



Tous les contrats de location au bilan !

IMA France – 9 novembre 2010

Mark Venus, BNP Paribas/Lease Europe
Laure Silvestre-Siaz, Deloitte

Calendrier



Annule et remplace la norme actuelle IAS 17

S'applique à la comptabilisation des contrats de location chez le bailleur et chez le preneur

Projet mené avec le FASB (ED, partage des commentaires)

L'ED rencontre-t-il les objectifs du projet?

- Objectif : Meilleure information sur les droits et obligations découlant des contrats de location (transparence)

Constat

- Comptabilisation dans un même poste au bilan de montants sous options et d'obligations/droits fermes
- Réalité économique de la décision de louer plutôt que d'acheter n'est pas transcrite aux états financiers

- Objectif : Une seule approche applicable à tous les contrats de location (meilleure comparabilité, simplification)

Constat

- Modèles multiples
 - Preneur : droit d'utilisation, achat
 - Bailleur : décomptabilisation, obligation de performance, vente
 - Contrats de court durée
 - Biens immobiliers à la juste valeur
- Utilisation plus importante de jugements et estimations

Principaux impacts - sommaire

- Impact important à prévoir chez les preneurs et bailleurs
 - Structure des bilans, classification, rentabilité, timing
- Preneur : comptabilisation d'un actif au titre du « droit d'utilisation » de l'actif loué et d'un passif de loyers pour TOUS les contrats de locations
 - Augmentation des actifs et des passifs
 - Accélération des charges et baisse du résultat net en début de contrat
 - Impact plus important si la durée est longue et les loyers sont variables
- Bailleur : comptabilisation d'un « droit à percevoir » des loyers en contrepartie de la location de l'actif et de l'obligation liée au contrat pour TOUS les contrats de location (les actifs loués sont partiellement décomptabilisés pour certains contrats)

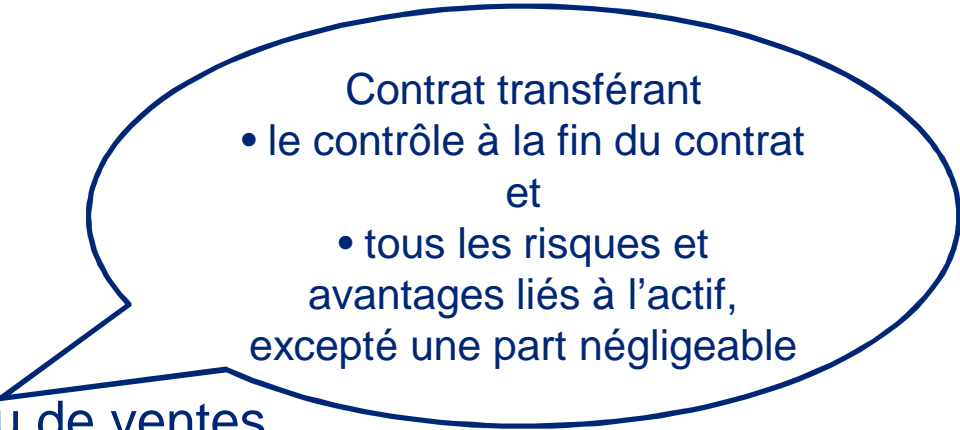
Evaluer l'impact de l'ED sur les indicateurs d'endettement, de performance financière (ex : ROA, EBITDA...), process (ex: système d'information) et covenants

Considérer la pertinence de réagir à l'ED (directement ou au sein d'associations professionnelles)

Champ d'application

Cette norme s'applique à tous les contrats de location autres que

- Les locations assimilées à des achats ou de ventes
- Les contrats de location de biens immobiliers évalués à la juste valeur selon IAS 40
- Les contrats de location d'immobilisations incorporelles selon IAS 38
- Les contrats de location portant sur l'exploration ou l'utilisation de ressources naturelles selon IFRS 6
- Les contrats de locations d'actifs biologiques (IAS 41)
- Contrats de prestations de services



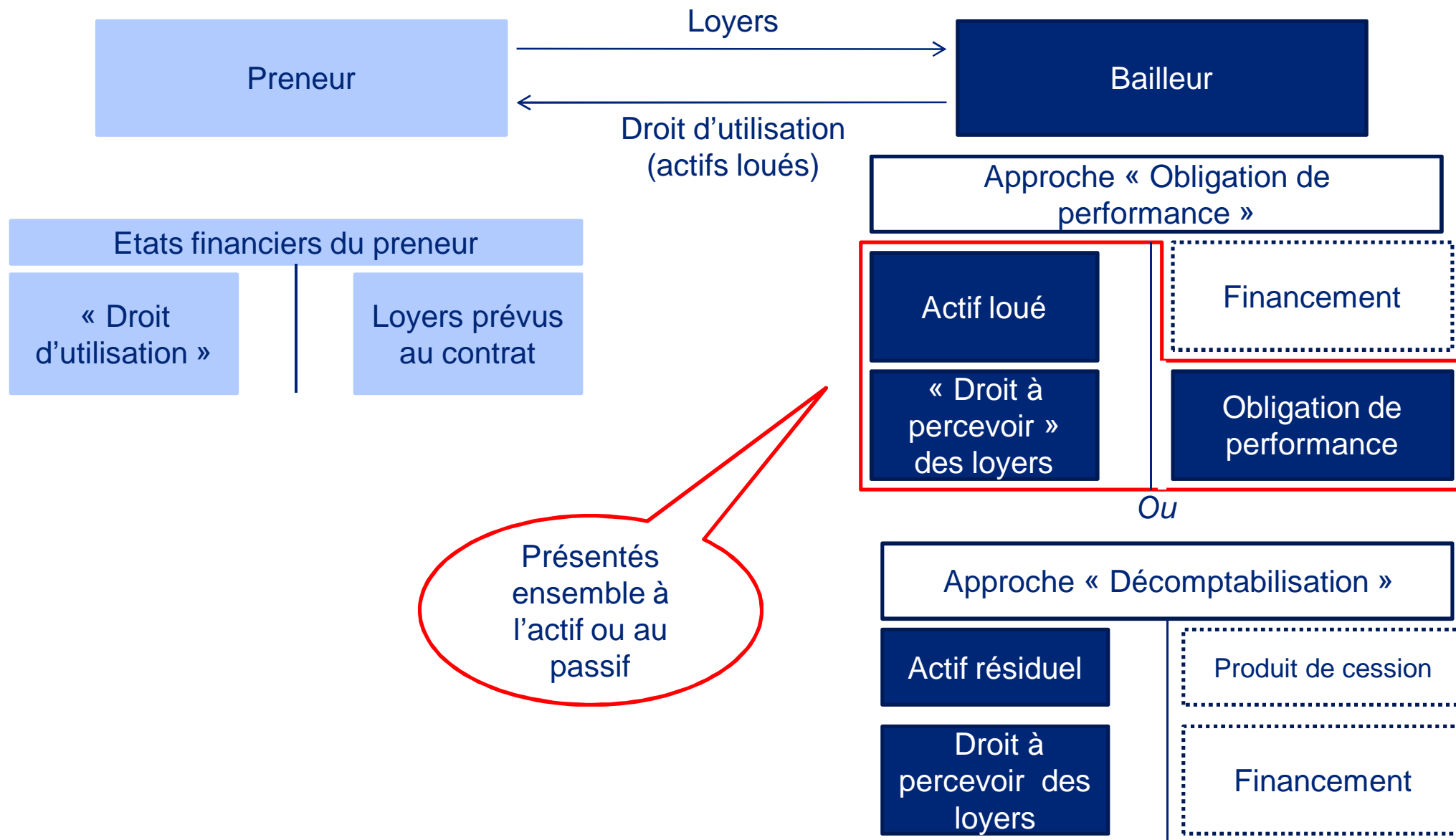
Contrat transférant

- le contrôle à la fin du contrat
et
- tous les risques et avantages liés à l'actif, excepté une part négligeable

**Il n'y a pas d'exceptions pour les « non-core assets »
Simplification (?) pour les contrats de courte durée**

Principe général

Le preneur et le bailleur comptabilisent tous les contrats de location selon le modèle du "droit d'utilisation"



Bailleurs : quel modèle utiliser ?

Evaluation en début de contrat (sans révision)

Est-ce que le bailleur conserve une part **importante** des risques ou des avantages attachés à l'actif loué ?

↓ **Oui**

Obligation de performance

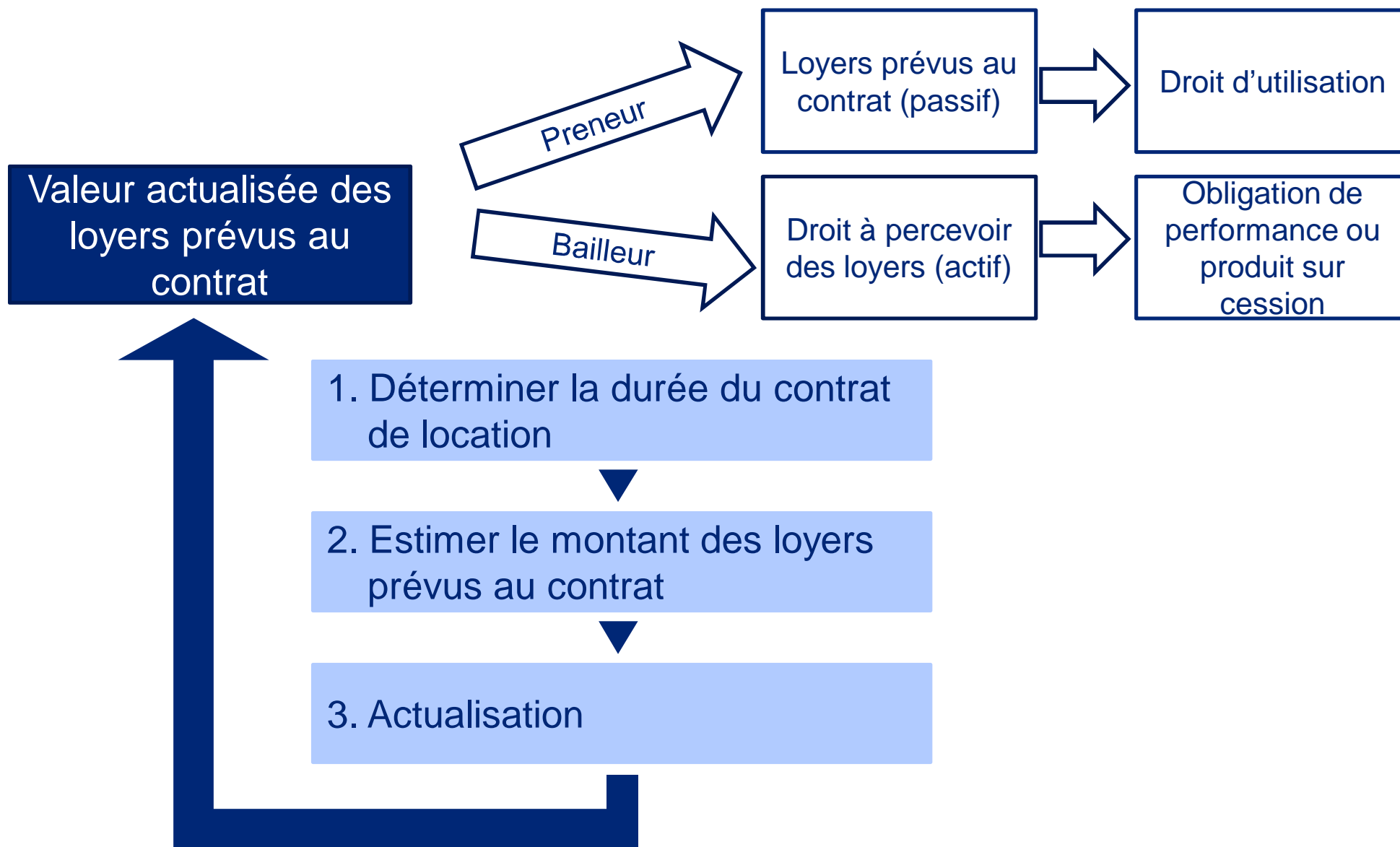
↓ **Non**

Approche par la « décomptabilisation »

Éléments à prendre en considération

- Loyers conditionnels significatifs
- Clause de renouvellement ou de résiliation du contrat
- Services rattachés à l'actif loué
- Durée de vie restante de l'actif mis en location à la fin du contrat
- Événements envisagés et pouvant avoir un impact significatif sur la valeur résiduelle de l'actif loué

Démarche



Durée du contrat de location

Durée du contrat : la durée plus probable qu'improbable la plus longue



Toutes les clauses de renouvellement/résiliation, explicites ou implicites doivent être prises en compte

Baux de
3/6/9

- Eléments contractuels : loyers prévus au contrat (ex: remise accordée en cas de renouvellement), loyers conditionnels (ex: indemnité de résiliation, garantie portant sur la valeur du bien en fin de contrat)
- Eléments non-contractuels : conséquences fiscales, clauses statutaires, constructions sur sol d'autrui
- Eléments liés à l'activité : place de l'actif loué dans l'activité du preneur
- Intentions du preneur et expériences passées

Durée du contrat de location (suite)

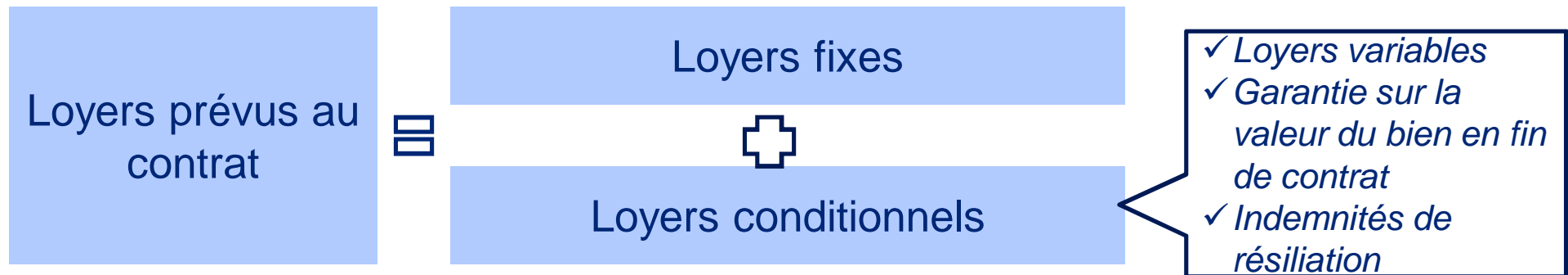
Exemple

- Durée non résiliable de 10 ans
- Option de renouvellement de 5 ans à la fin de la 10^{ème} , 15^{ème} et 20^{ème} années

Durée	Probabilité	Probabilité cumulée
10 ans	49%	100%
15 ans	21%	51%
20 ans	15%	30%
25 ans	15%	15%

Résultat : 15 ans = la durée la plus longue possible, ayant une probabilité de réalisation plus probable qu'improbable (plus de 50%)

Loyers prévus au contrat



Déterminer le montant des loyers prévus au contrat sur la base des résultats attendus

1. Identifier les scénarii *raisonnablement* possibles

Pas tous les scénarii

2. Estimer les flux de trésorerie pour chaque scénario possible

3. Déterminer la valeur actualisée de ces flux de trésorerie

4. Estimer la probabilité de réalisation de chaque scénario

Bailleurs : Loyers variables et garantie sur la valeur résiduelle du bien sont inclus uniquement s'ils peuvent être estimés *de façon fiable*

Loyers prévus au contrat - Exemple

Exemple (durée du contrat estimée à 15 ans)

- Paiements de loyers : 10% du chiffre d'affaires brut/an, montant minimal de CU 1 000/an
- Taux d'endettement marginal : 8%

Estimation des loyers variables (avec un CA de CU 20 000 la première année)

En CU	Scénario 1 CA stable	Scénario 2 Croissance du CA de 5%/an	Scénario 3 Baisse du CA de 2%/an	Total
Chiffre d'affaires (15 ans)	150 000	215 000	130 000	
Total loyers variables (excédent du montant minimal)	15 000	28 160	11 145	
Valeur actualisée	8 560	14 415	6 785	
Probabilité	40%	30%	30%	
	3 425	4 325	2 035	9 785

Loyers variables
CU 9 785



**Loyers
plancher***
CU 8 560



Valeur actualisée des loyers prévus
CU 18 345

*Valeur actualisée de CU 1 000 sur 15 ans

Taux d'actualisation

Preneur

Taux d'endettement marginal

ou

Taux que le bailleur fait payer au preneur (si facilement déterminable)

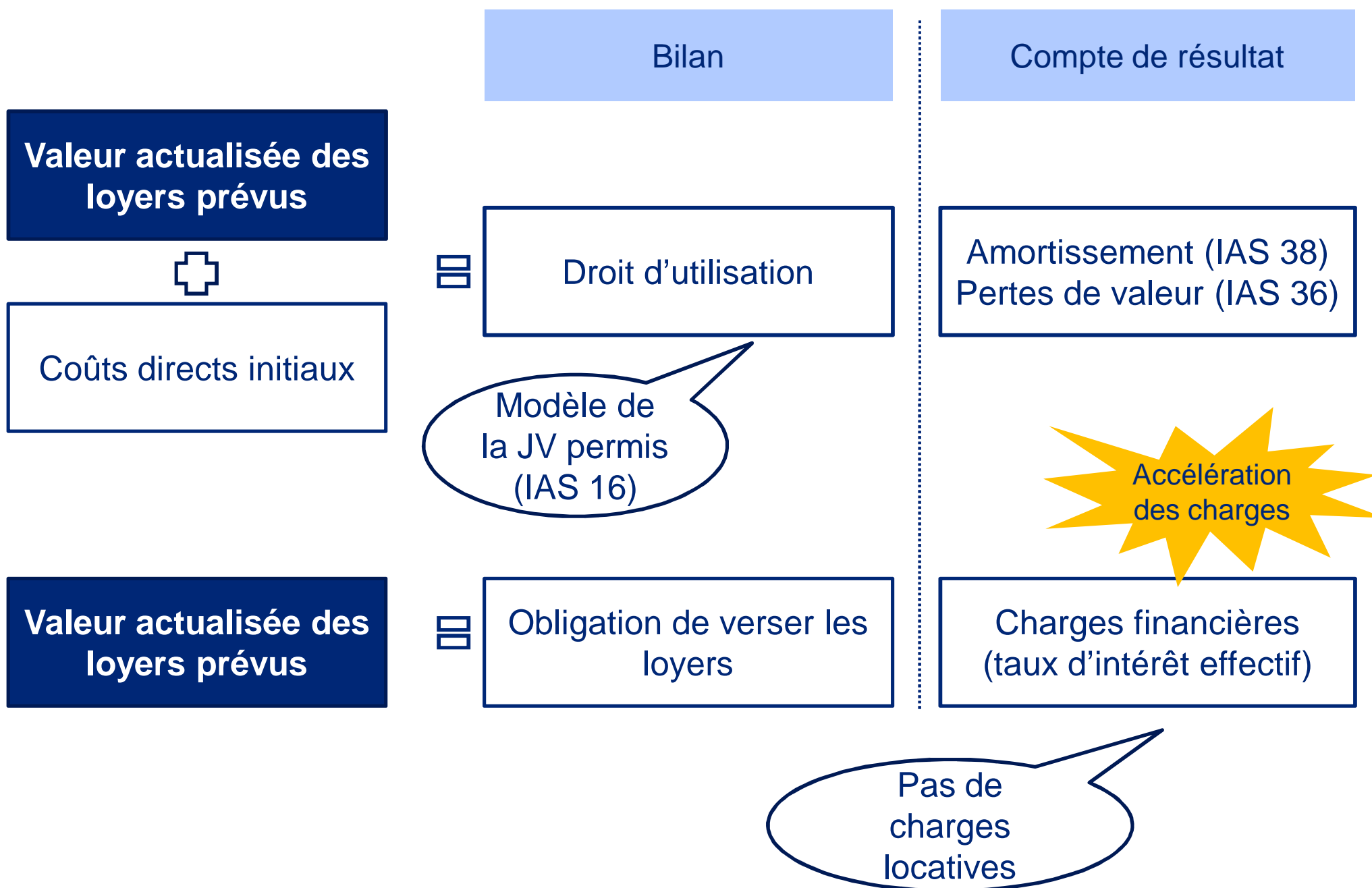
Bailleur

Taux que le bailleur fait payer au preneur, par exemple

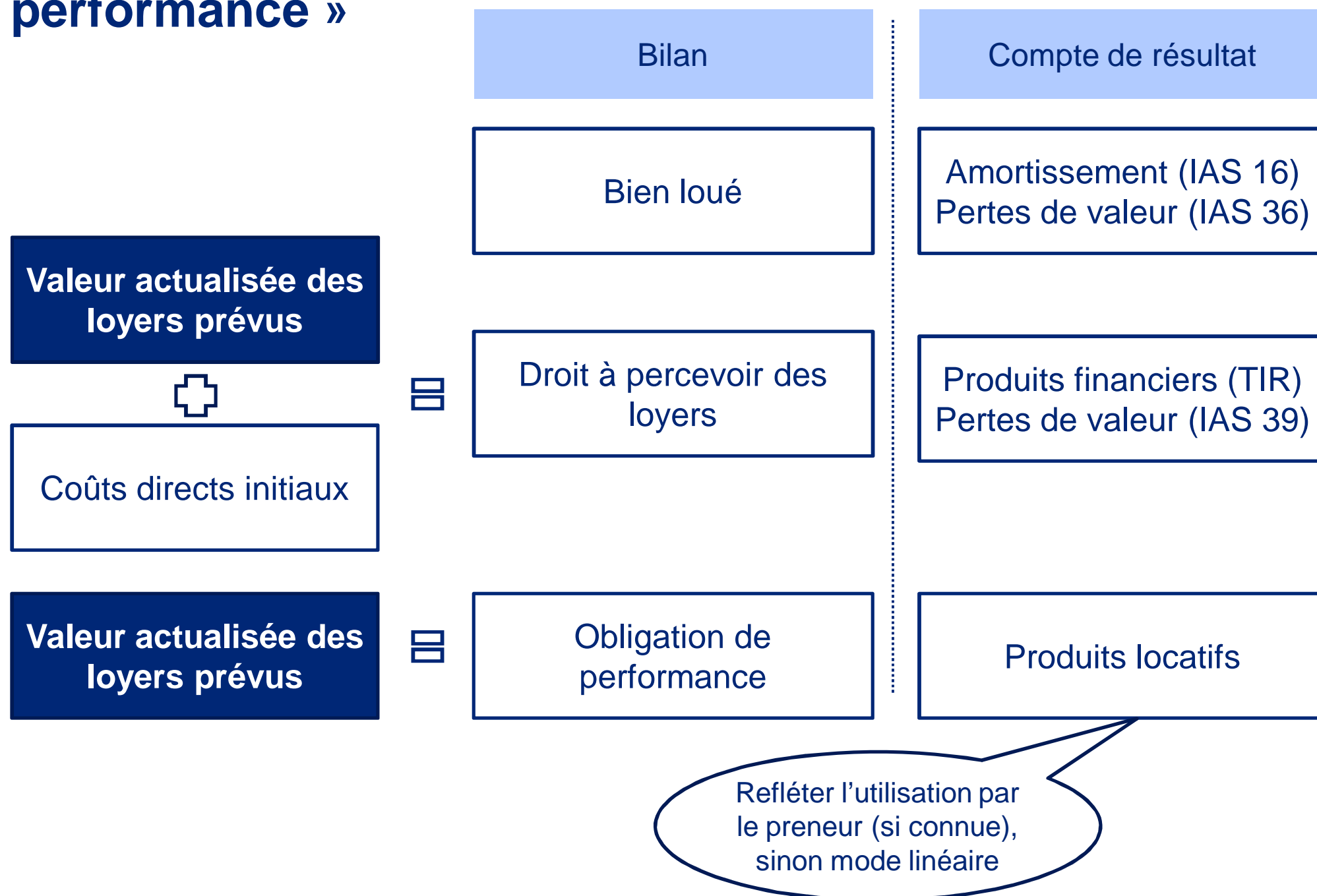
- Taux d'endettement marginal
- Taux d'intérêt implicite du contrat de location
- Taux de rendement exigé

Quel taux choisir ??

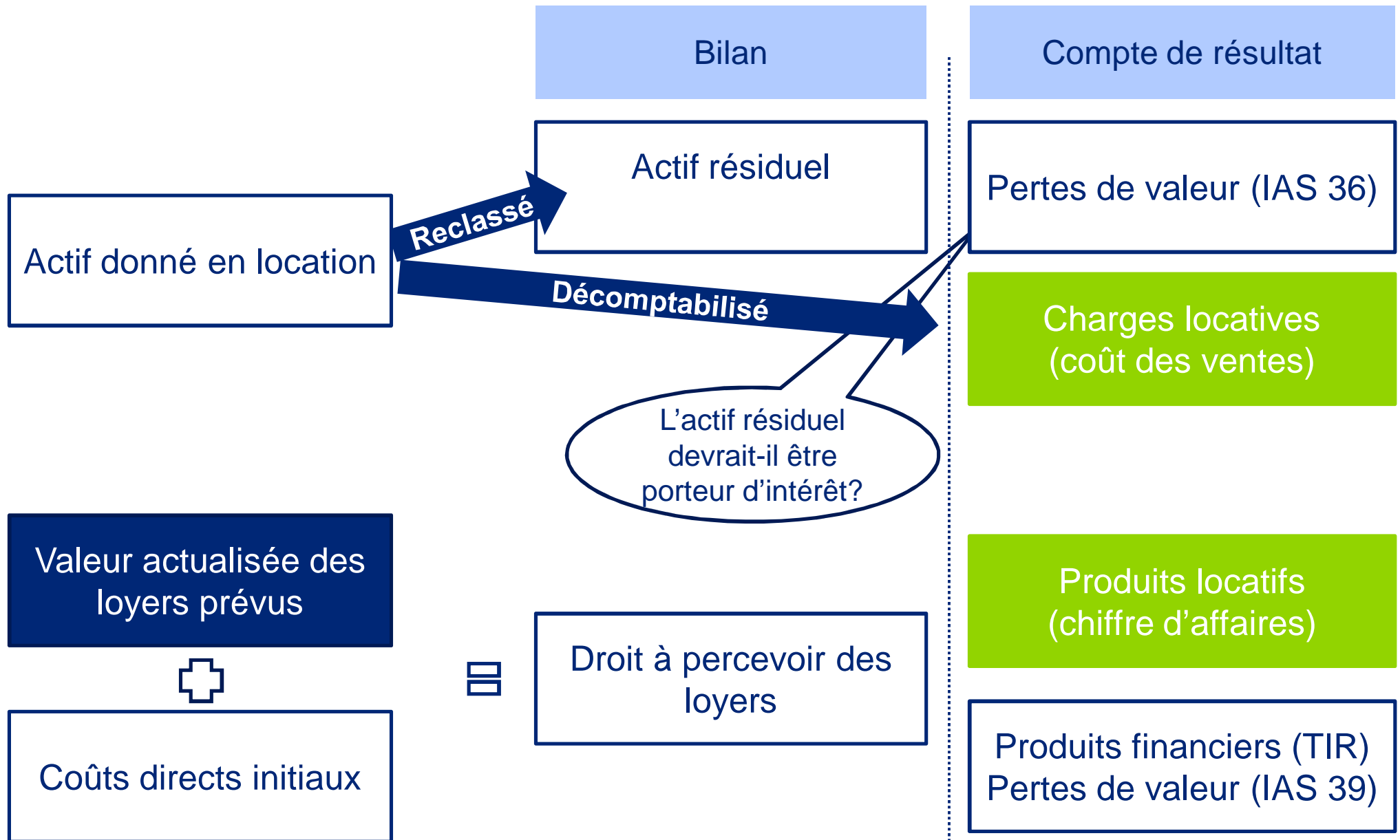
Preneur



Bailleur – Approche par « l'obligation de performance »

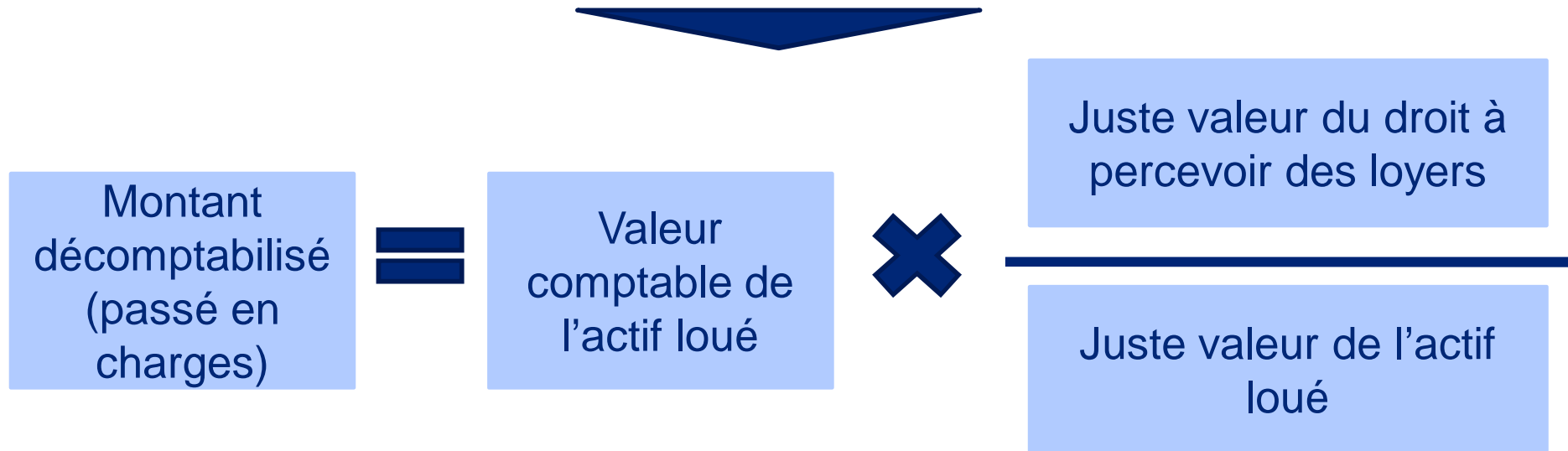


Bailleur – Approche par la décomptabilisation



Approche par la décomptabilisation : allocation de la valeur comptable de l'actif donné en location

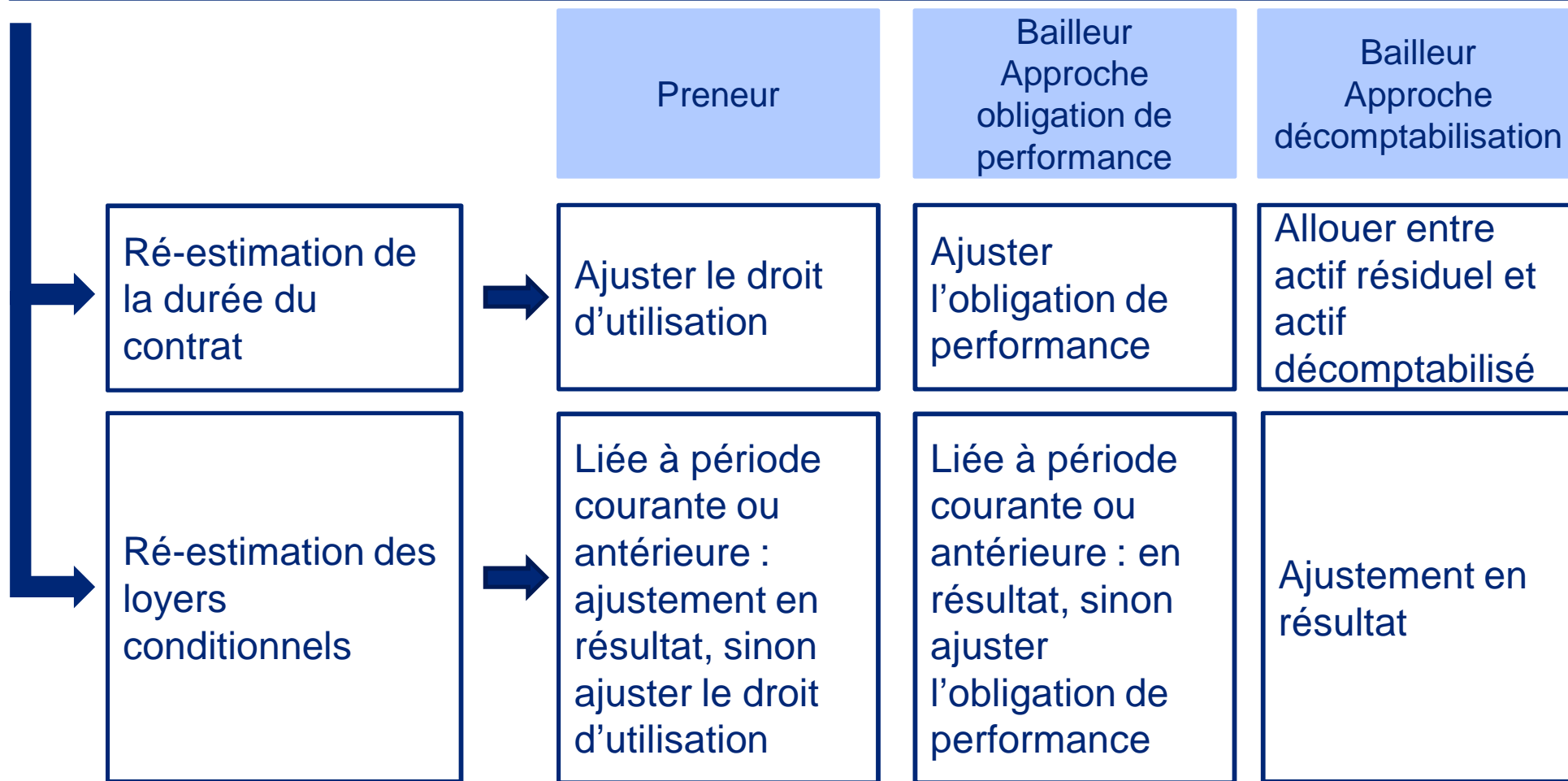
Allocation proportionnelle entre les droits transférés au preneur et ceux conservés par le bailleur (évalués à la juste valeur)



L'actif loué est rarement décomptabilisé pour sa valeur comptable totale

Ré-estimation de la valeur actualisée des loyers prévus

Si des éléments remettent en cause de façon significative la valeur actualisée des loyers prévus → ajustement de l'obligation de verser les loyers (preneur) et du droit à percevoir des loyers (bailleur)



Une méthode d'identification des durées et des hypothèses retenues pour chaque contrat doit être développée

Exemple: impact sur le compte de résultat des preneurs

Hypothèses

- Durée : 5 ans, non-renouvelable, sans droit de rachat
- Loyers : €2 480 par an
- Taux marginal d'endettement : 10%
- Chiffre d'affaires généré par l'utilisation de l'équipement : €2 500 par an

- Juste valeur de l'équipement à la signature du contrat : €20 000
- Durée de vie économique de l'équipement à la signature du contrat : 10 ans

Exemple : impact sur le compte de résultat des preneurs

	Signature	N1	N2	N3	N4	N5	Total
ED							
<i>Actif</i>	9 400	7 520	5 640	3 760	1 880	-	
<i>Passif</i>	9 400	7 860	6 165	4 310	2 255	-	
Produit		2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	12 500
Amortissement		1 880	1 880	1 880	1 880	1 880	9 400
Charge financière		940	786	617	431	226	3 000
Profit, net		(320)	(166)	3	189	394	100
IAS 17 Location simple							
Produit		2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	12 500
Charge locative		2 480	2 480	2 480	2 480	2 480	12 400
Profit, net		20	20	20	20	20	100
Différence		(340)	(186)	(17)	169	374	-

Preneur : Présentation

Au bilan

Immobilisations corporelles	
Acquises	xxx
Droits d'utilisation	xxx
Passifs financiers	
Passifs sur contrats	xxx
Autres	xxx

Les « droits d'utilisation » sont comptabilisés comme immobilisations corporelles, sur une ligne distincte.

Les passifs (loyers prévus au contrat) sont comptabilisés en passifs financiers, sur une ligne distincte.

Au compte de résultat

Amortissements immo. Corp.	
Droits d'utilisation	xxx
Acquises	xxx
Charges financières	
Contrat de location	xxx
Autres	xxx

Les amortissements des « droits d'utilisation » ainsi que les charges financières sont présentés sur une ligne distincte des autres charges, que ce soit au P&L ou dans les annexes.

Pour les flux de trésorerie

Flux de trésorerie de financement	
Loyers contrats location	xxx
Autres	xxx

Les loyers font partie des flux de trésorerie de financement, sur une ligne distincte des autres flux.

Bailleur : Approche par l'obligation de performance de l'actif : Présentation

Au bilan

Actifs loués	100
Droits à percevoir des loyers	70
Obligations de performance	<u>(70)</u>
Actif net des contrats de location	100

Les actifs loués, les « droit à recevoir » des loyers, les obligations de performance sont présentés en valeur nette, à l'actif ou au passif.

Au compte de résultat

Produits locatifs	xxx
Amortissements	
Actifs loués	xxx
Autres	xxx
Produits financiers	
Droits à recevoir des loyers	xxx
Autres	xxx

Les produits locatifs, les amortissements et les produits financiers sont comptabilisés sur une ligne distincte des autres produits et charges.

Pour les flux de trésorerie

Flux de trésorerie d'exploitation	
Loyers reçus	xxx
Autres	xxx

Les flux générés par les contrats de location sont considérés en provenance de l'exploitation et présentés sur une ligne distincte des autres flux d'exploitation.

Bailleur : Approche par la décomptabilisation :

Présentation

Au bilan

Immobilisations corporelles	
Valeur résiduelle des actifs loués	xxx
Autres	xxx
Créances financières	
Droits à percevoir des loyers	xxx
Autres	xxx

La valeur résiduelle des actifs loués est présentée dans les immobilisations corporelles, sur une ligne distincte.

Les « droits à recevoir » des loyers sont présentés dans les créances financières, sur une ligne distincte.

Au compte de résultat

(Brut)	
CA	100
Coût des ventes	(80)
Ou	
(Net)	
Net des produits locatifs	20
Produits financiers	
Loyers à percevoir	xxx
Autres	xxx

La présentation dépend de l'activité du bailleur.

Vente de produits : présentation en brut. L'actif décomptabilisé est présenté en coût des ventes.

Financement : présentation en net.

Pour les flux de trésorerie

Flux de trésorerie d'exploitation	
Loyers des contrats de location	xxx
Autres	xxx

Idem approche par « l'obligation de performance », sur une ligne distincte.

Annexes

Principe établi : indiquer les informations qualitatives et quantitatives qui...



Identifient et expliquent les montants comptabilisés dans les états financiers

Évaluent la nature des cash flows (montant, périodicité, part d'incertitude)



Réconcilier les montants actifs/passifs d'ouverture avec ceux de la clôture

Hypothèses et estimations retenues pour l'exercice et changements par rapport aux exercices précédents

Nécessité de réfléchir à

- La manière dont il est possible de rassembler ces informations
- Fournir une information pertinente, sans des détails non significatifs excessifs

Période de transition

- S'applique au début de la première période comparative présentée
- S'applique à tous les contrats en cours
- Approche rétrospective simplifiée

	Preneur	Bailleur	
		Obligation de performance	Décomptabilisation
Droit d'utilisation de l'actif loué / Droit à percevoir des loyers	VA des paiements restants	VA des paiements restants	VA des paiements restants
Obligation de payer les loyers / Obligation de performance	VA des paiements restants	VA des paiements restants	
Taux d'actualisation	A la date de transition	Originel	Originel
Actif loué		Valeur comptable que l'actif aurait eu à la date de la transition	
Actif résiduel			Juste valeur à la date de transition

Impact opérationnel

- Nécessite
 - ❖ Recensement des contrats partout dans l'entreprise
 - ❖ Lecture des contrats
 - ❖ Création d'un registre pour les nouveaux actifs/passifs
 - ❖ Mise en place de mécanismes de suivi et de ré estimations à chaque clôture

- Impact éventuel sur l'attractivité de la location

- Impact éventuel sur la solvabilité (en particulier pour les banques)

Prochaine étape

Période de commentaires jusqu'au 15 décembre 2010

ANNEXE : COMPARAISON AVEC IAS 17

Exemple : Comparaison avec la norme actuelle IAS 17

- Les hypothèses sont les mêmes que dans les exemples précédents
- Durée du contrat de location
 - Durée non résiliable de 10 ans
 - Option de renouvellement de 5 ans après 10, 15 et 20 ans
- Loyers prévus au contrat de location
 - Paiements de loyers : 10% du chiffre d'affaires brut/an, montant minimal de CU 1 000/an
 - Taux d'endettement marginal : 8%
- Nous avons vu au travers des exemples précédents que la durée du contrat a été fixée à 15 ans (durée la plus longue probable) et le passif représentant les loyers prévus au contrat s'établit à CU 18 345 (basée sur la moyenne pondérée des probabilités de réalisation des différents scénarii)
- Selon la norme IAS 17 actuelle, le contrat aurait été de 10 ans et la part variable du loyer aurait été comptabilisée dans l'année de référence
- En N, le CA correspond au CA budgété (CU 20 000)

Preneur : Comparaison avec la norme actuelle IAS 17 (suite)

	ED	IAS 17 Contrat de location simple	IAS 17 Contrat de location financement
<i>Jour 1</i>			
Bien loué (droit d'utilisation)	18 340 ←	-	9 490
Passif (loyers prévus au contrat)	→ 18 340	-	9 490
<i>A la fin de l'exercice</i>			
Charges locatives	-	2 000	1 000
Amortissements	→ 1 220 ←	-	630
Charges financières	→ 1 470	-	760
Bien loué (droit d'utilisation)	17 120 ←	-	8 860
Passif (loyers prévus au contrat)	→ 17 810	-	9 250
Trésorerie	→ (2 000)	(2 000)	(2 000)

Linéaire, 15 ans

Coût amorti = 8%

**Bien que l'ED semble avoir un impact négatif sur le bilan,
il a pour effet une amélioration de l'EBITDA**

Illustration des deux approches

- Les hypothèses de base sont les mêmes que dans les exemples précédents

Hypothèses additionnelles

- Valeur comptable de l'actif loué : CU 10 000 (Juste valeur = CU 25 000) amortie sur 25 ans
Valeur résiduelle (non garantie) de CU 6 000 dans 10 ans et de CU 4 000 dans 15 ans

Bailleur : Illustration des deux approches

	Obligation de performance	Décomptabilisation
<i>Jour 1</i>		
Droit à recevoir les loyers	18 340	18 340
Actif loué	10 000	-
Valeur résiduelle de l'actif loué	-	2 665
Obligation de performance	18 340	-
Produits/charges locatives	-	11 005
<i>Fin d'exercice</i>		
Produits locatifs	1 220	-
Amortissements	400	-
Produits financiers	1 470	1 470
Droit à recevoir les loyers	17 810	17 810
Actif loué	9 600	-
Valeur résiduelle de l'actif loué	-	2 665
Obligation de performance	17 120	-
Trésorerie	2 000	2 000

10M –
(10M *
18,3M/25M)

CA = 18,3
Coût des ventes =
10 * 18,3/25

Linéaire,
15 ans

Coût amorti = 8%

Bailleur : Comparaison avec la norme IAS 17

	Obligation de performance	IAS 17 Location simple
<i>Jour 1</i>		
Droit à recevoir les loyers	18 340	-
Actif loué	10 000	10 000
Valeur résiduelle de l'actif loué	-	-
Obligation de performance	18 340	-
Produits/charges locatives	-	-
<i>Fin d'exercice</i>		
Produits locatifs	1 220	2 000
Amortissements	400	400
Produits financiers	1 470	-
Droit à recevoir les loyers	17 810	-
Actif loué	9 600	9 600
Valeur résiduelle de l'actif loué	-	-
Obligation de performance	17 120	-
Trésorerie	2 000	2 000

Bailleur : Comparaison avec la norme IAS 17

	Décomptabilisation	IAS 17 Location financement
<i>Jour 1</i>		
Droit à recevoir les loyers	18 340	9 490
Actif loué	-	-
Valeur résiduelle de l'actif loué	2 665	-
Passif contractuel	-	-
Produits/(charges) locatives	11 005	(510)
<i>Fin d'exercice</i>		
Produits locatifs	-	1 000
Amortissements	-	-
Produits financiers	1 470	760
Droit à recevoir les loyers	17 810	9 250
Actif loué	-	-
Valeur résiduelle de l'actif loué	2 665	-
Passif contractuel	-	-
Trésorerie	2 000	2 000

Durée contractuelle

Loyers conditionnels