

Raport

2017

MSSF 16 – co przyniesie przyszłość?



MSSF16 - co przyniesie przyszłość?

Zmiany w standardzie księgowania umów najmu już od 1 stycznia 2019 roku.

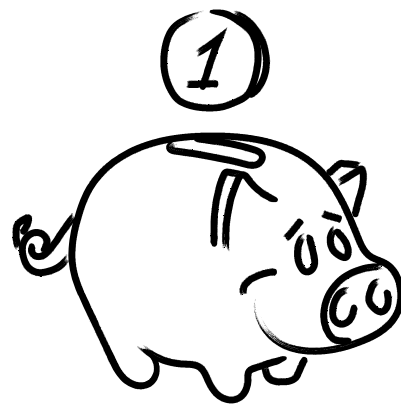
Po wieloletnich dyskusjach, nowy standard rachunkowości dotyczący leasingu - MSSF 16 - został ustanowiony przez Międzynarodową Radę Sprawozdawczości Finansowej (MRSF) w styczniu 2016 roku i jest wiążący dla okresów rachunkowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2019 (dopuszczalna jest wcześniejsza aplikacja przez spółki wprowadzające również MSSF 15 dotyczący przychodów).

Z perspektywy leasingodawców (właścicieli nieruchomości), zmiany wprowadzone przez MSSF 16 nie są znaczące i, poza umowami podnajmu, leasingodawca nie musi dokonywać istotnych korekt w dacie przejścia na nowy standard.

Co oznaczają zmiany dla najemców powierzchni biurowych?

Znaczące zmiany zostały wprowadzone w modelu rozpoznania kosztów przez leasingobiorcę (np. najemcę powierzchni biurowej), w związku z czym MSSF 16 będzie miał odczuwalny wpływ, szczególnie na spółki, dla których forma leasingu operacyjnego stanowiła istotne źródło finansowania pozabilansowego. Obowiązująca obecnie forma leasingu operacyjnego nie będzie już dostępna za wyjątkiem umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) oraz umów dotyczących aktywów o niskiej wartości (która nie została jednoznacznie zdefiniowana w Standardzie, natomiast interpretacje MRSF wskazują na wartość do 5 000 USD). Wszystkie pozostałe umowy muszą zostać uwzględnione w bilansie w podobny sposób, jak obecnie ma to miejsce w przypadku umów spełniających kryteria leasingu finansowego. Oznacza to, że leasingobiorca rozpozna w bilansie:

- po stronie pasywów – wartość bieżącą przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania umowy.
- po stronie aktywów – prawo użytkowania aktywa, równe wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu uwzględniając dodatkowo, między innymi: początkowe koszty bezpośrednie, czy koszty przywrócenia stanu początkowego przedmiotu najmu;



Nowy model wprowadzony przez MSSF 16 implikuje szereg dodatkowych kwestii, których zaadresowanie będzie konieczne do prawidłowego pierwotnego, jak również późniejszego rozpoznania wartości wynikowych i bilansowych z tytułu umów najmu w Sprawozdaniach Finansowych Spółki:

- Czas trwania umowy, który powinien uwzględniać okresy objęte różnego rodzaju opcjami umownymi, w przypadku gdy Spółka zakłada realną możliwość ich wykorzystania (np. prawo wcześniejszego wypowiedzenia umowy, prawo przedłużenia umowy, itp.)
- Stopa procentowa, która powinna zostać zaaplikowana do poszczególnych umów w celu zdyskontowania przyszłych płatności leasingowych do wartości bieżącej. Standard przewiduje stopę procentową leasingu oraz jako alternatywę - jeżeli ta nie może być ustalona – krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Niezależnie od wyboru – powinny one odzwierciedlać strukturę terminową umowy, do której jest zastosowana.
- Uwzględnienie w płatnościach leasingowych odpowiednich typów kosztów (warunkowe płatności uzależnione od obrotu są wyłączane z wyceny, natomiast zmienne płatności leasingowe oparte o indeks lub stopę procentową będą implikować konieczność przeszacowania w momencie wystąpienia zmiany płatności leasingowych)

MSSF16 - co przyniesie przyszłość?

Jak się przygotować?

Nowe standardy dotyczące leasingu to nie tylko temat ważny dla działów księgowości. Nowy proces obejmie całą organizację: operacje, księgowość, finanse, a także dział nieruchomości, IT, prawny, czy podatkowy. Jednym z najważniejszych kroków w zaplanowaniu nowego sposobu raportowania jest uwzględnienie tychże interesariuszy w przygotowaniu do zmiany i zidentyfikowaniu obszarów, których zmiana potencjalnie dotknie.

W ramach przygotowań do zmian, należy wziąć pod uwagę poniższe aspekty:

- stworzenie planu projektu z jasnym podziałem ról i zadań
- zidentyfikowanie zasobów, które będą odpowiedzialne
- stworzenie bazy danych umów leasingu (nieruchomości i sprzętu)
- zidentyfikowanie danych potrzebnych do raportowania oraz ich źródeł (księgowość, finanse, dział nieruchomości, etc.)
- wybór bazy danych umów oraz narzędzia/oprogramowania do księgowania
- analiza skutków zmian pod kątem:
 - wzrostu EBITDA
 - wzrostu EBIT
 - wzrostu aktywów trwałych
 - wzrostu zobowiązań
 - pogorszenia się wskaźników kowenant bankowych
 - zmianą wartości przepływów działalności operacyjnej w rachunku cash flow.

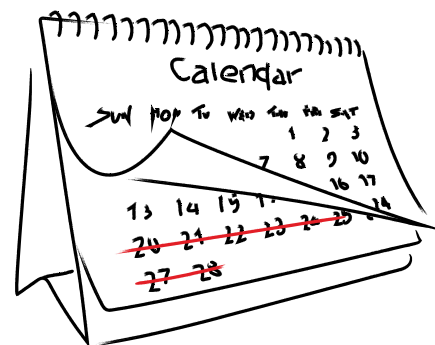
Praktyczne wdrożenie zmian może wydawać się skomplikowane i kosztowne, jednak ryzyko może zostać zminimalizowane, jeśli przygotowania rozpoczną się z odpowiednim wyprzedzeniem i z dobrze zaplanowaną strategią komunikacyjną do wszystkich interesariuszy. Ważne jest, aby wszyscy zaangażowani byli świadomi wymiaru i zakresu zadań, które są od nich wymagane i dedykowali do tego odpowiednią ilość zasobów. Jednym z najbardziej czasochłonných zadań może okazać się zbieranie danych i ich walidacja oraz ustanowienie nowego procesu, który będzie wspierał nowe standardy od momentu ich wejścia w życie.

Co zmiany oznaczają dla rynku nieruchomości komercyjnych?

Ograniczenia w długości umowy najmu

Ze względu na fakt, że nowe regulacje wskazują na konieczność uwzględniania długoterminnych zobowiązań leasingowych w bilansie spółek, możliwa jest potencjalna presja ze strony firm na skracanie okresów najmu. Aktualnie w Polsce umowy najmu biur są zawierane przeważnie na okres 5 lat. Bardziej popularne mogą stać się tzw. break options, czyli możliwość rozwiązania umowy po okresie 3 lat.

Co ciekawe, nowe zasady MSSF16 mogą pozytywnie wpłynąć na rynek starszych nieruchomości biurowych, które są w stanie oferować krótsze okresy najmu niż w przypadku zupełnie nowych inwestycji. W starszym budynku biurowym można zawrzeć np. trzyletnią umowę, która będzie w mniejszym stopniu wpływała na bilans spółki.



„Sale and lease-back”

Nowe zmiany MSSF16 wpłyną również, naszym zdaniem, na ograniczenie liczby transakcji typu „sale and leaseback”, polegających na tym, że właściciel budynku, sprzedając go podmiotowi zewnętrznemu, staje się najemcą wcześniej posiadanej nieruchomości. Co istotne, takie rozwiązanie na rynku polskim nigdy nie było zbyt popularne, a wprowadzane zmiany w zasadach księgowych mogą jeszcze bardziej zminimalizować rynek tego typu transakcji.

MSSF16 - co przyniesie przyszłość?

Posiadanie biura na własność vs wynajem

Nowe standardy MSSF16 mogą przynieść odwrotną sytuację niż opisana powyżej, mianowicie chęć nabywania lub realizowania biurowców na swoje potrzeby, a nie wynajmowanie powierzchni. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że proces zakupu dobrze ułożonej działki i realizacja inwestycji są bardzo specjalistyczne, skomplikowane i czasochłonne, a projekty deweloperskie nie są przedmiotem zainteresowania większości firm działających na rynku i nie wiążą się z ich podstawową działalnością. Zakup istniejącego biurowca, do którego dana firma będzie się chciała wprowadzić, jest możliwy, ale sprzedający będą wymagać ceny na poziomie wynajętej inwestycji, względnie z niewielkim dyskontem. Istotny problem takiego rozwiązania wiąże się też z trudnościami w dopasowaniu wielkości budynku do rzeczywistego zapotrzebowania na powierzchnie konkretnego najemcy, a przez to prawdopodobnej konieczności zajęcia się wynajmem nadwyżkowych powierzchni, bądź zarządzaniem najemcami takich nadwyżkowych powierzchni. Zakup może też być utrudniony, ponieważ na rynku jest niewielu chętnych do sprzedawania częściowo pustych, niewynajętych inwestycji – za odpowiednio zdyskontowaną cenę. Firmy mogłyby nabywać np. częściowo wynajęte nieruchomości, same zagospodarowując pozostałą część budynku, ale prawdopodobieństwo znalezienia odpowiedniego produktu na rynku jest bardzo niskie. Należy również pamiętać, że posiadanie własnego budynku vs wynajem powierzchni biurowej jest rozwiązaniem mało elastycznym, biorąc pod uwagę np. wzrost zatrudniania i konieczność zapewnienia większej powierzchni biurowej spełniającej wymagania pracowników.

Te ograniczenia naszym zdaniem będą istotną barierą dla firm rozważających kupno budynków na własne potrzeby, choć oczywiście nie wykluczamy pewnej aktywności w tym segmencie.

Możliwym rozwiązaniem, które z pewnością pojawi się na rynku, jest wykształcenie się podmiotów, które będą wynajmowały duże części budynków biurowych (piętro, kilka pięter) lub wręcz całe budynki biurowe na okres np. 10 lat i później podnajmowały na znacznie krótsze okresy powierzchnię biurową innym firmom. Można założyć, że pojawią się wyspecjalizowani operatorzy, wynajmujący duże powierzchnie w konkretnych budynkach biurowych, którzy swoje ryzyko związane z koniecznością podnajmowania powierzchni będą minimalizować oferując czynsze wyższe niż rynkowe, zapewniając najemcom w zamian elastyczność okresów najmu. Już obecnie niektóre firmy przymierzają się do tego typu działalności.

Na podobnej zasadzie działają już dzisiaj operatorzy co-workingowi, którzy oferują przeważnie bardzo małe powierzchnie przeznaczone w większości dla freelancerów i start-upów, ale również coraz częściej dla korporacji.

Dla potencjalnego inwestora chcącego nabyć nieruchomość wynajmowaną przez wspomnianego wyżej operatora, będzie ona charakteryzowała się wyższym współczynnikiem ryzyka niż w przypadku budynku zajmowanego na typowych, dotychczasowych zasadach najmu przez znane korporacje z ugruntowaną i stabilną pozycją na rynku. Taka sytuacja będzie miała miejsce do momentu wyrobienia sobie odpowiedniej marki i zaufania rynkowego do operatorów, co może potrwać kilka lat.

Co-working i elastyczne biura

MSSF16 może mieć wpływ również na jeszcze szybszy rozwój elastycznych przestrzeni biurowych i przestrzeni co-workingowych.

Operatorzy takich biur oferują krótkie i elastyczne umowy najmu. Branża co-workingowa już dziś notuje rekordowe wzrosty, inwestują w nią również firmy deweloperskie, które zobaczyły bardzo duży potencjał w tego rodzaju działalności.

Dzięki wprowadzeniu nowych regulacji, uważamy, że tego typu przestrzenie biurowe będą w najbliższych latach bardzo zyskiwać na atrakcyjności, również wśród większych korporacji, ponieważ oferują możliwość wynajmu biura na krótki okres, a zgodnie z MSSF16 zobowiązania najmu do 12 miesięcy nie będą musiały być ujmowane w bilansie spółek.

Nowe standardy księgowe będą stopniowo wpływać na obraz rynku najmu powierzchni biurowych w Polsce. Zmiany, jeśli będą miały miejsce, będą procesem mocno rozciągniętym w czasie. Należy jednak pamiętać, że popyt na biura w naszym kraju systematycznie rośnie, szczególnie w miastach poza Warszawą. Wpływ nowych przepisów na wolumen najmu powierzchni powinien być ograniczony, ponieważ większość firm dalej będzie wynajmować biura, a nie realizować własne inwestycje. Główne zmiany będą dotyczyły elastyczności umów najmu, do których rynek może się powoli dostosowywać.



Mateusz Polkowski
Head of
Research & Consultancy
mateusz.polkowski@eu.jll.com
+48 22 167 0042



Aleksandra El-Maaytah
Solutions Development Lead
Lease Administration
amal.elmaaytah@eu.jll.com
+48 22 167 0035



Tomasz Król
IPS Business Solutions
Portfolio Management
tomasz.król@eu.jll.com
+48 22 167 0078