

Mai 2013

Exposé-sondage ES/2013/6

Contrats de location

Date limite de réception des commentaires : le 13 septembre 2013

Exposé-sondage
Contrats de location

Date limite de réception des commentaires : le 13 septembre 2013

Exposure Draft ED/2013/6 *Leases* is published by the International Accounting Standards Board (IASB) for comment only. The proposals may be modified in the light of the comments received before being issued in final form. Comments need to be received by **13 September 2013** and should be submitted in writing to the address below or electronically via our website www.ifrs.org using the 'Comment on a proposal' page.

All responses will be put on the public record and posted on our website unless the respondent requests confidentiality. Confidentiality requests will not normally be granted unless supported by good reason, such as commercial confidence.

Disclaimer: the IASB, the IFRS Foundation, the authors and the publishers do not accept responsibility for any loss caused by acting or refraining from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

International Financial Reporting Standards (including International Accounting Standards and SIC and IFRIC Interpretations), Exposure Drafts and other IASB and/or IFRS Foundation publications are copyright of the IFRS Foundation.

Copyright © 2013 IFRS Foundation®

All rights reserved. Copies of the Exposure Draft may only be made for the purpose of preparing comments to be submitted to the IASB provided that such copies are for personal or intra-organisational use only and are not sold or disseminated and each copy acknowledges the IFRS Foundation's copyright and sets out the IASB's address in full.

Except as permitted above no part of this publication may be translated, reprinted, reproduced or used in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without prior permission in writing from the IFRS Foundation.

The approved text of International Financial Reporting Standards and other IASB publications is that published by the IASB in the English language. Copies may be obtained from the IFRS Foundation. Please address publications and copyright matters to:

IFRS Foundation Publications Department
1st Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom
Tel: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749
Email: publications@ifrs.org Web: www.ifrs.org

The French translation of the exposure draft contained in this publication has not been approved by a review committee appointed by the IFRS Foundation. The French translation is copyright of the IFRS Foundation.



The IFRS Foundation logo/the IASB logo/'Hexagon Device', 'IFRS Foundation', 'eIFRS', 'IASB', 'IFRS for SMEs', 'IAS', 'IASS', 'IFRIC', 'IFRS', 'IFRSs', 'SIC', 'International Accounting Standards' and 'International Financial Reporting Standards' are Trade Marks of the IFRS Foundation.

The IFRS Foundation is a not-for-profit corporation under the General Corporation Law of the State of Delaware, USA and operates in England and Wales as an overseas company (Company number: FC023235) with its principal office as above.

Exposé-sondage

Contrats de location

Date limite de réception des commentaires : le 13 septembre 2013

L'exposé-sondage ES/2013/6 *Contrats de location* est publié par l'International Accounting Standards Board (IASB) pour commentaires seulement. Les propositions sont susceptibles d'être modifiées avant la publication du texte définitif pour tenir compte des commentaires reçus. Les commentaires doivent être transmis par écrit d'ici le **13 septembre 2013** à l'adresse indiquée ci-après, ou par voie électronique au site de l'IASB (www.ifrs.org), en utilisant la page « Comment on a proposal ».

Toutes les réponses seront rendues publiques et mises en ligne sur notre site Web, à moins que les répondants ne demandent qu'elles demeurent confidentielles en invoquant des raisons pertinentes, tel le secret commercial.

Avis de non-responsabilité : l'IASB, l'IFRS Foundation, les auteurs et les éditeurs déclinent toute responsabilité en cas de préjudice découlant d'un acte ou du non-accomplissement d'un acte en raison du contenu de la présente publication, que ledit préjudice soit attribuable à une faute ou à une autre cause.

L'IFRS Foundation est titulaire des droits d'auteur sur les Normes internationales d'information financière (IFRS) – qui comprennent également les Normes comptables internationales (IAS) et les Interprétations SIC et IFRIC – ainsi que sur les exposés-sondages et les autres publications de l'IASB et/ou de l'IFRS Foundation.

© 2013 IFRS Foundation®

Tous droits réservés. Il n'est permis de faire des copies de l'exposé-sondage qu'aux fins de la préparation de commentaires à soumettre à l'IASB, et à condition que ces copies servent uniquement à des fins personnelles et organisationnelles internes, et qu'elles ne soient pas vendues ou diffusées, et à condition également que chaque copie fasse mention du droit d'auteur de l'IFRS Foundation et indique l'adresse complète de l'IASB.

Sauf dans le cas permis ci-dessus, le présent document ne peut être traduit, réimprimé ou reproduit ou utilisé en tout ou en partie sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit (électroniquement, mécaniquement, par photocopie, enregistrement ou toute autre méthode actuellement connue ou à venir), ni stocké dans des systèmes de recherche documentaire, sans le consentement écrit préalable de l'IFRS Foundation.

Le texte approuvé des Normes internationales d'information financière et des autres publications de l'IASB est celui qui est publié en anglais par l'IASB. Il est possible d'en obtenir des exemplaires en s'adressant à l'IFRS Foundation. Pour toute question relative aux publications et aux droits d'auteur, veuillez vous adresser à :

IFRS Foundation Publications Department
1st Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom
Tél. : +44 (0)20 7332 2730 Téléc. : +44 (0)20 7332 2749
Messagerie électronique : publications@ifrs.org Web : www.ifrs.org

La traduction française du présent exposé-sondage n'a pas été approuvée par un comité de révision désigné par l'IFRS Foundation. L'IFRS Foundation est titulaire des droits d'auteur de cette traduction française.



Le logo IFRS Foundation / le logo IASB / « Hexagon Device », « IFRS Foundation », « eIFRS », « IASB », « IFRS for SMEs », « IAS », « IASs », « IFRIC », « IFRS », « IFRSs », « SIC », « International Accounting Standards » et « International Financial Reporting Standards » sont des marques déposées de l'IFRS Foundation.

L'IFRS Foundation est une organisation à but non lucratif constituée en vertu de la General Corporation Law de l'État du Delaware, aux États-Unis, qui exerce ses activités en Angleterre et au Pays de Galles en tant que société étrangère (numéro : FC023235), et dont le bureau principal est situé à l'adresse indiquée ci-dessus.

SOMMAIRE	page
INTRODUCTION ET QUESTIONS À L'INTENTION DES RÉPONDANTS	7
NORME INTERNATIONALE D'INFORMATION FINANCIÈRE X [EN PROJET] CONTRATS DE LOCATION	
INTRODUCTION	13
OBJECTIF	13
CHAMP D'APPLICATION	13
IDENTIFICATION D'UN CONTRAT DE LOCATION	13
L'exécution du contrat dépend de l'utilisation d'un actif déterminé	14
Le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif déterminé	14
Capacité de décider de l'utilisation	14
Capacité de tirer les avantages de l'utilisation	15
Séparation des composantes du contrat	15
Bailleur	16
Preneur	16
DURÉE DE LA LOCATION	16
CLASSEMENT DU CONTRAT DE LOCATION	17
MODIFICATION DU CONTRAT	17
PRENEUR	17
Comptabilisation	17
Évaluation	18
Évaluation initiale	18
<i>Évaluation initiale des paiements locatifs compris dans l'obligation locative</i>	18
<i>Évaluation initiale du droit d'utilisation</i>	18
Évaluation ultérieure	18
<i>Réévaluation de l'obligation locative</i>	19
<i>Amortissement du droit d'utilisation</i>	19
<i>Dépréciation du droit d'utilisation</i>	20
<i>Autres bases d'évaluation du droit d'utilisation</i>	20
Présentation	20
Informations à fournir	21
BAILLEUR	22
Contrats de location de type A	22
Comptabilisation	22
Évaluation	23
<i>Évaluation initiale</i>	23
<i>Évaluation ultérieure</i>	24
Présentation	26
Contrats de location de type B	26
Informations à fournir	26

Informations relatives aux contrats de location de type A	27
Informations relatives aux contrats de location de type B	28
TRANSACTIONS DE CESSION-BAIL	28
Déterminer si la cession constitue une vente	28
La cession de l'actif constitue une vente	28
La cession de l'actif ne constitue pas une vente	29
Informations à fournir	29
CONTRATS DE LOCATION À COURT TERME	29
ANNEXES	
A Définitions	30

[REMARQUE : L'APPROBATION DE L'EXPOSÉ-SONDAGE PAR LE CONSEIL, LA BASE DES CONCLUSIONS ET LES EXEMPLES D'APPLICATION NE FAISANT PAS PARTIE INTÉGRANTE DU PROJET DE NORME, ILS N'ONT PAS ÉTÉ TRADUITS EN FRANÇAIS. DE PLUS, À TITRE EXCEPTIONNEL, L'ANNEXE B (GUIDE D'APPLICATION), L'ANNEXE C (DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DISPOSITIONS TRANSITOIRES) ET L'ANNEXE D (MODIFICATIONS CORRÉLATIVES D'AUTRES IFRS) N'ONT PAS ÉTÉ TRADUITES, MAIS LEUR TEXTE ANGLAIS EST INCLUS, POUR RÉFÉRENCE, DANS LE PRÉSENT DOCUMENT.]

Introduction et questions à l'intention des répondants

Pourquoi l'IASB et le FASB publient-ils cet exposé-sondage révisé?

La location constitue une activité importante pour bon nombre d'entités. Elle permet d'avoir accès à des actifs, d'obtenir du financement et de réduire l'exposition de l'entité aux risques inhérents à la propriété d'un bien. Compte tenu de la place qu'occupe la location, il importe que les utilisateurs des états financiers de l'entité aient une image complète et compréhensible de ses activités de location. Les modèles comptables actuels en la matière imposent au preneur et au bailleur de classer leurs contrats de location en contrats de location-financement ou en contrats de location simple et de comptabiliser ces deux types de contrats différemment. On reproche à ces modèles de ne pas répondre aux besoins des utilisateurs des états financiers, du fait qu'ils n'aboutissent pas toujours à une représentation fidèle des transactions de location. En particulier, ils n'imposent pas au preneur de comptabiliser les actifs et les passifs résultant des contrats de location simple. Par conséquent, de nombreux utilisateurs des états financiers et autres intéressés demandent depuis longtemps la modification des exigences comptables de sorte que le preneur soit tenu de comptabiliser ces actifs et ces passifs.

L'International Accounting Standards Board (IASB) et le Financial Accounting Standards Board (FASB) des États-Unis (collectivement appelés « les conseils ») ont donc entrepris un projet conjoint en vue d'élaborer une nouvelle approche pour la comptabilisation des contrats de location qui exigerait que soient comptabilisés dans l'état de la situation financière les actifs et les passifs découlant de tels contrats.

Pour atteindre cet objectif, l'IASB et le FASB ont élaboré conjointement une version révisée du projet de norme sur les contrats de location, après examen des réponses à leur document de travail *Leases : Preliminary Views*, publié en mars 2009, ainsi que des réponses au premier exposé-sondage de l'IASB *Contrats de location* et au projet de mise à jour de normes comptables du FASB *Leases (Topic 840)*, tous deux publiés en août 2010.

Bien que bon nombre des problèmes associés aux exigences actuelles en la matière soient liés à la comptabilisation des contrats de location simple dans les états financiers du preneur, le maintien des modèles comptables actuels pour le bailleur ne cadrerait pas avec l'approche proposée pour la comptabilisation des contrats de location par le preneur et accroîtrait la complexité de l'information financière. En outre, les conseils ont jugé bon que soit examinée la comptabilité du bailleur parallèlement à l'élaboration des propositions relatives à la comptabilisation des produits. C'est pourquoi il est proposé dans le présent exposé-sondage d'apporter des changements tant à la comptabilité du preneur qu'à celle du bailleur.

Qui serait touché par les dispositions proposées?

Les dispositions proposées toucheraient toute entité qui conclut un contrat de location, sous réserve de certaines exclusions spécifiées du champ d'application. Elles remplaceraient IAS 17 *Contrats de location* (ainsi que les interprétations connexes) dans les Normes internationales d'information financière (IFRS) de même que les dispositions de *Leases (Topic 840)* (ainsi que les *Subtopics* connexes) dans l'*Accounting Standards Codification*[®] du FASB.

Quelles sont les principales propositions?

Les dispositions proposées posent comme principe fondamental que l'entité doit comptabiliser les actifs et les passifs découlant d'un contrat de location. Il s'agit d'une amélioration par rapport aux dispositions actuelles sur les contrats de location, bon nombre de preneurs n'étant actuellement pas tenus de comptabiliser d'actif et de passif à ce titre.

Suivant ce principe, le preneur comptabiliserait des actifs et des passifs pour les contrats de location dont la durée maximale possible excède 12 mois. Il comptabiliserait en effet une obligation d'effectuer des paiements locatifs (l'obligation locative) et un droit d'utilisation représentant son droit d'utiliser l'actif loué (l'actif sous-jacent) pour la durée de la location.

La façon dont le preneur comptabiliserait, évaluerait et présenterait les charges et les flux de trésorerie découlant d'un contrat de location dépendrait de s'il est susceptible ou non de consommer plus qu'une partie sans importance des avantages économiques intrinsèques de l'actif sous-jacent. Pour des raisons pratiques, cette appréciation serait souvent fondée sur la nature de l'actif sous-jacent.

Le preneur classerait la plupart des contrats de location d'actifs autres que des biens immobiliers (par exemple, du matériel, des avions, des voitures ou des camions) comme des contrats de location de type A, qu'il traiterait comme suit :

- (a) comptabilisation d'un droit d'utilisation et d'une obligation locative, évalués initialement à la valeur actualisée des paiements locatifs ;
- (b) comptabilisation de la désactualisation de l'obligation locative à titre de charge d'intérêts, séparément de l'amortissement du droit d'utilisation.

Le preneur classerait la plupart des contrats de location de biens immobiliers (c'est-à-dire un terrain ou un bâtiment (ou une partie d'un bâtiment), ou les deux) comme des contrats de location de type B, qu'il traiterait comme suit :

- (a) comptabilisation d'un droit d'utilisation et d'une obligation locative, évalués initialement à la valeur actualisée des paiements locatifs ;
- (b) comptabilisation d'une charge de location unique, regroupant la désactualisation de l'obligation locative et l'amortissement du droit d'utilisation, sur une base linéaire.

De même, le traitement comptable appliqué par le bailleur dépendrait de si le preneur est susceptible ou non de consommer plus qu'une partie sans importance des avantages économiques intrinsèques de l'actif sous-jacent. Pour des raisons pratiques, cette appréciation serait souvent fondée sur la nature de l'actif sous-jacent.

Le bailleur classerait la plupart des contrats de location d'actifs autres que des biens immobiliers comme des contrats de location de type A, qu'il traiterait comme suit :

- (a) décomptabilisation de l'actif sous-jacent et comptabilisation d'un droit de recevoir des paiements locatifs (la créance locative) et d'un actif résiduel (représentant les droits que le bailleur conserve sur l'actif sous-jacent) ;
- (b) comptabilisation de la désactualisation à la fois de la créance locative et de l'actif résiduel à titre de produits d'intérêts sur la durée de la location ;
- (c) comptabilisation de tout profit découlant du contrat de location à la date de début de la location (date de début).

Le bailleur classerait la plupart des contrats de location de biens immobiliers comme des contrats de location de type B, qu'il traiterait selon une approche similaire à celle actuellement utilisée pour la comptabilisation des contrats de location simple, comme suit :

- (a) maintien de la comptabilisation de l'actif sous-jacent ;
- (b) comptabilisation des revenus locatifs sur la durée de la location, généralement de manière linéaire.

Lors de l'évaluation des actifs et des passifs découlant du contrat de location, le preneur et le bailleur excluraient la plupart des paiements locatifs variables. En outre, le preneur et le bailleur ne tiendraient compte des paiements relatifs aux périodes optionnelles que si le preneur a un avantage économique important à exercer une option de prolongation ou à ne pas exercer une option de résiliation.

Pour les contrats de location dont la durée maximale possible (en tenant compte des options de prolongation) est de 12 mois ou moins, le preneur et le bailleur pourraient faire le choix, par catégorie d'actifs sous-jacents, d'appliquer une méthode comptable simplifiée similaire aux dispositions actuelles visant la comptabilisation des contrats de location simple.

L'entité devrait fournir les informations nécessaires pour permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie découlant des contrats de location.

Lors de la transition, le preneur et le bailleur comptabiliseraient et évalueraient les contrats de location, au début de la première période présentée, selon une approche rétrospective modifiée ou intégrale.

Quand les propositions entreraient-elles en vigueur?

Les conseils fixeront la date d'entrée en vigueur après examen des commentaires des parties intéressées sur le présent exposé-sondage révisé. Ils sont conscients que les propositions concernent presque toutes les entités présentant des états financiers, que certaines de ces entités sont parties à de nombreux contrats de location, et que les modifications qu'il est proposé d'apporter à la comptabilisation de ces contrats sont importantes. Ils tiendront compte de ces faits et d'autres facteurs pertinents lorsqu'ils fixeront la date d'entrée en vigueur.

Questions à l'intention des répondants

Les conseils invitent les particuliers et les organisations à exprimer leurs commentaires sur les propositions énoncées dans le présent exposé-sondage révisé et particulièrement sur les questions qui suivent. Les répondants ne sont pas tenus de traiter l'ensemble des questions.

Il est souhaitable que les personnes qui sont en faveur des propositions expriment leur opinion au même titre que celles qui ne le sont pas. Les commentaires sont d'autant plus utiles qu'ils indiquent et expliquent clairement le sujet ou la question qu'ils visent. Les personnes qui sont en désaccord avec une proposition sont invitées à préciser le libellé exact de la ou des modifications suggérées, avec motifs et, si possible, exemples à l'appui.

Les répondants doivent soumettre une seule lettre de commentaires, soit à l'IASB, soit au FASB. Les conseils examineront de concert toutes les lettres de commentaires reçues.

Champ d'application

Question 1 : identification d'un contrat de location

Le présent exposé-sondage révisé définit un contrat de location comme un « contrat par lequel est cédé le droit d'utiliser un actif (l'actif sous-jacent) pour une certaine période en échange d'une contrepartie ». Pour déterminer si un contrat contient un contrat de location, l'entité devrait apprécier :

- (a) si l'exécution du contrat dépend de l'utilisation d'un actif déterminé ; et
- (b) si le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation de l'actif déterminé pour une certaine période en échange d'une contrepartie.

Un contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif déterminé si le client a la capacité de décider de l'utilisation de l'actif et de tirer les avantages de son utilisation.

Êtes-vous d'accord avec la définition de « contrat de location » proposée et avec les dispositions énoncées aux paragraphes 6 à 19 sur la façon de déterminer si un contrat contient un contrat de location? Pourquoi? Dans la négative, comment définiriez-vous « contrat de location »? Veuillez aussi préciser dans quelles situations, le cas échéant, la définition proposée serait difficile à appliquer ou pourrait mener à une conclusion qui ne refléterait pas la réalité économique de la transaction.

Le modèle comptable

Selon le présent exposé-sondage révisé, l'entité serait tenue de comptabiliser les actifs et les passifs découlant d'un contrat de location.

Aux fins de la comptabilisation d'un contrat de location, le preneur et le bailleur classeraient le contrat selon que le preneur est susceptible ou non de consommer plus qu'une partie sans importance des avantages économiques intrinsèques de l'actif sous-jacent.

L'application du principe du degré de consommation devrait s'appuyer sur la présomption que les contrats de location de biens immobiliers sont des contrats de location de type B, alors que les contrats de location d'actifs autres que des biens immobiliers sont des contrats de location de type A, à moins qu'ils ne répondent à d'autres critères de classement spécifiés. Ces critères diffèrent selon qu'il s'agit d'un contrat de location de biens immobiliers ou d'un contrat de location d'actifs autres que des biens immobiliers afin de refléter la nature différente des biens immobiliers (qui contiennent souvent un élément terrain) et des actifs autres que des biens immobiliers.

Les conseils sont conscients que, pour certains contrats de location, l'application des critères de classement pourrait aboutir à des résultats différents de ceux qui seraient obtenus si seul le principe du degré de consommation était appliqué. Néanmoins, par souci de simplification, il est proposé dans le présent exposé-sondage révisé que l'entité soit tenue de classer les contrats de location en appliquant les critères de classement énoncés aux paragraphes 29 à 31.

Comptabilité du preneur

Le preneur devrait faire ce qui suit :

- (a) pour tous les contrats de location, comptabiliser un droit d'utilisation et une obligation locative, évalués initialement à la valeur actualisée des paiements locatifs (à moins qu'il ne choisisse d'appliquer l'exemption relative à la comptabilisation des contrats de location à court terme) ;
- (b) pour les contrats de location de type A, évaluer ultérieurement l'obligation locative sur la base du coût amorti et amortir le droit d'utilisation sur une base systématique reflétant le rythme auquel il s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés au droit d'utilisation. Il devrait aussi présenter la désactualisation de l'obligation locative à titre de charge d'intérêts, séparément de l'amortissement du droit d'utilisation ;

- (c) pour les contrats de location de type B, évaluer ultérieurement l'obligation locative sur la base du coût amorti et amortir le droit d'utilisation dans chaque période de façon à comptabiliser le coût de location total de manière linéaire sur la durée de la location. Chaque période, le preneur présenterait une charge de location unique regroupant la désactualisation de l'obligation locative et l'amortissement du droit d'utilisation.

Comptabilité du bailleur

Le bailleur devrait faire ce qui suit :

- (a) pour les contrats de location de type A, décomptabiliser l'actif sous-jacent et comptabiliser une créance locative et un actif résiduel. Il devrait également comptabiliser les deux éléments suivants :
- (i) la désactualisation à la fois de la créance locative et de l'actif résiduel à titre de produits d'intérêts sur la durée de la location,
 - (ii) tout profit découlant du contrat de location (selon le calcul décrit au paragraphe 74) à la date de début ;
- (b) pour les contrats de location de type B (et les contrats de location à court terme s'il choisit d'appliquer l'exemption relative aux contrats de location à court terme), continuer de comptabiliser l'actif sous-jacent et comptabiliser les revenus locatifs sur la durée de la location, généralement de manière linéaire.

Question 2 : comptabilité du preneur

Êtes-vous d'accord avec le fait que la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des charges et des flux de trésorerie découlant des contrats de location devraient différer pour des contrats différents, selon que le preneur est susceptible ou non de consommer plus qu'une partie sans importance des avantages économiques intrinsèques de l'actif sous-jacent? Pourquoi? Dans la négative, quelle approche proposeriez-vous à la place, et pourquoi?

Question 3 : comptabilité du bailleur

Êtes-vous d'accord avec le fait que le bailleur devrait appliquer des méthodes comptables différentes à des contrats de location différents, selon que le preneur est susceptible ou non de consommer plus qu'une partie sans importance des avantages économiques intrinsèques de l'actif sous-jacent? Pourquoi? Dans la négative, quelle approche proposeriez-vous à la place, et pourquoi?

Question 4 : classement du contrat de location

Êtes-vous d'accord avec le fait que le principe du degré attendu de consommation par le preneur des avantages économiques intrinsèques de l'actif sous-jacent devrait être appliqué conformément aux critères de classement énoncés aux paragraphes 28 à 34, lesquels diffèrent selon que l'actif sous-jacent est un bien immobilier ou non? Pourquoi? Dans la négative, quelle approche proposeriez-vous à la place, et pourquoi?

Évaluation

Selon le présent exposé-sondage révisé, le preneur et le bailleur seraient tenus d'évaluer les actifs et les passifs découlant de contrats de location sur une base :

- (a) qui reflète la durée de la location, soit la période non résiliable, à laquelle s'ajoutent les périodes visées par :
- (i) une option de prolongation du contrat de location si le preneur a un avantage économique important à exercer l'option,
 - (ii) une option de résiliation du contrat de location si le preneur a un avantage économique important à ne pas exercer l'option ;

- (b) qui tient compte des paiements locatifs fixes ainsi que des paiements locatifs variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux (tel que l'indice des prix à la consommation ou un taux d'intérêt du marché), mais qui ne tient pas compte des autres paiements locatifs variables à moins que ces paiements ne soient en substance des paiements fixes. Le preneur et le bailleur évalueraient les paiements locatifs variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux en utilisant l'indice ou le taux en vigueur à la date de début.

Le preneur devrait réévaluer l'obligation locative et le bailleur devrait réévaluer la créance locative dans les cas suivants :

- (a) en cas de changement dans les facteurs pertinents qui a pour conséquence de modifier la durée de la location (comme il est décrit au paragraphe B6) ;
- (b) en cas de changement dans un indice ou taux utilisé pour déterminer les paiements locatifs.

Question 5 : durée de la location

Êtes-vous d'accord avec les dispositions proposées visant la détermination de la durée de la location, y compris sa réévaluation en cas de changement dans les facteurs pertinents? Pourquoi? Dans la négative, de quelle façon selon vous le preneur et le bailleur devraient-ils déterminer la durée de la location, et pourquoi?

Question 6 : paiements locatifs variables

Êtes-vous d'accord avec les dispositions proposées visant l'évaluation des paiements locatifs variables, y compris leur réévaluation en cas de changement dans un indice ou taux utilisé pour déterminer les paiements locatifs? Pourquoi? Dans la négative, de quelle façon selon vous le preneur et le bailleur devraient-ils comptabiliser les paiements locatifs variables, et pourquoi?

Dispositions transitoires

Question 7 : dispositions transitoires

Selon les paragraphes C2 à C22, le preneur et le bailleur comptabiliseraient et évalueraient les contrats de location, au début de la première période présentée, selon une approche rétrospective modifiée ou intégrale. Êtes-vous d'accord avec les dispositions proposées? Pourquoi? Dans la négative, quelles dispositions transitoires proposeriez-vous, et pourquoi?

Y a-t-il d'autres questions de transition que les conseils devraient prendre en considération? Dans l'affirmative, lesquelles et pourquoi?

Informations à fournir

Question 8 : informations à fournir

Les paragraphes 58 à 67 et 98 à 109 énoncent les obligations d'information du preneur et du bailleur. Les dispositions proposées couvrent notamment les analyses par échéance des paiements locatifs non actualisés, les rapprochements des montants comptabilisés dans l'état de la situation financière et les informations explicatives concernant les contrats de location (y compris les informations sur les paiements locatifs variables et les options). Êtes-vous d'accord avec les dispositions proposées? Pourquoi? Dans la négative, quelles modifications y apporteriez-vous, et pourquoi?

[Les questions 9 à 11, posées par le FASB seulement, n'ont pas été traduites en français.]

IAS 40 Immeubles de placement**Question 12 (IASB seulement) : modifications corrélatives qu'il est proposé d'apporter à IAS 40**

Le présent exposé-sondage révisé présente aussi des modifications corrélatives (non traduites en français) que l'IASB propose d'apporter à d'autres IFRS, dont IAS 40 *Immeubles de placement*. Il est proposé de modifier IAS 40 pour faire entrer dans son champ d'application le droit d'utilisation découlant de la location d'un bien immobilier répondant à la définition d'un immeuble de placement. Cela représenterait un changement par rapport au champ d'application actuel d'IAS 40 qui permet, mais n'impose pas, de comptabiliser comme un immeuble de placement selon le modèle de la juste valeur décrit dans IAS 40 un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location simple si ce bien immobilier répond à la définition d'un immeuble de placement.

Êtes-vous d'accord pour que le droit d'utilisation entre dans le champ d'application d'IAS 40 si le bien immobilier loué répond à la définition d'un immeuble de placement? Dans la négative, quelle approche proposeriez-vous à la place, et pourquoi?

Norme internationale d'information financière X [en projet] *Contrats de location*

Introduction

- 1 **La présente norme [en projet] traite de la comptabilisation des contrats de location. Elle pose comme principe fondamental que l'entité doit comptabiliser les actifs et les passifs découlant d'un contrat de location.**
- 2 Lorsqu'elle applique la présente norme [en projet], l'entité doit tenir compte des termes et conditions du contrat et de tous les faits et circonstances connexes. L'entité doit appliquer la présente norme [en projet] de façon systématique aux contrats de location présentant des caractéristiques similaires et conclus dans des circonstances similaires.

Objectif

- 3 L'objectif de la présente norme [en projet] est d'établir les principes que le *preneur* et le *bailleur* doivent appliquer pour présenter des informations utiles aux utilisateurs des états financiers concernant le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie découlant d'un *contrat de location*.

Champ d'application

- 4 L'entité doit appliquer la présente norme [en projet] à tous les contrats de location au sens du paragraphe 6, y compris aux *contrats de sous-location* d'un *droit d'utilisation*, sauf :
 - (a) les contrats de location d'immobilisations incorporelles dans le cas du bailleur (voir IFRS X [en projet] *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*¹) ;
 - (b) les contrats de location qui portent sur la prospection ou l'utilisation de minerais, de pétrole, de gaz naturel ou d'autres ressources non renouvelables similaires (voir IFRS 6 *Prospection et évaluation de ressources minérales*) ;
 - (c) les contrats de location d'actifs biologiques (voir IAS 41 *Agriculture*) ;
 - (d) les accords de concession de services qui entrent dans le champ d'application d'IFRIC 12, *Accords de concession de services*.
- 5 Le preneur n'est pas tenu d'appliquer la présente norme [en projet] aux contrats de location qui portent sur des immobilisations incorporelles.

Identification d'un contrat de location

- 6 Le contrat de location est un *contrat* par lequel est cédé le droit d'utiliser un actif (*l'actif sous-jacent*) pour une certaine période en échange d'une contrepartie.
- 7 **À la date de passation d'un contrat, l'entité doit déterminer si celui-ci est ou contient un contrat de location et pour ce faire elle évalue :**
 - (a) **si l'exécution du contrat dépend de l'utilisation d'un actif déterminé (comme il est décrit aux paragraphes 8 à 11) ; et**
 - (b) **si le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation de l'actif déterminé pour une certaine période en échange d'une contrepartie (comme il est décrit aux paragraphes 12 à 19).**

¹ Dans le présent document, toute référence à IFRS X [en projet] *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* renvoie à l'exposé-sondage *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* publié par l'IASB en novembre 2011.

L'exécution du contrat dépend de l'utilisation d'un actif déterminé

- 8 L'actif est habituellement déterminé par sa mention explicite au contrat. Toutefois, même si un actif est explicitement mentionné, l'exécution du contrat ne dépend pas de l'utilisation d'un actif déterminé si le fournisseur (c'est-à-dire l'entité qui fournit le bien ou le service prévu au contrat) a le droit substantiel de remplacer l'actif pendant la durée du contrat. En revanche, même sans mention explicite d'un actif au contrat, l'exécution peut dépendre de l'utilisation d'un actif déterminé si le fournisseur n'a pas le droit substantiel de remplacer l'actif par un autre.
- 9 Le droit du fournisseur de remplacer l'actif est substantiel lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :
- (a) le fournisseur peut remplacer l'actif par un autre sans avoir à obtenir le consentement du client (c'est-à-dire l'entité qui reçoit le bien ou le service prévu au contrat) ;
 - (b) aucun obstacle (économique ou autre) n'empêche le fournisseur de remplacer l'actif par un autre pendant la durée du contrat. Parmi les exemples de tels obstacles, il y a les suivants :
 - (i) les coûts associés au remplacement de l'actif par un autre sont tellement élevés qu'ils constituent un facteur de dissuasion économique contre son remplacement pendant la durée du contrat,
 - (ii) les obstacles opérationnels qui empêchent ou dissuadent le fournisseur de remplacer l'actif (par exemple, le fait que le fournisseur n'ait pas aisément accès à un actif de remplacement ou qu'il ne puisse pas en fournir un dans un délai raisonnable ou sans engager des coûts importants).
- 10 L'exécution du contrat peut dépendre de l'utilisation d'un actif déterminé même si le fournisseur a le droit ou l'obligation de fournir un actif de remplacement lorsque l'actif sous-jacent ne fonctionne pas correctement ou qu'une mise à niveau technique est disponible. Elle peut aussi dépendre de l'utilisation d'un actif déterminé même si le fournisseur a le droit ou l'obligation de remplacer l'actif pour une raison quelconque à une ou à compter d'une date donnée seulement. Dans ce dernier cas, l'exécution du contrat peut dépendre de l'utilisation d'un actif déterminé jusqu'à la date à laquelle le droit ou l'obligation de remplacement prend effet.
- 11 Une partie physiquement distincte d'un actif (par exemple, l'étage d'un immeuble) peut constituer un actif déterminé. Toutefois, une partie de la capacité d'un actif (par exemple, une partie de la capacité d'un câble à fibres optiques représentant moins de la quasi-totalité de la capacité du câble) ne peut pas constituer un actif déterminé parce qu'elle n'est pas physiquement distincte de la capacité restante de l'actif.

Le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif déterminé

- 12 Le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif déterminé si, pendant toute la durée du contrat, les deux conditions suivantes sont réunies :
- (a) le client a la capacité de décider de l'utilisation de l'actif déterminé (comme il est décrit aux paragraphes 13 à 17) ;
 - (b) le client a la capacité de tirer les avantages de l'utilisation de l'actif déterminé (comme il est décrit aux paragraphes 18 et 19).

Capacité de décider de l'utilisation

- 13 Le client a la capacité de décider de l'utilisation d'un actif lorsque le contrat lui confère des droits qui lui donnent la capacité de prendre les décisions concernant l'utilisation de l'actif qui ont l'incidence la plus importante sur les avantages économiques devant être tirés de cette utilisation pendant toute la durée du contrat.
- 14 Les décisions susceptibles d'avoir l'incidence la plus importante sur les avantages économiques devant être tirés de l'utilisation de l'actif comprennent, entre autres, celles visant à déterminer ou à modifier l'un ou l'autre des éléments suivants :
- (a) la manière dont l'actif est utilisé et la fin à laquelle il est utilisé pendant la durée du contrat ;
 - (b) la manière dont l'actif est exploité pendant la durée du contrat ;
 - (c) l'exploitant de l'actif.

- 15 Dans certains contrats où il n’y a pratiquement pas de décisions à prendre quant à l’utilisation de l’actif après la *date de début*, la capacité du client de décider de l’utilisation de l’actif peut être acquise à ou avant cette date. Par exemple, le client peut participer à la conception de l’actif en vue de l’utilisation qu’il compte en faire ou à la détermination des termes et conditions du contrat, de sorte que les décisions concernant l’utilisation de l’actif qui ont l’incidence la plus importante sur les avantages économiques devant être tirés de cette utilisation sont prédéterminées. En pareil cas, le client a la capacité de décider de l’utilisation de l’actif pendant toute la durée du contrat par suite des décisions qu’il a prises à ou avant la date de début du contrat.
- 16 Le contrat peut contenir des clauses qui restreignent l’utilisation de l’actif par le client ; par exemple, le contrat peut spécifier l’utilisation maximale qui peut être faite de l’actif afin de protéger les droits du fournisseur sur l’actif. De tels droits de protection qui restreignent l’utilisation de l’actif par le client n’empêchent pas en soi le client d’avoir la capacité de décider de l’utilisation de l’actif.
- 17 Les droits qui donnent au client la capacité de spécifier la production de l’actif (par exemple, la quantité et la description des biens ou services produits par l’actif) ne signifient pas en soi que le client a la capacité de décider de l’utilisation de l’actif. La capacité de spécifier la production, sans autres droits décisionnels relatifs à l’utilisation de l’actif, donne au client les mêmes droits que ceux dont dispose un client achetant des services.

Capacité de tirer les avantages de l’utilisation

- 18 La capacité du client de tirer les avantages de l’utilisation de l’actif s’entend de son droit d’obtenir la quasi-totalité des avantages économiques potentiels découlant de l’utilisation de l’actif pendant toute la durée du contrat. Le client peut tirer des avantages économiques de l’utilisation de l’actif directement ou indirectement de différentes façons, notamment en utilisant, consommant, détenant ou sous-louant l’actif. Les avantages économiques tirés de l’utilisation de l’actif comprennent la production principale et les sous-produits qui en sont issus sous forme de biens et services. Ils comprennent également les autres avantages économiques liés à l’utilisation de l’actif qui pourraient découler d’une transaction commerciale avec une tierce partie.
- 19 Le client n’a pas la capacité de tirer les avantages de l’utilisation de l’actif si les deux conditions suivantes sont réunies :
- (a) il ne peut obtenir les avantages découlant de l’utilisation de l’actif qu’en combinaison avec des biens ou des services supplémentaires qui sont fournis par le fournisseur et qui ne sont pas vendus séparément par le fournisseur ni par d’autres fournisseurs ;
 - (b) l’actif est accessoire à la prestation de services parce qu’il a été conçu pour fonctionner seulement en combinaison avec les biens ou les services supplémentaires fournis par le fournisseur. En pareil cas, le client reçoit un ensemble de biens ou de services qui se combinent pour former un service global constituant l’objet du contrat passé par le client.

Séparation des composantes du contrat

- 20 Une fois qu’elle a déterminé qu’un contrat contient un contrat de location selon les paragraphes 6 à 19, l’entité doit identifier chaque composante de location distincte contenue dans le contrat. Elle doit considérer le droit d’utilisation d’un actif comme une composante de location distincte si les deux critères suivants sont remplis :
- (a) le preneur peut tirer avantage de l’utilisation de l’actif pris isolément ou en le combinant avec d’autres ressources aisément disponibles. Les ressources aisément disponibles sont des biens ou des services vendus ou loués séparément (par le bailleur ou d’autres fournisseurs) ou des ressources que le preneur a déjà obtenues (auprès du bailleur ou dans le cadre d’autres opérations ou événements) ;
 - (b) l’actif sous-jacent ne dépend pas des autres actifs sous-jacents prévus au contrat, et n’y est pas étroitement lié.
- 21 L’entité doit comptabiliser chaque composante de location comme un contrat de location distinct, séparément des autres composantes du contrat, sous réserve des dispositions des paragraphes 23(b)(ii) et 23(c). Elle doit répartir, conformément aux paragraphes 22 à 24, la contrepartie prévue au contrat entre chacune des composantes de location qui ont été identifiées.

Bailleur

- 22 Après avoir identifié les composantes de location dans un contrat selon le paragraphe 20, le bailleur doit répartir la contrepartie prévue au contrat conformément aux dispositions des paragraphes 70 à 76 d'IFRS X [en projet] *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients*.

Preneur

- 23 Après avoir identifié les composantes de location dans un contrat selon le paragraphe 20, le preneur doit répartir la contrepartie prévue au contrat comme suit :
- (a) s'il existe un *prix distinct* observable pour chacune des composantes du contrat, il doit répartir la contrepartie entre ces composantes sur la base de leur prix distinct relatif ;
 - (b) s'il existe un *prix distinct* observable pour au moins une des composantes du contrat, mais pas pour chacune d'elles, il doit répartir la contrepartie prévue au contrat comme suit :
 - (i) la portion correspondant au prix distinct de chaque composante aux composantes dont le prix est observable,
 - (ii) la portion restante aux composantes sans prix observable. Si au moins l'une d'elles est une composante de location, le preneur doit regrouper ces composantes et les comptabiliser comme une seule composante de location ;
 - (c) en l'absence de prix distinct observable pour l'une ou l'autre des composantes du contrat, il doit regrouper toutes les composantes et les comptabiliser comme une seule composante de location.
- 24 Un prix observable est le prix demandé par le bailleur ou un autre fournisseur similaire pour une composante de location, de bien ou de service similaire prise séparément.

Durée de la location (paragraphes B2 à B6)

- 25 L'entité doit déterminer la *durée de la location* comme étant la période pendant laquelle le contrat de location est non résiliable, à laquelle s'ajoutent les périodes visées par :
- (a) une option de prolongation du contrat de location, si le preneur a un avantage économique important à exercer l'option ;
 - (b) une option de résiliation du contrat de location, si le preneur a un avantage économique important à ne pas exercer l'option.
- 26 À la date de début, lorsqu'elle évalue si le preneur a un avantage économique important à exercer l'option de prolongation du contrat de location ou à ne pas exercer l'option de résiliation du contrat, l'entité doit tenir compte des facteurs liés au contrat, à l'actif, à l'entité et au marché comme il est expliqué au paragraphe B5. Ces facteurs doivent être pris en considération globalement, car l'existence d'un facteur ne signifie pas nécessairement que le preneur a un avantage économique important à exercer, ou à ne pas exercer, une option.
- 27 L'entité doit réexaminer la durée de la location dans l'un ou l'autre des cas suivants seulement :
- (a) un changement dans les facteurs pertinents, comme il est expliqué au paragraphe B6, a pour conséquence que le preneur obtient, ou au contraire n'a plus, un avantage économique important à exercer l'option de prolongation du contrat de location ou à ne pas exercer l'option de résiliation du contrat. Un changement dans les facteurs liés au marché (tels que les taux du marché pour la location d'un actif comparable) n'entraîne pas en soi la nécessité de réexaminer la durée de la location ;
 - (b) le preneur :
 - (i) soit choisit d'exercer une option alors que l'entité avait précédemment déterminé qu'il n'avait pas d'avantage économique important à l'exercer,
 - (ii) soit choisit de ne pas exercer une option alors que l'entité avait précédemment déterminé qu'il avait un avantage économique important à l'exercer.

Classement du contrat de location

- 28 **À la date de début, l'entité doit classer le contrat de location soit comme un contrat de location de type A, soit comme un contrat de location de type B. Elle ne doit pas réexaminer le classement après la date de début.**
- 29 Si l'actif sous-jacent n'est pas un *bien immobilier*, l'entité doit classer le contrat de location comme un contrat de location de type A, sauf si l'un ou l'autre des deux critères suivants est rempli :
- (a) la durée de la location couvre une partie non importante de la *durée de vie économique* totale de l'actif sous-jacent ;
 - (b) la valeur actualisée des *paiements locatifs* est non importante par rapport à la juste valeur de l'actif sous-jacent à la date de début.
- Si l'un ou l'autre de ces deux critères est rempli, le contrat de location est classé comme un contrat de location de type B.
- 30 Si l'actif sous-jacent est un bien immobilier, l'entité doit classer le contrat de location comme un contrat de location de type B, sauf si l'un ou l'autre des deux critères suivants est rempli :
- (a) la durée de la location couvre la majeure partie de la durée de vie économique restante de l'actif sous-jacent ;
 - (b) la valeur actualisée des paiements locatifs correspond à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif sous-jacent à la date de début.
- Si l'un ou l'autre de ces deux critères est rempli, le contrat de location est classé comme un contrat de location de type A.
- 31 Nonobstant les dispositions des paragraphes 29 et 30, le contrat de location est classé comme un contrat de location de type A si le preneur a un avantage économique important à exercer une option d'achat de l'actif sous-jacent.
- 32 Si une composante de location comporte le droit d'utiliser plus d'un actif, l'entité doit déterminer la nature de l'actif sous-jacent en se fondant sur la nature de l'actif principal de la composante de location. L'entité doit considérer la durée de vie économique de l'actif principal comme étant la durée de vie économique de l'actif sous-jacent lorsqu'elle applique les critères de classement énoncés aux paragraphes 29 et 30.
- 33 Nonobstant les dispositions du paragraphe 32, si une composante de location comporte à la fois un terrain et un bâtiment, l'entité doit considérer la durée de vie économique du bâtiment comme étant la durée de vie économique de l'actif sous-jacent lorsqu'elle applique les critères de classement énoncés au paragraphe 30.
- 34 Lorsqu'elle classe un contrat de sous-location, l'entité doit l'évaluer par rapport à l'actif sous-jacent (par exemple, l'immobilisation corporelle qui est l'objet du contrat de location) et non par rapport au droit d'utilisation.
- 35 Le preneur ne doit pas classer le contrat de location comme un contrat de location de type A ou de type B s'il choisit d'évaluer le droit d'utilisation conformément au paragraphe 52 ou au paragraphe 53. Un tel contrat de location doit être traité comme un contrat de location de type A lors de l'application des dispositions pertinentes en matière de présentation et d'informations à fournir.

Modification du contrat

- 36 Si les termes et conditions contractuels sont modifiés et que le contrat de location existant s'en trouve substantiellement modifié, l'entité doit comptabiliser le contrat modifié comme un nouveau contrat à la date d'entrée en vigueur des modifications. L'entité doit comptabiliser, en résultat net, toute différence entre la valeur comptable des actifs et passifs découlant du contrat de location initial et la valeur comptable des actifs et passifs découlant du nouveau contrat. Les modifications substantielles découlant de la modification du contrat comprennent les modifications apportées à la durée contractuelle de la location ou au montant des paiements locatifs contractuels par rapport aux termes et conditions du contrat de location initial.

Preneur

Comptabilisation

- 37 **À la date de début, le preneur doit comptabiliser un droit d'utilisation et une *obligation locative*.**

Évaluation

Évaluation initiale

- 38 À la date de début, le preneur doit évaluer les deux éléments suivants :
- (a) l'obligation locative à la valeur actualisée des paiements locatifs calculée au *taux que le bailleur demande au preneur*. Si ce taux ne peut être déterminé facilement, le preneur doit utiliser son *taux d'emprunt marginal* (voir les paragraphes B7 à B9) ;
 - (b) le droit d'utilisation, comme il est décrit au paragraphe 40.

Évaluation initiale des paiements locatifs compris dans l'obligation locative

- 39 À la date de début, les paiements locatifs inclus dans l'obligation locative comprennent les paiements suivants relatifs au droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée de la location (décrite au paragraphe 25) qui n'ont pas encore été effectués :
- (a) les paiements fixes, moins tous les avantages incitatifs à la location à recevoir du bailleur ;
 - (b) les *paiements locatifs variables* qui sont fonction d'un indice ou d'un taux (tel que l'indice des prix à la consommation ou un taux d'intérêt du marché), évalués initialement au moyen de l'indice ou du taux en vigueur à la date de début ;
 - (c) les paiements locatifs variables qui sont en substance des paiements fixes ;
 - (d) les sommes que le preneur est susceptible d'avoir à payer au titre des *garanties de valeur résiduelle* ;
 - (e) le prix d'exercice d'une option d'achat si le preneur a un avantage économique important à exercer l'option (ce qui est déterminé à l'aide des facteurs décrits au paragraphe B5) ;
 - (f) les pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location, si la durée de la location (déterminée conformément au paragraphe 25) reflète l'exercice par le preneur d'une option de résiliation du contrat de location.

Évaluation initiale du droit d'utilisation

- 40 À la date de début, le coût du droit d'utilisation doit comprendre tous les éléments suivants :
- (a) le montant correspondant à l'évaluation initiale de l'obligation locative ;
 - (b) tous les paiements locatifs versés au bailleur à ou avant la date de début, moins tous les avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
 - (c) tous les *coûts directs initiaux* engagés par le preneur (décrits aux paragraphes B10 et B11).

Évaluation ultérieure

- 41 Après la date de début, le preneur doit évaluer comme suit les deux éléments suivants :
- (a) l'obligation locative, en augmentant sa valeur comptable pour refléter sa désactualisation et en réduisant sa valeur comptable pour refléter les paiements locatifs effectués au cours de la période. Le preneur doit déterminer l'augmentation due à la désactualisation de l'obligation locative à chaque période couverte par la durée de la location comme étant le montant qui correspond à l'application, au solde du passif, d'un taux d'actualisation constant pour la période, en tenant compte des dispositions relatives à la réévaluation énoncées au paragraphe 43 ;
 - (b) le droit d'utilisation, au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, en tenant compte des dispositions relatives à la réévaluation énoncées au paragraphe 43, sauf si le paragraphe 52 ou le paragraphe 53 s'applique.
- 42 Après la date de début, le preneur doit comptabiliser tous les éléments suivants en résultat net, à moins que les coûts ne soient inclus dans la valeur comptable d'un autre actif conformément à d'autres normes applicables :
- (a) pour les contrats de location de type A, la désactualisation de l'obligation locative à titre de charge d'intérêts et l'amortissement du droit d'utilisation ;

- (b) pour les contrats de location de type B, une charge de location unique, regroupant la désactualisation de l'obligation locative et l'amortissement du droit d'utilisation, dont le calcul est fait de façon à répartir le coût restant du contrat de location (décrit aux paragraphes B15 et B16) de manière linéaire sur la durée restante de la location. Toutefois, la charge de location pour la période ne doit pas être inférieure à la désactualisation de l'obligation locative pour la période ;
- (c) les paiements locatifs variables qui ne sont pas inclus dans l'obligation locative dans la période au cours de laquelle naît l'obligation d'effectuer ces paiements.

Réévaluation de l'obligation locative

- 43 Après la date de début, le preneur doit réévaluer l'obligation locative pour refléter les changements apportés aux paiements locatifs conformément au paragraphe 44 et les changements apportés au taux d'actualisation conformément aux paragraphes 45 et 46. Il doit comptabiliser le montant de la réévaluation de l'obligation locative à titre d'ajustement du droit d'utilisation, sous réserve de ce qui suit :
- (a) il doit déterminer le montant de la réévaluation qui découle de la variation d'un indice ou d'un taux (comme il est indiqué au paragraphe 44(d)) et qui est attribuable à la période considérée et comptabiliser ce montant en résultat net ;
 - (b) si la valeur comptable du droit d'utilisation est réduite à zéro, il doit comptabiliser le montant restant de la réévaluation en résultat net.
- 44 Le preneur doit réexaminer les paiements locatifs en cas de changement dans l'un ou l'autre des éléments suivants :
- (a) la durée de la location, comme il est décrit au paragraphe 27. Le preneur doit déterminer le montant révisé des paiements locatifs en fonction de la durée révisée de la location ;
 - (b) les facteurs pertinents, de sorte qu'il obtient, ou n'a plus, un avantage économique important à exercer une option d'achat de l'actif sous-jacent, selon le paragraphe B6. Le preneur doit déterminer le montant révisé des paiements locatifs de façon à refléter la variation des montants à payer en vertu de l'option d'achat ;
 - (c) les sommes qu'il est susceptible d'avoir à payer au titre des garanties de valeur résiduelle. Le preneur doit déterminer le montant révisé des paiements locatifs de façon à refléter la variation des sommes qu'il est susceptible d'avoir à payer au titre des garanties de valeur résiduelle ;
 - (d) un indice ou taux utilisé pour déterminer les paiements locatifs au cours de la période de présentation de l'information financière. Le preneur doit déterminer le montant révisé des paiements locatifs en utilisant l'indice ou le taux en vigueur à la date de clôture.
- 45 Le preneur doit réexaminer le taux d'actualisation en cas de changement dans l'un ou l'autre des éléments suivants, à moins que l'éventualité du changement ait été prise en compte dans la détermination du taux d'actualisation à la date de début :
- (a) la durée de la location ;
 - (b) les facteurs pertinents, de sorte qu'il obtient, ou n'a plus, un avantage économique important à exercer une option d'achat de l'actif sous-jacent ;
 - (c) un taux d'intérêt de référence, si des paiements locatifs variables sont déterminés en fonction de ce taux.
- 46 Le preneur doit déterminer le taux d'actualisation révisé à la date de réexamen comme étant le taux que le bailleur lui demanderait à cette date (ou, si ce taux ne peut être déterminé facilement, comme étant son taux d'emprunt marginal) en fonction de la durée restante de la location.

Amortissement du droit d'utilisation

Contrats de location de type A

- 47 Pour les contrats de location de type A, le preneur doit amortir le droit d'utilisation sur une base linéaire, à moins qu'une autre base systématique ne soit plus représentative du rythme auquel il s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés au droit d'utilisation.
- 48 Le preneur doit amortir le droit d'utilisation sur la période allant de la date de début jusqu'au terme de la *durée d'utilité* du droit d'utilisation, ou jusqu'au terme de la durée de la location s'il est antérieur. Toutefois, si le preneur a un avantage économique important à exercer une option d'achat, il doit amortir le droit d'utilisation jusqu'au terme de la durée d'utilité de l'actif sous-jacent.

- 49 Sous réserve des dispositions des paragraphes 47 et 48, le preneur doit par ailleurs appliquer les dispositions relatives à l'amortissement énoncées dans IAS 16 *Immobilisations corporelles* lorsqu'il amortit le droit d'utilisation.

Contrats de location de type B

- 50 Pour les contrats de location de type B, le preneur doit déterminer l'amortissement du droit d'utilisation pour la période comme étant la différence entre les deux montants suivants :
- (a) la charge de location pour la période, déterminée conformément au paragraphe 42(b) ;
 - (b) la désactualisation de l'obligation locative pour la période, déterminée conformément au paragraphe 41(a).

Dépréciation du droit d'utilisation

- 51 Le preneur doit déterminer si le droit d'utilisation s'est déprécié et doit le cas échéant comptabiliser toute perte de valeur conformément à IAS 36 *Dépréciation d'actifs*.

Autres bases d'évaluation du droit d'utilisation

- 52 Le preneur doit évaluer les droits d'utilisation découlant d'une location immobilière selon le modèle de la juste valeur décrit dans IAS 40 si le bien immobilier loué répond à la définition d'un *immeuble de placement* et que le preneur choisit comme méthode comptable le modèle de la juste valeur décrit dans IAS 40.
- 53 Le preneur peut évaluer les droits d'utilisation relatifs à une catégorie d'immobilisations corporelles à leur montant réévalué conformément à IAS 16 s'il réévalue tous les actifs compris dans cette catégorie d'immobilisations corporelles.

Présentation

- 54 Le preneur doit présenter, soit dans l'état de la situation financière, soit dans les notes, tous les éléments suivants :
- (a) les droits d'utilisation, séparément des autres actifs ;
 - (b) les obligations locatives, séparément des autres passifs ;
 - (c) les droits d'utilisation découlant des contrats de location de type A, séparément des droits d'utilisation découlant des contrats de location de type B et des droits d'utilisation évalués à leur montant réévalué ;
 - (d) les obligations locatives découlant des contrats de location de type A, séparément des obligations locatives découlant des contrats de location de type B.
- 55 Si le preneur ne présente pas les droits d'utilisation et les obligations locatives séparément dans l'état de la situation financière, il doit :
- (a) présenter les droits d'utilisation dans le poste où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient ; et
 - (b) indiquer dans quels postes de l'état de la situation financière sont inclus les droits d'utilisation et les obligations locatives.
- 56 Dans l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, le preneur doit présenter les deux éléments suivants :
- (a) pour les contrats de location de type A, la désactualisation de l'obligation locative, séparément de l'amortissement du droit d'utilisation ;
 - (b) pour les contrats de location de type B, la désactualisation de l'obligation locative regroupée avec l'amortissement du droit d'utilisation.
- 57 Dans le tableau des flux de trésorerie, le preneur doit classer les éléments suivants comme suit :
- (a) les remboursements de principal de l'obligation locative découlant de contrats de location de type A sont classés dans les activités de financement ;

- (b) la désactualisation de l'obligation locative découlant de contrats de location de type A est classée conformément aux dispositions relatives aux intérêts versés énoncées dans IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie* ;
- (c) les paiements au titre des contrats de location de type B sont classés dans les activités d'exploitation ;
- (d) les paiements locatifs variables et les paiements au titre de *contrats de location à court terme* qui ne sont pas inclus dans l'obligation locative sont classés dans les activités d'exploitation.

Informations à fournir

58 **L'objectif des obligations d'information est de permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie liés aux contrats de location. Pour atteindre cet objectif, le preneur doit fournir des informations qualitatives et quantitatives sur tous les éléments suivants :**

- (a) **ses contrats de location (comme il est décrit aux paragraphes 60(a) et 60(b)) ;**
- (b) **les jugements importants sur lesquels il s'est basé pour appliquer la présente norme [en projet] à ses contrats de location (comme il est décrit au paragraphe 60(c)) ;**
- (c) **les montants comptabilisés dans les états financiers relativement à ses contrats de location (comme il est décrit aux paragraphes 61 à 67).**

59 Le preneur doit s'interroger sur le niveau de détail nécessaire pour remplir l'objectif en matière d'informations à fournir et sur l'importance à accorder à chacune des diverses obligations. Il doit regrouper ou ventiler les informations de manière à ne pas noyer des informations utiles dans une profusion de détails peu importants ou dans un regroupement d'éléments disparates.

60 Le preneur doit fournir les informations suivantes :

- (a) des informations sur la nature de ses contrats de location, y compris :
 - (i) une description générale de ces contrats,
 - (ii) la base et les termes et conditions qui sous-tendent la détermination des paiements locatifs variables,
 - (iii) l'existence d'options de prolongation ou de résiliation et les termes et conditions dont elles sont assorties. Le preneur doit fournir des explications sur les options qui sont comptabilisées comme partie intégrante du droit d'utilisation et de l'obligation locative et sur celles qui ne le sont pas,
 - (iv) l'existence de garanties de valeur résiduelle données par le preneur et les termes et conditions dont elles sont assorties,
 - (v) les restrictions ou clauses restrictives (*covenants*) imposées par des contrats de location, notamment celles concernant les dividendes ou la possibilité de contracter des obligations financières supplémentaires,

le preneur doit préciser quelles sont, parmi les informations fournies sur la nature de ses contrats de location, celles qui se rapportent à des contrats de sous-location ;

- (b) des informations sur les contrats de location qui n'ont pas encore débuté, mais qui créent des droits et obligations importants pour lui ;
- (c) des informations relatives aux hypothèses et jugements importants sur lesquels il s'est basé pour appliquer la présente norme [en projet], lesquels peuvent notamment concerner :
 - (i) la détermination qu'un contrat contient un contrat de location (comme il est décrit aux paragraphes 6 à 19),
 - (ii) la répartition de la contrepartie prévue au contrat entre les composantes de location et les composantes autres que de location (comme il est décrit aux paragraphes 23 et 24),
 - (iii) la détermination du taux d'actualisation (comme il est décrit aux paragraphes B7 à B9).

61 Le preneur doit fournir des rapprochements, par catégorie d'actifs sous-jacents, des soldes d'ouverture et de clôture des droits d'utilisation. Ces rapprochements doivent être présentés séparément pour les droits d'utilisation découlant des contrats de location de type A, ceux découlant des contrats de location de type B et ceux évalués à des montants réévalués. Ces rapprochements doivent inclure les informations qui permettent de mieux comprendre les variations de la valeur comptable des droits d'utilisation, notamment en ce qui concerne :

- (a) les augmentations attribuables au début de contrats de location ou à leur prolongation ;
 - (b) les reclassements résultant de l'exercice d'une option d'achat par le preneur ;
 - (c) les diminutions attribuables à la résiliation de contrats de location ;
 - (d) les réévaluations résultant de la variation d'un indice ou d'un taux utilisé dans la détermination des paiements locatifs ;
 - (e) l'amortissement ;
 - (f) les effets des regroupements d'entreprises ;
 - (g) la dépréciation.
- 62 Le preneur qui évalue, selon le modèle de la juste valeur décrit dans IAS 40 (conformément au paragraphe 52), ses droits d'utilisation relatifs à un immeuble de placement loué peut choisir de ne pas fournir les informations exigées au paragraphe 61 pour ces droits d'utilisation.
- 63 Si le preneur évalue des droits d'utilisation à leur montant réévalué, il doit fournir les informations suivantes :
- (a) la date d'entrée en vigueur de la réévaluation ;
 - (b) le montant de l'écart de réévaluation se rapportant aux droits d'utilisation à l'ouverture et à la clôture de la période de présentation de l'information financière, en indiquant les changements survenus au cours de la période et toute restriction sur la distribution du solde aux actionnaires.
- 64 Le preneur doit fournir un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture de l'obligation locative découlant des contrats de location de type A et, séparément, de l'obligation locative découlant des contrats de location de type B. Ces rapprochements doivent inclure la désactualisation de l'obligation locative pour la période et les autres informations qui permettent de mieux comprendre les variations de la valeur comptable de l'obligation locative, notamment en ce qui concerne :
- (a) la création de passifs attribuable au début de contrats de location ou à leur prolongation ;
 - (b) l'extinction de passifs attribuable à la résiliation de contrats de location ;
 - (c) les réévaluations résultant de la variation d'un indice ou d'un taux utilisé dans la détermination des paiements locatifs ;
 - (d) la trésorerie versée ;
 - (e) les écarts de change ;
 - (f) les effets des regroupements d'entreprises.
- 65 Le preneur doit indiquer les coûts comptabilisés dans la période relativement aux paiements locatifs variables qui ne sont pas inclus dans l'obligation locative.
- 66 Le preneur doit fournir des informations sur les acquisitions de droits d'utilisation en contrepartie d'obligations locatives, pour les contrats de location de type A et de type B, à titre d'informations supplémentaires sur les transactions sans effet sur la trésorerie (voir IAS 7).
- 67 Au lieu des analyses des échéances exigées aux paragraphes 39(a) et (b) d'IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir*, le preneur doit fournir une analyse par échéance de l'obligation locative, en présentant les flux de trésorerie non actualisés sur une base annuelle pour au moins chacune des cinq premières années et leur montant total pour les années subséquentes. Il doit rapprocher les flux de trésorerie non actualisés et l'obligation locative comptabilisée dans l'état de la situation financière.

Bailleur

Contrats de location de type A

Comptabilisation

- 68 À la date de début, le bailleur doit :
- (a) **décomptabiliser la valeur comptable de l'actif sous-jacent (s'il avait été comptabilisé auparavant) ;**
 - (b) **comptabiliser une créance locative ;**
 - (c) **comptabiliser un actif résiduel ;**

- (d) **comptabiliser en résultat net tout profit ou perte sur le contrat de location (comme il est décrit au paragraphe 74).**

Évaluation

Évaluation initiale

69 À la date de début, le bailleur doit évaluer les deux éléments suivants :

- (a) **la créance locative à la valeur actualisée des paiements locatifs calculée au taux qu'il demande au preneur (comme il est décrit aux paragraphes B8 et B9), majorée des coûts directs initiaux (décrits aux paragraphes B10 et B11) ;**
- (b) **l'actif résiduel, comme il est décrit au paragraphe 71.**

Évaluation initiale des paiements locatifs compris dans la créance locative

70 À la date de début, les paiements locatifs inclus dans la créance locative doivent comprendre les paiements suivants relatifs au droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée de la location (décrite au paragraphe 25) qui n'ont pas encore été reçus :

- (a) les paiements fixes, moins tous les avantages incitatifs à la location à payer au preneur ;
- (b) les paiements locatifs variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux (tel que l'indice des prix à la consommation ou un taux d'intérêt du marché), évalués initialement au moyen de l'indice ou du taux en vigueur à la date de début ;
- (c) les paiements locatifs variables qui sont en substance des paiements fixes ;
- (d) les paiements locatifs qui sont structurés comme des garanties de valeur résiduelle (décrits aux paragraphes B17 et B18) ;
- (e) le prix d'exercice d'une option d'achat si le preneur a un avantage économique important à exercer cette option (ce qui est déterminé à l'aide des facteurs décrits au paragraphe B5) ;
- (f) les pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location, si la durée de la location (déterminée conformément au paragraphe 25) reflète l'exercice par le preneur d'une option de résiliation du contrat de location.

Évaluation initiale de l'actif résiduel

71 À la date de début, le bailleur doit évaluer l'actif résiduel comme suit :

$$A + B - C$$

- A = valeur actualisée, calculée au taux que le bailleur demande au preneur, du montant que le bailleur s'attend à tirer de l'actif sous-jacent une fois écoulée la durée de la location (*actif résiduel brut*) ;
- B = valeur actualisée des paiements locatifs variables attendus (comme il est décrit au paragraphe 72) ;
- C = profit non acquis, déterminé conformément aux paragraphes 73 à 75.

Paiements locatifs variables compris dans le taux que le bailleur demande au preneur

72 Si le taux que le bailleur demande au preneur tient compte de paiements locatifs variables que le bailleur s'attend à recevoir et que ces paiements ne sont pas inclus dans la créance locative, le bailleur doit inclure, dans l'évaluation initiale de l'actif résiduel, la valeur actualisée, calculée au taux qu'il demande au preneur, des paiements locatifs variables qu'il s'attend à gagner pendant la durée de la location.

Profit

- 73 Si la juste valeur de l'actif sous-jacent est supérieure à sa valeur comptable immédiatement avant la date de début, le bailleur doit répartir la différence entre le profit attribuable au contrat de location, comptabilisé à la date de début, et le profit non acquis, qui est pris en compte dans l'évaluation initiale de l'actif résiduel.
- 74 Le bailleur doit calculer le profit attribuable au contrat de location comptabilisé à la date de début comme étant la différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'actif sous-jacent immédiatement avant la date de début, multipliée par la valeur actualisée des paiements locatifs (calculée au taux que le bailleur demande au preneur), divisée par la juste valeur de l'actif sous-jacent.
- 75 Le bailleur doit déterminer le profit non acquis est pris en compte dans l'évaluation initiale de l'actif résiduel comme étant la différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'actif sous-jacent immédiatement avant la date de début, moins le profit comptabilisé à la date de début.

Évaluation ultérieure

- 76 **Après la date de début, le bailleur doit évaluer les deux éléments suivants :**
- (a) **la créance locative, en augmentant sa valeur comptable pour refléter sa désactualisation et en réduisant sa valeur comptable pour refléter les paiements locatifs effectués au cours de la période. Il doit déterminer l'augmentation due à la désactualisation de la créance locative à chaque période couverte par la durée de la location comme étant le montant qui correspond à l'application, au solde de la créance, d'un taux d'actualisation constant pour la période, en tenant compte des dispositions relatives à la réévaluation et à la dépréciation énoncées aux paragraphes 78 et 84 ;**
 - (b) **l'actif résiduel à sa valeur comptable initiale majorée de la désactualisation conformément au paragraphe 82, en prenant en considération les dispositions relatives à la réévaluation, aux paiements locatifs variables et à la dépréciation énoncées aux paragraphes 78, 83 et 85.**
- 77 Après la date de début, le bailleur doit comptabiliser tous les éléments suivants en résultat net :
- (a) la désactualisation de la créance locative à titre de produit d'intérêt ;
 - (b) la désactualisation de l'actif résiduel brut à titre de produit d'intérêt ;
 - (c) les paiements locatifs variables qui ne sont pas inclus dans la créance locative dans la période au cours de laquelle ce revenu est gagné.

Réévaluation de la créance locative

- 78 Après la date de début, le bailleur doit réévaluer la créance locative pour refléter les changements apportés aux paiements locatifs conformément au paragraphe 79 et les changements apportés au taux d'actualisation conformément aux paragraphes 80 et 81. Il doit :
- (a) ajuster la valeur comptable de l'actif résiduel pour refléter le montant qu'il s'attend à tirer de l'actif sous-jacent une fois écoulée la durée révisée de la location, en cas de changement touchant la durée de la location ou l'appréciation du fait que le preneur a, ou n'a plus, un avantage économique important à exercer une option d'achat, comme il est décrit aux paragraphes 79(a) et 79(b) ;
 - (b) comptabiliser en résultat net tout écart entre la valeur comptable de la créance locative avant et après la réévaluation et tout écart entre la valeur comptable de l'actif résiduel avant et après la réévaluation.
- 79 Le bailleur doit réévaluer les paiements locatifs en cas de changement dans l'un ou l'autre des éléments suivants :
- (a) la durée de la location, comme il est décrit au paragraphe 27. Le bailleur doit déterminer le montant révisé des paiements locatifs en fonction de la durée révisée de la location ;
 - (b) les facteurs pertinents, de sorte que le preneur obtient, ou n'a plus, un avantage économique important à exercer une option d'achat de l'actif sous-jacent, selon le paragraphe B6. Le bailleur doit déterminer le montant révisé des paiements locatifs de façon à refléter la variation des montants à recevoir en vertu de l'option d'achat ;
 - (c) l'indice ou le taux utilisé pour déterminer les paiements locatifs au cours de la période de présentation de l'information financière. Le bailleur doit déterminer le montant révisé des paiements locatifs en utilisant l'indice ou le taux en vigueur à la date de clôture.

- 80 Le bailleur doit réexaminer le taux d'actualisation en cas de changement dans l'un ou l'autre des éléments suivants, à moins que l'éventualité du changement ait été prise en compte dans la détermination du taux d'actualisation à la date de début :
- (a) la durée de la location ;
 - (b) les facteurs pertinents, de sorte que le preneur obtient, ou n'a plus, un avantage économique important à exercer une option d'achat de l'actif sous-jacent ;
 - (c) un taux d'intérêt de référence, si des paiements locatifs variables sont déterminés en fonction de ce taux.
- 81 Le bailleur doit déterminer le taux d'actualisation révisé à la date de réexamen comme le taux qu'il demanderait au preneur à cette date en fonction de la durée restante de la location.

Évaluation ultérieure de l'actif résiduel

- 82 Après la date de début, le bailleur doit augmenter la valeur comptable de l'actif résiduel dans chaque période pour comptabiliser l'effet de la désactualisation sur l'actif résiduel brut, en utilisant le taux qu'il demande au preneur.
- 83 S'il a inclus des paiements locatifs variables dans l'évaluation initiale de l'actif résiduel conformément au paragraphe 72, le bailleur doit décomptabiliser une partie de la valeur comptable de l'actif résiduel dans chaque période et comptabiliser une charge correspondante en résultat net. Il doit déterminer la partie à décomptabiliser en fonction des paiements locatifs variables qu'il s'attend à gagner au cours de la période (comme il est décrit aux paragraphes B19 à B21).

Dépréciation de la créance locative et de l'actif résiduel

- 84 Le bailleur doit déterminer si la créance locative s'est dépréciée et, le cas échéant, comptabiliser la perte de valeur conformément à IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*². Lors de la détermination de la correction de valeur pour pertes afférente à la créance locative, il doit prendre en considération la garantie liée à la créance. Cette garantie représente les flux de trésorerie que le bailleur s'attend à tirer de l'actif sous-jacent pendant la durée restante de la location, ce qui exclut les flux de trésorerie qu'il s'attend à tirer de l'actif sous-jacent une fois écoulée la durée de la location.
- 85 Le bailleur doit appliquer IAS 36 pour déterminer si l'actif résiduel s'est déprécié, en prenant en considération les garanties de valeur résiduelle relatives à l'actif sous-jacent aux fins de l'évaluation de la dépréciation. Toute perte de valeur doit être comptabilisée en résultat net conformément à IAS 36.

Comptabilisation de l'actif sous-jacent au terme de la durée de la location ou à la résiliation du contrat de location

- 86 Au terme de la durée de la location, le bailleur doit reclasser l'actif résiduel dans la catégorie d'actifs appropriée (par exemple, dans les immobilisations corporelles) conformément aux normes applicables, pour sa valeur comptable. Il doit comptabiliser l'actif qui était l'objet du contrat de location conformément à la norme applicable.
- 87 Si le contrat de location est résilié avant le terme de la durée de la location, le bailleur doit faire ce qui suit :
- (a) soumettre la créance locative à un test de dépréciation conformément à IAS 39 et comptabiliser toute perte de valeur ;
 - (b) reclasser la créance locative (moins les montants qu'il s'attend encore à recevoir) et l'actif résiduel dans la catégorie d'actifs appropriée conformément aux normes applicables, pour une valeur égale à la somme de la valeur comptable de la créance locative (moins les montants qu'il s'attend encore à recevoir) et de la valeur comptable de l'actif résiduel ;
 - (c) comptabiliser l'actif qui était l'objet du contrat de location conformément à la norme applicable.

² Dans l'exposé-sondage *Instruments financiers : Pertes de crédit attendues*, il est proposé que les créances locatives entrent dans le champ d'application des nouvelles dispositions en matière de dépréciation qui remplaceraient celles énoncées dans IAS 39.

Présentation

- 88 Le bailleur doit présenter les actifs afférents aux contrats de location (c'est-à-dire la somme des valeurs comptables des créances locatives et des actifs résiduels) séparément des autres actifs dans l'état de la situation financière.
- 89 Le bailleur doit également présenter, soit dans l'état de la situation financière, soit dans les notes, la valeur comptable des créances locatives et celle des actifs résiduels.
- 90 Le bailleur doit présenter les revenus locatifs soit dans l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, soit dans les notes. S'il ne présente pas les revenus locatifs dans l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, il doit indiquer dans quels postes de cet état sont inclus les revenus locatifs.
- 91 Le bailleur doit présenter le profit ou la perte attribuable au contrat de location comptabilisé à la date de début, le cas échéant, de la manière qui reflète le mieux son ou ses modèles économiques. Par exemple :
- (a) si le bailleur utilise ses contrats de location comme un autre moyen pour réaliser la valeur de biens qu'il vendrait en d'autres circonstances, il doit présenter les produits des activités ordinaires et le coût des ventes dans des postes distincts de sorte que les produits et les charges générés par les éléments vendus ou loués soient présentés de la même façon ;
 - (b) si le bailleur utilise ses contrats de location à des fins de financement, il doit présenter le profit ou la perte dans un seul poste.
- 92 Dans le tableau des flux de trésorerie, le bailleur doit classer les entrées de trésorerie liées aux paiements locatifs dans les activités d'exploitation.

Contrats de location de type B

- 93 **Le bailleur doit comptabiliser les paiements locatifs en résultat net à titre de revenus locatifs sur la durée de la location soit sur une base linéaire, soit selon une autre base systématique si celle-ci est plus représentative du rythme auquel les revenus découlant de l'actif sous-jacent sont gagnés.**
- 94 Le bailleur doit comptabiliser les coûts directs initiaux en charges sur la durée de la location, sur la même base que les revenus locatifs (comme il est expliqué au paragraphe 93).
- 95 Le bailleur doit comptabiliser en résultat net les paiements locatifs variables dans la période au cours de laquelle ce revenu est gagné.
- 96 Le bailleur doit continuer d'évaluer et de présenter l'actif sous-jacent qui fait l'objet d'un contrat de location de type B conformément aux autres normes applicables.
- 97 Dans le tableau des flux de trésorerie, le bailleur doit classer les entrées de trésorerie liées aux paiements locatifs dans les activités d'exploitation.

Informations à fournir

- 98 **L'objectif des obligations d'information est de permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie liés aux contrats de location. Pour atteindre cet objectif, le bailleur doit fournir des informations qualitatives et quantitatives sur tous les éléments suivants :**
- (a) **ses contrats de location (comme il est décrit au paragraphe 100(a)) ;**
 - (b) **les jugements importants sur lesquels il s'est basé pour appliquer la présente norme [en projet] à ses contrats de location (comme il est décrit au paragraphe 100(b)) ;**
 - (c) **les montants comptabilisés dans les états financiers relativement à ses contrats de location (comme il est décrit aux paragraphes 101 à 109).**
- 99 Le bailleur doit s'interroger sur le niveau de détail nécessaire pour remplir l'objectif en matière d'informations à fournir et sur l'importance à accorder à chacune des diverses obligations. Il doit regrouper ou ventiler les informations de manière à ne pas noyer des informations utiles dans une profusion de détails peu importants ou dans un regroupement d'éléments disparates.
- 100 Le bailleur doit fournir les informations suivantes :
- (a) des informations relatives à la nature de ses contrats de location, y compris :
 - (i) une description générale de ces contrats,

- (ii) la base et les termes et conditions qui sous-tendent la détermination des paiements locatifs variables,
 - (iii) l'existence d'options de prolongation ou de résiliation et les termes et conditions dont elles sont assorties,
 - (iv) l'existence d'options permettant au preneur d'acheter l'actif sous-jacent, et les termes et conditions dont elles sont assorties ;
- (b) des informations relatives aux hypothèses et jugements importants sur lesquels il s'est basé pour appliquer la présente norme [en projet], lesquelles peuvent notamment concerner :
- (i) la détermination qu'un contrat contient un contrat de location (comme il est décrit aux paragraphes 6 à 19),
 - (ii) la répartition de la contrepartie prévue au contrat entre les composantes de location et les composantes autres que de location (comme il est décrit au paragraphe 22),
 - (iii) l'évaluation initiale de l'actif résiduel (comme il est décrit au paragraphe 71).
- 101 Le bailleur doit présenter, sous forme de tableau, les revenus locatifs comptabilisés dans la période de présentation de l'information financière, en précisant les éléments suivants :
- (a) pour les contrats de location de type A :
 - (i) le profit ou la perte comptabilisé à la date de début (brut ou net, conformément au paragraphe 91),
 - (ii) la désactualisation de la créance locative,
 - (iii) la désactualisation de l'actif résiduel brut ;
 - (b) pour les contrats de location de type B, les revenus locatifs liés aux paiements locatifs ;
 - (c) les revenus locatifs liés aux paiements locatifs variables non pris en compte dans l'évaluation de la créance locative ;
 - (d) les revenus locatifs découlant des contrats de location à court terme.

Informations relatives aux contrats de location de type A

- 102 Outre les informations requises par les paragraphes 100 et 101, le bailleur doit fournir les informations requises par les paragraphes 103 à 107 pour les contrats de location de type A.
- 103 Le bailleur doit fournir un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture de la créance locative. Le rapprochement doit inclure les informations qui permettent de mieux comprendre les variations de la valeur comptable de la créance locative, notamment en ce qui concerne :
- (a) les augmentations attribuables au début de contrats de location ou à leur prolongation ;
 - (b) les créances décomptabilisées par suite de la résiliation de contrats de location ;
 - (c) la trésorerie reçue ;
 - (d) la désactualisation de la créance locative ;
 - (e) les écarts de change ;
 - (f) les effets des regroupements d'entreprises ;
 - (g) les variations de la correction de valeur pour pertes.
- 104 Le bailleur doit fournir un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture de l'actif résiduel. Le rapprochement doit inclure les informations qui permettent de mieux comprendre les variations de la valeur comptable de l'actif résiduel, notamment en ce qui concerne :
- (a) les augmentations attribuables au début de contrats de location ;
 - (b) les diminutions attribuables à la prolongation de contrats de location ;
 - (c) les reclassements effectués à la suite de l'expiration ou de la résiliation de contrats de location ;
 - (d) la désactualisation de l'actif résiduel brut ;
 - (e) les effets des regroupements d'entreprises ;
 - (f) la dépréciation.

- 105 Sous réserve des dispositions du paragraphe 106, le bailleur doit fournir des informations sur les risques découlant de ses contrats de location conformément aux paragraphes 31 à 42H d'IFRS 7.
- 106 Au lieu des analyses des échéances exigées au paragraphe 37(a) d'IFRS 7, le bailleur doit fournir une analyse par échéance de la créance locative, en présentant les flux de trésorerie non actualisés à recevoir sur une base annuelle pour au moins chacune des cinq premières années et leur montant total pour les années subséquentes. Il doit rapprocher les flux de trésorerie non actualisés et la créance locative comptabilisée dans l'état de la situation financière.
- 107 Le bailleur doit fournir les informations relatives à la manière dont il gère les risques liés à ses actifs résiduels. Il doit notamment fournir toutes les informations suivantes :
- (a) sa stratégie de gestion des risques liés aux actifs résiduels ;
 - (b) la valeur comptable des actifs résiduels couverts par des garanties de valeur résiduelle (à l'exclusion des garanties qui sont considérées comme étant des paiements locatifs pour le bailleur, comme il est décrit au paragraphe 70(d)) ;
 - (c) tout autre moyen qu'il utilise afin de réduire les risques liés aux actifs résiduels (par exemple, des accords de rachat ou des paiements locatifs variables pour utilisation au-delà de limites déterminées).

Informations relatives aux contrats de location de type B

- 108 Outre les informations requises par les paragraphes 100 et 101, le bailleur doit fournir les informations requises par le paragraphe 109 pour les contrats de location de type B.
- 109 Le bailleur doit fournir une analyse par échéance des paiements locatifs, en présentant les flux de trésorerie non actualisés à recevoir sur une base annuelle pour au moins chacune des cinq premières années et leur montant total pour les années subséquentes. Cette analyse doit être présentée séparément de l'analyse requise par le paragraphe 106 pour les contrats de location de type A.

Transactions de cession-bail

- 110 Si une entité (le cédant) cède un actif à une autre entité (le cessionnaire) et le reprend par la suite en location (reprise à bail), le cédant et le cessionnaire doivent tous les deux comptabiliser le contrat de cession et le contrat de location conformément aux paragraphes 111 à 117.

Déterminer si la cession constitue une vente

- 111 Lorsqu'elle détermine si la cession de l'actif doit être comptabilisée comme une vente d'actif, l'entité doit appliquer les dispositions d'IFRS X [en projet] *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* relatives à la façon de déterminer quand une obligation de prestation est remplie.
- 112 La reprise à bail de l'actif (c'est-à-dire le droit du cédant d'utiliser l'actif pendant une certaine période) n'empêche pas en soi le cessionnaire d'en obtenir le contrôle. Toutefois, si la reprise à bail donne au cédant la capacité de décider de l'utilisation de l'actif et d'en tirer la quasi-totalité des avantages restants, le cessionnaire n'obtient pas le contrôle de l'actif et la cession ne constitue pas une vente. Le cédant est considéré avoir la capacité de décider de l'utilisation de l'actif et d'en tirer la quasi-totalité des avantages restants, si l'une ou l'autre des deux conditions suivantes est remplie :
- (a) la durée de la location couvre la majeure partie de la durée de vie économique résiduelle de l'actif ;
 - (b) la valeur actualisée des paiements locatifs correspond à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif.

La cession de l'actif constitue une vente

- 113 Si le cessionnaire obtient le contrôle de l'actif selon les dispositions d'IFRS X [en projet] *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* relatives à la façon de déterminer quand une obligation de prestation est remplie :
- (a) le cédant doit comptabiliser une vente conformément aux normes applicables et le contrat de location conformément aux dispositions de la présente norme [en projet] qui s'appliquent au preneur ;

- (b) le cessionnaire doit comptabiliser un achat conformément aux normes applicables et le contrat de location conformément aux dispositions de la présente norme [en projet] qui s'appliquent au bailleur.
- 114 Si la contrepartie liée à la vente de l'actif n'est pas à la juste valeur ou si les paiements locatifs ne sont pas aux taux du marché, l'entité doit apporter les ajustements suivants pour comptabiliser la vente à la juste valeur :
- (a) le cédant doit évaluer le droit d'utilisation et le profit ou la perte sur cession de l'actif sous-jacent de manière à refléter les taux actuels du marché pour les paiements locatifs relatifs à cet actif. Il doit comptabiliser par la suite le contrat de location de manière à refléter ces taux actuels du marché ;
- (b) le cessionnaire doit évaluer la créance locative et l'actif résiduel s'il s'agit d'un contrat de location de type A, ou l'actif sous-jacent s'il s'agit d'un contrat de location de type B, de manière à refléter les taux actuels du marché pour les paiements locatifs relatifs à cet actif. Il doit comptabiliser par la suite le contrat de location de manière à refléter ces taux actuels du marché.

La cession de l'actif ne constitue pas une vente

- 115 Si le cessionnaire n'obtient pas le contrôle de l'actif selon les dispositions d'IFRS X [en projet] *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* relatives à la façon de déterminer quand une obligation de prestation est remplie :
- (a) le cédant ne doit pas décomptabiliser l'actif cédé et doit comptabiliser tout montant reçu à titre de passif financier conformément aux normes applicables ;
- (b) le cessionnaire ne doit pas comptabiliser l'actif cédé, mais doit comptabiliser les montants payés à titre de créance conformément aux normes applicables.

Informations à fournir

- 116 Le cédant et le cessionnaire qui concluent une transaction de cession-bail comptabilisée conformément aux paragraphes 113 et 114 doivent fournir les informations exigées par les paragraphes 58 à 67 ou 98 à 109.
- 117 Outre les informations exigées par les paragraphes 58 à 67, le cédant qui conclut une transaction de cession-bail doit fournir les informations suivantes :
- (a) les principaux termes et conditions de la transaction ;
- (b) les profits ou pertes résultant de la transaction séparément de ceux qui résultent de la cession d'autres actifs.

Contrats de location à court terme

- 118 Le preneur peut choisir comme méthode comptable de ne pas appliquer les dispositions des paragraphes 25 à 35 et 37 à 57 aux contrats de location à court terme et de comptabiliser plutôt les paiements locatifs en résultat net de manière linéaire sur la durée de la location.
- 119 Le bailleur peut choisir comme méthode comptable de ne pas appliquer les dispositions des paragraphes 25 à 35 et 69 à 97 aux contrats de location à court terme et de comptabiliser plutôt les paiements locatifs en résultat net sur la durée de la location, de manière linéaire ou selon une autre base systématique si celle-ci est plus représentative du rythme auquel les revenus découlant de l'actif sous-jacent sont gagnés.
- 120 Le choix de méthode comptable pour les contrats de location à court terme doit être fait par catégorie d'actifs sous-jacents faisant l'objet d'un droit d'utilisation. L'entité qui comptabilise des contrats à court terme selon les dispositions des paragraphes 118 ou 119 doit indiquer ce fait.

Annexe A Définitions

La présente annexe fait partie intégrante de la norme [en projet].

actif résiduel	Actif représentant les droits sur l' actif sous-jacent conservés par le bailleur durant la location .
actif résiduel brut	Montant, évalué sur une base actualisée, que le bailleur s'attend à tirer de l' actif sous-jacent une fois écoulée la durée de la location .
actif sous-jacent	Actif qui est l'objet du contrat de location et dont le droit d'utilisation a été transféré au preneur . Il peut s'agir d'une partie physiquement distincte d'un actif unique.
bailleur	Entité qui conclut un contrat par lequel elle s'engage à fournir le droit d'utiliser un actif sous-jacent pendant une certaine période en échange d'une contrepartie.
bien immobilier	Terrain ou bâtiment (ou partie d'un bâtiment), ou les deux.
contrat	Accord entre deux parties ou plus, qui crée des droits et des obligations exécutoires.
contrat de location (bail)	Contrat par lequel est cédé le droit d'utiliser un actif (l' actif sous-jacent) pour une certaine période en échange d'une contrepartie.
contrat de location à court terme	Contrat de location qui, à la date de début , prévoit une durée de location maximale possible, compte tenu des options de prolongation, de 12 mois ou moins. Un contrat de location avec option d'achat ne constitue pas un contrat de location à court terme.
coûts directs initiaux	Coûts directement attribuables à la négociation et à la conclusion du contrat de location , qui n'auraient pas été engagés si la transaction de location n'avait pas eu lieu.
créance locative	Droit, évalué sur une base actualisée, qu'a le bailleur de recevoir les paiements locatifs découlant du contrat de location .
date de début de la location (date de début)	Date à laquelle le bailleur met l' actif sous-jacent à la disposition du preneur .
droit d'utilisation	Actif qui représente le droit du preneur d'utiliser l' actif sous-jacent pour la durée de la location .
durée de la location	Période non résiliable pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser l' actif sous-jacent , à laquelle s'ajoutent les périodes visées par : (a) une option de prolongation du contrat de location , si le preneur a un avantage économique important à exercer l'option ; (b) une option de résiliation du contrat de location, si le preneur a un avantage économique important à ne pas exercer l'option.
durée de vie économique	Période au cours de laquelle un actif est susceptible d'être économiquement utilisable par un ou plusieurs utilisateurs, ou encore nombre d'unités d'œuvre ou d'unités similaires attendues de l'utilisation de l'actif par un ou plusieurs utilisateurs.
durée d'utilité	Période au cours de laquelle l'actif est susceptible de pouvoir être utilisé par l'entité ; ou nombre d'unités d'œuvre ou d'unités similaires attendues de l'utilisation de l'actif par l'entité.
garantie de valeur résiduelle	Garantie donnée au bailleur selon laquelle la valeur de l' actif sous-jacent qui lui sera remis au terme du contrat de location ne sera pas inférieure à un montant spécifié.
immeuble de placement	Bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour réaliser une plus-value en capital ou les deux, plutôt que pour : (a) l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ; ou (b) le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

obligation locative	Obligation, évaluée sur une base actualisée, qu'a le preneur d'effectuer les paiements locatifs découlant d'un contrat de location .
paiements locatifs	<p>Paiements effectués par le preneur au bailleur pour le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée de la location, qui comprennent les éléments suivants :</p> <p>(a) les paiements fixes, moins tous les avantages incitatifs à la location reçus ou à recevoir du bailleur ;</p> <p>(b) les paiements locatifs variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux, ou qui sont en substance des paiements fixes ;</p> <p>(c) le prix d'exercice d'une option d'achat si le preneur a un avantage économique important à exercer l'option ;</p> <p>(d) les pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location, si la durée de la location reflète l'exercice par le preneur de l'option de résiliation du contrat de location.</p> <p>Pour le preneur, les paiements locatifs comprennent également les sommes qu'il est susceptible d'avoir à payer au bailleur au titre des garanties de valeur résiduelle. Par contre, ils ne comprennent pas les paiements affectés aux composantes autres que de location, sauf lorsque le preneur est tenu de regrouper les composantes de location et les autres composantes d'un contrat et de les comptabiliser comme une seule et même composante de location.</p> <p>Pour le bailleur, les paiements locatifs comprennent également les paiements locatifs structurés comme des garanties de valeur résiduelle. Par contre, ils ne comprennent pas les paiements affectés aux composantes autres que de location.</p>
paiements locatifs variables	Paiements effectués par le preneur au bailleur pour le droit d'utiliser l' actif sous-jacent , et qui varient du fait de changements autres que l'écoulement du temps survenus dans les faits ou circonstances après la date de début .
preneur	Entité qui conclut un contrat afin d'obtenir le droit d'utiliser un actif sous-jacent pendant une certaine période en échange d'une contrepartie.
prix distinct	Prix auquel le preneur pourrait acheter séparément une composante d'un contrat .
sous-location	Transaction dans le cadre de laquelle un actif sous-jacent est reloué par le preneur initial (ou bailleur intermédiaire) à un tiers, le contrat de location (ou « premier contrat de location ») entre le bailleur et le preneur initiaux demeurant toutefois en vigueur.
taux d'emprunt marginal du preneur	Taux d'intérêt que le preneur aurait à payer pour emprunter, sur une durée et avec une garantie similaires, les fonds nécessaires pour se procurer un actif de valeur similaire au droit d'utilisation dans un environnement économique similaire.
taux d'intérêt implicite du contrat de location	Taux d'intérêt grâce auquel, à une date donnée, la somme de la valeur actualisée des paiements effectués par le preneur pour le droit d'utiliser l' actif sous-jacent et de la valeur actualisée du montant que le bailleur prévoit tirer de l' actif sous-jacent une fois écoulée la durée de la location est égale à la juste valeur de l' actif sous-jacent .
taux que le bailleur demande au preneur	Taux d'actualisation tenant compte de la nature de la transaction et des termes et conditions du contrat de location . Il peut s'agir par exemple du taux d'intérêt implicite du contrat de location ou du taux de rendement dégagé par le bien immobilier.

Appendix B Application guidance

This appendix is an integral part of the [draft] Standard. It describes the application of paragraphs 1–120 and has the same authority as the other parts of the [draft] Standard.

- B1 The application guidance gives guidance on the following topics:
- (a) lease term (paragraphs B2–B4);
 - (b) significant economic incentive (paragraphs B5–B6);
 - (c) discount rate (paragraphs B7–B9);
 - (d) costs other than lease payments (paragraphs B10–B14);
 - (e) cost of a Type B lease for the lessee (paragraphs B15–B16);
 - (f) lease payments structured as a residual value guarantee (paragraphs B17–B18); and
 - (g) variable lease payments included in the rate the lessor charges the lessee for Type A leases (paragraphs B19–B21).

Lease term (paragraphs 25–27)

- B2 An entity shall determine the non-cancellable period of a lease when determining the lease term. When assessing the length of the non-cancellable period of a lease, an entity shall apply the definition of a contract in paragraph 6 and determine the period for which the contract is enforceable. A lease is no longer enforceable when both the lessee and the lessor each have the right to terminate the lease without permission from the other party with no more than an insignificant penalty.
- B3 If only a lessee has the right to terminate a lease, that right is considered to be an option to terminate the lease available to the lessee that an entity considers when determining the lease term, as described in paragraph 25.
- B4 The lease term begins at the commencement date and includes any rent-free periods provided to the lessee by the lessor.

Significant economic incentive (paragraphs 25–27)

- B5 At the commencement date, an entity assesses whether the lessee has a significant economic incentive to exercise, or not to exercise, an option by considering all factors relevant to that assessment—contract-based, asset-based, market-based and entity-based factors. An entity’s assessment will often require the consideration of a combination of those factors because they are interrelated. Examples of factors to consider include, but are not limited to, any of the following:
- (a) contractual terms and conditions for the optional periods compared with current market rates, such as:
 - (i) the amount of lease payments in any optional period;
 - (ii) the amount of any variable lease payments or other contingent payments such as payments under termination penalties and residual value guarantees; and
 - (iii) the terms and conditions of any options that are exercisable after initial optional periods (for example, the terms and conditions of a purchase option that is exercisable at the end of an extension period at a rate that is currently below market rates).
 - (b) significant leasehold improvements that are expected to have significant economic value for the lessee when the option to extend or terminate the lease or to purchase the asset becomes exercisable;
 - (c) costs relating to the termination of the lease and the signing of a new lease, such as negotiation costs, relocation costs, costs of identifying another underlying asset suitable for the lessee’s operations, or costs associated with returning the underlying asset in a contractually specified condition or to a contractually specified location; and
 - (d) the importance of that underlying asset to the lessee’s operations, considering, for example, whether the underlying asset is a specialised asset and the location of the underlying asset.
- B6 An entity shall reassess whether the lessee has, or does not have, a significant economic incentive to exercise, or not to exercise, an option if there is a change in relevant factors as described in paragraph B5.

However, a change in market-based factors (such as market rates to lease a comparable asset) shall not, in isolation, trigger reassessment.

Discount rate (paragraphs 38 and 69)

- B7 The discount rate initially used to determine the present value of the lease payments for a lessee is calculated on the basis of information available at the commencement date.
- B8 The discount rate used to determine the present value of the lease payments for a lessor is the rate the lessor charges the lessee. The rate the lessor charges the lessee could be, for example, the *rate implicit in the lease* or the property yield. An entity shall use the rate implicit in the lease as the rate the lessor charges the lessee whenever that rate is available.
- B9 Both the lessee's incremental borrowing rate and the rate the lessor charges the lessee reflect the nature of the transaction and the terms and conditions of the lease; for example, the lease payments, the lease term, the security attached to the lease, the nature of the underlying asset and the economic environment.

Costs other than lease payments

Initial direct costs (paragraphs 40 and 69)

- B10 Initial direct costs are costs that are directly attributable to negotiating and arranging a lease and would not have been incurred without entering into the lease. Initial direct costs for a lessee or a lessor may include, for example, any of the following:
- (a) commissions;
 - (b) legal fees;
 - (c) evaluating the prospective lessee's financial condition;
 - (d) evaluating and recording guarantees, collateral and other security contracts;
 - (e) negotiating lease terms and conditions;
 - (f) preparing and processing lease documents; and
 - (g) payments made to existing tenants to obtain the lease.
- B11 Both of the following items are examples of costs that are not initial direct costs:
- (a) general overheads, including, for example, depreciation, occupancy and equipment costs, unsuccessful origination efforts and idle time; and
 - (b) costs related to activities performed by the lessor for advertising, soliciting potential lessees, servicing existing leases or other ancillary activities.

Costs of the lessee relating to the construction or design of an underlying asset

- B12 An entity may negotiate a lease before the underlying asset is available for use by the lessee. For some leases, the underlying asset may need to be constructed or redesigned for use by the lessee. Depending on the terms and conditions of the contract, a lessee may be required to make payments relating to the construction or design of the asset.
- B13 If a lessee incurs costs relating to the construction or design of an underlying asset, the lessee shall account for those costs in accordance with other applicable Standards, for example IAS 2 *Inventories* or IAS 16. If the lessee controls the underlying asset before the commencement date, the transaction is a sale and leaseback transaction that is accounted for in accordance with paragraphs 113–114 of this [draft] Standard.
- B14 Costs relating to the construction or design of an underlying asset do not include payments made by the lessee for the right to use the underlying asset. Payments for the right to use the underlying asset are lease payments, regardless of the timing of those payments.

Cost of a Type B lease for the lessee (paragraph 42(b))

- B15 For Type B leases, paragraph 42(b) requires a lessee to recognise a lease cost in each period calculated as the greater of the remaining cost of the lease (calculated at the beginning of each period) allocated over the remaining lease term on a straight-line basis or the periodic unwinding of the discount on the lease liability.

- B16 Throughout the lease term, the remaining cost of a lease consists of the following:
- (a) lease payments (determined at the commencement date); plus
 - (b) initial direct costs (determined at the commencement date); minus
 - (c) the periodic lease cost recognised in prior periods; minus
 - (d) any impairment of the right-of-use asset recognised in prior periods; plus or minus
 - (e) any adjustments to reflect changes made to the lease liability that arise from remeasuring the liability in accordance with paragraphs 43–46. The adjustment to the remaining cost of a lease would equal the total change in future lease payments less any amounts recognised in profit or loss at the date of remeasurement of the lease liability.

Lease payments structured as a residual value guarantee (paragraph 70(d))

- B17 In some contracts, a lessor not only obtains a residual value guarantee, but the contract also states that the lessor will pay to the counterparty, or the counterparty can retain, any difference between the selling price of the underlying asset and an amount specified in the contract. The counterparty may or may not be the lessee.
- B18 In those cases, the lessor will pay to, or receive from, the counterparty any difference between the selling price of an underlying asset and a specified amount. Accordingly, the lessor receives a fixed amount for the residual asset, which is similar to a fixed lease payment receivable at the end of the lease term. Those guarantees are considered to be lease payments for the lessor.

Variable lease payments included in the rate the lessor charges the lessee for Type A leases (paragraph 83)

- B19 If a lessor includes variable lease payments in the initial measurement of the residual asset in accordance with paragraph 72, paragraph 83 requires the lessor to derecognise a portion of the carrying amount of the residual asset in each period and recognise a corresponding expense in profit or loss.
- B20 At the commencement date, a lessor shall calculate the portion of the residual asset to derecognise in each period on the basis of the expected variable lease payments as follows:

$$\frac{A}{B} \times C \times \frac{D}{E}$$

- A = the amount of variable lease payments expected to be earned in the current period reflected in determining the rate the lessor charges the lessee.
- B = the amount of total variable lease payments expected to be earned during the lease term reflected in determining the rate the lessor charges the lessee.
- C = the amount of the initial measurement of the residual asset relating to variable lease payments (ie the present value of variable lease payments expected to be earned during the lease term, discounted using the rate the lessor charges the lessee).
- D = the carrying amount of the underlying asset immediately before the commencement date.
- E = the fair value of the underlying asset at the commencement date.
- B21 Changes in estimates relating to variable lease payments do not affect the amounts to be derecognised by the lessor in each period. A lessor shall recognise any difference between expected and actual variable lease payments in profit or loss in the reporting period.

Appendix C

Effective date and transition

This appendix is an integral part of the [draft] Standard and has the same authority as the other parts of the [draft] Standard.

Effective date

- C1 An entity shall apply this [draft] Standard for annual reporting periods beginning on or after [date to be inserted after exposure].

Transition

- C2 An entity shall apply this [draft] Standard retrospectively, in accordance with IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*, except as specified in paragraphs C3–C24.
- C3 In the financial statements in which an entity first applies the [draft] Standard, the entity shall recognise and measure leases within the scope of the [draft] Standard that exist at the beginning of the earliest comparative period presented, using the approach described in paragraphs C7–C24.
- C4 An entity shall adjust equity at the beginning of the earliest comparative period presented, and the other comparative amounts disclosed for each prior period presented, as if the [draft] Standard had always been applied, subject to the requirements in paragraphs C7–C24.
- C5 If a lessee elects not to apply the recognition and measurement requirements in this [draft] Standard to short-term leases, the lessee need not apply the approach described in paragraphs C8–C12 to short-term leases. If a lessor elects not to apply the recognition and measurement requirements in this [draft] Standard to short-term leases, the lessor shall apply paragraph C14.
- C6 Notwithstanding the requirements in paragraph C3, an entity may apply all of the requirements in this [draft] Standard retrospectively in accordance with IAS 8, taking into consideration the requirements in paragraph C15.

Specified reliefs

- C7 An entity may use one or both of the following specified reliefs when applying this [draft] Standard to leases that commenced before the effective date:
- (a) an entity need not include initial direct costs in the measurement of the right-of-use asset (if the entity is a lessee) or the lease receivable (if the entity is a lessor).
 - (b) an entity may use hindsight, such as in determining whether a contract contains a lease, in classifying a lease or in determining the lease term if the contract contains options to extend or terminate the lease.

Lessees

Leases previously classified as operating leases

- C8 Unless the requirements in paragraph C10 apply, at the beginning of the earliest comparative period presented, a lessee shall recognise all of the following:
- (a) a lease liability, measured at the present value of the remaining lease payments, discounted using the lessee's incremental borrowing rate at the effective date (see paragraph C9).
 - (b) for each Type A lease, a right-of-use asset measured as the applicable proportion of the lease liability at the commencement date, which can be imputed from the lease liability determined in accordance with paragraph C8(a). The applicable proportion is the remaining lease term at the beginning of the earliest comparative period presented relative to the total lease term. A lessee shall adjust the right-of-use asset recognised by the amount of any previously recognised prepaid or accrued lease payments.

- (c) for each Type B lease, a right-of-use asset measured at an amount that equals the lease liability. A lessee shall adjust the right-of-use asset recognised by the amount of any previously recognised prepaid or accrued lease payments.

C9 A lessee can apply a single discount rate to a portfolio of leases with reasonably similar characteristics (for example, a similar remaining lease term for a similar class of underlying asset in a similar economic environment). The lessee shall consider its total financial liabilities when calculating the discount rate for each portfolio of leases.

Leases previously classified as finance leases

C10 For leases that were classified as finance leases in accordance with IAS 17 *Leases*, the carrying amount of the right-of-use asset and the lease liability at the beginning of the earliest comparative period presented shall be the carrying amount of the lease asset and lease liability immediately before that date in accordance with that Standard.

C11 For those leases, a lessee shall do all of the following:

- (a) subsequently measure the right-of-use asset and the lease liability in accordance with paragraphs 41, 42(a), 42(c), 47–49 and 51–53;
- (b) not apply the reassessment requirements in paragraphs 43–46; and
- (c) classify the assets and liabilities held under finance leases as right-of-use assets and lease liabilities arising from Type A leases for the purposes of presentation and disclosure.

C12 If a modification to the contractual terms and conditions of any of those leases results in a substantive change to the lease as described in paragraph 36, a lessee shall account for the lease as a new lease in accordance with the requirements of this [draft] Standard.

Lessors

Leases previously classified as operating leases

C13 Unless the requirements in paragraph C16 apply, at the beginning of the earliest comparative period presented for each Type A lease, a lessor shall do all of the following:

- (a) derecognise the underlying asset. A lessor shall adjust the carrying amount of the underlying asset derecognised by the amount of any previously recognised prepaid or accrued lease payments;
- (b) recognise a lease receivable measured at the present value of the remaining lease payments, discounted using the rate the lessor charges the lessee determined at the commencement date, subject to any adjustments required to reflect impairment; and
- (c) recognise a residual asset according to the initial measurement requirements in paragraph 71, using information available at the beginning of the earliest comparative period presented.

C14 For Type B leases, the carrying amount of the underlying asset and any lease assets or liabilities at the beginning of the earliest comparative period presented shall be the same as the amounts recognised by the lessor immediately before that date in accordance with IAS 17.

C15 If a lessor had previously securitised receivables arising from leases that were classified as operating leases in accordance with IAS 17, the lessor shall account for those transactions as secured borrowings in accordance with applicable Standards, regardless of whether the lessor chooses to apply this [draft] Standard retrospectively.

Leases previously classified as finance leases

C16 For leases that were classified as finance leases in accordance with IAS 17, the carrying amount of the lease receivable at the beginning of the earliest comparative period presented shall be the carrying amount of the net investment in the lease immediately before that date in accordance with that Standard.

C17 For those leases, a lessor shall do all of the following:

- (a) subsequently measure the lease receivable in accordance with paragraphs 76(a), 77(a), 77(c), 84, and 87;
- (b) not apply the requirements in paragraphs 76(b), 77(b), 78–83, and 85–86; and
- (c) classify the net investment arising from finance leases as lease receivables arising from Type A leases for the purposes of presentation and disclosure.

- C18 If a modification to the contractual terms and conditions of any of those leases results in a substantive change to the lease as described in paragraph 36, a lessor shall account for the lease as a new lease in accordance with the requirements of this [draft] Standard.

Sale and leaseback transactions before the beginning of the earliest comparative period presented

- C19 If a previous sale and leaseback transaction was accounted for as a sale and a finance lease in accordance with IAS 17, an entity shall do all of the following:
- (a) not reassess the transaction to determine whether it is a sale and leaseback transaction;
 - (b) not remeasure lease assets and lease liabilities at the beginning of the earliest comparative period presented; and
 - (c) continue to amortise any deferred gain or loss in respect of the transaction.
- C20 An entity shall reassess the transaction to determine whether the transferee obtains control of the underlying asset in accordance with the requirements for determining when a performance obligation is satisfied in [draft] IFRS X *Revenue from Contracts with Customers* if either of the following applies:
- (a) a previous sale and leaseback transaction was accounted for as a sale and an operating lease in accordance with IAS 17; or
 - (b) a previous transaction was assessed to determine whether it was a sale and leaseback transaction in accordance with IAS 17, but it did not qualify for sale and leaseback accounting.
- C21 If a transferee obtains control of the underlying asset in accordance with the requirements for determining when a performance obligation is satisfied in [draft] IFRS X *Revenue from Contracts with Customers*, a lessee shall use the requirements in paragraphs C8–C9 to measure lease assets and lease liabilities and shall derecognise any deferred gain or loss at the beginning of the earliest comparative period presented.

Amounts previously recognised in respect of business combinations

- C22 If a lessee has previously recognised an asset or a liability in accordance with IFRS 3 *Business Combinations* relating to favourable or unfavourable terms of an operating lease acquired as part of a business combination, the lessee shall derecognise that asset or liability and adjust the carrying amount of the right-of-use asset by a corresponding amount.

Disclosure

- C23 An entity shall provide the transition disclosures required by IAS 8, except for the requirements in paragraphs 28(f)(i) and 28(f)(ii) of IAS 8.
- C24 If an entity uses one or both of the specified reliefs in paragraph C7, it shall disclose that fact.

Withdrawal of other Standards

- C25 This [draft] Standard supersedes the following Standards and Interpretations:
- (a) IAS 17;
 - (b) IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*;
 - (c) SIC-15 *Operating Leases—Incentives*; and
 - (d) SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

Appendix D [Draft] Amendments to other IFRSs

This appendix sets out the [draft] amendments to other IFRSs that are a consequence of the IASB issuing this [draft] Standard. An entity shall apply the amendments for annual periods beginning on or after [date to be inserted]. Amended paragraphs are shown with new text underlined and deleted text struck through.

The table below shows how the following references have been amended in other Standards.

Existing reference to	contained in	in	is amended to reference to
IAS 17 <i>Leases</i> [or IAS 17]	IFRS 1	Paragraph C4(f)	[draft] IFRS X <i>Leases</i> [or [draft] IFRS X]
	IFRS 4	Paragraph 4(c) and Implementation Guidance, Example 1	
	IFRIC 12	References and paragraph AG8	
	SIC-29	References and paragraph 5	
	SIC-32	References	
Finance lease [or finance leases]	IFRS 1	Paragraph C4(f)	Lease [or leases]
	IFRS 4	Paragraph 4(c) and Implementation Guidance, Example 1	
	IAS 7	Paragraph 44(a)	
Contingent lease payments [or contingent rentals or contingent payments]	IFRS 4	Paragraph 4(c)	Variable lease payments
	IFRS 9	Paragraph B4.3.8(f)(ii)– B4.3.8 (f)(iii)	
	IAS 34	Paragraph B7 and its related heading	

IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards*

Paragraph 30 is amended.

Use of fair value as deemed cost

30 If an entity uses fair value in its opening IFRS statement of financial position as *deemed cost* for an item of property, plant and equipment, an investment property, ~~or~~ an intangible asset or a right-of-use asset (see paragraphs D5 and D7), the entity's first IFRS financial statements shall disclose, for each line item in the opening IFRS statement of financial position:

(a) ...

In Appendix D, paragraphs D1, D7, D8B and D9 are amended, paragraph D7A is added and paragraph D9A is deleted.

D1 An entity may elect to use one or more of the following exemptions:

(a) ...

(d) leases (paragraphs D9 ~~and D9A~~);

(e) ...

Deemed cost

...

D7 The elections in paragraphs D5 and D6 are also available for:

(a) investment property, if an entity elects to use the cost model in IAS 40 *Investment Property*; ~~and~~

(aa) right-of-use assets ([draft] IFRS X *Leases*); and

(b) ...

D7A A lessee that elects to measure a right-of-use asset arising from a Type B lease at fair value as its deemed cost shall include the difference between the fair value of the right-of-use asset and the carrying amount of the lease liability at the date of transition as part of the remaining cost of the lease.

...

D8B Some entities hold items of property, plant and equipment, right-of-use assets or intangible assets that are used, or were previously used, in operations subject to rate regulation. The carrying amount of such items might include amounts that were determined under previous GAAP but do not qualify for capitalisation in accordance with IFRSs. If this is the case, a first-time adopter may elect to use the previous GAAP carrying amount of such an item at the date of transition to IFRSs as deemed cost. If an entity applies this exemption to an item, it need not apply it to all items. At the date of transition to IFRSs, an entity shall test for impairment in accordance with IAS 36 each item for which this exemption is used. For the purposes of this paragraph, operations are subject to rate regulation if they provide goods or services to customers at prices (ie rates) established by an authorised body empowered to establish rates that bind the customers and that are designed to recover the specific costs the entity incurs in providing the regulated goods or services and to earn a specified return. The specified return could be a minimum or range and need not be a fixed or guaranteed return.

Leases

D9 A first-time adopter may apply the transitional provisions in ~~IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*~~ paragraphs C3–C9, C13 and C23–C24 of [draft] IFRS X. However, a first-time adopter is

~~not permitted to apply the transitional provisions in paragraphs C10–C12 and C14–C22 of [draft] IFRS X. When applying the transitional provisions in [draft] IFRS X, a first-time adopter shall regard the effective date to be the date of transition to IFRSs in accordance with this Standard. Therefore, a first-time adopter may determine whether an arrangement existing at the date of transition to IFRSs contains a lease on the basis of facts and circumstances existing at that date.~~

- D9A ~~[Deleted] If a first-time adopter made the same determination of whether an arrangement contained a lease in accordance with previous GAAP as that required by IFRIC 4 but at a date other than that required by IFRIC 4, the first-time adopter need not reassess that determination when it adopts IFRSs. For an entity to have made the same determination of whether the arrangement contained a lease in accordance with previous GAAP, that determination would have to have given the same outcome as that resulting from applying IAS 17 *Leases* and IFRIC 4.~~

In the Implementation Guidance, paragraph IG4 and Examples 7 and 11 are amended and paragraphs IG14–IG16, IG204–IG206 and their related headings and Example 202 are deleted.

IAS 10 Events after the Reporting Period

...

- IG4 Paragraphs 14–17 of the IFRS do not override requirements in other IFRSs that base classifications or measurements on circumstances existing at a particular date. Examples include:

- (a) the distinction between ~~finance~~ Type A leases and ~~operating~~ Type B leases (see ~~IAS 17 *Leases*~~ [draft] IFRS X *Leases*). A first-time adopter shall classify those contracts on the basis of the contractual terms and conditions at the commencement date of the lease. If the contractual terms and conditions of a lease are modified, resulting in a substantive change to the original lease, a first-time adopter shall classify any new lease on the basis of the contractual terms and conditions at the commencement date of the new lease;
- (b) ...

IAS 17 Leases

- IG14 ~~[Deleted] At the date of transition to IFRSs, a lessee or lessor classifies leases as operating leases or finance leases on the basis of circumstances existing at the inception of the lease (IAS 17 paragraph 13). In some cases, the lessee and the lessor may agree to change the provisions of the lease, other than by renewing the lease, in a manner that would have resulted in a different classification in accordance with IAS 17 had the changed terms been in effect at the inception of the lease. If so, the revised agreement is considered as a new agreement over its term. However, changes in estimates (for example, changes in estimates of the economic life or of the residual value of the leased property) or changes in circumstances (for example, default by the lessee) do not give rise to a new classification of a lease.~~

- IG15 ~~[Deleted] When IAS 17 was revised in 1997, the net cash investment method for recognising finance income of lessors was eliminated. IAS 17 permits finance lessors to eliminate this method prospectively. However, the transitional provisions in IAS 17 do not apply to an entity's opening IFRS statement of financial position (paragraph 9 of the IFRS). Therefore, a finance lessor measures finance lease receivables in its opening IFRS statement of financial position as if the net cash investment method had never been permitted.~~

- IG16 ~~[Deleted] SIC 15 *Operating Leases – Incentives* applies to lease terms beginning on or after 1 January 1999. However, a first-time adopter applies SIC 15 to all leases, whether they started before or after that date.~~

...

IFRS 3 Business Combinations

...

- IG22 The following examples illustrate the effect of Appendix C of the IFRS, assuming that a first-time adopter uses the exemption.

...

IG Example 7 Business combination—~~finance~~ lease not capitalised in accordance with previous GAAP
Background

Parent L's date of transition to IFRSs is 1 January 20X4. Parent L acquired subsidiary M on 15 January 20X1 and did not capitalise subsidiary M's ~~finance~~ leases. If subsidiary M prepared financial statements in accordance with IFRSs, it would recognise ~~finance~~ lease liabilities obligations of 300 and right-of-use leased assets of 250 at 1 January 20X4.

Application of requirements

Parent L has elected not to apply the transitional reliefs in paragraph D9 of this Standard. In its consolidated opening IFRS statement of financial position, parent L recognises ~~finance~~ lease liabilities obligations of CU300 and right-of-use leased assets of CU250, and charges CU50 to retained earnings (paragraph C4(f)).

...

Explanation of transition to IFRSs

IG63 Paragraphs 24(a) and (b), 25 and 26 of the IFRS require a first-time adopter to disclose reconciliations that give sufficient detail to enable users to understand the material adjustments to the statement of financial position, statement of comprehensive income and, if applicable, statement of cash flows. Paragraph 24(a) and (b) requires specific reconciliations of equity and total comprehensive income. IG Example 11 shows one way of satisfying these requirements.

IG Example 11 Reconciliation of equity and total comprehensive income
Background

An entity first adopted IFRSs in 20X5, with a date of transition to IFRSs of 1 January 20X4. Its last financial statements in accordance with previous GAAP were for the year ended 31 December 20X4.

Application of requirements

...

Reconciliation of equity at 1 January 20X4 (date of transition to IFRSs)

Note		Previous GAAP	Effect of transition to IFRSs	IFRSs
		CU	CU	CU
1, 1A	Property, plant and equipment	8,299	<u>1,100</u>	<u>89,399</u>
2	Goodwill	1,220	150	1,370
2	Intangible assets	208	(150)	58
3	Financial assets	<u>3,471</u>	<u>420</u>	<u>3,891</u>
	Total non-current assets	<u>13,198</u>	<u>1,520</u>	<u>134,718</u>
	Trade and other receivables	3,710	0	3,710
4	Inventories	2,962	400	3,362
5	Other receivables	333	431	764
	Cash and cash equivalents	<u>748</u>	<u>0</u>	<u>748</u>
	Total current assets	<u>7,753</u>	<u>831</u>	<u>8,584</u>

IG Example 11 Reconciliation of equity and total comprehensive income

	Total assets	20,951	42,351	223,302
	Interest-bearing loans	9,396	0	9,396
	Trade and other payables	4,124	0	4,124
1A	<u>Lease liabilities</u>	<u>0</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
6	Employee benefits	0	66	66
7	Restructuring provision	250	(250)	0
	Current tax liability	42	0	42
8	Deferred tax liability	579	460	1,039
	Total liabilities	14,391	1,276	4415,667
	Total assets less total liabilities	6,560	1,075	7,635
	Issued capital	1,500	0	1,500
5	Hedging reserve	0	302	302
9	Retained earnings	5,060	773	5,833
	Total equity	6,560	1,075	6,635

Notes to the reconciliation of equity at 1 January 20X4:

1 Depreciation was influenced by tax requirements in accordance with previous GAAP, but in accordance with IFRSs reflects the useful life of the assets. The cumulative adjustment increased the carrying amount of property, plant and equipment by 100.

1A Right-of-use assets arising from Type B leases of property and related lease liabilities of CU1,000 are recognised in accordance with IFRS, but were not recognised in accordance with previous GAAP. For the purposes of this example, it is assumed that the right-of-use asset equals the liability at the date of transition. The entity presents right-of-use assets within property, plant and equipment.

2 ...

...

IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease

IG204 ~~[Deleted] IFRIC 4 specifies criteria for determining, at the inception of an arrangement, whether the arrangement contains a lease. It also specifies when an arrangement should be reassessed subsequently.~~

IG205 ~~[Deleted] Paragraph D9 of the IFRS provides a transitional exemption. Instead of determining retrospectively whether an arrangement contains a lease at the inception of the arrangement and subsequently reassessing that arrangement as required in the periods before transition to IFRSs, entities may determine whether arrangements in existence on the date of transition to IFRSs contain leases by applying paragraphs 6–9 of IFRIC 4 to those arrangements on the basis of facts and circumstances existing on that date.~~

IG Example 202 Determining whether an arrangement contains a lease**Background**

An entity's first IFRS financial statements are for a period that ends on 31 December 20Y7 and include comparative information for 20Y6 only. Its date of transition to IFRSs is therefore 1 January 20Y6.

On 1 January 20X5 the entity entered into a take-or-pay arrangement to supply gas. On 1 January 20Y0, there was a change in the contractual terms of the arrangement.

Application of requirements

On 1 January 20Y6 the entity may determine whether the arrangement contains a lease by applying the criteria in paragraphs 6–9 of IFRIC 4 on the basis of facts and circumstances existing on that date. Alternatively, the entity applies those criteria on the basis of facts and circumstances existing on 1 January 20X5 and reassesses the arrangement on 1 January 20Y0. If the arrangement is determined to contain a lease, the entity follows the guidance in paragraphs IG14–IG16.

IG206 ~~[Deleted]~~ Paragraph D9A of IFRS 1 provides a transitional exemption in addition to that discussed in paragraph IG205. The exemption in paragraph D9A applies only to arrangements that were assessed in the same manner as required by IFRIC 4. If arrangements exist at the date of transition to IFRSs that an entity did not assess under previous GAAP in the same manner as required by IFRIC 4 to determine whether they contain a lease, the entity may apply the transition exemption discussed in paragraph IG205.

IFRS 3 Business Combinations

Paragraphs 14 and 17 are amended and paragraph 28A and its related heading are added.

Recognition conditions

...

- 14 Paragraphs ~~B28–B40~~ B31–B40 provide guidance on recognising ~~operating leases and~~ intangible assets. Paragraphs 22–28A specify the types of identifiable assets and liabilities that include items for which this IFRS provides limited exceptions to the recognition principle and conditions.

...

Classifying or designating identifiable assets acquired and liabilities assumed in a business combination

...

- 17 This IFRS provides two exceptions to the principle in paragraph 15:
- (a) classification of a lease ~~contract~~ as either ~~an operating lease~~ a Type A lease or a ~~finance~~ Type B lease in accordance with ~~IAS 17 [draft] IFRS X Leases; and~~. The acquirer shall classify those contracts on the basis of the contractual terms and conditions at the commencement date of the lease. If the contractual terms and conditions of a lease are modified, resulting in a substantive change to the original lease, the acquirer shall classify any new lease on the basis of the contractual terms and conditions at the commencement date of the new lease, which might be the acquisition date.
- (b) ...

Leases

- 28A Paragraphs B45A–B45E provide guidance on recognising and measuring assets and liabilities that arise from leases at the acquisition date.

In Appendix B, paragraphs B28–B30 are deleted.

Operating leases

- B28 ~~[Deleted] The acquirer shall recognise no assets or liabilities related to an operating lease in which the acquiree is the lessee except as required by paragraphs B29 and B30.~~
- B29 ~~[Deleted] The acquirer shall determine whether the terms of each operating lease in which the acquiree is the lessee are favourable or unfavourable. The acquirer shall recognise an intangible asset if the terms of an operating lease are favourable relative to market terms and a liability if the terms are unfavourable relative to market terms. Paragraph B42 provides guidance on measuring the acquisition date fair value of assets subject to operating leases in which the acquiree is the lessor.~~
- B30 ~~[Deleted] An identifiable intangible asset may be associated with an operating lease, which may be evidenced by market participants' willingness to pay a price for the lease even if it is at market terms. For example, a lease of gates at an airport or of retail space in a prime shopping area might provide entry into a market or other future economic benefits that qualify as identifiable intangible assets, for example, as a customer relationship. In that situation, the acquirer shall recognise the associated identifiable intangible asset(s) in accordance with paragraph B31.~~

In Appendix B, paragraph B32 is amended and paragraph B42 and its related heading are deleted.

Intangible assets

...

- B32 An intangible asset that meets the contractual-legal criterion is identifiable even if the asset is not transferable or separable from the acquiree or from other rights and obligations. For example:
- (a) ~~[deleted] an acquiree leases a manufacturing facility under an operating lease that has terms that are favourable relative to market terms. The lease terms explicitly prohibit transfer of the lease (through either sale or sublease). The amount by which the lease terms are favourable compared with the terms of current market transactions for the same or similar items is an intangible asset that meets the contractual legal criterion for recognition separately from goodwill, even though the acquirer cannot sell or otherwise transfer the lease contract.~~
- (b) ...

Assets subject to operating leases in which the acquiree is the lessor

- B42 ~~[Deleted] In measuring the acquisition date fair value of an asset such as a building or a patent that is subject to an operating lease in which the acquiree is the lessor, the acquirer shall take into account the terms of the lease. In other words, the acquirer does not recognise a separate asset or liability if the terms of an operating lease are either favourable or unfavourable when compared with market terms as paragraph B29 requires for leases in which the acquiree is the lessee.~~

In Appendix B, paragraphs B45A–B45E and their related headings are added and paragraph B64 is amended.

Recognition and measurement of leases acquired in a business combination

B45A The acquirer shall recognise assets and liabilities arising from leases in accordance with [draft] IFRS X (taking into account the requirements in paragraph B45B), and shall measure those assets and liabilities in accordance with paragraphs B45C–B45E.

B45B The acquirer shall not recognise assets or liabilities at the acquisition date for leases that, at that date, have a remaining maximum possible term under the contract of 12 months or less.

Assets and liabilities recognised when the acquiree is a lessor

B45C When the acquiree is a lessor of a Type A lease, the acquirer shall recognise a lease receivable and a residual asset for each Type A lease at the acquisition date. The acquirer shall measure the lease receivable at the present value of the remaining lease payments, as if the acquired lease were a new lease at the acquisition date. The acquirer shall measure the residual asset as the difference between the fair value of the underlying asset at the acquisition date and the carrying amount of the lease receivable at that date. The acquirer shall take into account the terms and conditions of the lease in calculating the acquisition-date fair value of an asset that is subject to a Type A lease (ie the acquirer does not recognise a separate asset or liability if the terms of the lease are either favourable or unfavourable when compared with market terms).

B45D When the acquiree is a lessor of a Type B lease, the acquirer shall take into account the terms and conditions of the lease in measuring the acquisition-date fair value of the underlying asset, such as a building, that is subject to the lease (ie the acquirer does not recognise a separate asset or liability if the terms of the lease are either favourable or unfavourable when compared with market terms).

Assets and liabilities recognised when the acquiree is a lessee

B45E When the acquiree is a lessee, the acquirer shall recognise a right-of-use asset and a lease liability for each lease at the acquisition date. The acquirer shall measure the lease liability at the present value of the remaining lease payments, as if the acquired lease were a new lease at the acquisition date. The acquirer shall measure the right-of-use asset at the same amount as the lease liability, adjusted to reflect:

- (a) favourable or unfavourable terms of the lease when compared with market terms; and
- (b) any other intangible asset associated with the lease, which may be evidenced by market participants' willingness to pay a price for the lease even if it is at market terms (for example, a lease of gates at an airport or of retail space in a prime shopping area that might provide entry into a market or other future economic benefits that qualify as intangible assets).

...

Disclosures (application of paragraphs 59 and 61)

B64 To meet the objective in paragraph 59, the acquirer shall disclose the following information for each business combination that occurs during the reporting period:

- (a) ...
- (h) for acquired receivables:
 - (i) the fair value of the receivables (unless those receivables arise from Type A leases for which the acquirer shall disclose the amounts recognised as of the acquisition date);
 - (ii) the gross contractual amounts receivable; and
 - (iii) the best estimate at the acquisition date of the contractual cash flows not expected to be collected.

The disclosures shall be provided by major class of receivable, such as loans, ~~direct finance leases~~ lease receivables arising from Type A leases and any other class of receivables.

In the Illustrative Examples, paragraphs IE34 and IE72 are amended.

Contract-based intangible assets

IE34 Contract-based intangible assets represent the value of rights that arise from contractual arrangements. Customer contracts are one type of contract-based intangible asset. If the terms of a contract give rise to a liability (for example, if the terms of ~~an operating lease or a~~ customer contract are unfavourable relative to market terms), the acquirer recognises it as a liability assumed in the business combination. Examples of contract-based intangible assets are:

Class	Basis
...	...
Lease agreements (whether the acquiree is the lessee or the lessor)	Contractual
...	...

...

Disclosure requirements

...

IE72 The following example illustrates some of the disclosure requirements of IFRS 3; it is not based on an actual transaction. The example assumes that AC is a listed entity and that TC is an unlisted entity. The illustration presents the disclosures in a tabular format that refers to the specific disclosure requirements illustrated. An actual footnote might present many of the disclosures illustrated in a simple narrative format.

...

B64(h) The fair value of the financial assets acquired includes lease receivables arising from ~~under finance Type A~~ leases of data networking equipment with a fair value of CU2,375. The gross amount due under the contracts is CU3,100, of which CU450 is expected to be uncollectible.

IFRS 5 *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations*

In the Implementation Guidance, Example 4 is amended.

Completion of sale expected within one year (paragraph 8)

Example 4

To qualify for classification as held for sale, the sale of a non-current asset (or disposal group) must be highly probable (paragraph 7), and transfer of the asset (or disposal group) must be expected to qualify for recognition as a completed sale within one year (paragraph 8). That criterion would not be met if, for example:

- (a) ...
- (b) an entity is committed to a plan to 'sell' a property that is in use, ~~and the transfer of the property will be accounted for as a sale and finance leaseback as part of a sale and leaseback transaction, and the transaction does not qualify for sale and leaseback accounting in accordance with paragraph 115 of [draft] IFRS X *Leases*.~~

IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures*

In Appendix B, paragraph B11D is amended.

Quantitative liquidity risk disclosures (paragraphs 34(a) and 39(a) and (b))

- ...
- B11D The contractual amounts disclosed in the maturity analyses as required by paragraph 39(a) and (b) are the contractual undiscounted cash flows, for example:
 - (a) ~~[deleted] gross finance lease obligations (before deducting finance charges);~~
 - (b) ...

IFRS 13 *Fair Value Measurement*

Paragraph 6 is amended.

Scope

- ...
- 6 The measurement and disclosure requirements of this IFRS do not apply to the following:
 - (a) share-based payment transactions within the scope of IFRS 2 *Share-based Payment*; and
 - (b) ~~[deleted] leasing transactions within the scope of IAS 17 *Leases*; and~~

(c) ...

IAS 1 *Presentation of Financial Statements*

Paragraphs 54 and 123 are amended.

Information to be presented in the statement of financial position

54 As a minimum, the statement of financial position shall include line items that present the following amounts:

(a) ...

(b) investment property;

(ba) lease assets (ie the sum of the carrying amounts of lease receivables and residual assets arising from Type A leases);

(c) ...

Disclosure of accounting policies

...

123 In the process of applying the entity's accounting policies, management makes various judgements, apart from those involving estimations, that can significantly affect the amounts it recognises in the financial statements. For example, management makes judgements in determining:

(a) ...

(b) when substantially all the significant risks and rewards of ownership of financial assets ~~and lease assets~~ are transferred to other entities; and

(c) ...

IAS 2 *Inventories*

Paragraph 12A is added.

Costs of conversion

...

12A The costs of conversion include costs incurred relating to leases of assets that are used to convert materials into finished goods. For Type A leases, the costs of conversion include the amortisation of the right-of-use asset determined in accordance with [draft] IFRS X *Leases*. For Type B leases, the costs of conversion include the lease cost determined in accordance with [draft] IFRS X.

IAS 7 *Statement of Cash Flows*

Paragraphs 14, 17 and 33 are amended.

Operating activities

- ...
- 14 Cash flows from operating activities are primarily derived from the principal revenue-producing activities of the entity. Therefore, they generally result from the transactions and other events that enter into the determination of profit or loss. Examples of cash flows from operating activities are:
- (a) ...
 - (aa) cash receipts arising from leases;
 - (b) ...
 - (c) cash payments to suppliers for goods and services;
 - (ca) cash payments arising from Type B leases;
 - (d) ...

Financing activities

- 17 The separate disclosure of cash flows arising from financing activities is important because it is useful in predicting claims on future cash flows by providers of capital to the entity. Examples of cash flows arising from financing activities are:
- (a) ...
 - (e) cash payments by a lessee for the reduction of the outstanding liability relating to a ~~finance~~ Type A lease.
- ...

Interest and dividends

- ...
- 33 The unwinding of the discount on the lease receivable arising from Type A leases is classified as cash flows from operating activities for a lessor. Interest paid and interest and dividends received are usually classified as operating cash flows for a financial institution. However, there is no consensus on the classification of these cash flows for other entities. Interest paid and interest and dividends received may be classified as operating cash flows because they enter into the determination of profit or loss. Alternatively, interest paid and interest and dividends received may be classified as financing cash flows and investing cash flows respectively, because they are costs of obtaining financial resources or returns on investments.

In the Illustrative Examples, Example A is amended.

A Statement of cash flows for an entity other than a financial institution

- ...
- 3 The following additional information is also relevant for the preparation of the statements of cash flows:
- ...
 - during the period, the group ~~acquired property, plant and equipment with an aggregate cost of 1,250 of which 900 was acquired by means of finance leases. C made~~ cash payments of 350 ~~were made~~ to purchase property, plant and equipment. The group also entered into Type A leases giving rise to right-of-use assets with a cost of 900.
 - ...

Consolidated statement of financial position as at end of 20X2

	20X2	20X1
Assets		
...		
Property, plant and equipment at cost ^(a)	3,730	1,910
Accumulated depreciation	<u>(1,450)</u>	<u>(1,060)</u>
Property, plant and equipment net	2,280	850
...		
Liabilities		
...		
Long-term debt ^(b)	2,300	1,040
...		
(a)	<u>The Group presents right-of-use assets within property, plant and equipment.</u>	
(b)	<u>The Group presents lease liabilities within long-term debt.</u>	

Direct method statement of cash flows (paragraph 18(a))

	20X2
...	
Cash flows from financing activities	
...	
Payment of finance <u>Type A</u> lease liabilities	(90)
...	

Indirect method statement of cash flows (paragraph 18(b))

	20X2
...	
Cash flows from financing activities	
...	
Payment of finance <u>Type A</u> lease liabilities	(90)
...	

Notes to the statement of cash flows (direct method and indirect method)

...

B. Property, plant and equipment

During the period, the Group acquired property, plant and equipment with an aggregate cost of 1,250 of which 900 was acquired by means of finance related to right-of-use assets arising from Type A leases. Cash payments of 350 were made to purchase property, plant and equipment.

...

IAS 16 *Property, Plant and Equipment*

Paragraph 3A is added and paragraphs 4 and 27 are deleted.

Scope

- ...
- 3A This Standard applies to property, plant and equipment provided by a lessor to a lessee under one or more Type B or short-term leases.
- 4 ~~[Deleted] Other Standards may require recognition of an item of property, plant and equipment based on an approach different from that in this Standard. For example, IAS 17 *Leases* requires an entity to evaluate its recognition of an item of leased property, plant and equipment on the basis of the transfer of risks and rewards. However, in such cases other aspects of the accounting treatment for these assets, including depreciation, are prescribed by this Standard.~~
- ...

Measurement of cost

- ...
- 27 ~~[Deleted] The cost of an item of property, plant and equipment held by a lessee under a finance lease is determined in accordance with IAS 17.~~

Paragraphs 44 and 68–69 are amended.

Depreciation

- ...
- 44 An entity allocates the amount initially recognised in respect of an item of property, plant and equipment to its significant parts and depreciates separately each such part. For example, it may be appropriate to depreciate separately the airframe and engines of an aircraft, ~~whether owned or subject to a finance lease~~. Similarly, if an entity acquires property, plant and equipment subject to an operating a Type B lease in which it is the lessor, it may be appropriate to depreciate separately amounts reflected in the cost of that item that are attributable to favourable or unfavourable lease terms relative to market terms.
- ...

Derecognition

- ...
- 68 **The gain or loss arising from the derecognition of an item of property, plant and equipment shall be included in profit or loss when the item is derecognised (unless IAS 17 *IFRS X Leases* requires otherwise ~~on a sale and leaseback~~). Gains shall not be classified as revenue.**
- ...
- 69 The disposal of an item of property, plant and equipment may occur in a variety of ways (eg by sale, by entering into a ~~finance~~ Type A lease or by donation). In determining the date of disposal of an item that is sold, an entity applies the criteria in IAS 18 for recognising revenue from the sale of goods. ~~IAS 17 [Draft] *IFRS X* applies to a disposal effected by entering into a Type A lease and to~~ by a sale and leaseback transaction.

IAS 23 Borrowing Costs

Paragraph 6 is amended.

Definitions

- ...
- 6 Borrowing costs may include:
- (a) ...
 - (d) ~~finance charges in respect of finance~~ the unwinding of the discount on lease liabilities arising from Type A leases recognised in accordance with IAS 17 [draft] IFRS X Leases; and
 - (e) ...

IAS 32 Financial Instruments: Presentation

In the Application Guidance, paragraphs AG9 and AG10 are amended. As part of the amendment to paragraph AG9, a new paragraph, AG9A, has been added.

Financial assets and financial liabilities

- ...
- AG9 Under IAS 17 [draft] IFRS X Leases a finance lease gives rise to ~~is regarded as primarily an entitlement of the lessor to receive, and~~ an obligation of the lessee to pay; a stream of payments that are substantially the same as blended payments of principal and interest under a loan agreement. Accordingly, a lessee's lease liability is regarded as a financial instrument.
- AG9A Under [draft] IFRS X, ~~the lessor of a Type A lease accounts for its investment in the amount receivable under the lease and its interest in the residual asset~~ contract rather than the leased underlying asset itself. An operating lease, on the other hand, is regarded as primarily an uncompleted contract committing the lessor to provide the use of an asset in future periods in exchange for consideration similar to a fee for a service. Accordingly, a lessor's lease receivable arising from a Type A lease is regarded as a financial instrument. The lessor of a Type B or a short-term lease (for which the lessor has chosen to elect the recognition exemption), however, continues to account for the leased underlying asset itself rather than any amount receivable in the future under the contract lease. Accordingly, a finance lease is regarded as a financial instrument and an operating lease is a Type B lease and a short-term lease, for which the lessor has elected the recognition exemption in [draft] IFRS X, are not regarded as a financial instruments for the lessor (except as regards individual payments currently due and payable).
- AG10 Physical assets (such as inventories, property, plant and equipment), ~~leased~~ a lessee's right-of-use assets, a lessor's residual assets and intangible assets (such as patents and trademarks) are not financial assets. Control of such ~~physical and intangible~~ assets creates an opportunity to generate an inflow of cash or another financial asset, but it does not give rise to a present right to receive cash or another financial asset.

IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets

Paragraph 5 is amended.

Scope

- ...
- 5 When another Standard deals with a specific type of provision, contingent liability or contingent asset, an entity applies that Standard instead of this Standard. For example, some types of provisions are addressed in Standards on:
- (a) ...
- (c) leases (see ~~IAS 17~~ [draft] IFRS X Leases). However, as ~~IAS 17 contains no specific requirements to deal with operating leases that have become onerous, this Standard applies to such cases~~ [draft] IFRS X does not require the recognition and measurement of assets and liabilities arising from a lease before the commencement date of a lease, this Standard applies to any lease that becomes onerous before that date. This Standard also applies to short-term leases for which the entity has elected the recognition exemption in [draft] IFRS X;
- (d) ...

In the Illustrative Examples, Example 8 is deleted.

Example 8 An onerous contract

~~An entity operates profitably from a factory that it has leased under an operating lease. During December 20X0 the entity relocates its operations to a new factory. The lease on the old factory continues for the next four years, it cannot be cancelled and the factory cannot be re-let to another user.~~

~~**Present obligation as a result of a past obligating event**—The obligating event is the signing of the lease contract, which gives rise to a legal obligation.~~

~~**An outflow of resources embodying economic benefits in settlement**—When the lease becomes onerous, an outflow of resources embodying economic benefits is probable. (Until the lease becomes onerous, the entity accounts for the lease under IAS 17 *Leases*.)~~

~~**Conclusion**—A provision is recognised for the best estimate of the unavoidable lease payments (see paragraphs 5(c), 14 and 66).~~

IAS 38 Intangible Assets

Paragraphs 3, 6 and 113–114 are amended.
--

Scope

- ...
- 3 If another Standard prescribes the accounting for a specific type of intangible asset, an entity applies that Standard instead of this Standard. For example, this Standard does not apply to:
- (a) ...
- (c) assets arising from leases that are within the scope of IAS 17 *Leases* to which [draft] IFRS X *Leases* is applied.
- (d) ...
- 6 ~~In the case of a finance lease, the underlying asset may be either tangible or intangible. After initial recognition, a lessee accounts for an intangible asset held under a finance lease in accordance with this Standard.~~ Rights held by an entity under licensing agreements for items such as motion picture films, video

recordings, plays, manuscripts, patents and copyrights are ~~excluded from the scope of IAS 17 and are~~ within the scope of this Standard.

...

Retirements and disposals

...

113 **The gain or loss arising from the derecognition of an intangible asset shall be determined as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the asset. It shall be recognised in profit or loss when the asset is derecognised (unless ~~IAS 17~~ IFRS X requires otherwise ~~on a sale and leaseback~~). Gains shall not be classified as revenue.**

114 The disposal of an intangible asset may occur in a variety of ways (eg by sale, ~~by entering into a finance lease,~~ or by donation). In determining the date of disposal of such an asset, an entity applies the criteria in IAS 18 *Revenue* for recognising revenue from the sale of goods. ~~IAS 17 applies to disposal by a sale and leaseback.~~

IAS 39 *Financial Instruments: Recognition and Measurement*

Paragraph 2 is amended.

Scope

This Standard shall be applied by all entities to all types of financial instruments except:

- (a) ...
- (b) **rights and obligations under leases to which ~~IAS 17~~ IFRS X *Leases* applies.**
However:
 - (i) **lease receivables recognised by a lessor are subject to the derecognition and impairment provisions of this Standard;**
 - (ii) **~~finance lease payables~~ lease liabilities recognised by a lessee are subject to the derecognition provisions of this Standard; and**
 - (iii) ...

IAS 40 *Investment Property*

Given the extensive changes to IAS 40 *Investment Property*, the full text of this Standard with the proposed changes to it has been reproduced at the end of Appendix D.

IAS 41 *Agriculture*

Paragraph 2 is amended.

Scope

- ...
- 2 This Standard does not apply to:
- (a) land related to agricultural activity (see IAS 16 *Property, Plant and Equipment* and IAS 40 *Investment Property*); ~~and~~
 - (b) intangible assets related to agricultural activity (see IAS 38 *Intangible Assets*); ~~and~~
 - (c) leases of land related to agricultural activity (see [draft] IFRS X *Leases*).

IFRIC 1 *Changes in Existing Decommissioning, Restoration and Similar Liabilities*

Paragraph 2A is added.

Scope

- ...
- 2A This Interpretation also applies to changes in the measurement of a liability related to returning an asset in a specified condition at the end of a lease.

IFRIC 12 *Service Concession Arrangements*

The reference to IFRIC 4 in the References paragraph is deleted.

References

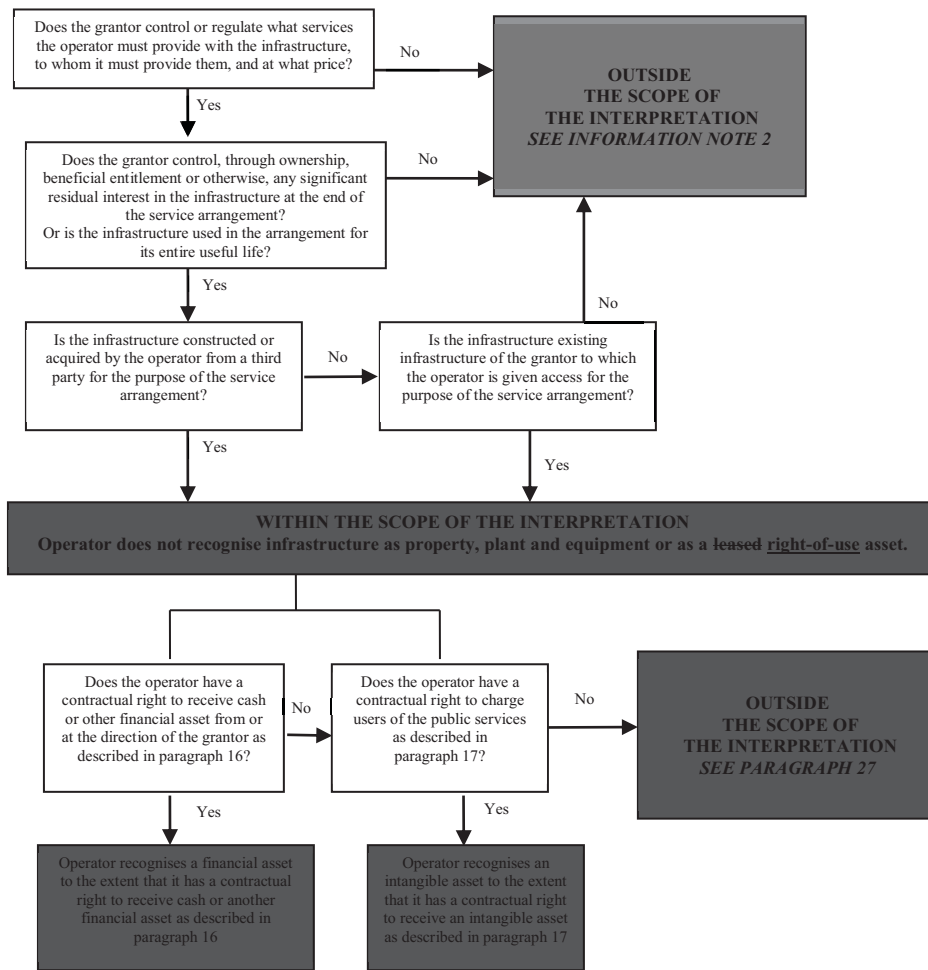
- ...
- ~~IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*~~
- ...

In the Implementation Guidance, Information note 1 is amended.

Information note 1

Accounting framework for public-to-private service arrangements

The diagram below summarises the accounting for service arrangements established by IFRIC 12.



SIC-32 Intangible Assets—Web Site Costs

Paragraph 6 is amended.

Issue

- ...
- 6 IAS 38 does not apply to intangible assets held by an entity for sale in the ordinary course of business (see IAS 2 and IAS 11) or leases ~~that fall~~ within the scope of ~~IAS 17~~ [draft] IFRS X. Accordingly, this Interpretation does not apply to expenditure on the development or operation of a web site (or web site software) for sale to another entity. When a web site is leased under ~~an operating a Type B~~ lease, the lessor applies this Interpretation. When a web site is leased ~~under a finance lease~~, the lessee applies this Interpretation after initial recognition of the ~~leased~~ right-of-use asset.

Given the extensive changes to IAS 40 *Investment Property*, the full text of this Standard with the proposed changes to it has been reproduced. New text is underlined and deleted text is struck through.

International Accounting Standard 40

Investment Property

Objective

- 1 The objective of this Standard is to prescribe the accounting treatment for investment property and related disclosure requirements.

Scope

- 2 **This Standard shall be applied in the recognition, measurement and disclosure of investment property.**

- 3 Among other things, this Standard applies to:

- (a) the measurement in a lessee's financial statements of a right-of-use asset that arises from a lease of property if the property would otherwise meet the definition of investment property interests held under a lease accounted for as a finance lease; and to
- (b) the measurement in a lessor's financial statements of investment property provided to a lessee under an operating one or more Type B or short-term leases.

~~This Standard does not deal with matters covered in IAS 17 *Leases*, including:~~

- ~~(a) classification of leases as finance leases or operating leases;~~
- ~~(b) recognition of lease income from investment property (see also IAS 18 *Revenue*);~~
- ~~(c) measurement in a lessee's financial statements of property interests held under a lease accounted for as an operating lease;~~
- ~~(d) measurement in a lessor's financial statements of its net investment in a finance lease;~~
- ~~(e) accounting for sale and leaseback transactions; and~~
- ~~(f) disclosure about finance leases and operating leases.~~

- 4 This Standard does not apply to:

- (a) biological assets related to agricultural activity (see IAS 41 *Agriculture*); and
- (b) mineral rights and mineral reserves such as oil, natural gas and similar non-regenerative resources.

Definitions

- 5 The following terms are used in this Standard with the meanings specified:

Carrying amount is the amount at which an asset is recognised in the statement of financial position.

Cost is the amount of cash or cash equivalents paid or the fair value of other consideration given to acquire an asset at the time of its acquisition or construction or, where applicable, the amount attributed to that asset when initially recognised in accordance with the specific requirements of other IFRSs, eg IFRS 2 *Share-based Payment*.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. (See IFRS 13 *Fair Value Measurement*).

Investment property is property (land or a building—or part of a building—or both) held (by the owner or by the lessee under a ~~finance~~ lease) to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for:

- (a) use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or
- (b) sale in the ordinary course of business.

Owner-occupied property is property held (by the owner or by the lessee under a ~~finance~~ lease) for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes.

6 ~~[Deleted] A property interest that is held by a lessee under an operating lease may be classified and accounted for as investment property if, and only if, the property would otherwise meet the definition of an investment property and the lessee uses the fair value model set out in paragraphs 33–55 for the asset recognised. This classification alternative is available on a property-by-property basis. However, once this classification alternative is selected for one such property interest held under an operating lease, all property classified as investment property shall be accounted for using the fair value model. When this classification alternative is selected, any interest so classified is included in the disclosures required by paragraphs 74–78.~~

7 Investment property is held to earn rentals or for capital appreciation or both. Therefore, an investment property generates cash flows largely independently of the other assets held by an entity. This distinguishes investment property from owner-occupied property. The production or supply of goods or services (or the use of property for administrative purposes) generates cash flows that are attributable not only to property, but also to other assets used in the production or supply process. IAS 16 *Property, Plant and Equipment* and [draft] IFRS X Leases apply to owner-occupied property.

8 The following are examples of investment property:

- (a) land held for long-term capital appreciation rather than for short-term sale in the ordinary course of business.
- (b) land held for a currently undetermined future use. (If an entity has not determined that it will use the land as owner-occupied property or for short-term sale in the ordinary course of business, the land is regarded as held for capital appreciation.)
- (c) a building owned by the entity (or held by the entity under a ~~finance~~ lease) and leased out under one or more ~~operating~~ Type B leases.
- (d) a building that is vacant but is held to be leased out under one or more ~~operating~~ Type B leases.
- (e) property that is being constructed or developed for future use as investment property.

9 The following are examples of items that are not investment property and are therefore outside the scope of this Standard:

- (a) property intended for sale in the ordinary course of business or in the process of construction or development for such sale (see IAS 2 *Inventories*), for example, property acquired exclusively with a view to subsequent disposal in the near future or for development and resale.
- (b) property being constructed or developed on behalf of third parties (see IAS 11 *Construction Contracts*).
- (c) owner-occupied property (see IAS 16 and [draft] IFRS X), including (among other things) property held for future use as owner-occupied property, property held for future development and subsequent use as owner-occupied property, property occupied by employees (whether or not the employees pay rent at market rates) and owner-occupied property awaiting disposal.
- (d) ~~[deleted]~~
- (e) property that is leased to another entity under a ~~finance~~ Type A lease.

10 Some properties comprise a portion that is held to earn rentals or for capital appreciation and another portion that is held for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes. If these portions could be sold separately (or leased out separately under a ~~finance~~ Type A lease), an entity accounts for the portions separately. If the portions could not be sold separately, the property is investment property only if an insignificant portion is held for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes.

11 In some cases, an entity provides ancillary services to the occupants of a property it holds. An entity treats such a property as investment property if the services are insignificant to the arrangement as a whole. An example is when the owner of an office building provides security and maintenance services to the lessees who occupy the building.

- 12 In other cases, the services provided are significant. For example, if an entity owns and manages a hotel, services provided to guests are significant to the arrangement as a whole. Therefore, an owner-managed hotel is owner-occupied property, rather than investment property.
- 13 It may be difficult to determine whether ancillary services are so significant that a property does not qualify as investment property. For example, the owner of a hotel sometimes transfers some responsibilities to third parties under a management contract. The terms of such contracts vary widely. At one end of the spectrum, the owner's position may, in substance, be that of a passive investor. At the other end of the spectrum, the owner may simply have outsourced day-to-day functions while retaining significant exposure to variation in the cash flows generated by the operations of the hotel.
- 14 Judgement is needed to determine whether a property qualifies as investment property. An entity develops criteria so that it can exercise that judgement consistently in accordance with the definition of investment property and with the related guidance in paragraphs 7–13. Paragraph 75(c) requires an entity to disclose these criteria when classification is difficult.
- 15 In some cases, an entity owns property that is leased to, and occupied by, its parent or another subsidiary. The property does not qualify as investment property in the consolidated financial statements, because the property is owner-occupied from the perspective of the group. However, from the perspective of the entity that owns it, the property is investment property if it meets the definition in paragraph 5. Therefore, the lessor treats the property as investment property in its individual financial statements.

Recognition

- 16 **Investment property shall be recognised as an asset when, and only when:**
- (a) **it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and**
 - (b) **the cost of the investment property can be measured reliably.**
- 17 An entity evaluates under this recognition principle all its investment property costs at the time they are incurred. These costs include costs incurred initially to acquire an investment property and costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service a property.
- 18 Under the recognition principle in paragraph 16, an entity does not recognise in the carrying amount of an investment property the costs of the day-to-day servicing of such a property. Rather, these costs are recognised in profit or loss as incurred. Costs of day-to-day servicing are primarily the cost of labour and consumables, and may include the cost of minor parts. The purpose of these expenditures is often described as for the 'repairs and maintenance' of the property.
- 19 Parts of investment properties may have been acquired through replacement. For example, the interior walls may be replacements of original walls. Under the recognition principle, an entity recognises in the carrying amount of an investment property the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met. The carrying amount of those parts that are replaced is derecognised in accordance with the derecognition provisions of this Standard.

Measurement at recognition

- 20 **An investment property shall be measured initially at its cost. Transaction costs shall be included in the initial measurement.**
- 21 The cost of a purchased investment property comprises its purchase price and any directly attributable expenditure. Directly attributable expenditure includes, for example, professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs.
- 22 [Deleted]
- 23 The cost of an investment property is not increased by:
- (a) start-up costs (unless they are necessary to bring the property to the condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management),
 - (b) operating losses incurred before the investment property achieves the planned level of occupancy, or
 - (c) abnormal amounts of wasted material, labour or other resources incurred in constructing or developing the property.

- 24 If payment for an investment property is deferred, its cost is the cash price equivalent. The difference between this amount and the total payments is recognised as interest expense over the period of credit.
- 25 ~~The initial cost of a property interest held under a lease and classified as an investment property shall be as prescribed for a finance lease by paragraph 20 of IAS 17, ie the asset shall be recognised at the lower of the fair value of the property and the present value of the minimum lease payments. An equivalent amount shall be recognised as a liability in accordance with that same paragraph. A lessee shall initially measure a right-of-use asset classified as investment property in accordance with [draft] IFRS X.~~
- 26 ~~[Deleted] Any premium paid for a lease is treated as part of the minimum lease payments for this purpose, and is therefore included in the cost of the asset, but is excluded from the liability. If a property interest held under a lease is classified as investment property, the item accounted for at fair value is that interest and not the underlying property. Guidance on measuring the fair value of a property interest is set out for the fair value model in paragraphs 33–35, 40, 41, 48, 50 and 52 and in IFRS 13. That guidance is also relevant to the measurement of fair value when that value is used as cost for initial recognition purposes.~~
- 27 One or more investment properties may be acquired in exchange for a non-monetary asset or assets, or a combination of monetary and non-monetary assets. The following discussion refers to an exchange of one non-monetary asset for another, but it also applies to all exchanges described in the preceding sentence. The cost of such an investment property is measured at fair value unless (a) the exchange transaction lacks commercial substance or (b) the fair value of neither the asset received nor the asset given up is reliably measurable. The acquired asset is measured in this way even if an entity cannot immediately derecognise the asset given up. If the acquired asset is not measured at fair value, its cost is measured at the carrying amount of the asset given up.
- 28 An entity determines whether an exchange transaction has commercial substance by considering the extent to which its future cash flows are expected to change as a result of the transaction. An exchange transaction has commercial substance if:
- (a) the configuration (risk, timing and amount) of the cash flows of the asset received differs from the configuration of the cash flows of the asset transferred, or
 - (b) the entity-specific value of the portion of the entity's operations affected by the transaction changes as a result of the exchange, and
 - (c) the difference in (a) or (b) is significant relative to the fair value of the assets exchanged.
- For the purpose of determining whether an exchange transaction has commercial substance, the entity-specific value of the portion of the entity's operations affected by the transaction shall reflect post-tax cash flows. The result of these analyses may be clear without an entity having to perform detailed calculations.
- 29 The fair value of an asset is reliably measurable if (a) the variability in the range of reasonable fair value measurements is not significant for that asset or (b) the probabilities of the various estimates within the range can be reasonably assessed and used when measuring fair value. If the entity is able to measure reliably the fair value of either the asset received or the asset given up, then the fair value of the asset given up is used to measure cost unless the fair value of the asset received is more clearly evident.

Measurement after recognition

Accounting policy

- 30 **With the exceptions noted in paragraphs 32A and 34, an entity shall choose as its accounting policy either the fair value model in paragraphs 33–55 or the cost model in paragraph 56 and shall apply that policy to all of its investment property (including right-of-use assets classified as investment property).**
- 31 IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors* states that a voluntary change in accounting policy shall be made only if the change results in the financial statements providing reliable and more relevant information about the effects of transactions, other events or conditions on the entity's financial position, financial performance or cash flows. It is highly unlikely that a change from the fair value model to the cost model will result in a more relevant presentation.
- 32 This Standard requires all entities to measure the fair value of investment property, for the purpose of either measurement (if the entity uses the fair value model) or disclosure (if it uses the cost model). An entity is encouraged, but not required, to measure the fair value of investment property on the basis of a valuation by an independent valuer who holds a recognised and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued.

- 32A **An entity may:**
- (a) **choose either the fair value model or the cost model for all investment property backing liabilities that pay a return linked directly to the fair value of, or returns from, specified assets including that investment property; and**
 - (b) **choose either the fair value model or the cost model for all other investment property, regardless of the choice made in (a).**

32B Some insurers and other entities operate an internal property fund that issues notional units, with some units held by investors in linked contracts and others held by the entity. Paragraph 32A does not permit an entity to measure the property held by the fund partly at cost and partly at fair value.

32C If an entity chooses different models for the two categories described in paragraph 32A, sales of investment property between pools of assets measured using different models shall be recognised at fair value and the cumulative change in fair value shall be recognised in profit or loss. Accordingly, if an investment property is sold from a pool in which the fair value model is used into a pool in which the cost model is used, the property's fair value at the date of the sale becomes its deemed cost.

Fair value model

33 **After initial recognition, an entity that chooses the fair value model shall measure all of its investment property at fair value, except in the cases described in paragraph 53.**

34 ~~[Deleted] When a property interest held by a lessee under an operating lease is classified as an investment property under paragraph 6, paragraph 30 is not elective; the fair value model shall be applied.~~

35 **A gain or loss arising from a change in the fair value of investment property shall be recognised in profit or loss for the period in which it arises.**

36–
39 [Deleted]

40 When measuring the fair value of investment property in accordance with IFRS 13, an entity shall ensure that the fair value reflects, among other things, rental income from current leases and other assumptions that market participants would use when pricing investment property under current market conditions.

41 ~~If a lessee classifies a right-of-use asset as investment property, it shall measure the right-of-use asset at fair value and not the underlying property. Paragraph 25 [Draft] IFRS X specifies the basis for initial recognition of the cost of an interest in a leased property a right-of-use asset classified as investment property. Paragraph 33 requires the interest in the leased property to be remeasured, if necessary, to fair value. In a lease negotiated When lease payments are at market rates at the commencement date of the lease, the fair value of an interest in a leased property at acquisition, net of all expected lease payments (including those relating to recognised lease liabilities), should be zero. This fair value does not change regardless of whether, for accounting purposes, a leased asset and liability are recognised at fair value or at the present value of minimum lease payments, in accordance with paragraph 20 of IAS 17. Thus, remeasuring a leased right-of-use asset from cost in accordance with paragraph 25 [draft] IFRS X to fair value in accordance with paragraph 33 (taking into account the requirements in paragraph 50) should not give rise to any initial gain or loss, unless fair value is measured at different times. This could occur when an election to apply the fair value model is made after initial recognition.~~

42–
47 [Deleted]

48 In exceptional cases, there is clear evidence when an entity first acquires an investment property (or when an existing property first becomes investment property after a change in use) that the variability in the range of reasonable fair value measurements will be so great, and the probabilities of the various outcomes so difficult to assess, that the usefulness of a single measure of fair value is negated. This may indicate that the fair value of the property will not be reliably measurable on a continuing basis (see paragraph 53).

49 [Deleted]

50 In determining the carrying amount of investment property under the fair value model, an entity does not double-count assets or liabilities that are recognised as separate assets or liabilities. For example:

- (a) equipment such as lifts or air-conditioning is often an integral part of a building and is generally included in the fair value of the investment property, rather than recognised separately as property, plant and equipment.

- (b) if an office is leased on a furnished basis, the fair value of the office generally includes the fair value of the furniture, because the rental income relates to the furnished office. When furniture is included in the fair value of investment property, an entity does not recognise that furniture as a separate asset.
- (c) the fair value of investment property excludes prepaid or accrued ~~operating~~ Type B lease income, because the entity recognises it as a separate liability or asset.
- (d) the fair value of investment property held under a lease reflects expected cash flows (including ~~contingent rent that is~~ variable lease payments that are expected to become payable). Accordingly, if a valuation obtained for a property is net of all payments expected to be made, it will be necessary to add back any recognised lease liability, to arrive at the carrying amount of the investment property using the fair value model.

51 [Deleted]

52 In some cases, an entity expects that the present value of its payments relating to an investment property (other than payments relating to recognised liabilities) will exceed the present value of the related cash receipts. An entity applies IAS 37 *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets* to determine whether to recognise a liability and, if so, how to measure it.

Inability to measure fair value reliably

53 **There is a rebuttable presumption that an entity can reliably measure the fair value of an investment property on a continuing basis. However, in exceptional cases, there is clear evidence when an entity first acquires an investment property (or when an existing property first becomes investment property after a change in use) that the fair value of the investment property is not reliably measurable on a continuing basis. This arises when, and only when, the market for comparable properties is inactive (eg there are few recent transactions, price quotations are not current or observed transaction prices indicate that the seller was forced to sell) and alternative reliable measurements of fair value (for example, based on discounted cash flow projections) are not available. If an entity determines that the fair value of an investment property under construction is not reliably measurable but expects the fair value of the property to be reliably measurable when construction is complete, it shall measure that investment property under construction at cost until either its fair value becomes reliably measurable or construction is completed (whichever is earlier). If an entity determines that the fair value of an investment property (other than an investment property under construction) is not reliably measurable on a continuing basis, the entity shall measure that investment property using the cost model in IAS 16 for owned assets or [draft] IFRS X for right-of-use assets. The residual value of the investment property shall be assumed to be zero. The entity shall apply IAS 16 or [draft] IFRS X until disposal of the investment property.**

53A Once an entity becomes able to measure reliably the fair value of an investment property under construction that has previously been measured at cost, it shall measure that property at its fair value. Once construction of that property is complete, it is presumed that fair value can be measured reliably. If this is not the case, in accordance with paragraph 53, the property shall be accounted for using the cost model in accordance with IAS 16 for owned assets or [draft] IFRS X for right-of-use assets.

53B The presumption that the fair value of investment property under construction can be measured reliably can be rebutted only on initial recognition. An entity that has measured an item of investment property under construction at fair value may not conclude that the fair value of the completed investment property cannot be measured reliably.

54 In the exceptional cases when an entity is compelled, for the reason given in paragraph 53, to measure an investment property using the cost model in accordance with IAS 16 or [draft] IFRS X, it measures at fair value all its other investment property, including investment property under construction. In these cases, although an entity may use the cost model for one investment property, the entity shall continue to account for each of the remaining properties using the fair value model.

55 **If an entity has previously measured an investment property at fair value, it shall continue to measure the property at fair value until disposal (or until the property becomes owner-occupied property or the entity begins to develop the property for subsequent sale in the ordinary course of business) even if comparable market transactions become less frequent or market prices become less readily available.**

Cost model

56 **After initial recognition, an entity that chooses the cost model shall measure:**

- (a) ~~investment properties all of its investment properties in accordance with IAS 16's requirements for that model, other than those~~ that meet the criteria to be classified as held for sale (or are included in a disposal group that is classified as held for sale) in accordance with IFRS 5 *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations*;
- (b) right-of-use assets classified as investment property, other than those that are held for sale, in accordance with [draft] IFRS X; and
- (c) all other investment properties in accordance with the requirements in IAS 16 for the cost model.

~~Investment properties that meet the criteria to be classified as held for sale (or are included in a disposal group that is classified as held for sale) shall be measured in accordance with IFRS 5.~~

Transfers

- 57 Transfers to, or from, investment property shall be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by:
- (a) commencement of owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;
 - (b) commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;
 - (c) end of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; or
 - (d) commencement of ~~an operating~~ a Type B lease or a short-term lease to another party, for a transfer from inventories to investment property.
 - (e) [deleted]
- 58 Paragraph 57(b) requires an entity to transfer a property from investment property to inventories when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of development with a view to sale. When an entity decides to dispose of an investment property without development, it continues to treat the property as an investment property until it is derecognised (eliminated from the statement of financial position) and does not treat it as inventory. Similarly, if an entity begins to redevelop an existing investment property for continued future use as investment property, the property remains an investment property and is not reclassified as owner-occupied property during the redevelopment.
- 59 Paragraphs 60–65 apply to recognition and measurement issues that arise when an entity uses the fair value model for investment property. When an entity uses the cost model, transfers between investment property, owner-occupied property and inventories do not change the carrying amount of the property transferred and they do not change the cost of that property for measurement or disclosure purposes.
- 60 **For a transfer from investment property carried at fair value to owner-occupied property or inventories, the property's deemed cost for subsequent accounting in accordance with IAS 16, [draft] IFRS X or IAS 2 shall be its fair value at the date of change in use.**
- 60A When a right-of-use asset becomes owner-occupied property in accordance with paragraph 60 and a lessee classifies the lease as a Type B lease, the lessee shall include the difference between the fair value of the right-of-use asset and the carrying amount of the lease liability at the date of change in use as part of the remaining cost of the lease.
- 61 **If an owner-occupied property becomes an investment property that will be carried at fair value, an entity shall apply IAS 16 for owned assets or [draft] IFRS X for right-of-use assets up to the date of change in use. The entity shall treat any difference at that date between the carrying amount of the property in accordance with IAS 16 or [draft] IFRS X and its fair value in the same way as a revaluation in accordance with IAS 16.**
- 62 Up to the date when an owner-occupied property becomes an investment property carried at fair value, an entity depreciates the property (or amortises the right-of-use asset if the entity classifies right-of-use assets as investment property) and recognises any impairment losses that have occurred. The entity treats any difference at that date between the carrying amount of the property in accordance with IAS 16 or [draft] IFRS X and its fair value in the same way as a revaluation in accordance with IAS 16. In other words:
- (a) any resulting decrease in the carrying amount of the property or right-of-use asset is recognised in profit or loss. However, to the extent that an amount is included in revaluation surplus for that

property or right-of-use asset, the decrease is recognised in other comprehensive income and reduces the revaluation surplus within equity.

- (b) any resulting increase in the carrying amount is treated as follows:
- (i) to the extent that the increase reverses a previous impairment loss for that property or right-of-use asset, the increase is recognised in profit or loss. The amount recognised in profit or loss does not exceed the amount needed to restore the carrying amount to the carrying amount that would have been determined (net of depreciation or amortisation) had no impairment loss been recognised.
 - (ii) any remaining part of the increase is recognised in other comprehensive income and increases the revaluation surplus within equity. On subsequent disposal of the investment property, the revaluation surplus included in equity may be transferred to retained earnings. The transfer from revaluation surplus to retained earnings is not made through profit or loss.

63 For a transfer from inventories to investment property that will be carried at fair value, any difference between the fair value of the property at that date and its previous carrying amount shall be recognised in profit or loss.

64 The treatment of transfers from inventories to investment property that will be carried at fair value is consistent with the treatment of sales of inventories.

65 When an entity completes the construction or development of a self-constructed investment property that will be carried at fair value, any difference between the fair value of the property at that date and its previous carrying amount shall be recognised in profit or loss.

Disposals

66 An investment property shall be derecognised (eliminated from the statement of financial position) on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal.

67 The disposal of an investment property may be achieved by sale or by entering into a ~~finance~~ Type A lease. In determining the date of disposal for investment property that is sold, an entity applies the criteria in IAS 18 for recognising revenue from the sale of goods and considers the related guidance in the illustrative examples accompanying IAS 18. ~~IAS 17 [Draft] IFRS X~~ applies to a disposal effected by entering into a ~~finance~~ Type A lease and to a sale and leaseback transaction.

68 If, in accordance with the recognition principle in paragraph 16, an entity recognises in the carrying amount of an asset the cost of a replacement for part of an investment property, it derecognises the carrying amount of the replaced part. For investment property accounted for using the cost model, a replaced part may not be a part that was depreciated separately. If it is not practicable for an entity to determine the carrying amount of the replaced part, it may use the cost of the replacement as an indication of what the cost of the replaced part was at the time it was acquired or constructed. Under the fair value model, the fair value of the investment property may already reflect that the part to be replaced has lost its value. In other cases it may be difficult to discern how much fair value should be reduced for the part being replaced. An alternative to reducing fair value for the replaced part, when it is not practical to do so, is to include the cost of the replacement in the carrying amount of the asset and then to reassess the fair value, as would be required for additions not involving replacement.

69 Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment property shall be determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset and shall be recognised in profit or loss (~~unless IAS 17 requires otherwise on a sale and leaseback~~) in the period of the retirement or disposal (unless [draft] IFRS X requires otherwise).

70 The consideration receivable on disposal of an investment property is recognised initially at fair value. In particular, if payment for an investment property is deferred, the consideration received is recognised initially at the cash price equivalent. The difference between the nominal amount of the consideration and the cash price equivalent is recognised as interest revenue in accordance with IAS 18 using the effective interest method.

71 An entity applies IAS 37 or other Standards, as appropriate, to any liabilities that it retains after disposal of an investment property.

72 Compensation from third parties for investment property that was impaired, lost or given up shall be recognised in profit or loss when the compensation becomes receivable.

- 73 Impairments or losses of investment property, related claims for or payments of compensation from third parties and any subsequent purchase or construction of replacement assets are separate economic events and are accounted for separately as follows:
- (a) impairments of investment property are recognised in accordance with IAS 36;
 - (b) retirements or disposals of investment property are recognised in accordance with paragraphs 66–71 of this Standard;
 - (c) compensation from third parties for investment property that was impaired, lost or given up is recognised in profit or loss when it becomes receivable; and
 - (d) the cost of assets restored, purchased or constructed as replacements is determined in accordance with paragraphs 20–29 of this Standard.

Disclosure

Fair value model and cost model

74 The disclosures below apply in addition to those in ~~IAS 17~~ [draft] IFRS X. In accordance with ~~IAS 17~~ [draft] IFRS X, the owner of an investment property provides lessors' disclosures about leases into which it has entered. An entity that holds an investment property under a ~~finance or operating~~ lease provides lessees' disclosures as required by IFRS X ~~for finance leases and lessors' disclosures for any operating leases into which it has entered.~~

75 **An entity shall disclose:**

- (a) **whether it applies the fair value model or the cost model.**
- (b) ~~[deleted] if it applies the fair value model, whether, and in what circumstances, property interests held under operating leases are classified and accounted for as investment property.~~
- (c) **when classification is difficult (see paragraph 14), the criteria it uses to distinguish investment property from owner-occupied property and from property held for sale in the ordinary course of business.**
- (d) ~~[deleted]~~
- (e) **the extent to which the fair value of investment property (as measured or disclosed in the financial statements) is based on a valuation by an independent valuer who holds a recognised and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued. If there has been no such valuation, that fact shall be disclosed.**
- (f) **the amounts recognised in profit or loss for:**
 - (i) **rental income from investment property;**
 - (ii) **direct operating expenses (including repairs and maintenance) arising from investment property that generated rental income during the period; and**
 - (iii) **direct operating expenses (including repairs and maintenance) arising from investment property that did not generate rental income during the period.**
 - (iv) **the cumulative change in fair value recognised in profit or loss on a sale of investment property from a pool of assets in which the cost model is used into a pool in which the fair value model is used (see paragraph 32C).**
- (g) **the existence and amounts of restrictions on the realisability of investment property or the remittance of income and proceeds of disposal.**
- (h) **contractual obligations to purchase, construct or develop investment property or for repairs, maintenance or enhancements.**

Fair value model

76 In addition to the disclosures required by paragraph 75, an entity that applies the fair value model in paragraphs 33–55 shall disclose a reconciliation between the carrying amounts of investment property at the beginning and end of the period, showing the following:

- (a) additions, disclosing separately those additions resulting from acquisitions and those resulting from subsequent expenditure recognised in the carrying amount of an asset;
- (b) additions resulting from acquisitions through business combinations;
- (c) assets classified as held for sale or included in a disposal group classified as held for sale in accordance with IFRS 5 and other disposals;
- (d) net gains or losses from fair value adjustments;
- (e) the net exchange differences arising on the translation of the financial statements into a different presentation currency, and on translation of a foreign operation into the presentation currency of the reporting entity;
- (f) transfers to and from inventories and owner-occupied property; and
- (g) other changes.

77 When a valuation obtained for investment property is adjusted significantly for the purpose of the financial statements, for example to avoid double-counting of assets or liabilities that are recognised as separate assets and liabilities as described in paragraph 50, the entity shall disclose a reconciliation between the valuation obtained and the adjusted valuation included in the financial statements, showing separately the aggregate amount of any ~~recognised lease obligations~~ lease liabilities that have been added back, and any other significant adjustments.

78 In the exceptional cases referred to in paragraph 53, when an entity measures investment property using the cost model in IAS 16 or [draft] IFRS X, the reconciliation required by paragraph 76 shall disclose amounts relating to that investment property separately from amounts relating to other investment property. In addition, an entity shall disclose:

- (a) a description of the investment property;
- (b) an explanation of why fair value cannot be measured reliably;
- (c) if possible, the range of estimates within which fair value is highly likely to lie; and
- (d) on disposal of investment property not carried at fair value:
 - (i) the fact that the entity has disposed of investment property not carried at fair value;
 - (ii) the carrying amount of that investment property at the time of sale; and
 - (iii) the amount of gain or loss recognised.

Cost model

79 In addition to the disclosures required by paragraph 75, an entity that applies the cost model in paragraph 56 shall disclose:

- (a) the depreciation or amortisation methods used;
- (b) the useful lives or the depreciation or amortisation rates used;
- (c) the gross carrying amount and the accumulated depreciation or amortisation (aggregated with accumulated impairment losses) at the beginning and end of the period;
- (d) a reconciliation of the carrying amount of investment property at the beginning and end of the period, showing the following:
 - (i) additions, disclosing separately those additions resulting from acquisitions and those resulting from subsequent expenditure recognised as an asset;
 - (ii) additions resulting from acquisitions through business combinations;
 - (iii) assets classified as held for sale or included in a disposal group classified as held for sale in accordance with IFRS 5 and other disposals;
 - (iv) depreciation or amortisation;
 - (v) the amount of impairment losses recognised, and the amount of impairment losses reversed, during the period in accordance with IAS 36;
 - (vi) the net exchange differences arising on the translation of the financial statements into a different presentation currency, and on translation of a foreign operation into the presentation currency of the reporting entity;

- (vii) transfers to and from inventories and owner-occupied property; and
- (viii) other changes; and
- (e) the fair value of investment property. In the exceptional cases described in paragraph 53, when an entity cannot measure the fair value of the investment property reliably, it shall disclose:
 - (i) a description of the investment property;
 - (ii) an explanation of why fair value cannot be measured reliably; and
 - (iii) if possible, the range of estimates within which fair value is highly likely to lie.

Transitional provisions

Fair value model

- 80 ~~[Deleted] An entity that has previously applied IAS 40 (2000) and elects for the first time to classify and account for some or all eligible property interests held under operating leases as investment property shall recognise the effect of that election as an adjustment to the opening balance of retained earnings for the period in which the election is first made. In addition:~~
- ~~(a) if the entity has previously disclosed publicly (in financial statements or otherwise) the fair value of those property interests in earlier periods (measured on a basis that satisfies the definition of fair value in IFRS 13), the entity is encouraged, but not required:~~
 - ~~(i) to adjust the opening balance of retained earnings for the earliest period presented for which such fair value was disclosed publicly; and~~
 - ~~(ii) to restate comparative information for those periods; and~~
 - ~~(b) if the entity has not previously disclosed publicly the information described in (a), it shall not restate comparative information and shall disclose that fact.~~
- 81 This Standard requires a treatment different from that required by IAS 8. IAS 8 requires comparative information to be restated unless such restatement is impracticable.
- 82 When an entity first applies this Standard, the adjustment to the opening balance of retained earnings includes the reclassification of any amount held in revaluation surplus for investment property.

Cost model

- 83 IAS 8 applies to any change in accounting policies that is made when an entity first applies this Standard and chooses to use the cost model. The effect of the change in accounting policies includes the reclassification of any amount held in revaluation surplus for investment property.
- 84 **The requirements of paragraphs 27–29 regarding the initial measurement of an investment property acquired in an exchange of assets transaction shall be applied prospectively only to future transactions.**

Effective date

- 85 An entity shall apply this Standard for annual periods beginning on or after 1 January 2005. Earlier application is encouraged. If an entity applies this Standard for a period beginning before 1 January 2005, it shall disclose that fact.
- 85A IAS 1 *Presentation of Financial Statements* (as revised in 2007) amended the terminology used throughout IFRSs. In addition it amended paragraph 62. An entity shall apply those amendments for annual periods beginning on or after 1 January 2009. If an entity applies IAS 1 (revised 2007) for an earlier period, the amendments shall be applied for that earlier period.
- 85B Paragraphs 8, 9, 48, 53, 54 and 57 were amended, paragraph 22 was deleted and paragraphs 53A and 53B were added by *Improvements to IFRSs* issued in May 2008. An entity shall apply those amendments prospectively for annual periods beginning on or after 1 January 2009. An entity is permitted to apply the amendments to investment property under construction from any date before 1 January 2009 provided that the fair values of investment properties under construction were measured at those dates. Earlier application

is permitted. If an entity applies the amendments for an earlier period it shall disclose that fact and at the same time apply the amendments to paragraphs 5 and 81E of IAS 16 *Property, Plant and Equipment*.

85C IFRS 13, issued in May 2011, amended the definition of fair value in paragraph 5, amended paragraphs 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78–80 and 85B and deleted paragraphs 36–39, 42–47, 49, 51 and 75(d). An entity shall apply those amendments when it applies IFRS 13.

85D [an effective date paragraph to be inserted]

Withdrawal of IAS 40 (2000)

86 This Standard supersedes IAS 40 *Investment Property* (issued in 2000).