

IFRS 16

Nouvelles règles pour les preneurs

En Janvier 2016, l'IASB a publié une nouvelle norme comptable qui aura un impact direct sur les **contrats de location de nombreuses sociétés : IFRS 16**. Bien que la nouvelle norme n'entre pas en vigueur avant le **1er Janvier 2019**, il est important de s'y préparer bien en avance, car elle implique des changements significatifs qui affecteront directement les états financiers, ainsi que les stratégies des entreprises.



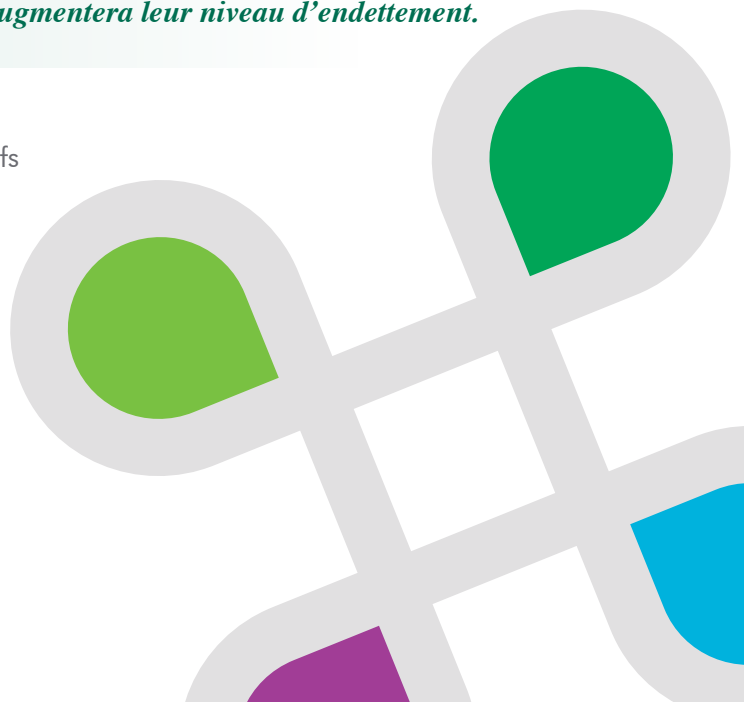
*L'IFRS 16 va modifier le **cadre comptable** des sociétés preneuses en ce qu'elles devront désormais inclure, à l'actif (droit d'utilisation de l'actif sous-jacent) et au passif (obligation d'acquitter les loyers), la **valeur actualisée de tous les paiements dus en vertu du contrat de location, ce qui augmentera leur niveau d'endettement.***

Pourquoi cette norme?

- Représentation plus fidèle des actifs et passifs
- Meilleures transparence et comparabilité
- Eviter de corriger des éléments hors bilan

Qui est concerné ?

- Sociétés cotées au sein de l'Union Européenne et leurs filiales consolidées
- Toute autre société ayant opté pour cette norme



Pourquoi cette norme est-elle si importante ?

La nouvelle norme aura un impact significatif sur les bilans et les comptes de résultat des sociétés preneuses.

Au niveau **du bilan**, la norme fait disparaître la distinction entre location simple (qui jusqu'à présent n'apparaissait pas au bilan) et la location-financement (qui apparaissait au bilan).

Cela signifie que tous les contrats de location ayant une durée de plus d'un an et une valeur du sous-jacent de plus de 5 000 USD, apparaîtront dans le bilan du preneur.

Au niveau du **compte de résultat**, les locations étaient jusqu'à présent comptabilisées en « Charges d'exploitation ».

Désormais, avec IFRS 16, les contrats de location seront comptabilisés en « Amortissements » et « Intérêts », ce qui crée un EBITDA plus élevé (Résultat avant intérêts, impôts et amortissements). Néanmoins, l'application de cette nouvelle norme sera sans effet sur le résultat net cumulé sur la durée du contrat de location et sur le montant des versements annuels.

Questions pratiques : calcul de la valeur actualisée des loyers

- Sur quelle durée du bail : totale, ferme... ?
- Quel taux : taux d'actualisation implicite ou taux marginal d'endettement ?
- Qu'en est-il de l'indexation, des loyers variables et des contrats de location-services ?

EXEMPLE

En janvier 2017 une compagnie d'assurance a transféré son siège social vers un lieu symbolique du quartier des affaires. Pour louer l'immeuble elle a conclu le contrat de location suivant :

12 ans

9M€ / an

15 000 m²

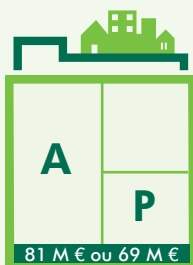
600 € / m² / an



1. Conséquences pour le bilan :

- Aucun impact jusqu'en 2019.
- **La situation change à compter de janvier 2019.** Il restera alors à la société 10 années de location, pour un total cumulé actualisé* de 81 m€ ou 69 m€, qui va soudainement apparaître au bilan de l'exercice 2019 et des exercices suivants.

* Taux d'actualisation respectivement 5 % (taux d'actualisation implicite) ou 2 % (taux marginal d'endettement).

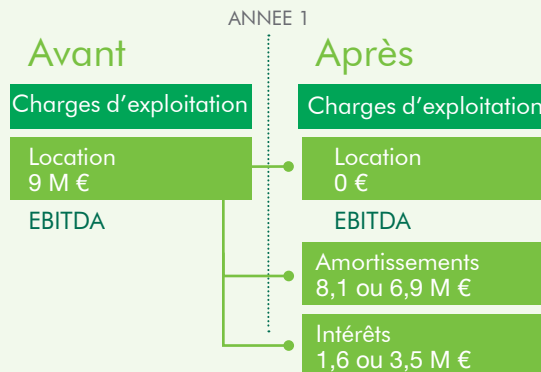


2019



2. Conséquences pour le compte de résultat :

Jusqu'en 2019, le compte de résultat de la société indiquait un montant de 9 000 000 € dans le compte Location immobilière avec un effet correspondant sur l'EBITDA. Mais, à compter de 2019, ce montant ne sera plus comptabilisé en Location immobilière mais en Amortissements et Intérêts.



Quelles seront les conséquences pour ma société ?

Les sociétés vont voir leur niveau d'endettement augmenter avec la nouvelle norme. Cela aura inévitablement une incidence sur de nombreux aspects de la stratégie immobilière, juridique, comptable et financière. Quelques exemples :

AU BILAN

- ⊙ Quelles seront les conséquences sur les **États Financiers** (Dette+EBITDA) ?
- ⊙ Est-ce qu'il vaudra mieux acheter **plutôt que louer** ?

SALE & LEASEBACK

- ⊙ Est-ce que les opérations de **sale & leaseback** auront encore un intérêt ?
- ⊙ Quelles seront les **alternatives** ?

OPTIMISATION IMMOBILIERE

- ⊙ Est-ce que je devrais ajuster les **conditions du bail** (durée ferme, surfaces...) ?
- ⊙ Quelles seront les incidences sur mes **loyers** ?
- ⊙ Comment pourrais-je **optimiser les espaces que je loue** ?
- ⊙ **Qui financera** les travaux ? Le preneur ou le bailleur ?

CONDITIONS FINANCIERES

- ⊙ Quelles seront les incidences sur le calcul de mes **engagements financiers** ?
- ⊙ Quelles seront les incidences sur les taux de financement et **autres conditions financières** ?
- ⊙ Est-ce que je pourrai renégocier ma **dette** ?



En raison de toutes ces implications, il sera essentiel pour les sociétés de bien se préparer en amont à l'introduction de cette nouvelle norme afin de minimiser son impact, voire la transformer, dans certains cas, en opportunité.



Une bonne préparation et une approche intégrée sont essentielles pour réussir une bonne introduction de la norme IFRS 16

CBRE a développé une solution qui vous permettra de bien vous préparer et de surmonter toutes les difficultés immobilières, juridiques, comptables et financières que soulève cette nouvelle norme.

Pour cela nous avons conçu une approche sur-mesure : **une approche à trois niveaux (immobilier, finance et juridique), qui vous guidera dans tout le processus.**

FINANCE

JURIDIQUE

IMMOBILIER

1

Former vos équipes à la compréhension des enjeux de cette norme et des actions à mener.



2

Se préparer en amont à la date d'entrée en vigueur:
- inventorier les contrats de location et réaliser la synthèse des baux
- Définir et faire valider les méthodes de calcul.



3

Evaluer le droit d'utilisation et le montant de la dette associée.



4

Etablir les plans d'amortissement et mesurer l'impact de la nouvelle norme sur votre compte de résultat (EBITDA).



5

Réaliser des études stratégiques et conseiller sur les différents modes de détention de vos actifs (achat vs. location, crédit-bail, sale & leaseback...)



Les avantages pour votre société

- Votre stratégie comptable et financière sera prête au moment où la nouvelle norme entrera en vigueur.
- Vous minimiserez l'impact de la nouvelle norme sur votre entreprise et vous saurez tirer profit des avantages qu'elle offre.
- Vous éviterez que l'IFRS 16 ait un impact négatif sur vos conditions de financement et vos engagements financiers.
- Vous optimiserez votre portefeuille immobilier ainsi que vos espaces loués.
- Vous optimiserez vos ressources financières.
- Nous vous aiderons à renégocier votre endettement si nécessaire.
- Nous adopterons une approche globale dans chaque situation, prenant en compte l'ensemble de vos exigences, tant sur le plan immobilier que comptable, financier et juridique.

POURQUOI CBRE ?



Approche pluridisciplinaire

Nous sommes les seuls professionnels capables de vous proposer une approche tridimensionnelle. Immobilier + Finance + Juridique



Expertise dans l'immobilier

Nous sommes leader du conseil en immobilier d'entreprise en France et dans le monde. Notre envergure mondiale et notre savoir-faire nous donnent la certitude d'être à même de vous proposer les meilleures alternatives et solutions immobilières face à l'IFRS 16.



Un savoir local et mondial

Nous associons une présence locale en France avec une présence mondiale (462 bureaux répartis dans 64 pays), ce qui nous donne une opportunité unique d'acquérir une connaissance approfondie des meilleures pratiques sur le marché et d'observer les incidences de l'IFRS 16 dans les autres pays.

**Pour plus d'informations,
contactez :**

Béregère Oster

berengere.oster@cbre.fr

+33 1 53 64 33 73

Abdallah Ould Brahim, FRICS

abdallah.ould-brahim@cbre.fr

+33 6 73 88 91 84

Paris
145-151 rue de Courcelles
Paris Cedex 17, 75 75824
France

CBRE

www.cbre.fr