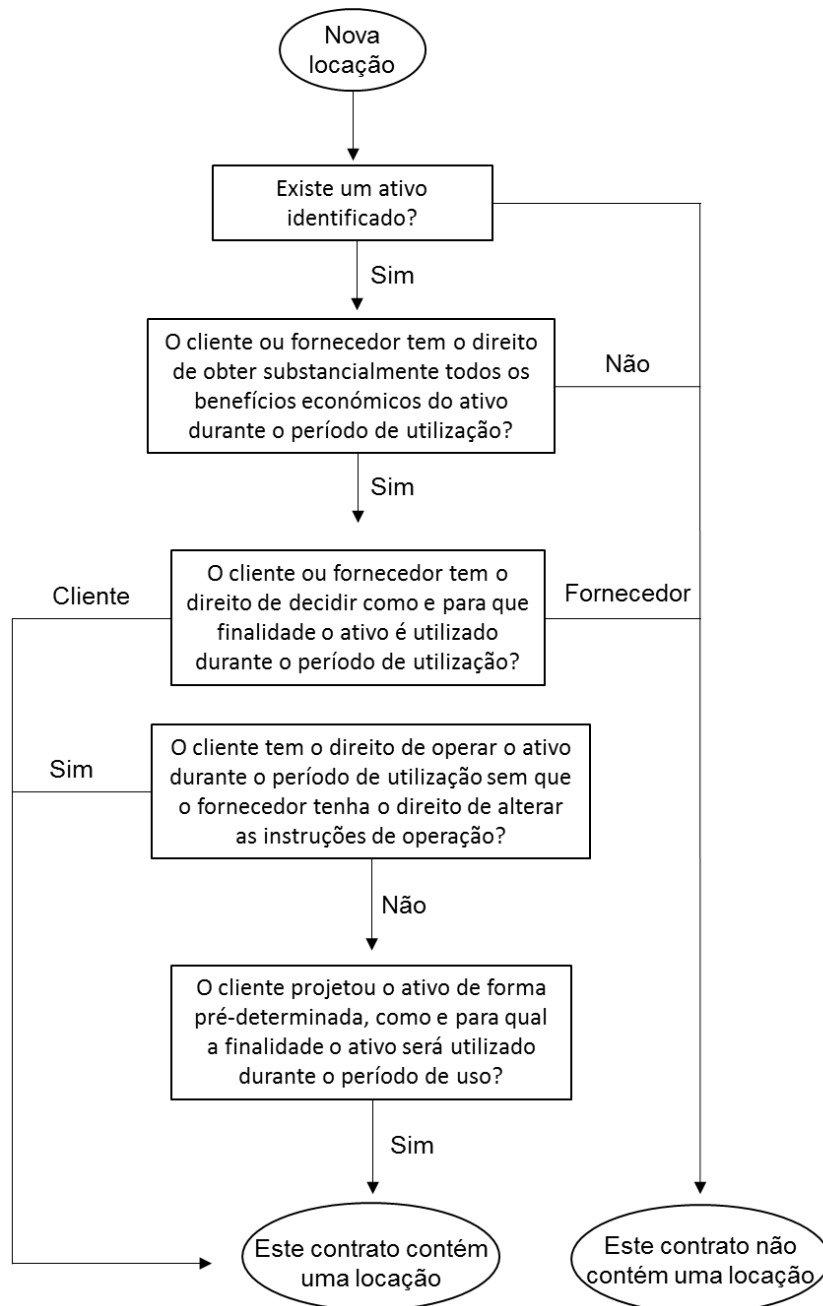
O objetivo do FASB é aumentar a transparência e a comparabilidade entre as organizações, reconhecendo os ativos e os passivos resultantes de um contrato de locação no balanço. A criação da norma *Accounting Standards Codification 842 - Leases* é o resultado de um esforço conjunto com o IASB, de forma a melhorar os relatórios financeiros. (FASB, 2016)

De acordo com Ellis (2017), o FASB acredita que a implementação da nova norma contabilística resultará numa representação mais fiável dos ativos e passivos dos locatários e numa maior transparência sobre as obrigações do que com a antiga norma ASC 840, que não exigia que os locatários reconhecessem os ativos e passivos decorrentes de locações operacionais.

Segundo Sacarin (2017), um dos objetivos do IASB é garantir que os investidores atuais e potenciais são fornecidos com informação de alta qualidade e comparável. Como tal, em janeiro de 2016, o IASB emitiu a norma IFRS 16 - Locações, que estabelece novas regras para o reconhecimento, mensuração e divulgação das locações nas demonstrações financeiras. Esta norma, substitui a IAS 17, emitida em 1997, sendo de aplicação obrigatória a 1 de janeiro de 2019.

De acordo com FASB (2016) e KPMG (2018), sempre que uma organização firma um novo contrato relativo à locação de um ativo, deve responder às seguintes questões para determinar se os mesmos contêm ou não uma locação:

Figura I - Reconhecimento das locações (norma ASC 842)



Fonte: Adaptado de KPMG (2018) e FASB (2016)

Segundo a norma ASC 842, parágrafo 10 (FASB, 2016), um locatário deve classificar uma locação como financeira quando a mesma satisfizer qualquer um dos seguintes critérios:

1. No final do prazo de locação a propriedade do ativo subjacente for transferida para o locatário;

2. O contrato de locação contemplar uma opção de compra do ativo subjacente por parte do locatário;
3. O prazo de locação for referente à maior parte da vida económica do ativo subjacente;
4. O valor presente dos pagamentos da locação, for igual ou exceda o justo valor do ativo subjacente;
5. O ativo subjacente for de natureza tão especializada que se espera que no final do prazo de locação o locatário não tenha uma utilização alternativa para o ativo.

De acordo com FASB (2016), com a aplicação da norma ASC 842, os locatários são obrigados a fazer o seguinte:

Tabela II – Reconhecimento e classificação das locações (norma ASC 842)

Locação Operacional	Locação Financeiro
Reconhecer o direito de uso de um ativo (<i>Right-Of-Use</i>), mensurado pelo valor presente dos pagamentos da locação no ativo.	
Reconhecer um único custo de locação, calculado de forma a que o custo da locação seja alocado ao longo do prazo numa linha constante.	Reconhecer juros sobre o passivo, separadamente da amortização do direito de uso do ativo (<i>Right-Of-Use</i>).
Classificar todos os pagamentos das atividades operacionais na demonstração dos fluxos de caixa.	Classificar os reembolsos da parte principal do passivo de locação dentro das atividades de financiamento e o pagamento de juros e pagamentos variáveis dentro das atividades operacionais na demonstração de fluxos de caixa.

Fonte: Adaptado de FASB (2016)

A taxa de desconto utilizada no início do contrato de locação para determinar o valor presente dos pagamentos é calculada com base na informação disponível na data de início. Um locatário deve usar a taxa implícita na locação sempre que esta for facilmente determinável. Caso contrário, deve ser utilizada a taxa de empréstimo incremental. Para

os locatários que não são uma entidade pública, pode ser usada uma taxa de desconto livre de risco para a locação (FASB, 2016)

Segundo IASB (2016c), nas antigas normas IAS 17 e ASC 840 não eram reconhecidas as locações operacionais no balanço, enquanto que nas novas normas IFRS 16 e ASC 842 tanto as locações financeiras como operacionais são reconhecidos no balanço. Relativamente à demonstração de resultados apenas no novo modelo do IASB existe o reconhecimento de juros nas locações operacionais. Tais alterações podem ser verificadas na Figura II:

Figura II – Alteração da forma de contabilização das locações

	IAS 17 / Topic 840		IFRS 16 / FASB model ⁶
	Finance leases	Operating leases	All leases
Revenue	x	x	x
Operating costs (excluding depreciation and amortisation)	---	Single expense	---
EBITDA			↑↑
Depreciation and amortisation	Depreciation	---	Depreciation
Operating profit			↑
Finance costs	Interest	---	Interest
Profit before tax			↔

	IAS 17 / Topic 840		IFRS 16 / FASB model ⁶
	Finance leases	Operating leases	All leases
Assets	→ 🏠	---	→ → → 🏠 🏠 🏠 🏠
Liabilities	\$\$	---	\$\$\$\$\$\$
Off balance sheet rights / obligations	---	→ 🏠 \$\$\$\$	---

6 - "FASB model" refers to the decisions of the FASB as at 31 December 2015

Fonte: IASB (2016c)

De acordo com Guillaume e Pierre (2017), apesar de o IASB e o FASB estarem a trabalhar em conjunto com o objetivo de eliminar diferenças entre os dois conjuntos de normas, existem inconsistências relativamente à contabilização das locações.

A IFRS 16, não exige que um locatário reconheça ativos e passivos para locações de curto prazo (igual ou inferior a doze meses) e locações de baixo valor, como por exemplo os computadores (IASB, 2016c). De acordo com a norma IFRS 16, Apêndice B (IASB, 2016b) existe uma isenção de reconhecimento para locações para os quais o ativo subjacente seja de baixo valor, devendo o locatário avaliar o valor desse mesmo ativo. São exemplos de ativos de baixo valor os computadores, *tablets* e pequenos itens de mobiliário de escritório e telefones. Outra das diferenças é o facto de a IFRS 16 considerar

todas as locações como financeiras, enquanto a ASC 842 mantém um modelo de dois tipos de locação.

2.4 Impactos da implementação das novas normas ASC 842 e IFRS 16

O IASB argumenta que os benefícios da IFRS 16 superam os custos. A IFRS 16 resultará numa representação mais fiável dos ativos e passivos de uma empresa e maior transparência sobre a alavancagem financeira. Espera-se que esta alteração reduza as necessidades dos investidores e analistas em fazer ajustes nos valores do balanço e demonstração de resultados e que melhore a comparabilidade entre empresas que arrendam ativos e empresas que pedem empréstimos para os comprar (IASBb, 2016).

Para FASB (2016) a contabilidade aplicada por um locador é praticamente inalterada em relação à praticada anteriormente. A grande maioria das locações operacionais permanecem classificadas como locações operacionais e continuam a reconhecer renda destas locações numa base linear ao longo do prazo de locação. Também Casabona e Coville (2018) consideram que a nova norma ASC 842 acarreta mudanças mais significativas para os locatários do que os locadores, sendo os requisitos de contabilização semelhantes aos da antiga norma ASC 840, com algumas modificações de consistência, nomeadamente algumas definições, como por exemplo a dos custos diretos iniciais.

De acordo com KPMG (2018), a implementação da norma ASC 842, tem um impacto direto sobre os locatários, uma vez que são aumentados os seus ativos e passivos, afetando as expectativas dos investidores e analistas. Isto pode levar a que os locatários solicitem aos locadores prazos de locação mais curtos ou termos e condições diferentes.

Segundo Kilpatrick e Wilburn (2011), a exigência de capitalização de todas as locações terá um impacto significativo nas demonstrações financeiras de qualquer empresa que utilize locações operacionais e que forneçam ativos, instalações e equipamentos, tanto para as organizações que adotem a norma ASC 842, como a IFRS 16. Os principais impactos no balanço serão aumentar o ativo e passivo (corrente e não corrente). Para as locações classificadas como financeiras, o impacto na demonstração de resultados é o reconhecimento de juros em gasto. De acordo com o estudo realizado pelos autores, o reconhecimento de locações operacionais teve os seguintes impactos nas empresas americanas: incremento de 24,2 % no total do ativo das companhias aéreas, de 12,5 % na indústria alimentar e farmacêuticas e de 29 % na indústria de mercadoria geral;

incremento de 26,4 % no total do passivo das companhias aéreas, de 19,9 % na indústria alimentar e farmacêuticas e de 90,3 % na indústria de mercadoria geral; aumento de 1,8 % na relação do rácio dívida/ativo nas companhias aéreas (rácio dívida/ativo pós-capitalização de 117,1 %), de 6,6 % na indústria alimentar e farmacêuticas (rácio dívida/ativo pós-capitalização de 84 %) e de 47,6 % na indústria de mercadoria geral (rácio dívida/ativo pós-capitalização de 59,5 %); decréscimo de 19,5 % no retorno dos ativos nas companhias aéreas (retorno dos ativos pós-capitalização de -2,8%), de 11,1 % na indústria alimentar e farmacêuticas (retorno dos ativos pós-capitalização de 4,6%) e de 22,5 % na indústria de mercadoria geral (retorno dos ativos pós-capitalização de 5,8%).

Segundo Casabona e Coville (2018), quem já contabilizava as locações segundo o *US GAAP* anterior deverá ter pouca dificuldade em mudar para o novo *US GAAP*. O que pode desafiar as empresas são os vários novos requisitos de apresentação e divulgação. Uma adoção bem-sucedida envolve a formação dos colaboradores da empresa de forma a garantir a correta utilização dos sistemas e processos existentes para cumprir os novos requisitos de divulgação. Para aplicação da nova norma seria prudente, por parte das empresas, formar equipas multifuncionais que incluam: *controllers*, técnicos de tesouraria, jurídico e departamentos de relação com investidores, de forma a avaliar as implicações do aumento dos níveis de ativo e passivo.

Para KPMG (2018), embora muitas empresas, que adotam a ASC 842, tenham dado passos significativos para implementar a nova norma de contabilização, muitas delas ainda têm pela frente um trabalho significativo a ser feito. A contabilização das locações acarreta uma nova forma de reavaliação no início da locação. Isto exigirá que existam mudanças nos processos e controlo interno e também os sistemas informáticos poderão de ter de ser atualizados.

De acordo com Munter (2018), embora a adoção de novos requisitos da ASC 842, sobre os *leasings* se tenha concentrado nos locatários, sendo para muitos deles mudanças significativas, também os locadores podem sofrer possíveis alterações nos seus processos e controlos. Segundo PWC (2016), os locadores também são obrigados a classificar as locações, sendo os critérios semelhantes aos dos locatários. Numa locação operacional o reconhecimento do rendimento é feito numa base linear, enquanto o ativo o ativo subjacente permanece no balanço do locatário e continua a depreciar. A venda e o lucro

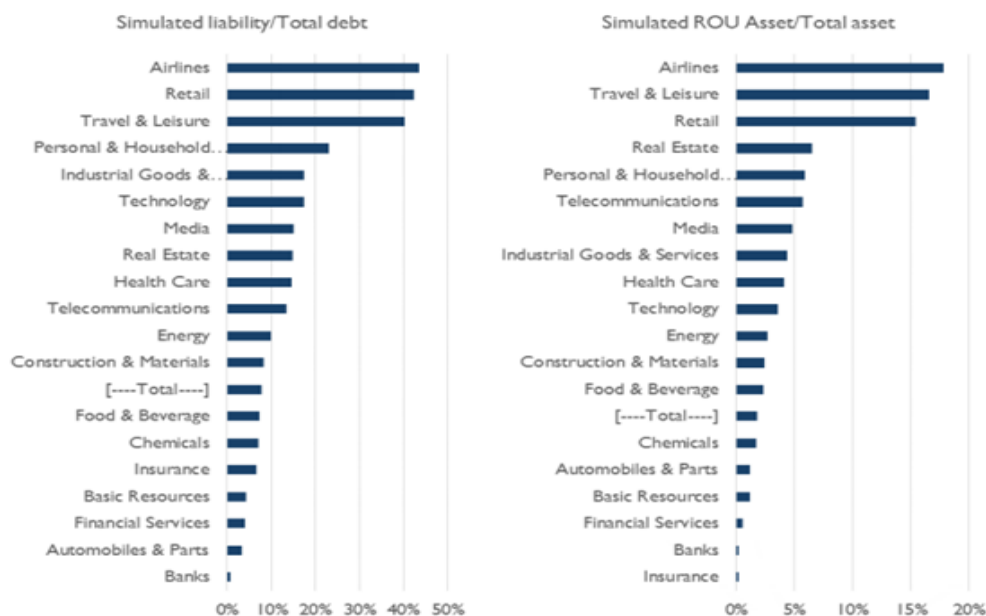
passam a ser reconhecidos no início do contrato de locação somente quando o locador transfere o controlo do ativo subjacente para o locatário.

De acordo com Freeman (2018), as indústrias mais afetadas pelo novo padrão serão aquelas com grandes quantidades de locações operacionais, como por exemplo: retalho e distribuição, indústria automóvel, telecomunicações, viagens e lazer e prestadores de cuidados de saúde. Estas empresas irão surgir mais alavancadas com dívidas do que antes. O passivo corrente aumentará enquanto que, para o ativo corrente não se espera o mesmo efeito e em consequência: o rácio passivo/capital próprio aumentará em consequência do aumento do passivo; o lucro irá diminuir; o retorno sobre os ativos diminuirá à medida que todos os ativos arrendados forem adicionados e o lucro por ação diminuirá devido ao aumento das despesas de juros e depreciações.

Um estudo realizado pelo *European Financial Reporting Advisory Group* (EFRAG,2017), às empresas cotadas em qualquer mercado regulamentado da União Europeia, simulou a aplicação da norma IFRS 16 às locações existentes em 2015, concluindo que esses totalizam cerca de 576 mil milhões de euros. Tendo em conta apenas os três setores em que é mais comum o uso de locações operacionais (companhias aéreas, retalho, viagens e lazer), o passivo simulado representa entre 40% a 44% do total da dívida e os ativos simulados (ROU) representam entre 15 a 18% do total dos ativos. Cerca de 26 % das empresas têm impacto no EBT/Volume de negócios acima de 1%, 55 % das empresas têm um impacto de menos de 10 % no EBITDA, sendo que para o setor alimentar 77 % das empresas têm um impacto no EBITDA inferior a 10 % e 15 % das empresas um impacto entre 10 % e 25 % no EBITDA. O impacto estimado no EBT será entre -0,6% e 2,6 % (o impacto é sensível ao prazo de locação).

O EFRAG (2017) no seu estudo intitulado de “*Ex ante Impact Assessment of IFRS 16*” simulou o impacto da aplicação da nova norma IFRS 16. Na figura III é possível verificar a simulação do ativo e passivo e na Figura IV o impacto no EBITDA, gerado pela adoção da nova norma às empresas cotadas da União Europeia:

Figura III – Simulação do impacto da aplicação da norma IFRS 16 às empresas cotadas da União Europeia

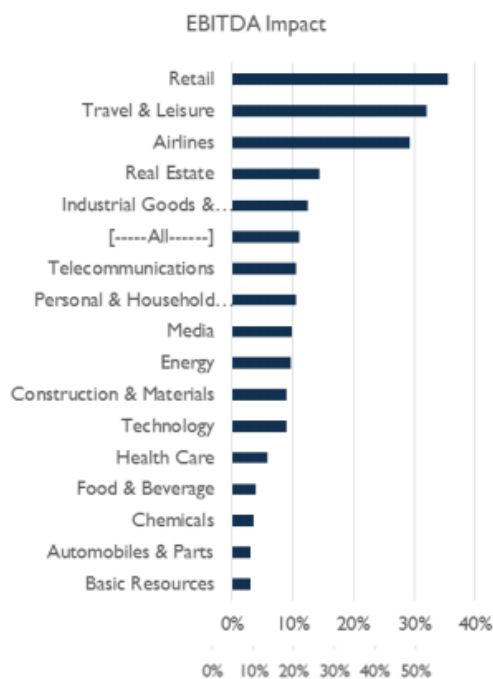


Fonte: EFRAG,2017

Através da figura acima, é possível verificar que a implementação da IFRS 16 levará a um aumento do ativo das empresas cotadas da UE, havendo uma variação de cerca de entre mais 1% e mais 18 % do ativo, dependendo do setor onde a empresa está inserida. As companhias áreas serão as que vão ter um maior acréscimo do seu ativo (cerca de mais 18%), em oposto, as seguradoras terão um baixo impacto no ativo em resultado da aplicação da IFRS 16 (cerca de mais 1 %). O setor de alimentação e bebidas terá um impacto de mais 6 % aproximadamente no valor do seu ativo.

Relativamente ao passivo simulado, verifica-se que o intervalo entre setores é mais elevado, sendo a variação entre mais 1% e mais 45 % aproximadamente, dependendo do setor onde a empresa está inserida. As companhias áreas, tal como no ativo, serão as empresas que terão um maior impacto no seu passivo (cerca de mais 45 %), enquanto as empresas do setor bancário são as que menos impacto terão no seu passivo (cerca de mais 1%), em resultado da adoção da IFRS 16.

Figura IV – Simulação do impacto no EBITDA, no curto prazo, da aplicação da norma IFRS 16 às empresas cotadas da União Europeia



Fonte: EFRAG,2017

Na figura acima, podemos verificar que a adoção da IFRS 16 acarretará um impacto positivo do EBITDA, no curto prazo. O impacto irá variar entre os mais 4% e os mais 37 % aproximadamente. A maioria das empresas, terá um impacto inferior a 10 %, com exceção das empresas inseridas nos setores das companhias aéreas, viagens e lazer e retalho, onde o impacto será a rondar os 30 %. O setor de alimentação e bebidas terá um impacto no EBITDA, no curto prazo, de aproximadamente 5 %, como resultado da adoção da IFRS 16.

3. OBJETIVO DE INVESTIGAÇÃO E METODOLOGIA APLICADA

3.1 *Relevância e objetivo da investigação*

A aplicação da nova norma ASC 842 do FASB é um tema muito recente, uma vez que apesar de ser um tema há bastante falado, apenas entrou em vigor a 1 de janeiro de 2019. Ainda são poucos os estudos realizados sobre esta nova norma, sobretudo sobre o seu impacto no resultado das empresas.

O presente estudo pretende dar um contributo sobre as alterações e impactos gerados pela aplicação da nova norma contabilística ASC 842 na Sistemas McDonald's Portugal, Lda. e para tal encontra-se dividido em três partes. Numa primeira fase irá ser feita uma análise à forma como a Sistemas McDonald's Portugal, Lda. geria as suas locações antes da aplicação da nova norma, com base na pesquisa de informação teórica e em dados fornecidos pela empresa. Em segundo lugar, é descrita a forma como foi implementada a nova norma, nomeadamente os processos e ferramentas. Por fim, procurou-se perceber qual o impacto desta alteração contabilística no relato financeiro da empresa.

3.2 *Metodologia aplicada*

De forma a atingir os objetivos propostos para este estudo, será feita uma análise dos dados fornecidos pela empresa para o período de sete meses (dados obtidos entre dezembro de 2018 e junho de 2019) com base em técnicas indiretas ou não-interativas (através da revisão e análise de documentos oficiais e internos da empresa) e em técnicas diretas ou interativas (através da realização de entrevistas) (Aires, 2015).

A metodologia aplicada para este projeto consiste numa pesquisa quantitativa que visa obter uma comparação entre cenários, entre o cenário anterior e o após adoção da nova norma contabilística nas demonstrações financeiras da Sistemas McDonald's Portugal, Lda.

Por forma a medir o impacto da adoção da nova norma, procedeu-se à comparação entre os rácios calculados antes e após a aplicação da nova norma, tendo por base as demonstrações financeiras. De acordo com Bruns (1992) os rácios financeiros podem ajudar a descrever a condição financeira da empresa, bem como a eficiência da sua atividade. Permitem a um analista perceber a condição atual da empresa e o seu possível futuro, servindo como base de comparação e auxiliando os gestores na tomada de decisões.

Os rácios selecionados foram escolhidos tendo por base as implicações que o novo método tem e de acordo com a revisão da literatura feita, em determinadas rúbricas das demonstrações financeiras, nomeadamente sobre o Ativo, Passivo e Resultado Operacional. Como tal, serão analisados os seguintes rácios: Autonomia Financeira (Capital Próprio/Ativo), Rentabilidade Operacional dos Ativos (Resultados Operacionais/Ativo Total), relação do ativo de locação no total do ativo (ROU/Ativo) e relação do passivo de locação no total do passivo (*Lease Liability*/Passivo). Também será analisado o impacto da nova norma no EBIT (Resultado Operacional antes de gastos de financiamento e impostos).

3.3 Recolha dos dados

A recolha de informação tem por base os documentos, relatórios e extratos relativos ao período financeiro compreendido entre Dezembro de 2018 e Junho de 2019 disponibilizados pela organização, nomeadamente os ficheiros de fecho mensal de contas US, os relatórios extraídos da aplicação *Tririga* (*Contract Portfolio Report for Data Load Template*, Portugal – *Accounting Review* e *Journal Entry Report* extraído mensalmente), os documentos fornecidos pelo grupo relativos à implementação da nova metodologia (*Creating Journal Entries and Reports* e *Lease Accountant and Finance Approver Training Manual*) e os extratos contabilísticos das seguintes contas: 511-015 *Lease Expense Fixed Op. McOpCo* (Normativo US), 511-051 *Lease Exp: Index/FMV/FXRATE McOpCo* (Normativo US), 511-025 *Lease Expense: Fixed Op.Franch* (Normativo US), 511-065 *Lease Exp: Index/FMV/FXRATE Franch* (Normativo US), 531-176 *Lease Expense:Fixed Op.Office* (Normativo US) e *Lease Exp: Index/FMV/FXRATE Office* (Normativo US), 6261-102 *Rendas Fixas – Licensee* (Normativo Local), 6261-201 *Rendas Fixas McOpCo* (Normativo Local), 6261-101 *Rendas Escritório Office* (Normativo Local) e 6261-106 *Rendas Parque Estacionamento Office* (Normativo Local).

Para complementar a pesquisa, foram realizadas entrevistas individuais, semiestruturadas, com questões de resposta fechada e de resposta aberta, de forma a permitir um maior aprofundamento e obter uma maior explicação acerca da perceção dos intervenientes no processo de implementação da nova norma. As entrevistas foram direcionadas a quatro colaboradores e principais intervenientes na implementação da nova metodologia, sendo eles: Diretor Financeiro, Gestor Financeiro, Supervisora de Contabilidade e Supervisora de Gestão do Património. As entrevistas foram

personalizadas para cada um dos entrevistados, sendo que em todos os casos está dividida em três partes. A primeira é relativa à forma como decorria o processo anterior à aplicação da nova norma, em que o objetivo é entender como era feita a comunicação entre o Departamento de Imobiliário e o Departamento Financeiro dos novos contratos, bem como da alteração dos mesmos e ainda entender de que forma era feita a contabilização das locações. Na segunda parte, o objetivo passa por perceber de que forma foi feito o processo de implementação da nova norma, quais os procedimentos que tiveram de ser alterados, como foi a adaptação e que obstáculos foram sentidos tanto a nível técnico, informático, bem como de gestão de tempo. Por fim, na terceira parte, pretende-se uma opinião dos principais intervenientes acerca da nova metodologia, já após a sua implementação, bem como reunir as principais vantagens, desvantagens e pontos de melhoria.

4. APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

4.1 Constituição e história

A Sistemas McDonald's Portugal, Lda., é uma sociedade por quotas, com sede em Porto Salvo, Oeiras, constituída em 24 de Maio de 1989, e que tem como atividade principal a abertura, montagem, promoção, gestão, administração, compra, venda, arrendamento, aluguer e cessão de exploração de restaurantes, podendo para o efeito adquirir ou conceder licenças ou sublicenças e celebrar contratos de franquia; a compra, venda e arrendamento, administração e posse de prédios urbanos; a aquisição, transmissão, exploração e licenciamento de direitos de autor, marcas, patentes e segredos de indústria e comércio e, em geral, de quaisquer direitos de propriedade industrial.

A empresa é detida em 100% por capital americano, sendo 99,998% pertencente à empresa “*McDonalds Restaurant Operations*” e os restantes 0,002% detidos pela empresa “*McDonalds Corporation*”, ambas com sede em Chicago.

A McDonald's atua no denominado *IEO-informal eating-out market*, o qual se caracteriza pela oferta de menus de qualidade, equilibrados em termos nutritivos, através de um serviço eficiente e a preços acessíveis.

O primeiro restaurante foi inaugurado no dia 23 de maio de 1991 no Centro Comercial CascaiShopping. Passados 28 anos, a McDonald's encontra-se presente de norte a sul de

Portugal Continental e ilhas. No final de 2018, operavam em Portugal 168 restaurantes, 16 dos quais diretamente pela Sistemas McDonald's Portugal, Lda., sendo os restantes 152 restaurantes operados por 39 franquiados.

4.2 Situação Financeira

As vendas globais da McDonald's (Sistemas McDonald's e franquiados) no mercado português em 2018, ao nível de venda de produtos e prestação de serviços de restauração, foram de aproximadamente 424 milhões de euros, um crescimento de 12% face a 2017.

Em 2018, o volume de negócios da Sistemas McDonald's Portugal, Lda., aumentou para 130 milhões de euros, mais 5% do que em 2017. Deste valor cerca de 111 milhões de euros são referentes a vendas de produtos e prestações de serviços, e cerca de 18 milhões de euros respeitam aos royalties obtidos dos franquiados.

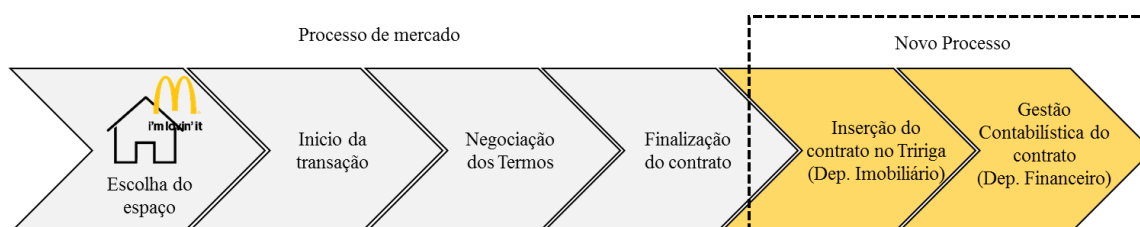
O Resultado Operacional aumentou de 51 para 58 milhões de euros, o que representa um crescimento de 13%. Em 2018, foram efetuados investimentos de cerca de 13 milhões de euros em ativos fixos tangíveis e em ativos fixos intangíveis. Relativamente ao Balanço, a empresa fechou o ano de 2018 com um Ativo de 185 milhões de euros, um Passivo de 18 milhões de euros e um Capital Próprio de 167 milhões de euros. O Resultado Líquido ascendeu aos 26 milhões de euros.

5. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DE RESULTADOS

5.1 Processo de reconhecimento de novos contratos de locação

A adoção da nova norma contabilística ASC 842 levou à necessidade de adaptação do processo de reconhecimento dos contratos de locação e da comunicação feita entre o Departamento Imobiliário e Departamento Financeiro. Segundo a Supervisora de Contabilidade: “O Grupo começou a preparar a transição para a nova norma, em conjunto com os mercados, com um ano de antecedência. Localmente foram criados mecanismos de controlo para garantir a correta contabilização dos valores”. Na Figura V é possível verificar a adaptação feita ao processo existente:

Figura V – Processo de reconhecimento de novos contratos de locação



Fonte: Elaboração Própria

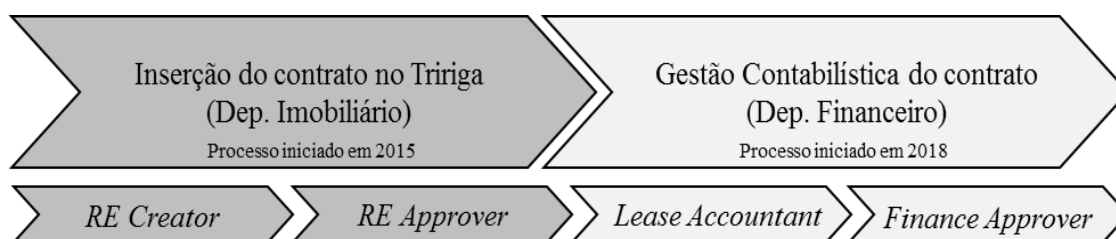
Segundo a Supervisora de Gestão do Património: “Antes da implementação da ferramenta de gestão de contratos (*Tririga*) algumas informações contratuais eram carregadas num ficheiro *Excel* (como por exemplo o termo do contrato, possibilidade de denúncia ou renovação, exclusividade), permitindo sobretudo o controlo dos prazos.” Relativamente à área financeira, segundo a Supervisora de Contabilidade: “Antes da aplicação da nova norma, o tratamento contabilístico dado nas contas em *US GAAP* era igual ao dado nas contas locais, em *SNC*. Tanto os novos contratos como as alterações aos contratos já existentes (atualizações anuais, atualizações contratuais, *etc...*) eram registados como gasto numa base linear ao longo do período do contrato, afetando apenas a Demonstração de Resultados.”

Contudo com a aplicação da nova norma contabilística ocorreu uma adaptação do processo existente e conforme Figura V, após a escolha do espaço para abertura de um novo restaurante e da finalização do contrato de locação, o Departamento de Imobiliário procede à inserção de todas as condições e termos do mesmo no *Tririga* (aplicação criada pelo grupo McDonald's para inserção e gestão de todos os contratos de locação). O

processo segue para o Departamento Financeiro que, com base na informação fornecida pelo Departamento Imobiliário, classifica o contrato como operacional ou financeiro e procede ao cálculo das premissas contabilísticas.

Na figura VI constam as novas tarefas atribuídas a cada um dos intervenientes no novo processo:

Figura VI – Novo processo de reconhecimento de novos contratos de locação



O contrato é inserido na aplicação com as seguintes informações:

- Informação Geral;
- Datas Críticas;
- Termos de pagamento;
- Opções de renovação ou de revogação;
- Outras cláusulas.

Criação dos cálculos contabilísticos do contrato:

- Realização do teste de classificação;
- Gerar cálculo do ROU;
- Gerar cálculos do valores mensais.

Fonte: Elaboração Própria

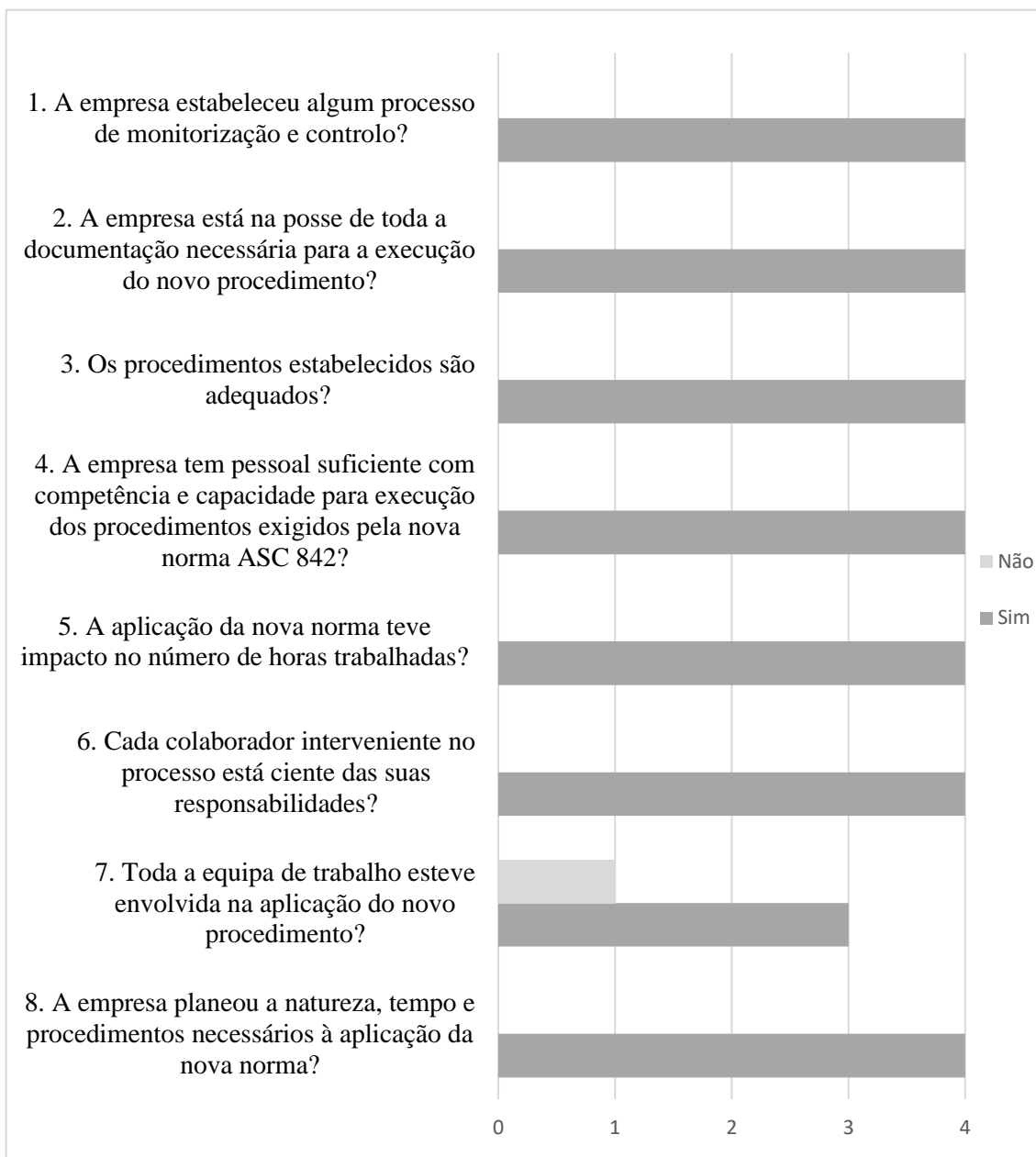
A nova norma ASC 842 conduziu a novas exigências e tarefas para o Departamento Imobiliário e Departamento Financeiro. O processo começa com o *Real Estate Creator (RE Creator)*, Técnico do Departamento Imobiliário, que tem como função inserir na aplicação *Tririga* todas as condições do contrato de locação celebrado, como por exemplo: data de início e fim, informação da loja arrendada, valores dos pagamentos acordados e opções de renovação ou revogação do contrato. O processo segue para o *Real Estate Approver (RE Approver)*, Supervisor ou Gestor do Departamento de Imobiliário, que tem como função verificar os dados inseridos pelo *RE Creator*. Segundo a Supervisora de Gestão do Património: “Atualmente, todos os documentos contratuais

(contratos e aditamentos) são registados na ferramenta - *Tririga*, bem como informações relevantes para a gestão de contratos (de que são exemplo: cedências de posição contratual, alterações a garantias bancárias, alterações de renda e encargos)”.

De seguida, cabe ao *Lease Accountant*, Técnico de Contabilidade, proceder à classificação da locação como operacional ou financeira, gerar o cálculo do ROU e gerar os cálculos dos valores de amortização mensal. Por fim, o *Finance Approver*, Supervisor de Contabilidade ou Gestor do Departamento Financeiro, *verifica* os valores gerados e procede à ativação do contrato na aplicação *Tririga*. Conforme indicado pela Supervisora de Contabilidade: “Tendo em conta a quantidade elevada de contratos de locação em que a McDonald’s é locatário, existiu a necessidade de adquirir e desenvolver um *software* que permitisse fazer toda a gestão imobiliária e que calculasse todos os valores a registar quer em Balanço, como na Demonstração de Resultados. Este *software* (*Tririga*) exige que exista a introdução de todas as condições e características dos contratos por parte das áreas de Imobiliário e Jurídico, incluindo as condições financeiras, que posteriormente são validadas e aprovadas pela área Financeira.”

Conforme acima descrito, com a implementação da nova norma, procedeu-se à criação de novos processos e adaptação dos existentes. A Figura VII mostra a opinião dos quatro entrevistados relativamente à forma como o processo de implementação aconteceu e o impacto do mesmo nas pessoas:

Figura VII – Alteração do processo e impacto nas pessoas - opinião dos entrevistados



Fonte: Elaboração Própria

Como se pode verificar pela figura VII, todos os entrevistados responderam afirmativamente às questões colocadas, à exceção da questão 7 em que a Supervisora de Gestão de Património respondeu negativamente pois uma das colaboradoras que pertence ao Departamento de Imobiliário não esteve envolvida desde o início do projeto.

Na tabela III podemos verificar as principais, vantagens, desvantagens e sugestões de melhoria propostas pelos entrevistados:

Tabela III – Vantagens, desvantagens e sugestões de melhoria do novo processo – sistematização da informação obtida nas entrevistas

Colaborador	Vantagens	Desvantagens	Sugestões de melhoria
Supervisora de Gestão do Património	A informação contratual está carregada de uma forma sistematizada e consistente, facilitando a consulta e compreensão. Todos os <i>timings</i> relevantes de um contrato podem ser controlados e a ferramenta envia alertas relativamente aos prazos que podem exigir atenção/atução. Adicionalmente, é possível exportar relatórios pré-definidos ou criar <i>templates</i> de relatórios com a informação pretendida.	Os novos procedimentos resultaram numa “duplicação de trabalho” pois atualmente existem em paralelo as tarefas associadas ao carregamento dos contratos na ferramenta e as tarefas necessárias ao cumprimento das obrigações fiscais ao nível local. Adicionalmente, a ferramenta tem evoluído em paralelo com o processo de implementação, pelo que apresenta diversas falhas técnicas e oportunidades de melhoria para resposta a necessidades locais.	Resolução das falhas técnicas, possibilidade de retificar datas e pagamentos pontuais, permitir a contabilização e controlo fiscal ao nível de cada país eliminando a “duplicação de trabalho” e viabilizar o controlo de pagamentos
Diretor Financeiro	Nos contratos que têm aumentos de renda ao longo do período, conseguimos uniformizar a renda ao longo do período do contrato, e assim, ter uma visão dos custos sem incluir a flutuação de funções financeiras.	A antecipação dos custos e não dos proveitos, poderá estar a desvirtuar a leitura de rentabilidade do negócio.	A integração dos sistemas existentes, ou seja, entre a aplicação de controlo do utilizada pelo Departamento de Imobiliário (<i>Tririga</i>) e o programa contabilístico.
Gestor Financeiro	Reconhecimento nas contas dos direitos e deveres que decorrem dos compromissos assumidos perante os senhorios, dando essa visibilidade aos leitores das demonstrações financeiras.	Elevada carga administrativa derivada da atualização da base de dados que existe para a gestão do património arrendado (<i>Tririga</i>).	Melhor separação de funções na manutenção das bases de dados de gestão de património e respetiva ligação com a contabilidade e simplificação da ferramenta de gestão de património, na qual recai todo o cálculo dos valores relacionados com ativos, passivos e gastos relativos às lojas arrendadas.
Supervisora de Contabilidade	Ser possível perceber pela análise do Balanço as responsabilidades assumidas perante os senhorios, havendo assim uma maior transparência.	Acréscimo de trabalho administrativo que esta alteração da norma originou, uma vez que foi necessário fazer o levantamento inicial de todos os contratos anteriores à implementação da nova norma, a necessidade de introdução dos novos contratos e alterações e validação de todos os valores calculados pela aplicação. Acréscimo de trabalho na área da contabilidade, devido à existência de dois normativos e consequente duplicação de trabalho, quer ao nível dos registos contabilísticos como ao nível de controlos internos. Adicionalmente, o novo procedimento está assente numa aplicação de gestão imobiliária (<i>Tririga</i>), que tem algumas limitações e pelo facto de ter sido desenvolvido ao nível Global, não responde a todas as necessidades dos mercados, quer contabilísticas como fiscais. Estas limitações obrigam que exista bastantes lançamentos de correção manuais, o que facilmente dá origem à existência de erros.	O <i>software</i> utilizado pelo Grupo ainda necessita de alterações quer ao nível global (mais e melhores relatórios que nos permitam a análise dos valores de uma forma mais célere e que nos permitam fazer uma projeção para o futuro com mais consistência e com uma margem reduzida de erro), quer ao nível local (responder às questões contabilísticas e fiscais do mercado).

Fonte: Elaboração Própria

5.2 Reconhecimento inicial

Em janeiro de 2019 foi feito o reconhecimento inicial, sendo que segundo o Gestor Financeiro: “A aplicação da norma obrigou basicamente ao cálculo de um ativo (direito) e de um passivo (dever) sobre todas as lojas arrendadas. Esses ativos e passivos vão sendo ajustados à medida que as rendas se vão vencendo e os respetivos gastos reconhecidos nos resultados.” Existiam 150 contratos de locação, sendo todos eles testados e classificados como operacionais. Estes contratos representam cerca de 190 milhões de euros em pagamentos. O *Present Value* é de aproximadamente 121 milhões de euros, com base numa IBR média aplicada de 4,32 % (Tabela IV).

Tabela IV – Reconhecimento inicial

<i>Number of Contracts</i>	150
<i>Staight Line Rent Per Year</i>	11 983 332,98 €
<i>Total Rent Expense</i>	190 862 720,11 €
<i>Present Value of Rent</i>	121 434 076,93 €
<i>Initial Direct Cost</i>	496 716,71 €
<i>IBR average</i>	4,32%
<i>Beginning ROU</i>	121 930 793,64 €
<i>Beginning Lease Liability</i>	121 434 076,85 €

Fonte: Elaboração Própria

Com base na Tabela IV, podemos verificar que o PV e *Lease Liability* inicial de cada contrato de locação é em média de 809 mil euros, aproximadamente.

O PV é calculado tendo por base a IBR, que é fornecida pelo grupo e é aplicada com base no prazo do contrato de locação. (Tabela V).

Tabela V – IBR por prazo de contrato

Prazo do contrato em anos	IBR
>2	2,9282%
]2;5]	3,3878%
]5;10]	3,8101%
]10;15]	4,0040%
]15;20]	4,2110%
>20	4,4390%

Fonte: Elaboração Própria

Segundo a Tabela V, a IBR média é de 4,32 %, podendo concluir que a maior parte dos contratos de locação da Sistemas McDonald's Portugal Lda., tem um prazo próximo dos 20 anos.

5.3 Impacto nos resultados

5.3.1 Custo mensal

Segundo a Supervisora de Contabilidade: “Após a aplicação da nova norma, que foi adotada apenas nas contas do grupo, o tratamento ao nível das contas locais manteve-se o mesmo, sendo agora necessário fazer dois registos diferentes. Em SNC, o registo das locações continua a ser efetuado como gasto, afetando apenas a DR e em USGAAP passou a ser reconhecido em Balanço, reconhecendo um direito de uso no Ativo e uma obrigação de pagamento no Passivo. Este direito de uso é amortizado ao longo do período de vida útil do contrato de locação e é esta amortização que é reconhecida em resultados.”

Na Tabela VI é feita a comparação entre o valor de custo mensal (valor que afeta o Resultado Operacional) das locações da Sistemas McDonald's Portugal, Lda., com o novo método (ASC 842), que é igual o valor de depreciação do ROU e com o antigo método (ASC 840), que era igual ao valor faturado mensalmente.

Tabela VI – Valor de custo mensal novo método vs antigo método

	Novo Método	Antigo Método	Diferença
Janeiro 2019	985 423,72 €	913 200,91 €	72 222,81 €
Fevereiro 2019	979 349,93 €	917 926,31 €	61 423,62 €
Março 2019	967 311,04 €	921 284,60 €	46 026,44 €
Abril 2019	983 990,47 €	936 166,54 €	47 823,93 €
Mai 2019	994 622,10 €	937 383,70 €	57 238,40 €
Junho 2019	999 832,99 €	937 583,43 €	62 249,56 €
Total	5 910 530,25 €	5 563 545,49 €	346 984,76 €

Fonte: Elaboração Própria

No primeiro semestre de 2019, o custo médio mensal com o novo método é de cerca 985 mil euros, sendo que com o antigo método o custo médio mensal seria de 927 mil euros. No final do primeiro semestre, é registado um impacto de cerca de 347 mil euros em gastos com locações, em resultado da alteração da norma contabilística. Os valores de custo são diferentes ao longo dos meses devido ao início ou término de algum contrato de locação. Segundo o Diretor Financeiro com a aplicação da nova norma ASC 842 a

empresa consegue “(...) ter uma visão mais realista dos custos no momento presente”, contudo estes traduzem-se em “(...) incrementos significativos” relativamente aos anteriores.

O plano financeiro do ano seguinte da Sistemas McDonald's Portugal, Lda., é elaborado por norma no terceiro trimestre do próprio ano e como tal, o plano de 2019 foi elaborado tendo por base a norma contabilística antiga (ASC 840). Na Tabela VII é possível verificar as diferenças mensais entre o valor de custo entre o novo método e o planeado.

Tabela VII – Valor de custo mensal novo método vs plano

	Novo Método	Plano	Diferença
Janeiro 2019	985 423,72 €	915 413,91 €	70 009,81 €
Fevereiro 2019	979 349,93 €	916 197,71 €	63 152,22 €
Março 2019	967 311,04 €	918 038,25 €	49 272,79 €
Abril 2019	983 990,47 €	923 103,49 €	60 886,98 €
Mai 2019	994 622,10 €	923 354,16 €	71 267,94 €
Junho 2019	999 832,99 €	932 697,99 €	67 135,00 €
Total	5 910 530,25 €	5 528 805,51 €	381 724,74 €

Fonte: Elaboração Própria

Como visível na tabela VII, regista-se uma diferença elevada de custo mensal entre o que estava planeado e o real. No final do primeiro semestre de 2019, a diferença ascendeu a cerca de 382 mil euros, sendo a diferença média mensal de cerca de 64 mil euros.

5.3.2 Impacto no Resultado Operacional

No final do primeiro semestre de 2019, a Sistemas McDonald's Portugal, Lda., registou um Resultado Operacional (RO) de cerca 30 milhões de euros. Se deste valor expurgarmos a diferença registada pela aplicação da nova norma ASC 842, o Resultado Operacional seria de mais 347 mil euros aproximadamente, ou seja, a adoção do novo método acarretou um impacto de -1,17 % no Resultado Operacional (Tabela VIII).

Tabela VIII – Impacto no Resultado Operacional

Mês	Resultado Operacional	Diferença Custo Novo Método vs Antigo Método	Impacto RO
Janeiro 2019	4 468 000,00 €	-72 222,81 €	-1,62%
Fevereiro 2019	3 725 000,00 €	-61 423,62 €	-1,65%
Março 2019	5 074 000,00 €	-46 026,44 €	-0,91%
Abril 2019	5 253 000,00 €	-47 823,93 €	-0,91%
Mai 2019	5 236 000,00 €	-57 238,40 €	-1,09%
Junho 2019	5 851 000,00 €	-62 249,56 €	-1,06%
Total	29 607 000,00 €	-346 984,76 €	-1,17%

Fonte: Elaboração Própria

Como é possível verificar pela Tabela VIII o impacto no RO registado foi superior nos primeiros dois meses de 2019, em resultado do menor RO, em comparação com os quatro meses seguintes e da diferença registada de custo entre o novo método e antigo método ter sido superior também nos dois primeiros meses, fruto das variações do início e término dos contratos de locação.

A Sistemas McDonald's Portugal, Lda., registou no final do primeiro semestre de 2018 um EBIT de cerca de 27 milhões de euros. Se o método contabilístico se tivesse mantido em 2019, o EBIT registado no primeiro semestre deste ano ascenderia aos 30 milhões de euros aproximadamente, o que representaria uma variação de 12,98 % (Tabela IX).

Tabela IX – Resultado Operacional de 2018 vs Resultado Operacional de 2019 com e sem aplicação da nova norma

Mês	EBIT 2018	EBIT 2019 s/ ASC 842	Variação
Janeiro	4 577 000,00 €	4 540 222,81 €	-0,80%
Fevereiro	3 507 000,00 €	3 786 423,62 €	7,97%
Março	4 317 000,00 €	5 120 026,44 €	18,60%
Abril	4 455 000,00 €	5 300 823,93 €	18,99%
Mai	4 648 000,00 €	5 293 238,40 €	13,88%
Junho	5 009 000,00 €	5 913 249,56 €	18,05%
Total	26 513 000,00 €	29 953 984,76 €	12,98%

Mês	EBIT 2018	EBIT 2019 c/ ASC 842	Variação
Janeiro	4 577 000,00 €	4 468 000,00 €	-2,38%
Fevereiro	3 507 000,00 €	3 725 000,00 €	6,22%
Março	4 317 000,00 €	5 074 000,00 €	17,54%
Abril	4 455 000,00 €	5 253 000,00 €	17,91%
Mai	4 648 000,00 €	5 236 000,00 €	12,65%
Junho	5 009 000,00 €	5 851 000,00 €	16,81%
Total	26 513 000,00 €	29 607 000,00 €	11,67%

Fonte: Elaboração Própria

Como é visível na Tabela IX, apenas para o mês de janeiro o EBIT registado em 2019 foi inferior ao registado em 2018 (-0,8 %), sendo que a partir do mês de março o EBIT de 2019 aumentou significativamente, sobretudo em comparação com o mesmo período de 2018.

Com a alteração do método contabilístico, verificamos que a variação do EBIT do primeiro semestre de 2018 para o mesmo período de 2019 foi de 11,67 %, o que representa cerca de mais 3 milhões de euros. Contudo, se compararmos com o EBIT de 2019 caso não tivesse existido a alteração do método contabilístico, a variação seria de -1,31 pontos percentuais.

5.4 Impacto no Balanço

5.4.1 Impacto no Ativo

Em 2018, a Sistemas McDonald's Portugal, Lda., terminou o ano com um Ativo Total de 185 milhões, contudo a norma ASC 842 ainda não se encontrava em vigor e como tal os contratos de locação ainda não estavam refletidos no balanço. Em janeiro de 2019, procedeu-se ao reconhecimento do ROU dos contratos de locação, terminando esse mês com um valor de aproximadamente 121 milhões de euros, valor que já reflete o valor líquido do ROU com a primeira depreciação (Tabela X).

Tabela X – Impacto no Ativo (valor em milhares)

Rúbrica	2018	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Abr/19	Mai/19	Jun/19
Ativo Corrente Total	30 571 €	28 459 €	30 720 €	33 175 €	33 202 €	35 026 €	37 849 €
ROU	- €	120 693 €	122 232 €	121 282 €	122 115 €	122 524 €	137 782 €
Outro Ativo Não Corrente	154 722 €	154 505 €	153 815 €	154 926 €	156 977 €	157 037 €	157 208 €
Ativo Não Corrente Total	154 722 €	275 198 €	276 047 €	276 208 €	279 092 €	279 561 €	294 990 €
Ativo Total	185 293 €	303 657 €	306 767 €	309 383 €	312 294 €	314 587 €	332 839 €
Peso ROU	0%	39,75%	39,85%	39,20%	39,10%	38,95%	41,40%

Fonte: Elaboração Própria

Verificamos pela Tabela X, que em janeiro de 2019 houve um incremento do Ativo em cerca de 118 milhões de euros, representando um aumento de aproximadamente 64 % em comparação com dezembro de 2018, devendo-se essencialmente à adoção do novo método contabilístico (121 milhões de euros).

O ROU dos contratos de locação, em junho de 2019, é de 138 milhões aproximadamente, o que equivale a 41,40% do total do Ativo e 46,24 % do total do Ativo Não Corrente.

5.4.2 Impacto no Passivo

Em 2018, a Sistemas McDonald's Portugal, Lda., terminou o ano com um Passivo total de aproximadamente 18 milhões, representando o Passivo Corrente cerca de 7 milhões, enquanto o Passivo Não Corrente ascendia aos 11 milhões aproximadamente. Em janeiro de 2019, procedeu-se ao reconhecimento do *Lease Liability* dos contratos de locação, terminando o Passivo nesse mês com um valor de aproximadamente 134 milhões de euros (Tabela XI).

Tabela XI – Impacto no Passivo

Rúbrica	2018	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Abr/19	Mai/19	Jun/19
<i>Lease Liability</i> Corrente	- €	4 985 €	7 483 €	6 563 €	6 589 €	7 132 €	6 995 €
Outro Passivo Corrente	6 765 €	3 451 €	3 797 €	4 972 €	4 533 €	3 989 €	4 334 €
Passivo Corrente Total	6 765 €	8 436 €	11 280 €	11 535 €	11 122 €	11 121 €	11 329 €
<i>Lease Liability</i> Não Corrente	- €	114 749 €	113 529 €	113 637 €	114 603 €	114 521 €	129 841 €
Outro Passivo Não Corrente	11 119 €	11 109 €	11 099 €	11 089 €	11 074 €	11 143 €	11 173 €
Passivo Não Corrente Total	11 119 €	125 858 €	124 628 €	124 726 €	125 677 €	125 664 €	141 014 €
Passivo Total	17 884 €	134 294 €	135 908 €	136 261 €	136 799 €	136 785 €	152 343 €
Peso <i>Lease Liability</i>	0%	89,16%	89,04%	88,21%	88,59%	88,94%	89,82%

Fonte: Elaboração Própria

Verificamos pela Tabela XI, que em janeiro de 2019 houve um incremento do Passivo em cerca de 116 milhões de euros, representando um aumento de aproximadamente 650

% em comparação com dezembro de 2018, justificado em grande parte pela adoção do novo método contabilístico (120 milhões de euros).

O *Lease Liability* dos contratos de locação, em junho de 2019, é de 137 milhões aproximadamente, o que equivale a 89,82% do total do Passivo, 61,74 % do Passivo Corrente e 92,08 % do total do Passivo Não Corrente.

5.5 Impacto nos Rácios

5.5.1 Autonomia Financeira

Em 2018, a Sistemas McDonald's Portugal, Lda., terminou um ano com um rácio de Autonomia Financeira de 90,35 %, enquanto no final do primeiro semestre de 2019, registou-se um rácio de Autonomia Financeira de 54,23 % (Tabela XII).

Tabela XII – Autonomia Financeira

Período	Capital Próprio	Ativo	Autonomia Financeira
2018	167 409 000,00 €	185 293 000,00 €	90,35%
Janeiro 2019	169 363 000,00 €	303 657 000,00 €	55,77%
Fevereiro 2019	170 859 000,00 €	306 767 000,00 €	55,70%
Março 2019	173 122 000,00 €	309 383 000,00 €	55,96%
Abril 2019	175 495 000,00 €	312 294 000,00 €	56,20%
Mai 2019	177 802 000,00 €	314 587 000,00 €	56,52%
Junho 2019	180 496 000,00 €	332 839 000,00 €	54,23%

Fonte: Elaboração Própria

Como podemos verificar pela Tabela XII com a adoção da nova norma ASC 842 em janeiro de 2019, o valor do Ativo aumentou significativamente (63,88 %), enquanto o valor do Capital Próprio também aumentou, mas ligeiramente (1,17 %). Como tal, o rácio de Autonomia Financeira decresceu bastante, cerca de 45 pontos percentuais.

5.5.2 Rentabilidade Operacional do Ativo

No final do primeiro semestre de 2018, a Sistemas McDonald's Portugal, Lda., apresentava um rácio de Rentabilidade Operacional do Ativo de 16,11 %, enquanto no final do primeiro semestre de 2019 registou-se uma Rentabilidade Operacional do Ativo de 8,90 % (Tabela XIII).

Tabela XIII – Rentabilidade Operacional dos Ativos

Período	RO	Ativo	Rentabilidade Operacional dos Ativos
Junho/18	26 513 000 €	164 607 000 €	16,11%
Junho/19	29 607 000 €	332 839 000 €	8,90%

Fonte: Elaboração Própria

Como visível na tabela XIII, no final do primeiro semestre de 2019, a Rentabilidade Operacional do Ativo decresceu bastante, cerca de 7 pontos percentuais, pois apesar do aumento do Resultado Operacional em cerca de 3 milhões de euros, o Ativo aumentou cerca de 168 milhões de euros, o que representa mais do dobro do valor do Ativo registado em junho de 2018.

6. CONCLUSÕES, LIMITAÇÕES E PESQUISA FUTURA

6.1 Conclusão

Este projeto teve como objetivos estudar o novo método de reconhecimento e contabilização dos contratos de locação e entender de que forma o mesmo foi aplicado na Sistemas McDonald's Portugal, Lda., assim como os processos que sofreram alterações e ainda analisar os principais impactos nas demonstrações financeiras.

Através da revisão da literatura existente, foi possível perceber quais as alterações que a nova norma ASC 842 e IFRS 16 iriam acarretar, bem como o seu impacto nas demonstrações financeiras. Pode concluir-se que as locações, com a aplicação da nova norma, são reconhecidas como um direito de uso (ROU) no ativo e uma obrigação de pagamento no passivo, sendo que o ROU é amortizado ao longo do período de vida útil do contrato de locação e é esta amortização que é reconhecida em resultados.

Com base nas entrevistas realizadas aos quatro principais intervenientes no processo de transição para a nova norma (Supervisora de Gestão do Património, Diretor Financeiro, Gestor Financeiros e Supervisora de Contabilidade) é possível perceber quais foram os procedimentos que necessitaram de ajuste, bem como entender as suas implicações em termos qualitativos (natureza, competência, capacidade, monitorização e controlo) e quantitativos (tempo e pessoas). Com base nisto, é possível concluir que a empresa planeou a natureza, tempo e processos de monitorização e controlo necessários à aplicação da nova norma, estando na posse de toda a documentação essencial. Toda a equipa do Departamento Financeiro esteve envolvida no processo de transição, ao contrário da equipa do Departamento de Gestão do Património, sendo que teve impacto (aumento) no número de horas trabalhadas em ambos os departamentos na fase de arranque do processo, contudo os entrevistados consideram que a empresa tem pessoal suficiente com competência e capacidade para a execução dos procedimentos exigidos pela nova norma.

Relativamente aos processos podemos concluir, através da documentação fornecida pela empresa e pelas entrevistas realizadas que, houve a necessidade de criar uma ferramenta de gestão de contratos – *Tririga (software)*, onde constam todos os contratos de locação e toda a informação relativa ao mesmo. Esta informação é carregada pelo

Departamento de Gestão do Património, sendo depois submetida para o Departamento Financeiro que procede ao cálculo e revisão de todas as premissas contabilísticas.

Com base nos documentos, relatórios e extratos internos relativos ao período financeiro compreendido entre dezembro de 2018 e junho de 2019, é possível observar que em janeiro de 2019 (entrada em vigor da norma ASC 842) a empresa reconheceu a entrada de 150 contratos de locação em balanço, sendo todos eles testados e classificados como operacionais. Sendo que o ROU e o *Lease Liability* representavam cerca de 122 milhões de euros. No final do primeiro semestre de 2019, a aplicação da nova norma teve um impacto na demonstração de resultados da empresa na ordem dos 347 mil euros em comparação com o normativo anterior e de aproximadamente 381 mil euros em comparação com o plano. Teve, também, um impacto de -1,17 % no Resultado Operacional, de 41,40 % no Ativo e de 89,82 % no Passivo para o mesmo período. A Autonomia Financeira diminuiu em cerca de 45 pontos percentuais em comparação com 2018 e a Rentabilidade Operacional dos Ativos diminuiu cerca de 7 pontos percentuais em comparação com mesmo período 2018. Comparando com o estudo do EFRAG (2017), podemos concluir que o impacto nas demonstrações financeiras da Sistemas McDonald's Portugal, Lda., é superior, pois o impacto no balanço apesar de apresentar a mesma tendência tem valores muito superiores ao resultado da simulação realizada pelo EFRAG (2017) no setor de Restauração e Bebidas. Já o impacto na demonstração de resultados, em curto prazo, revela-se com tendências diferentes. O EFRAG (2017) estimou que a nova norma IFRS 16 teria um impacto para este setor na ordem dos 5% no EBITDA, em sentido contrário a empresa apresenta um impacto de -1,17 % no Resultado Operacional. A discrepância de resultados pode ser justificada pelo facto de os estudos não serem diretamente comparáveis uma vez que o EFRAG (2017) simulou a aplicação da norma IFRS 16 nas empresas cotadas da União Europeia, enquanto este projeto estuda a aplicação da norma ASC 842 numa empresa que pertence a um grupo americano.

Relativamente às vantagens, desvantagens e sugestões de melhoria da nova norma, através da informação obtida nas entrevistas é possível concluir que os entrevistados veem como principais vantagens o facto de terem, com a criação da ferramenta de gestão de contratos – *Tririga*, acesso as informações dos contratos de locação de forma sistematizada e consistente, haver uma uniformização da renda ao longo do período e assim ter uma visão dos custos sem incluir flutuações financeiras, os leitores das

demonstração financeiras terem uma maior visibilidade dos direitos e deveres da empresa e haver uma maior transparência. Como desvantagens, os entrevistados, indicaram que os novos procedimentos revelam alguma duplicação de trabalho, uma vez que a empresa tem de reportar com base em dois normativos: local (português) e americano, a elevada carga administrativa derivada da necessidade permanente de atualização da base de dados e a antecipação dos custos que pode desvirtuar a leitura de rentabilidade do negócio. Relativamente a melhorias, foi sugerido que o grupo corrija algumas falhas técnicas e melhore os relatórios existentes na aplicação *Tririga* e que exista uma integração entre este e o programa de contabilização.

6.2. Limitações e recomendações para trabalhos futuros

Para a realização deste projeto existiram algumas limitações. A mais impactante foi o facto de a norma ASC 842 ser bastante recente, tendo sido aplicada apenas a 1 de janeiro de 2019, como tal, a literatura existente sobre o tema é bastante reduzida e ainda não existem muitos estudos sobre o impacto nas demonstrações financeiras que pudessem ser utilizados como comparativos.

Para projetos futuros, seria pertinente analisar uma amostra de várias empresas com características semelhantes como forma de perceber se os impactos que a nova norma acarretou foram semelhantes para o universo em estudo, bem como avaliar outros indicadores de performance. Também seria interessante acrescentar um maior período temporal, de forma a perceber a variação dos resultados provocada pela implementação da nova norma nos diferentes períodos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aires, L. (2015). Paradigma qualitativo e práticas de investigação educacional. Lisboa: Universidade Aberta.

Bailey, E. (2013), GAAP and IFRS Convergence: The Effect On Lease Accounting, The University of Southern Mississippi, Working Paper.

Bruns, W. (1992), Introduction to Financial Ratios and Financial Statement Analysis, Harvard Business School, Note 193-12, Ago 1993 (Revisto em Setembro de 2004), p.1-15.

Casabona, P. & Coville, T. (2018), FASB's New Accounting Standard on Leases: Overview of Some Key Requirements for Lessees and Implementation Considerations, *Review of Business Interdisciplinary Journal on Risk and Society*, 38(1), p. 59-73.

Ellis, J. (2017), Lease Classification Under ASC 842, *Accounting Policy & Practice Report: News Archive*, BNA Insights.

European Financial Reporting Advisory Group, EFRAG (2017), Ex ante Impact Assessment of IFRS 16, *Europe Economics*.

Financial Accounting Standard Board, FASB (2008), Completing the February 2006 Memorandum of Understanding: A progress report and timetable for completion September 2008. Disponível em: https://www.fasb.org/intl/MOU_09-11-08.pdf.

Financial Accounting Standard Board, FASB (2016), Leases (Topic 842), *Financial Accounting Series* nº2016-02, FASB.

Financial Accounting Standard Board, FASB (2018), Leases (Topic 842), *Financial Accounting Series* nº2018-11, FASB.

Freeman, M. (2018), ASC 842: Implementing the New Leasing Standard, *Management Accounting Fall 2018*, Quaterly, 20 (1), p.27-37.

Guerreiro, M. (2008), A Harmonização Contabilística Internacional – Tendências Internacionais, *Contabilidade, Revisores & Auditores*, Out-Dez, p.47-53.

Guillaume, O. & Pierre, D. (2017), Accounting For Leases: A Comparative Analysis Of U.S. GAAP and IFRS, *International Journal of Economics, Business and Management Research*, 1 (2), p.109-119.

Hussey, R. (2018), Accounting for Leases and the Failure of Convergence, *Athens Journal of Business & Economics*, 4 (1), p.7-24.

International Accounting Standards Board, IASB (2016), IASB shines light on leases by bringing them onto the balance sheet. Disponível em: <https://www.ifrs.org/news-and-events/2016/01/iasb-shines-light-on-leases-by-bringing-them-onto-the-balance-sheet>.

International Accounting Standards Board, IASB (2016b), IFRS 16 - Leases, IASB.

International Accounting Standards Board, IASB (2016c), Effect Analysis, IFRS 16 Leases, IASB.

Kilpatrick, B. & Wilburn. N. (2011), Convergence On A Global Accounting Standard For Leases – Impacts Of The FASB/IASB Project On Lessee Financial Statments, *International Business & Economicas Research Journal*, 10 (10), p.55-60.

KPMG (2018), Leases. Handbook, December 2018, KPMG.

Miti, M. & Dharmo S. (2018), The Impacto of Accounting Reforms in Financial Reporting – Case of Albania, *European Journal of Economics and Business Studies*, May-August

2018, 4 (2), p.52-66.

Munter, P. (2018), Lessor accounting under ASC 842 – Not necessarily business as usual, *Journal of Accounting Education*, p.57-60.

PricewaterhouseCoopers, PWC (2016), Leases – Lease Accounting Guide, PWC.

Sacarin, M. (2017), IFRS 16 “Leases” – consequences on the financial statements and financial indicators, *Audit Financiar*, 15 (1), p. 114-122.

Security and Exchange Commission, SEC (2005), Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 On Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers, SEC.

ANEXOS

Anexo I – Custos Diretos Iniciais

Typical Initial Direct Costs	
Include in the ROU	Exclude Expense Under ASC 842*
<ul style="list-style-type: none"> Commissions Payments made to an existing tenant to incentivize that tenant to terminate the lease 	<ul style="list-style-type: none"> Legal Fees Costs of evaluating the prospective lessee's financial condition Cost of negotiating lease terms and conditions Property appraisals General Overhead

Fonte: Documento fornecido pelo grupo *McDonald's (Lease Accountant and Finance Approver Training Manual)*

Anexo II – Contabilização de um contrato de locação classificado como operacional
(Exemplo)

Initial Entry		<ul style="list-style-type: none"> Initial Entry includes recording the lease liability based on the PV of the lease payments. The ROU also includes the Initial Direct Costs (IDC).
ROU	\$998,268	
Lease Liability	\$995,768	
Cash	\$2,500	
Year 1		<ul style="list-style-type: none"> The first part of the entry is to record the straight line rent expense as well as the cash paid for rent. The difference between the two amounts will impact the ROU.
Lease Exp.	\$81,625	
Cash	\$72,000	
ROU	\$9,625	
Lease Liability	\$22,212	<ul style="list-style-type: none"> At the end of year 1 the lease liability will be revalued based on the remaining payments.
ROU	\$22,212	

Fonte: Documento fornecido pelo grupo *McDonald's (Lease Accountant and Finance Approver Training Manual)*

Anexo III – Contabilização de um contrato de locação classificado como financeiro
(Exemplo)

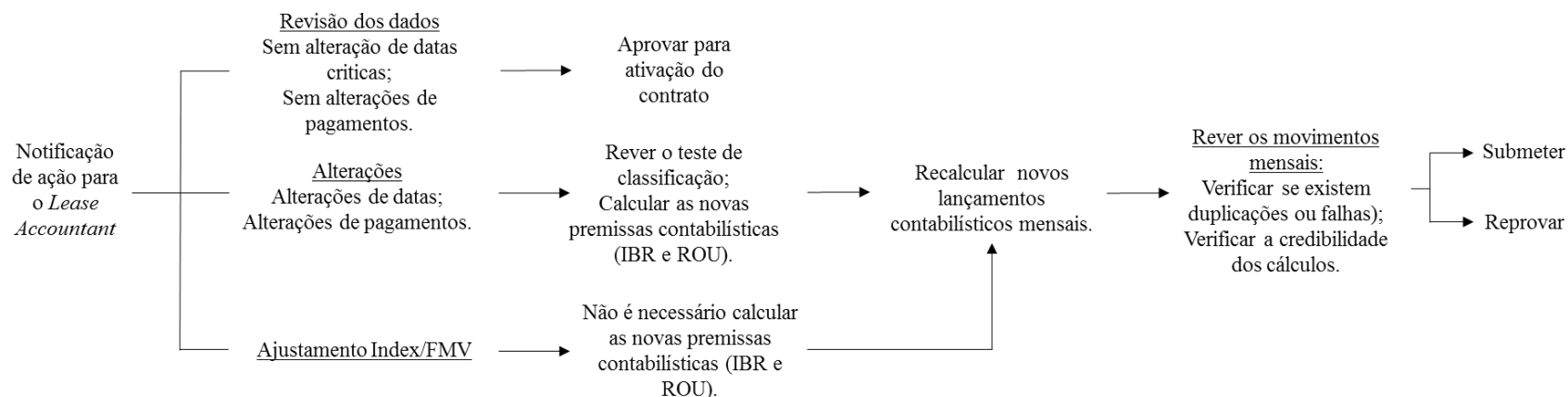
Initial Entry		<ul style="list-style-type: none"> Initial Entry includes recording the lease liability based on the PV of the lease payments. The ROU also includes the Initial Direct Costs (IDC).
ROU	\$998,268	
Lease Liability	\$995,768	
Cash	\$2,500	
Year 1		<ul style="list-style-type: none"> The first entry is to record interest expense based on the 5% discount rate multiplied by the Lease Liability.
Interest Exp.	\$49,788	
Lease Liability	\$49,788	
Depreciation Exp.	\$49,913	<ul style="list-style-type: none"> This entry is the depreciation of the ROU over the 20 year lease term.
ROU	\$49,913	
Lease Liability	\$72,000	<ul style="list-style-type: none"> This entry is to adjust the lease liability for the lease payment made.
Cash	\$72,000	

Fonte: Documento fornecido pelo grupo *McDonald's (Lease Accountant and Finance Approver Training Manual)*

Anexo IV – Comparativo entre meses do custo mensal dos contratos de locação entre o Normativo US e Local

US	Local	Diferença	US	Local	Diferença	US	Local	Diferença
Janeiro			Fevereiro			Comparativo de Janeiro Vs Fevereiro		
985 423,72 €	913 200,91 €	72 222,81 €	979 349,93 €	917 926,31 €	61 423,62 €	6 073,79 €	-4 725,40 €	10 799,19 €
Fevereiro			Março			Comparativo de Fevereiro Vs Março		
979 349,93 €	917 926,31 €	61 423,62 €	967 311,04 €	921 284,60 €	46 026,44 €	12 038,89 €	-3 358,29 €	15 397,18 €
Março			Abril			Comparativo de Março Vs Abril		
967 311,04 €	921 284,60 €	46 026,44 €	983 990,47 €	936 166,54 €	47 823,93 €	-16 679,43 €	-14 881,94 €	-1 797,49 €
Abril			Maio			Comparativo de Abril Vs Maio		
983 990,47 €	936 166,54 €	47 823,93 €	994 622,10 €	937 383,70 €	57 238,40 €	-10 631,63 €	-1 217,16 €	-9 414,47 €
Maio			Junho			Comparativo de Maio Vs Junho		
994 622,10 €	937 383,70 €	57 238,40 €	999 832,99 €	937 583,43 €	62 249,56 €	-5 210,89 €	-199,73 €	-5 011,16 €

Fonte: Elaboração Própria

Anexo V – Tarefas do *Lease Accountant* na ferramenta de gestão de contratos - *Tririga*

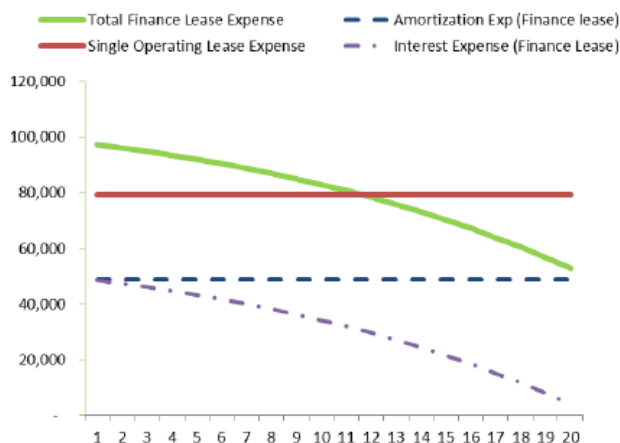
Fonte: Elaboração Própria

Anexo VI – Impacto da norma ASC 842 na Demonstração de Resultados (Exemplo)

Single Store Assumptions

Assumptions	
Fixed Rent	\$72,000
Annual Fixed Adjustment*	\$1,000
Term (remaining)	20.0
Discount Rate	5.00%
PV	\$995,768
Lease Liability	\$995,768
+ Initial Direct Costs	\$2,500
+ Prepaid Rent	-
- Lease Incentives	-
=ROU	\$998,268

*Known amounts as of lease commencement. Do not include estimate of CPI or FMV.



Fonte: Documento fornecido pelo grupo McDonald's (Lease Accountat and Finance Approver Training Manual)

Anexo VII – Evolução do ROU e Lease Liability (Exemplo)



Fonte: Documento fornecido pelo grupo McDonald's (Lease Accountat and Finance Approver Training Manual)

Anexo VIII – Guião entrevistas

Esta entrevista destina-se ao projeto intitulado de “Classificação das locações na McDonald’s Portugal: transição para a norma ASC 842, mudanças e impacto nos resultados” referente ao Mestrado em Contabilidade, Fiscalidade e Finanças Empresariais, realizado no Instituto Superior de Economia e Gestão. Os resultados obtidos serão utilizados apenas para fins académicos (Projeto de Mestrado), sendo de realçar que as respostas dos inquiridos representam apenas a sua opinião individual e não da Sistemas McDonald’s Portugal (Comum a todos os entrevistados).

1. Anos de serviço. (Questão para todos os entrevistados)
2. Anos de serviço na atual função. (Questão para todos os entrevistados)
3. Descreva o procedimento anterior à aplicação da nova norma, para os novos registos e alteração aos contratos de arrendamento. (Questão para a Supervisora de Gestão do Património e Supervisora de Contabilidade)
4. Qual o procedimento atual para os novos registos e alterações aos contratos de arrendamento? (Questão para a Supervisora de Gestão do Património e Supervisora de Contabilidade)
5. Quais foram os principais procedimentos alterados com a aplicação da nova norma? (Questão para a Supervisora de Gestão do Património e Supervisora de Contabilidade)
6. Quais são as principais limitações do novo procedimento? (Questão para a Supervisora de Gestão do Património e Supervisora de Contabilidade)
7. Qual o impacto contabilístico da nova norma? (Questão para a Supervisora de Contabilidade)
8. A aplicação da nova norma ASC 842 teve impacto nos resultados da empresa? Se sim, qual? (Questão para o Diretor Financeiro e Gestor Financeiro)
9. De que forma a nova norma afetou o plano financeiro da empresa? (Questão para o Diretor Financeiro e Gestor Financeiro)
10. Descreva quais as vantagens e desvantagens da nova norma? (Questão para todos os entrevistados)
11. Indique sugestões de melhoria e pontos de oportunidade aos processos e ferramentas existentes. (Questão para todos os entrevistados)

12. Neste quadro encontra oito questões relativas aos procedimentos adotados para aplicação da nova norma ASC 842 e à capacidade das pessoas. Selecione “Sim” ou “Não” a cada uma das questões e coloque no campo “Observações” um comentário, caso considere pertinente. (Questão para todos os entrevistados)

Procedimentos e Pessoas				
Nº	Questão	Resposta		Observações
		Sim	Não	
12.1	A empresa estabeleceu algum processo de monitorização e controlo?			
12.2	A empresa está na posse de toda a documentação necessária para a execução do novo procedimento?			
12.3	Os procedimentos estabelecidos são adequados?			
12.4	A empresa tem pessoal suficiente com competência e capacidade para execução dos procedimentos exigidos pela nova norma ASC 842?			
12.5	A aplicação da nova norma teve impacto no número de horas trabalhadas? Se sim, coloque no campo “Observações” qual.			
12.6	Cada colaborador interveniente no processo está ciente das suas responsabilidades?			
12.7	Toda a equipa de trabalho esteve envolvida na aplicação do novo procedimento?			
12.8	A empresa planeou a natureza, tempo e procedimentos necessários à aplicação da nova norma?			

Fonte: Elaboração Própria