



# APDC - groupe conso / reporting

## Atelier IFRS 16

16 octobre 2020

[kpmg.fr](http://kpmg.fr)



# Avec vous aujourd'hui



**ASTRID MONTAGNIER**

Associée KPMG,  
Global Assurance -  
Normes comptables et Reporting



**CATHERINE PORTA**

Associée KPMG,  
Responsable de la Business Unit  
Global Assurance



**DIDIER SAINTOT**

Associé KPMG,  
Responsable évaluation et  
modélisation financière



# Sommaire

1

Durée des contrats IFRS 16

2

Concessions de loyer reçues

3

Les tests de dépréciation post IFRS 16



# Durée des contrats de location



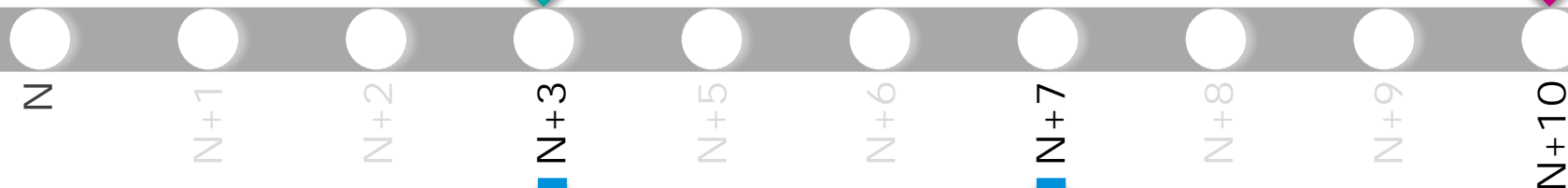
# Durée IFRS 16 : la décision IFRS IC

## 1 Déterminer la période pendant laquelle le contrat est « exécutoire »

Le contrat n'est plus exécutoire quand le preneur et le bailleur ont chacun le droit de terminer le contrat de location sans autorisation de l'autre partie et **sans s'exposer à une pénalité plus que négligeable**

Nécessité de prendre en compte les pénalités économiques pour le bailleur et/ou le preneur (agencements non démontables, coûts de déménagement...)

## 2 Déterminer la période non résiliable (pendant laquelle le preneur ne peut pas mettre fin au contrat)



## 3 Entre les deux dates : déterminer la durée IFRS 16 en fonction des options à la main du preneur

Le preneur doit estimer s'il est « **raisonnablement certain** » de poursuivre le contrat après les options de résiliation/renouvellement qui sont à sa main

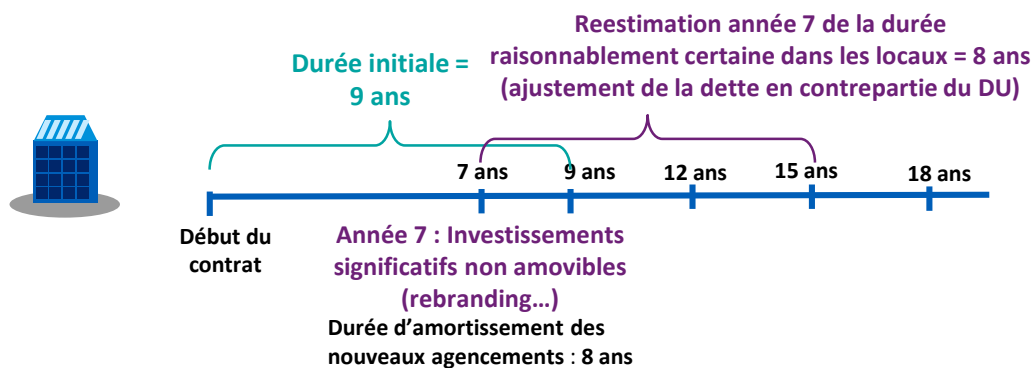
Applicable au plus tard pour la clôture annuelle 2020 (communiqué AMF mai 2020)

# Durée IFRS 16 : le cas des baux commerciaux

**Révision en juillet 2020 de la position ANC initialement publiée en février 2018**

- ▶ Le preneur doit retenir la durée **raisonnablement certaine** de poursuite du bail. A l'origine, la durée serait généralement de 9 ans mais peut être plus longue, et doit tenir compte :
  - ▶ des périodes de **tacite prolongation** raisonnablement certaines d'être anticipées
  - ▶ d'une cohérence avec la **durée de l'amortissement des agencements non réutilisables**
- ▶ Lorsque la tacite prolongation devient raisonnablement certaine : ré-estimation de la durée selon conditions IFRS 16

## Illustration – réestimation de la durée en cours de bail



- Analyses à finaliser d'ici la clôture 2020
- Echanges de place en cours
- Recommandations AMF 2020 à venir

# Concessions de loyer reçues



# Quel traitement des concessions reçues ?

## Analyse selon IFRS 16

Le principe de compensation est-il prévu au contrat ? (ou par la loi)

**NON**



**La concession reçue est une modification de contrat**

**Réestimation de la dette à un taux d'actualisation révisé en contrepartie du ROU [IFRS 16.45]**

*Compensation étalée via amortissement du ROU*

**OUI**



**La concession correspond généralement à un loyer variable négatif**

**Impact immédiat en résultat [IFRS 16.38(b)]**



**Amendement à IFRS 16 du 28 mai 2020 – Adoption UE 9 octobre 2020**



**Possible uniquement si la concession est directement liée au Covid-19 et :**

- la rémunération totale du contrat est < ou sensiblement la même qu'initialement
- les réductions de loyer affectent uniquement les paiements initialement dus jusqu'au 30/06/2021
- il n'y a pas d'autre changement substantiel au contrat

**Traitement comptable ? alternatif IFRS 9 ?**



**A pu être utilisé uniquement en attente de l'adoption UE de l'amendement si :**

- abandons de loyers purs et simples acquis à la date de clôture
- il n'y a pas d'autre changement substantiel au contrat
- information en annexe du choix de politique comptable retenu et des impacts dans les états financiers

**Impact immédiat en résultat [IFRS 9.3.3.3]**



# Exemples de concessions

		Impact P&L immédiat ?		
Concession sur loyer accordée		Eligibilité amendement ?	Selon l'amendement	En traitement de modification
1	Gratuité de loyer pour le 2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	✓	oui	non
2	Gratuité de loyer pour le 2 <sup>ème</sup> trimestre 2020 en contrepartie d'un rattrapage sur 2021 de même montant (sans extension du contrat)	✓	oui (effet d'actualisation uniquement)	Non applicable
3	Gratuité de loyer pour le 2 <sup>ème</sup> trimestre 2020 et extension du contrat de 3 mois (conditions financières identiques)	✓	oui (effet d'actualisation uniquement)	non
	Gratuité de loyer pour le 2 <sup>ème</sup> trimestre 2020 et extension du contrat de 12 mois (conditions financières identiques)	✗	Non applicable	non
	Réduction de 20% du loyer jusqu'en septembre 2021	✗	Non applicable	non
	Gratuité de loyer sur le 3 <sup>ème</sup> trimestre 2020 en contrepartie d'un rattrapage d'un montant légèrement supérieur sur 2021	✓ / ✗ selon jugement	oui (différentiel de loyer et effet d'actualisation)	non

# Le traitement des concessions selon l'amendement

## Abandon de loyer

- **Traitement en loyer variable négatif**
- **Décomptabilisation de la portion de la dette éteinte par l'abandon de loyer**

— **Abandon inconditionnel** : comptabilisé lorsque l'accord est conclu

— **Abandon conditionné** : comptabilisé lorsque les conditions sont réunies

## Différé de loyer sans extension de durée

- **Réestimation de la dette de loyer avec le nouveau cadencement des paiements** (sans changement de taux)
- **Impact en P&L à la date de la comptabilisation de la concession**

## Différé de loyer avec extension de durée

- **Ajustement de la dette**
- **Comptabilisation de l'impact en P&L**
- **Ajustement de l'amortissement de l'actif prospectivement sur la nouvelle durée résiduelle**



# Les tests de dépréciation post IFRS 16



# Les approches pour le test de dépréciation post IFRS 16

		IAS 17 Location simple	IFRS 16 Approche 1	IFRS 16 Approche 2	IFRS 16 Approche 3
			Contrat de location non transféré en cas de cession	Contrat de location transféré en cas de cession	Approche simplifiée transitoire
VNC UGT	DU inclus ?	Non	Oui	Oui	Oui
	Dette de loyer déduite ?	Non	Non	Oui	Oui
Valeur recouvrable UGT	Paiements de loyers couverts par le DU inclus dans le DCF ?	Oui	Non	Non	Oui
	Dette de loyer déduite de la valeur recouvrable ?	Non	Non	Oui	Non

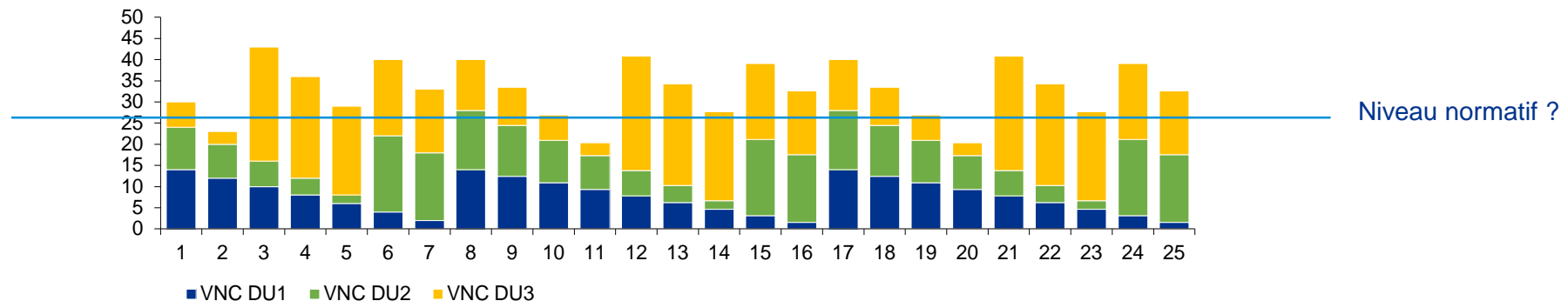
## Points d'attention

- ▶ Cohérence entre les business plans, la base d'actifs testée et le taux d'actualisation retenu
- ▶ Difficulté de définir un capex normatif
- ▶ Utilisation de l'approche simplifiée : acceptable de façon transitoire y compris pour la clôture annuelle 2020 sauf si le *headroom* est limité
- ▶ Dans la mesure du possible, effectuer le test avant / après IFRS 16 pour mesurer les variations de *headrooms*

# DCF – Comment calibrer / prendre en compte les renouvellements ?

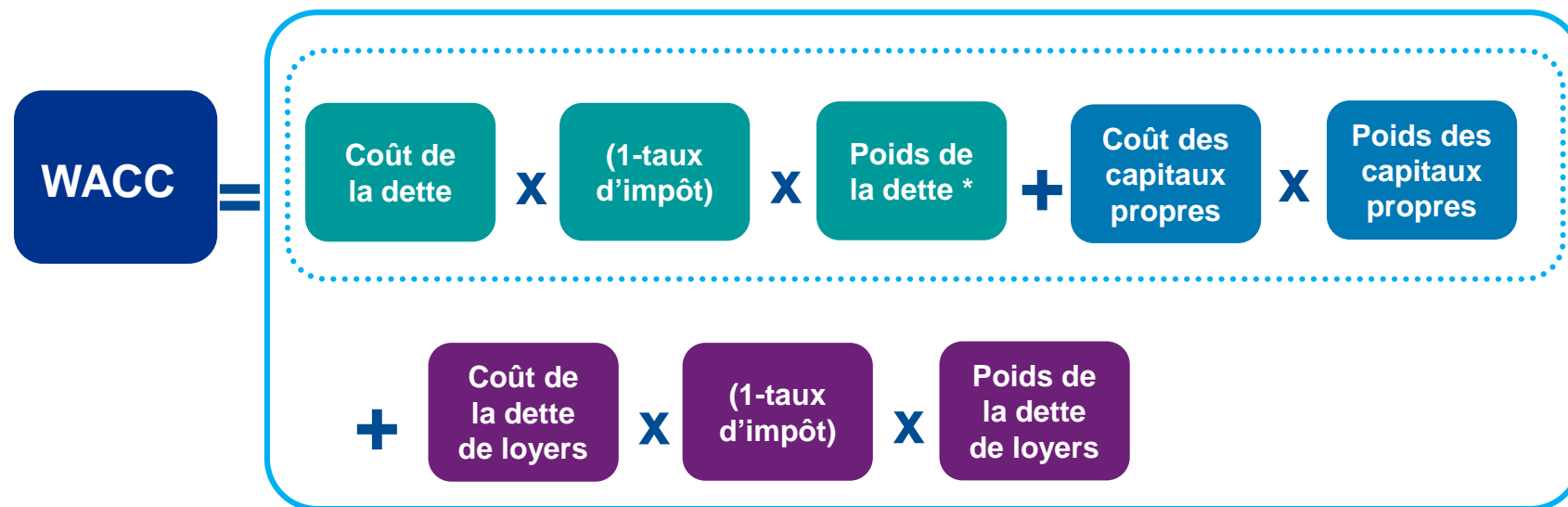
- ▶ Il est nécessaire d'intégrer **le coût des ressources requises pour générer les flux de trésorerie** sur le moyen/long terme
  - ▶ Soit par la prise en compte de loyers dans les flux
  - ▶ Soit par la prise en compte d'investissements dans les flux

Evolution de la VNC cumulée de 3 DUs



- ▶ **Informations et analyses nécessaires :**
  - ▶ Poids des loyers et compréhension de la structure du portefeuille de contrats de locations
  - ▶ Hypothèses de renouvellement (durée, loyers, taux d'actualisation) ?
  - ▶ Quel niveau « normatif » après l'horizon explicite (i.e. pour le calcul de la valeur terminale) ?

# DCF - Quel impact sur le taux d'actualisation ?



\*incluant les locations financement



- ▶ Pas de possibilité de calculer un WACC post IFRS 16 en raison d'un manque d'historique sur des données de marché incluant IFRS 16. Pas de consensus de place sur l'impact sur le taux d'actualisation
- ▶ Mesure transitoire : utilisation d'un WACC pré-IFRS 16 comme point de départ pour les approches 1 et 2

# Les multiples d'EBITDA en pratique

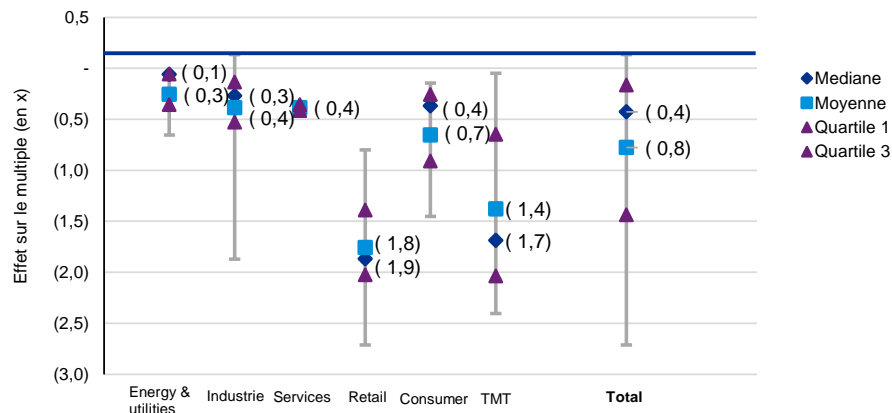
		Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Pré IFRS 16	VE	700	700	700
	EBITDA après loyers	100	100	100
	VE / EBITDA	7,0x	7,0x	7,0x

Post IFRS 16	Dette de loyers	30 (durée de contrat : 3 ans)	320 (durée de contrat : 8 ans)	160 (durée de contrat : 4 ans)
	VE (y compris dette de loyers)	730	1020	860
	EBITDA post IFRS16	110	140	140
	VE / EBITDA (post-IFRS16)	6,6x	7,3x	6,1x

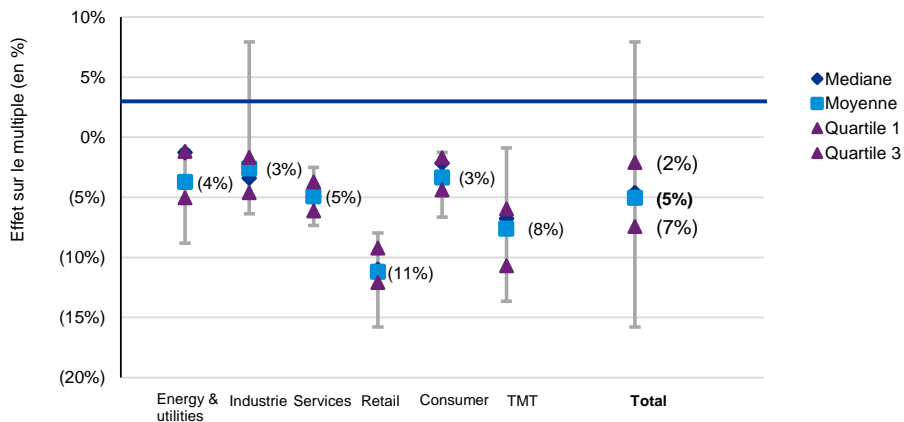


# CAC 40 - Un impact à la baisse sur les multiples VE/EBITDA

Impacts IFRS 16 sur multiples EV/EBITDA au 31.12.2019



Impacts IFRS 16 sur multiples EV/EBITDA au 31.12.2019



Source : Capital IQ, documentation émetteurs, analyses KPMG

## Base de préparation

- Les graphiques ci-contre présentent les multiples EV/EBITDA avant et après IFRS 16 pour les sociétés du CAC 40
- Le graphique du haut présente l'impact sur le multiple (exprimé en x)
- Le graphique du bas présente l'impact sur le multiple (exprimé en %)

## Synthèse

- En moyenne, l'impact sur le multiple est de **0,8x** en valeur absolue (soit **5%**)
- Cette moyenne masque des disparités par secteur, ces derniers étant impactés de manière variable par IFRS 16
  - Secteurs peu impactés : energy & utilities, industrie, consumer (**3 à 4%**)
  - Secteur moyennement impacté : services (**5%**)
  - Secteurs significativement impactés : retail, TMT (**8% à 11%**)
- Les résultats sur la base de sociétés étrangères pourraient être différents (durées de bail variables)



# Synthèse sur les multiples : les risques d'erreur sont importants

## Points d'attention

- ▶ Impact sur le numérateur
  - ▶ La prise en compte de la dette de loyers (généralement très supérieure à 1 an de loyer) pour un montant hétérogène au sein d'un panel de comparables et par rapport à la société évaluée
- ▶ Impact sur le dénominateur
  - ▶ L'augmentation de l'EBITDA à hauteur de l'annulation des charges de loyers opérationnels (1 an de loyer)
  - ▶ Des consensus « obscurs et hétérogènes » nécessitant une vigilance accrue voire des retraitements
- ▶ Les exceptions peuvent conduire à des incohérences (i.e. loyers variables)
- ▶ Les différences entre IFRS et US GAAP génèrent des incohérences

# Contacts

**Catherine Porta**

*Associée, responsable des activités Global Assurance*

Tel : +33 (0)1 55 68 71 45

Email : [cporta@kpmg.fr](mailto:cporta@kpmg.fr)

**Astrid Montagnier**

*Associée, Global Assurance – Normes comptables et reporting*

Tel : +33 (0)1 55 68 63 96

Email : [amontagnier@kpmg.fr](mailto:amontagnier@kpmg.fr)

**Didier Saintot**

*Associé, Responsable évaluation et modélisation financière*

Tel : +33 (0)1 55 68 93 13

Email : [dsaintot@kpmg.fr](mailto:dsaintot@kpmg.fr)

[kpmg.fr](http://kpmg.fr)

Les informations contenues dans ce document sont d'ordre général et ne sont pas destinées à traiter les particularités d'une personne ou d'une entité. Bien que nous fassions tout notre possible pour fournir des informations exactes et appropriées, nous ne pouvons garantir que ces informations seront toujours exactes à une date ultérieure. Elles ne peuvent ni ne doivent servir de support à des décisions sans validation par les professionnels ad hoc. KPMG S.A. est le membre français du réseau KPMG International constitué de cabinets indépendants adhérents de KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse (« KPMG International »). KPMG International ne propose pas de services aux clients. Aucun cabinet membre n'a le droit d'engager KPMG International ou les autres cabinets membres vis-à-vis des tiers. KPMG International n'a le droit d'engager aucun cabinet membre.

© 2018 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants adhérents de KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse. Tous droits réservés. Le nom KPMG et le logo sont des marques déposées ou des marques de KPMG International. Imprimé en France. Conception - Réalisation : Markets - OLIVER - Juin 2018.