

CONNECTING THE RIGHT DOTS

CREATING THE RIGHT PICTURE



Financial
Immunities



Financial
Immunities

סוגיות כלכליות בעידן תקני חשבונאות החכירות החדשים

רזי אברם
דצמבר 2018



Financial
Immunities

תקני החכירות החדשים – קצת חשבונאות...

- **תקני החכירה החדשים יחוללו מהפכה של ממש בכך שלראשונה יביאו לידי ביטוי במאזני החברות את ההתחייבויות (ומנגד את הנכסים) בגין חכירות תפעוליות שעד היום היו מחוץ למאזן.**
- **המהפכה היא עוד יותר משמעותית עבור חברות המדווחות לפי ה- IFRS להן תהיה גם השפעה בדוח הרווח והפסד כתוצאה מהתקן החדש (IFRS 16).**



תקני החכירות החדשים – קצת חשבונאות...

• ההבדלים על קצה המזלג...

ASC 842	IFRS 16	
הבחנה בין חכירה מימונית וחכירה תפעולית	מודל אחיד לטיפול בחכירות - לא קיימת יותר הבחנה בין חכירה מימונית וחכירה תפעולית	סיווג
אין הקלה	הקלה שלא להכיר בחכירה תפעולית בעלת ערך נמוך (מתחת ל- \$5000)	אילו חכירות יוכרו במאזן
בעוד חכירות תפעוליות יוכרו במאזן הן לא יוכרו ברווח והפסד בצורה שונה מבעבר	מעתה חכירות תפעוליות ישפיעו על הרווח והפסד	השפעה על דוח רווח והפסד
אין מדידה מחדש	יש צורך כאשר המדד משתנה וגורם לשינוי בתשלום החוזי	מדידה מחדש כאשר התשלומים החוזיים צמודים למדד



Financial
Immunities

ריבית ההיוון של התחייבות החכירה לפי תקני החכירות החדשים

• שיעור ההיוון בו יש לעשות שימוש על פי התקנים (IFRS 16, ASC 842) על מנת

לאמוד את הערך הנוכחי של דמי החכירה העתידיים הינו:

➤ שיעור הריבית הגלום בחכירה, במידה ושיעור זה ניתן לקביעה בנקל, או;

➤ שיעור הריבית התוספתי של החברה החוכרת.



IFRS 16

- The rate of interest that a lessee would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment.

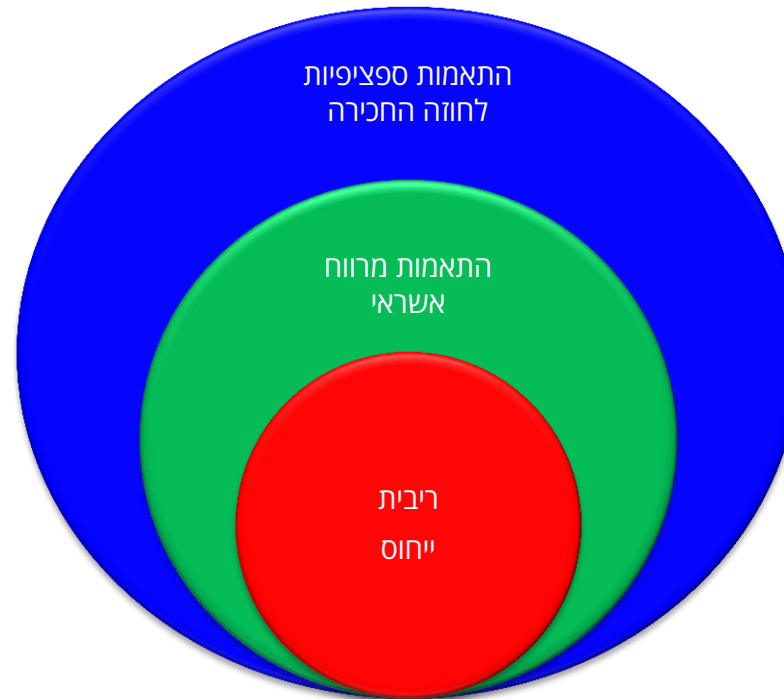
ASC 842

- The rate of interest that a lessee would have to pay to borrow on a collateralized basis over a similar term an amount equal to the lease payments in a similar economic environment.

מאוד דומה, אבל שונה...



- גישה אחת לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתי של החוכר אותה אנו מציגים בקצרה להלן מביאה בחשבון שלושה מרכיבים מרכזיים אשר מאפשרים להביא לידי ביטוי את המאפיינים המרכזיים של חוזה החכירה כפי שנדרש בהתאם ל-IFRS 16:





• להלן יובאו מספר דגשים:

ריבית ייחוס

- שיעור הריבית חסרת הסיכון אשר בדרך כלל תיגזר מאגרות חוב ממשלתיות
- יש להביא לידי ביטוי הן את הסביבה הכלכלית והן את המטבע הרלוונטי לחוזה החכירה
- יש להביא בחשבון את פרופיל תשלומי החכירה העתידיים בעת התאמת תקופת החוזה למקור ריבית הייחוס

התאמות מרווח אשראי

- יש לעשות שימוש במרווחי אשראי מעודכנים למועד היישום לראשונה
- יש לעשות שימוש במרווחי אשראי של חוב לתקופה מקבילה לחוזה החכירה. במידה ולא קיימים יש לאומדם
- הבדלים בין מרווח אשראי ברמת הקבוצה למרווח אשראי ברמת חברת הבת

התאמות ספציפיות לחוזה החכירה

- סוג ואיכות הנכס
- בטוחות
- שיעורי תשואה על נכסים (בעיקר בנכסי נדל"ן) כבדיקת סבירות



התבססות על אגרות חוב סחירות וביצוע התאמות לחוזה החכירה (מטבע, מח"מ)



הלוואות בנקאיות וביצוע התאמות לחוזה החכירה (מטבע, מח"מ).



קבלת ציטוט מהבנק וביצוע התאמות לחוזה החכירה.



דירוג סינטי של החברה על בסיס יחסים פיננסיים.

Credit Ratings	
Moody's	S&P's
Aaa	AAA
Aa1	AA+
Aa2	AA
Aa3	AA-
A1	A+
A2	A
A3	A-
Baa1	BBB+
Baa2	BBB
Baa3	BBB-
Ba1	BB+
Ba2	BB
Ba3	BB-
B1	B+
B2	B
B3	B-
Caa1	CCC+
Caa2	CCC
Caa3	CCC-
Ca	CC
C	C



Subsidiaries' incremental borrowing rate (updated October 2018)

The FASB indicated in the Basis for Conclusions (BC 201) of ASU 2016-02 that it might be appropriate in some cases for a subsidiary to use its parent's incremental borrowing rate as the discount rate. Determining whether it is appropriate to do so for a subsidiary's lease will depend on the facts and circumstances. For instance, **if a subsidiary does not have a separate treasury function and the group's funding is managed centrally at the group level, the lease negotiation may result in the parent entity providing a guarantee of the lease.** In this situation, it might be appropriate to use the parent's incremental borrowing rate. In all cases the subsidiary would need to carefully evaluate its relationship with its parent, including any guarantees to support the use of the parent's incremental borrowing rate.



FRS 16 BC161 states that the rate should “take into account the credit standing of the lessee, . . . the nature and quality of the collateral provided and the economic environment in which the transaction occurs”. In addition, IFRS 16.BC160 refers to the use of a discount rate that reflects how a contract is priced.

It is therefore important to determine whether the lease payments **are secured based on the creditworthiness of the individual lessee entity in isolation or also taking into consideration the credit standing of other entities of the group**. If the lease payments are explicitly guaranteed by other entities of the group, then using a ‘group’ incremental borrowing rate would be appropriate if this has affected the pricing of the lease contract.

The lessee’s incremental borrowing rate is, as noted in IFRS 16.BC160, intended to reflect the pricing of a lease contract (rather than the creditworthiness of the reporting entity more generally).



Financial
Immunities

CONNECTING THE RIGHT DOTS

CREATING THE RIGHT PICTURE