



## **DP Locations**

*Une image plus juste de la situation financière des  
preneurs ?*

IMA France – 7 juillet 2009

David Dupont-Noel, Deloitte

Mark Venus, BNP Paribas/Lease Europe

# Contexte

---

- Projet conjoint IASB/FASB dans le cadre du MoU
  - Révision des normes IAS 17 et SFAS 13
- Groupe de travail conjoint formé en 2006
- DP publié en mars 2009
  - La période de commentaires se termine le 17 juillet 2009
- ED prévu pour le deuxième trimestre 2010
- Publication d'une nouvelle norme envisagée sur 2011

# Objectifs

---

- En réponse aux critiques
  - IAS 17 est une norme ancienne (+25 ans)
    - Déphasage avec les évolutions du cadre conceptuel et des normes
  - Complexité : difficile de différencier les contrats de location simple des contrats de location-financement
  - Manque de comparabilité : les transactions semblables en substance sont comptabilisées différemment
  - Les besoins des utilisateurs ne sont pas comblés
    - Les analystes « corrigent » le bilan des preneurs
  - Possibilité de structurer les contrats
- En réponse aux préoccupations du G20 (et autres) relatives aux transactions hors bilan

# Modèle proposé

---

- Un modèle unique applicable à toutes locations résultant en
  - Aucune distinction entre les contrats de location simple et de location-financement
  - Actif : un droit d'utilisation de l'actif loué
  - Passif : une obligation de payer les loyers
- Un seul actif et un seul passif
  - Pas de comptabilisation distincte des options (car trop difficile à évaluer)

# Modèle proposé (suite)

---

- Au départ, actif = passif
  - Valeur actualisée des loyers (en intégrant les options et les loyers conditionnels)
- Ré-estimation du passif à chaque arrêté (cash flow et taux d'actualisation)
  - Contrepartie = actif

# Champ d'application

---

- Côté preneur seulement
  - N'adresse pas les contrats de cession-bail et de sous-location
- Maintien du champ d'application IAS 17 et IFRIC 4

Quelle est la différence entre un contrat de location et un contrat de service ? Difficultés d'application d'IFRIC 4 accrues ?

Quid des contrats de location à court-terme et d'actifs non essentiels (non-core assets) ? Une matérialité s'applique-t-elle ? Les entreprises auront-elles les ressources nécessaires ?

Les locations d'immobilisations incorporelles seront-elles incluses ? (US GAAP = exclues)

# Passif – comptabilisation initiale

---

- Valeur actualisée des loyers
  - Sur la durée du contrat la plus probable (« most likely lease term »), en prenant en compte les options de renouvellement, d'achat et de résiliation
    - *IAS 17 : durée raisonnablement certaine*
  - Prise en compte des loyers conditionnels et des garanties de valeur résiduelle selon une approche « probability-weighted average »
    - *IAS 17*
      - *Loyers conditionnels : charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus*
      - *Garanties de valeur résiduelle : incluses dans les paiements minimaux*

# Passif – comptabilisation initiale (suite)

---

- Actualisation au taux marginal d'endettement du preneur
  - *IAS 17 : taux implicite du contrat, si celui-ci peut être déterminé. Sinon, taux marginal d'endettement du preneur*

Est-ce un passif tel que défini dans le cadre conceptuel ?

Quelle est la nature de ce passif ? IAS 39 ? IAS 37 ? Autre ?

Quelles difficultés sont à prévoir dans la détermination du taux d'actualisation ?

Difficultés de mise en œuvre ?

# Durée du bail - Exemple

	Nombre d'années	Durée du bail (années)	Probabilité	Moyenne pondérée
Durée contractuelle	10	10	10%	10 * 10%
Premier renouvellement	5	15	35%	15 * 35%
Deuxième renouvellement	5	20	30%	20 * 30%
Troisième renouvellement	5	25	25%	25 * 25%
			100%	18,25

Méthode	Durée du bail (années)	
Durée contractuelle	10	
Durée la plus probable ( <i>most likely term</i> )	15	<i>Méthode retenue par IASB/FASB</i>
Durée moyenne pondérée probabilisée ( <i>probability-weighted average term</i> )	18,25	
Durée probable sur base cumulée	20	
Durée raisonnablement certaine	?	<i>Méthode IAS 17</i>

# Loyers conditionnels

---

- Loyer conditionnel = loyer établi sur la base du montant futur d'un critère qui varie autrement que par l'écoulement du temps
  - Par exemple, chiffre d'affaires futur, degré d'utilisation futur, indices des prix futurs, taux d'intérêt du marché futurs
- IASB : sur la base de la moyenne pondérée probabilisée (« probability-weighted average »)
  - Aucune différence selon les typologies

# Loyers conditionnels (suite)

---

- FASB : sur la base du résultat le plus probable (most likely outcome)
  - Sauf s'il s'agit d'un loyer conditionnel dont le montant est établi sur la base d'un index (CPI, indice construction, etc...) : sur la base du montant au début du contrat avec variations ultérieures en résultat

Quelle est la différence entre le traitement proposé par l'IASB et celui du FASB? Quel traitement devrait être privilégié ? Y-a-t-il d'autres alternatives ?

Difficultés de mise en œuvre ?

# Loyers conditionnels - Exemple

---

- Hypothèses

- Bail d'une durée de 5 ans (sans option de renouvellement)
- Loyer annuel (portion fixe) : €1 000 par an
- Loyer annuel (portion variable) : 10% des ventes
- Ventes projetées (cumulées sur 5 ans)

€	Probabilité	Moyenne pondérée (€)
10 000	40%	10 000 * 40%
20 000	30%	20 000 * 30%
35 000	30%	35 000 * 30%
	100%	20 500

# Loyers conditionnels - Exemple

---

## Alternatives

Méthode	Obligation (€)*	
Montant fixe	5 000	IAS 17
Montant le plus probable ( <i>most likely amount</i> )	6 000 (5 000 + 10 000*10%)	Méthode retenue par FASB
Moyenne pondérée probabilisée ( <i>probability-weighted average</i> )	7 050 (5 000 + 20 500*10%)	Méthode retenue par IASB
Montant probable sur base cumulée	7 000 (5 000 + 20 000*10%)	

\* Effet de l'actualisation ignoré

# Actif – comptabilisation initiale

---

- Comptabilisation au coût
  - Actif = passif
- Traitement contrat par contrat
- Traitement des coûts initiaux : à débattre
  - Juin 2009 : préférence pour la comptabilisation en charge de la période dans laquelle les coûts sont encourus (décision préliminaire)

Quelle est la nature de l'actif ? IAS 16 ? IAS 38 ? IAS 40 ? Autre ?

# Comptabilisation – périodes ultérieures

---

- Actif : méthode du coût amorti
    - Mode d'amortissement généralement linéaire
    - Sur la durée la plus courte entre la durée du bail et la vie économique de l'actif (sauf si transfert de propriété prévu)
  - Passif : méthode du coût amorti
    - Intérêts cumulés sur l'obligation
    - Amortissement financier
- Conséquences : charges plus importantes en début de contrat

Une option d'évaluation à la juste valeur pour l'actif et/ou le passif est-elle souhaitable ? Si, oui selon quel modèle ?

# Révisions des estimés

---

- A chaque arrêté des comptes

	IASB	FASB
Taux d'actualisation	Oui*	Non
Durée du bail	Oui (par ajustement de l'actif)	Oui (par ajustement de l'actif)
Paiements variables		
Selon utilisation ou performance	Oui (par ajustement de l'actif)	Oui (par le résultat)
Selon indice ou taux	Oui (par ajustement de l'actif)	Non (écart en résultat)

\* Fréquence à être déterminée: chaque arrêté ou uniquement en cas de révisions des flux de trésoreries ?

# Révisions des estimés (suite)

---

- En cas d'ajustement de l'actif : rattrapage des amortissements cumulés (catch-up méthode)

Les entreprises auront-elles les ressources et systèmes nécessaires ?

# Présentation

---

- Actif : selon la nature du bien sur une ligne distincte
- Passif : présentation au sein des passifs financiers
  - FASB : séparément des autres passifs financiers
- Résultat global
  - Suppression des loyers
  - Réduction de l'actif = amortissement
  - Actualisation du passif = charge d'intérêt
  - ➔ Impact majeur sur EBIT et EBITDA
- Flux de trésorerie : flux opérationnels ou de financement ?

Quid de l'impact du projet « Présentation des états financiers » ?

# Modalités de transition

---

- Modalités de transition non évoquées dans le DP
    - Application rétrospective ?
    - Prospective aux nouveaux contrats ?
    - Prospective avec évaluation des contrats en cours à la juste valeur ?
    - Prospective avec évaluation des contrats en cours à la valeur actualisée des loyers, en utilisant le taux marginal d'endettement du preneur en date de transition ?
      - Juin 2009 : l'IASB semble privilégier cette approche (aucune décision)
- Renégociation des covenants à prévoir ?

# Bailleur

---

- Aucune position exprimée dans le DP
- 2 modèles sont exposés
  - Modèle A (décomptabilisation)
    - Décomptabilisation partielle de l'actif loué
      - Gain/perte sur cession lorsque le preneur obtient le droit d'utilisation
    - Comptabilisation d'un compte à recevoir (actif financier)
      - Intérêts financiers sur créance
  - Suppression des loyers

# Bailleur (suite)

---

- Modèles exposés (suite)
  - Modèle B (maintien de l'actif loué)
    - Comptabilisation d'un actif supplémentaire
      - Droit de recevoir les loyers
    - Comptabilisation d'un nouveau passif
      - Obligation de permettre au preneur d'utiliser le bien
    - Produits réalisés sur la durée du bail
      - L'actif se retrouve dans plusieurs bilans
  - Mai 2009 : préférence de l'IASB pour le modèle B (décision préliminaire)

Est-il souhaitable de publier une nouvelle norme si la question du bailleur reste en suspens ?

Quid des entreprises qui agissent en tant que bailleur et preneur ?

# Conclusion

---

- Le projet répond-il aux critiques sur IAS 17 ?
  - Complexité : le modèle est-il plus simple ?
  - La comparabilité entre entreprises sera-t-elle accrue ?
  - Les besoins des utilisateurs seront-ils comblés ?
    - Les utilisateurs comprendront-ils ce qui est comptabilisé ?
    - Les possibilités de structurer les contrats seront-elles réduites ?
  - Cadre conceptuel : les actifs et passifs résultant du modèle rencontrent-ils les définitions du cadre conceptuel ?

# Conclusion

---

- Appréciation du rapport bénéfices vs coûts
- Impact sur les systèmes ?
- Volatilité des résultats des entreprises ?
- Impact sur les covenants ?
- Impact sur l'industrie des locations ?

---

QUESTIONS ?