



IFRS 16

MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

IMA France 19 décembre 2017



1- RAPPEL DE LA NORME.....

2- ORGANISATION DU PROJET.....

3- PHASES DE MISE EN ŒUVRE.....

1 – Rappel de la norme

I – Rappel de la norme

Préambule

- La norme IFRS 16 remplace la norme IAS 17
- Entrée en vigueur le 1er janvier 2019
- Application anticipée possible si application d'IFRS 15

Principes fondamentaux

- Un seul modèle de comptabilisation pour tous les contrats de location : location financement comme location simple
- Contrat conférant un droit d'utilisation sur l'actif sous jacent en contrepartie de paiements futurs au bailleur constitutifs d'une dette financière.
- Impacts de ces nouvelles règles :
 - Situation financière :
 - une nouvelle catégorie d'immobilisation « droits d'utilisation » (RoU)
 - une dette financière.
 - Compte de résultat :
 - amélioration de l'EBITDA compte tenu de l'annulation des charges de location;
 - augmentation des amortissements,
 - augmentation des charges financières.
 - TFT : pas d'effet cash
 - Impact sur les ratios bancaires et autres Indicateurs Alternatifs de Performance
 - Impact sur les tests d'impairment

I – Rappel de la norme

Définition d'un contrat de location

Bien loué clairement identifié, sans droit de substitution pour le fournisseur :

- Le preneur exerce un contrôle sur le droit d'utiliser un actif :
 - Obtient la quasi-totalité des avantages et,
 - Décide du mode d'utilisation du bien (comment et dans quel but).

Séparation des composantes du contrat :

- Quand un contrat contient une composante « location » et une composante « services », comptabilisation de la composante de location selon IFRS 16, et les autres composantes du contrat selon les normes qui leur sont applicables.

NB - la norme prévoit, à **titre de simplification**, que le preneur peut comptabiliser la composante location et la composante service qui lui est liée comme un **contrat de location global**.

- Le contrat peut inclure des dépenses faisant partie de la rémunération globale du contrat mais **ne transférant pas en tant que tel un bien ou un service au preneur** (refacturation de taxes foncières, d'assurances...). Il ne s'agit pas d'une composante distincte.

Exemptions possibles :

- Contrat de courte durée (< à 12 mois et sans option d'achat) et,
- Contrat de faible valeur (valeur de l'actif sous jacent < 5k\$, individuellement)

I – Rappel de la norme

EVALUATION DE LA DETTE (1/2)

Montant : valeur actualisée des paiements restant dus au bailleur comprenant

- les loyers fixes (y compris « fixes en substance »), sous déduction des sommes reçues du bailleur ;
- les loyers variables dépendant d'un indice ou d'un taux à la date de commencement du contrat ;
- les paiements liés à une garantie de valeur résiduelle ;
- le prix d'exercice d'une option d'achat, si le preneur est raisonnablement certain de l'exercer ;
- les pénalités à verser en cas d'exercice d'une option de résiliation du contrat.

Durée de location

- période ferme pendant laquelle la location ne peut être résiliée : ni le bailleur, ni le preneur ne peuvent résilier sans l'autorisation de l'autre partie et sans être exposés à une pénalité non négligeable;
- périodes optionnelles de renouvellement (option que le preneur est raisonnablement certain d'exercer) ;
- périodes optionnelles qui suivent la date d'effet d'une option de résiliation (option que le preneur est raisonnablement certain de ne pas exercer).

Pour déterminer la durée de location, le preneur doit prendre en compte tous les faits et circonstances pertinents de nature à l'inciter à exercer l'option de prolongation ou ne pas exercer l'option de résiliation anticipée :

- les améliorations importantes de l'actif sous-jacent (agencements, par exemple) devant avoir lieu pendant la durée du bail ;
- les coûts liés à la résiliation du bail (négociation, déménagement, sélection et intégration d'un autre actif) ;
- l'importance de l'actif sous-jacent du point de vue de l'activité du preneur (spécialisation et localisation de l'actif, possibilités alternatives).

I – Rappel de la norme

EVALUATION DE LA DETTE (2/3)

Date de commencement de la location

- date de mise à disposition de l'actif sous-jacent auprès du preneur (y compris les périodes de franchise)
- constitue le point de départ de la comptabilisation du contrat (durée du contrat et date de début d'amortissement des actifs)
- Pour les contrats acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprise, la date de début de contrat est la date d'acquisition

Taux d'actualisation : taux implicite du contrat (si facilement déterminable/readily determined) ou taux marginal d'endettement du preneur.

- taux implicite est le taux permet d'égaliser :
 - d'une part, les paiements à effectuer par le preneur majorés de la valeur résiduelle non garantie du bien loué et,
 - d'autre part, la juste valeur de l'actif sous-jacent augmentée des coûts directs initiaux du bailleur.
- taux d'endettement marginal du preneur est le taux qu'il supporterait s'il devait emprunter dans des conditions similaires : durée, garanties, montant nécessaire pour obtenir un actif similaire, conditions économiques similaires.

I – Rappel de la norme

EVALUATION DE LA DETTE (3/3)

Réestimation de la dette

- Nouvelle estimation de la durée :
 - en cas de survenance d'un événement important ou un changement important de contexte sous le contrôle du preneur
 - affectant son appréciation d'exercer ou pas ses options de renouvellement ou de résiliation.
 - révision du taux d'actualisation
 - Variation des indices et taux sur lesquels sont assis les loyers
 - taux d'actualisation d'origine
 - Modification du contrat qui ne conduit pas à un contrat distinct
 - nouveau taux d'actualisation
 - Nouvelle estimation de la valeur résiduelle garantie par le preneur
 - taux d'actualisation d'origine
 - Nouvelle appréciation par le preneur de l'exercice d'option d'achat
 - révision du taux d'actualisation
- ⇒ Modification de la dette et du droit d'utilisation

I – Rappel de la norme

EVALUATION DU DROIT D'UTILISATION

Droit d'utilisation évalué à son coût, qui comprend :

- la valeur initiale de la dette ;
- les paiements effectués au bailleur jusqu'à la date de commencement du contrat, moins les paiements incitatifs reçus du bailleur;
- les coûts directs initiaux encourus par le preneur, qui n'auraient pas été encourus en l'absence du contrat de location (exemple : frais d'avocats, frais d'agents, droit au bail (?)...);
- une estimation des coûts à supporter par le preneur, au titre du démantèlement et du déménagement de l'actif sous-jacent, de restauration du site où il se trouve ou de sa remise en état dans les conditions requises au contrat (en contrepartie d'une provision).

Le droit d'utilisation est amorti et fait éventuellement l'objet de dépréciations.

IFRS 16 renvoie aux règles d'amortissements prévues par IAS 16 :

- en cas de transfert de propriété de l'actif au terme du contrat, il est amorti sur sa durée d'utilité.
- sinon, l'actif est amorti sur la durée du contrat ou sur sa durée d'utilité si elle est plus courte.
- la référence à IAS 16 implique la mise en œuvre de l'approche par composants.

IFRS 16 renvoie aux règles de dépréciations prévues par IAS 36 :

- le droit d'utilisation devrait être intégré dans les tests de dépréciation dans le cadre d'une UGT, en cohérence avec la pratique existante dans le cadre des locations financement.

I – Rappel de la norme

MODALITES DE TRANSITION

Rétroactivité complète

- application à l'ensemble des périodes comparatives présentées ;
- reconstitution de la dette liée au contrat et du droit d'utilisation comme si la norme avait toujours été appliquée.

Rétroactivité partielle

- impact de la transition comptabilisé dans les réserves à l'ouverture de l'exercice de première application.
- pas de retraitement de l'information comparative
- une série de mesures de simplification, dont,
 - ne retraiter que les contrats de location identifiés à la date de première application
 - ne pas retraiter les contrats ayant un terme dans les 12 mois
 - dette de loyer évaluée pour le montant actualisé des paiements restant à effectuer à la date d'application initiale
 - comptabilisation du droit d'utilisation à la date de première application :
 - Option 1 : la valeur du droit est le montant qui aurait été obtenu si la norme avait été appliquée dès le commencement des contrats de location
 - Option 2 : la valeur du droit est égale à la dette des loyers.
 - un taux d'actualisation unique à un ensemble de contrat ayant des caractéristiques voisines ;
 - ne pas tenir compte des coûts directs initiaux pour évaluer le droit d'utilisation à la date de première application;
 - contrat de location financement : valeur comptable de l'actif et de l'obligation locative telle que déterminée immédiatement avant la date de première application.

2 – ORGANISATION EN MODE PROJET

2 – ORGANISATION EN MODE PROJET

GESTION EN MODE PROJET

Identifier les acteurs / les compétences nécessaires

- Direction financière : Consolidation – Normes – Direction comptable - site/BU pilote
- Direction Juridique - Direction Immobilier – Direction Achat
- Systèmes d'information
- Direction Générale
- CAC - Implication / communication avec les CAC au fur et à mesure pour validation des hypothèses retenues

Identifier les pilotes du projet / organiser les instances du projet

- définition du rôle du comité de pilotage : identifier les décideurs/ arbitrage
- définition/identification des groupes de travail...
- définition des livrables de chaque étape
- réunions du comité de pilotage versus réunions de travail

Planifier les différentes phases du projet

Organiser la formation

- équipe projet
- équipes opérationnelles

3 – PHASES DE TRANSITION

3 – PHASES DE TRANSITION

OPTIONS DE TRANSITION : quel choix?

Rétroactivité complète ou partielle ?

- avantages et inconvénients des deux méthodes :
 - rétroactivité complète :
 - aucune mesure de simplification
 - difficultés d'implémentation, de collecte des données historiques, reconstitution des taux originels, événement des contrats...
 - permet la comparabilité des exercices et un niveau de dette moindre.
 - rétroactivité partielle :
 - une série de mesures simplificatrices,
 - un niveau de dette plus élevé,
 - pas de retraitement de l'information comparative
 - problématiques liées à la présentation d'une information proforma : quelle partie du rapport financier, validation des CAC, en lien avec les reco de l'AMF et de la notion de IAP
- choix à effectuer en fonction du groupe, de son activité, de l'importance des contrats de location, des impacts pressentis...
- le choix définitif de la méthode pourra être effectué à l'issue des différentes simulations...

3 – PHASES DE TRANSITION

PERIMETRE ET RECENSEMENT DES CONTRATS (1/2)

Choix d'un outil de gestion des contrats : à quel moment ?

- en début de projet :
 - nécessite de définir les fonctionnalités attendues alors que les analyses d'impact sont en cours;
 - prendre en compte la mise en œuvre de l'outil dans le planning du projet ;
 - permet de structurer/centraliser une base de données de contrat pérenne
 - facilite et sécurise les calculs de simulation et futurs
 - permet d'éviter une ressaisie et des rapprochements fastidieux par la suite.

Recensement des contrats immobiliers et mobiliers

- intervention de différents profils devant être formés à IFRS 16
- phase de collecte des contrats (base de données exhaustive, y compris contrats non retraités du fait d'une exemption ou de leur durée pour les besoins de l'information en annexe) : pouvant être très chronophage

Périmètre des contrats

- mesures simplificatrices (méthode partielle) : analyse des contrats de location identifiés lors de la transition / contrat ayant un terme inférieur à 12 mois
- exemptions : contrats de faible valeur (< 5k\$ par actif sous-jacent), contrat de courte durée ou rapport coût bénéfice (IAS1)
- validation de l'exhaustivité et de la cohérence des données collectées : date de mise à disposition postérieure à la date de signature, loyer indexé supérieur au loyer de base, rapprochement avec les charges comptabilisées...

3 – PHASES DE TRANSITION

PERIMETRE ET RECENSEMENT DES CONTRATS (2/2)

Analyse des principales clauses contractuelles :

- charges de loyers : loyer initial, complémentaire, fixe/variable, indexation, franchises, paliers...
- autres charges locatives : taxes, assurance, charges de copropriété...
- durée ferme
- périodes et conditions de renouvellement
- pénalités de résiliation
- travaux
- coûts de remise en état...

Identification du bien et des composantes du contrat

- séparation des composantes du contrat (locations Vs prestations de services)
- actifs sous jacents, approche par les composants, amortissements...

3 – PHASES DE TRANSITION

EVALUATION DE LA DETTE

Montants à prendre en compte dans le calcul de la dette

- montant fixe en substance : soumis à une certaine variabilité mais inévitables
- cas des dépenses du bailleur remboursées par le preneur tels que la taxe foncière...

Deux possibilités (en cours de débat) : ces coûts sont assimilés

- à des « paiements fixes en substance » et donc inclus dans la dette ;
- à des charges variables (montant non connu préalablement, ne dépendant pas d'un indice ou d'une indexation...) et comptabilisés en charge.

Difficultés liées à la durée :

- problématiques liées aux périodes de renouvellement : spécificité du bail 3/6/9 en France,
- analyse à mener par contrat/bien, en lien avec la stratégie de renouvellement des actifs stratégiques ou des habitudes de renouvellement en fonction de l'activité du groupe...

Difficultés liées au taux d'actualisation :

- taux implicite : difficile en pratique à déterminer car informations limitées ou non disponibles pour le preneur sur la juste valeur de l'actif sous-jacent, la valeur résiduelle de l'actif et les coûts directs initiaux.
- taux marginal d'endettement :
 - taux entité (voulue par la norme) versus taux groupe (quand seule la mère s'endette),
 - taux groupe peut servir de point de départ (à ajuster selon la durée des contrats, selon le risque pays, le risque crédit de la filiale...) ou si la mère se porte garante

3 – PHASES DE TRANSITION

EVALUATION DU DROIT D'UTILISATION

Evaluation initiale

- sommes versées au bailleur : quelle présentation pour le droit au bail compte tenu de sa nature juridique
 - Vue 1 : le droit au bail est un coût direct initial à inclure dans le RoU. Possibilité de ne pas amortir le droit au bail si il est assimilé à la valeur résiduelle
 - Vue 2 : immobilisation incorporelle distincte : montant payé à un tiers, actif séparable, durée d'utilité non déterminée
- coûts directs initiaux : honoraires de commercialisation et de négociation du bail...
- sommes reçues du bailleur : participation aux travaux...ces sommes sont comptabilisées différemment si elles sont perçues à la date de commencement ou après...

Evaluation ultérieure

- début de l'amortissement : date de commencement, à savoir la date de mise à disposition du bien
- durée d'amortissement :
 - Si transfert de propriété en fin de contrat ou option d'achat, amortissement sur la durée d'utilité
 - Sinon la durée d'amortissement ne peut être supérieure à la durée du contrat.
- dépréciation : droit d'utilisation devrait être testé (en cohérence avec les pratiques actuelles pour les locations financement)

Durée d'amortissement des agencements en propre

- cohérence avec la période de location...

3 – PHASES DE TRANSITION

PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS

Appréhension des impacts / adaptation de la communication financière auprès des partenaires financiers sur :

- situation financière : présentation de la dette ; présentation des immobilisations
- compte de résultat et les indicateurs de performance
- incentives basés sur un niveau d'EBITDA
- informations complémentaires à communiquer en annexe
- covenants
- tests de dépréciation

Anticiper l'adaptation des états financiers

- Information de transition :
 - note annexe spécifique pour la transition ;
 - point d'attention : montant des engagements HB publiés sur les années antérieures
- Maquettage des nouveaux états financiers et des notes annexes
 - principes et méthodes comptables
 - États de synthèses et notes annexes : amortissements par actifs sous jacent, charges financières, charges de loyers, sorties de trésorerie, entrées d'actifs, valeur comptable des actifs sous jacents à la clôture, échéances de la dette séparément des autres dettes...
- Anticiper l'impact de ces adaptations sur les systèmes d'information : collecte et restitution

3 – PHASES DE TRANSITION

SYSTEMES D'INFORMATION

Outil de gestion des contrats / suivi des valeurs :

- rédaction d'un cahier des charges reprenant l'ensemble des fonctionnalités attendues (à détailler)
- intégration de l'outil IFRS 16 à la cartographie actuelle du SI et conforme à la politique IT (on premise ou en mode saas...)
- solution interne (développement, maintenance et évolution) ou externe
- timing pour se doter d'un outil (recensement des besoins : communication financière, élaboration du budget 2019...)

Adaptation des systèmes comptables amont

- différenciation des comptes :
 - de location mobilières/immobilières
 - loyers fixes /loyers variables
 - loyer initial versus charges locatives...
- interface entre les différents systèmes d'information
- élaboration/adaptation des procédures et user guide

Adaptation de l'outil de consolidation

- collecte des données comptables et annexes : adaptation du plan de comptes
- traitement de la donnée (quand pas de push down dans les liasses de consolidation)
- adaptation des états de restitution
- piste d'audit...

Autres outils...

LE TEMPS DES QUESTIONS

Véronique Genet, Associée Responsable Consolidation et Reporting chez Advolis, vgenet@advolis.com

Sophie Cren, Spécialiste normes IFRS chez ENGIE, sophie.cren@engie.com

Arnaud Louet, Directeur Financier chez Maisons du Monde, alouet@maisonsdumonde.com