

TFRS 16 KİRALAMALAR

1.

**Neden İhtiyaç
Duyuldu?**

Neden ihtiyaç duyuldu?

«Seyahat ettiđim bu uçađı ölmeden önce havayolu Őirketinin bilançosunda görebilecek miyim?»

***Sir David Tweedie
(IASB Eski BaŐkanı)***

Neden ihtiyaç duyuldu?

- UMS 17' de yer alan kiralama işlemlerinde kiracı açısından:
 - Finansal kiralamalar → finansal durum tablosunda raporlanır
 - Faaliyet kiralamaları → finansal durum tablosunda raporlanmaz
- 2005 yılında ABD Sermaye Piyasası Kurulu (SEC) kira yükümlülüklerinde şeffaflığın eksik olduğunu dile getirdi.
 - Borsada işlem gören şirketler 2014 yılında 3 trilyon \$ bilanço dışı kira yükümlülüğü açıklamıştır.
(IFRS + US GAAP)

Neden ihtiyaç duyuldu?

Yatırımcılar ve analistler:

- Şirketlerin finansal durumunun tam bir fotoğrafını göremiyor.
- Varlıklarını satın almak için borçlanan şirketler ile kiralayarak elde eden şirketleri karşılaştıramıyor.

Neden ihtiyaç duyuldu?

- IASB ile FASB 2009 yılında bir proje başlattı.
 - Kiracının kiralama işleminin başında bir varlık ve bunun karşılığında bir yükümlölük elde ettiği konusunda görüş birliğine vardılar. UMS 17'nin kiraya verene ilişkin hükümlerinin ise korunması konusunda mutabık kaldılar.
 - IASB, Ocak 2016'da UFRS 16 *Kiralamalar*'ı yayımladı.
- UFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanacak.
- UFRS 15'in uygulanması durumunda erken uygulamaya izin verilmekte.

2.

**UFRS 16
Ne Getiriyor?**

**KİRACI
AÇISINDAN**

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte

Kira yükümlülüğü

Kullanım hakkı varlığı



Kiralamadaki zımnî faiz oranıyla iskonto edilir.

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı

□ Kiralamadaki zımni faiz oranı



UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı

İstisnalar



- 1 yıl ve daha kısa vadeli kiralamalar






- Varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar – 5000\$'ın altında olanlar

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı



UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı

Kira varlıkları ve finansal yükümlülüklerde artış – istisnalar dışında (1 yıldan kısa vadeli ve düşük değerli olanlar) tüm kiralamalar finansal durum tablosunda raporlanacak.

	UMS 17		UFRS 16
	Finansal kiralama	Faaliyet kiralaması	Tüm kiralamalar
Varlıklar	✈️ 🏠	---	
Yükümlülükler	\$\$	---	
Bilanço dışı haklar / yükümlülükler	---	 \$\$\$\$	---

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı

Kilit finansal göstergelerde değişiklikler – önemli tutarda bilanço dışı kiralamaya sahip işletmelerde

	UMS 17		UFRS 16
	Finansal kiralamalar	Faaliyet kiralamaları	Tüm kiralamalar
Hasılat	x	x	x
Faaliyet giderleri (amortisman hariç)	---	Tek gider	---
FAVÖK			↑↑
Amortisman	Amortisman	---	Amortisman
Faaliyet kârı			↑
Finansal giderler	Faiz	---	Faiz
Vergi öncesi kâr			↔

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı

□ Finansal oranlardaki etkileri

Oran	Ölçüt	Hesaplama	Etki
Borç/Özkaynak Oranı	Likidite	Yükümlülük/Özkaynak	Artar
Aktif Devir Hızı	Kârlılık	Satışlar/Toplam Varlıklar	Azalı
Faaliyet Kârı (EBIT)	Kârlılık	Faiz, Vergi Öncesi Kâr	Artar
FAVÖK (EBITDA)	Kârlılık	Faiz, Amortisman, Vergi Öncesi Kâr	Artar
FAVÖK → Kira öncesi (EBITDAR)	Kârlılık	Faiz, Amortisman, Vergi, Kira Öncesi Kâr	Değişmez

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı

IASB'nin dünya genelinde borsada işlem gören 30.000 şirket üzerinde yaptığı araştırma
– 14.000 şirket bilanço dışı kiralamaya sahip
– Toplam tutar 2,86 trilyon US\$

Yalnızca borsa şirketleri	Bilanço dışı kiralama açıklayan IFRS / US GAAP şirketlerinin yüzdesi	
	Kuzey Amerika	62%
	Avrupa	47%
	Asya / Pasifik	43%
	Latin Amerika	23%
	Afrika / Orta Doğu	23%
	Bilanço dışı kiralamalara ilişkin gelecekte yapılacak ödemeler toplamı (iskonto edilmemiş)	US\$2.86 trilyon
	Bilanço dışı kiralamalara ilişkin gelecekte yapılacak ödemelerin bugünkü değeri (tahmini)	US\$2.18 trilyon

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı

Sektör	Şirket sayısı	Toplam varlıklar (milyon \$)	Bilanço dışı kiralamar için yapılacak ödemeler (iskonto edilmemiş) (milyon \$)	Bilanço dışı kiralamar için yapılacak ödemeler / toplam varlıklar	Bilanço dışı kiralamar için yapılacak ödemelerin bugünkü değeri (milyon \$)	Bilanço dışı kiralamar için yapılacak ödemelerin bugünkü değeri / toplam varlıklar
Havayolu	50	526,763	151,549	28.8%	119,384	22.7%
Perakende	204	2,019,958	571,812	28.3%	431,473	21.4%
Turizm ve Seyahat	69	403,524	115,300	28.6%	83,491	20.7%
Nakliye	51	585,964	90,598	15.5%	68,175	11.6%
Telekomünikasyon	56	2,847,063	219,178	7.7%	172,644	6.1%
Enerji	99	5,192,938	400,198	7.7%	287,858	5.5%
Medya	48	1,020,317	71,743	7.0%	55,764	5.5%
Distribütör	26	581,503	31,410	5.4%	25,092	4.3%
Bilgi teknolojileri	58	1,911,316	69,870	3.7%	56,806	3.0%
Sağlık	55	1,894,933	72,149	3.8%	54,365	2.9%
Diğer	306	13,959,223	401,703	2.9%	306,735	2.2%
Toplam	1,022	30,943,502	2,195,510	7.1%	1,661,787	5.4%

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı

BIST 100

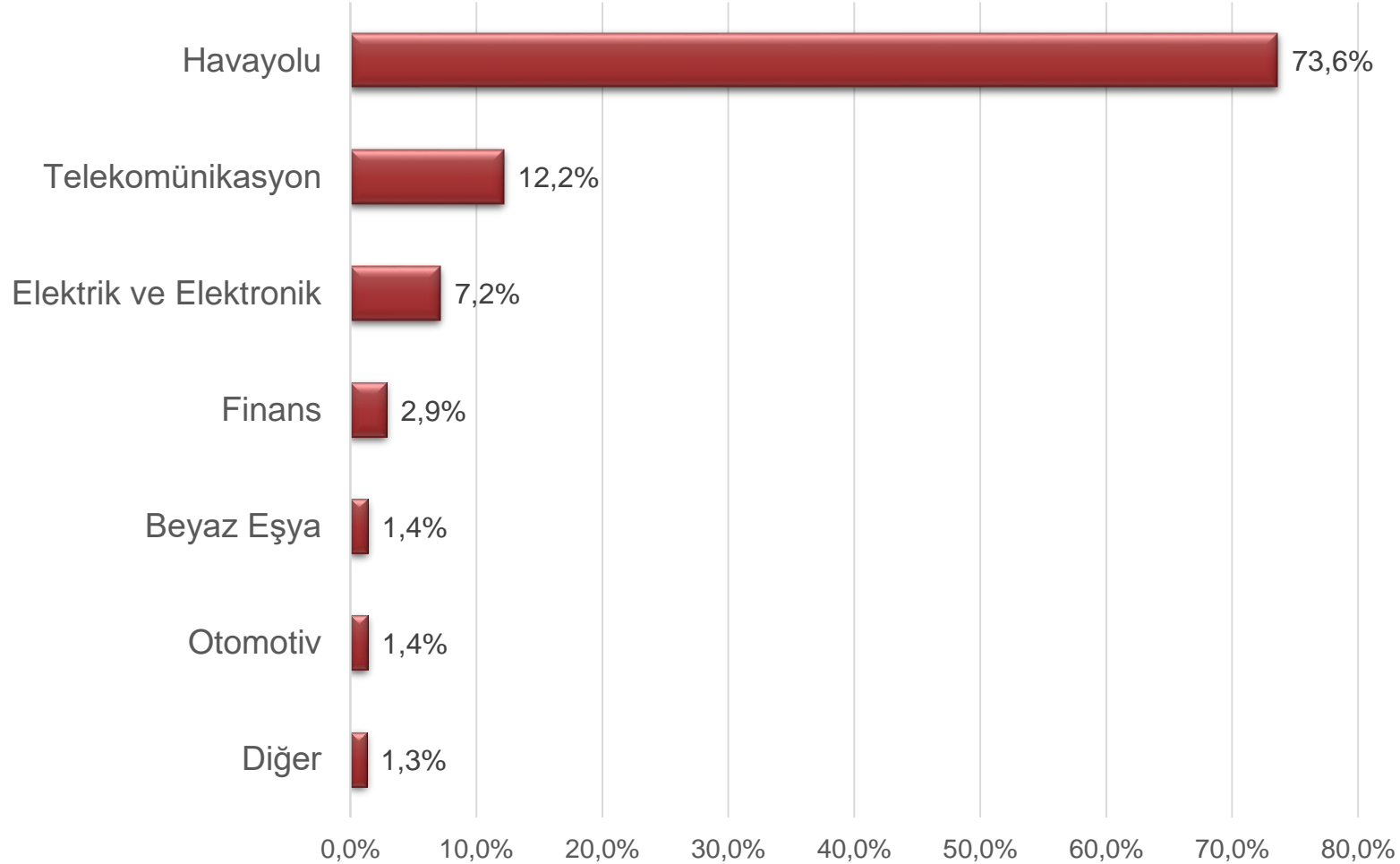
– 21 şirket bilanço dışı kiralamaya sahip

– Toplam tutar 9,76 milyar TL

– Bilanço dışı kiralamalar toplamı / toplam aktif = %4,4

	Sektör	Şirket	Toplam varlıklar (TL)	Bilanço dışı kiralamalar için yapılacak ödemeler (iskonto edilmemiş) (TL)	Bilanço dışı kiralamalar için yapılacak ödemeler / toplam varlıklar
1	Elektrik ve Elektronik	TEKNOSA İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.	768.418.000	699.299.000	91,0%
2	Havayolu	PEGASUS HAVA TAŞIMACILIĞI A.Ş.	5.618.017.995	2.505.360.775	44,6%
3	Finans	GLOBAL YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	3.874.544.147	280.166.156	7,2%
4	Havayolu	TÜRK HAVA YOLLARI A.O	65.074.000.000	4.684.000.000	7,2%
5	İnşaat	ANEL ELEKTRİK PROJE TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş.	1.010.225.929	26.385.598	2,6%
6	Toptan ve Perakende	BİZİM TOPTAN SATIŞ MAĞAZALARI A.Ş.	579.208.528	14.191.371	2,5%
7	Otomotiv	DOĞUŞ OTOMOTİV SERVİS VE TİCARET A.Ş.	4.851.854.000	116.675.000	2,4%
8	Telekomünikasyon	TÜRK TELEKOMÜNİKASYON A.Ş.	26.874.451.000	566.214.000	2,1%
9	Telekomünikasyon	TURKCELL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş.	31.600.158.000	610.038.000	1,9%
10	İmalat	DEVA HOLDİNG A.Ş.	1.017.527.019	11.860.344	1,2%
11	Gıda	BANVİT BANDIRMA VİTAMİNLİ YEM SANAYİİ A.Ş.	1.110.737.612	10.791.071	1,0%
12	Telekomünikasyon	NETAŞ TELEKOMÜNİKASYON A.Ş.	1.375.486.892	12.123.011	0,9%
13	Beyaz Eşya	ARÇELİK A.Ş.	16.909.368.000	135.531.000	0,8%
14	Demir Çelik	KARDEMİR KARABÜK DEMİR ÇELİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	5.656.009.653	35.000.000	0,6%
15	Petrokimya	PETKİM PETROKİMYA HOLDİNG A.Ş.	6.268.527.788	17.170.782	0,3%
16	Gıda	COCA-COLA İÇECEK A.Ş.	10.455.946.000	23.234.000	0,2%
17	İmalat	KARTONSAN KARTON SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	351.314.360	563.304	0,2%
18	Otomotiv	FORD OTOMOTİV SANAYİ A.Ş.	9.286.152.113	14.591.603	0,2%
19	Mobilya	DOĞTAŞ KELEBEK MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	453948482	696.000	0,2%
20	Gıda	ÜLKER BİSKÜVİ SANAYİ A.Ş.	5.526.188.949	1.220.988	0,02%
21	Gıda	ANADOLU EFES BİRACILIK VE MALT SANAYİİ A.Ş.	25.628.559.000	40.133	0,0002%
		TOPLAM	224.290.643.467	9.765.152.136	4,4%

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiracı



BIST 100

Bilanço dışı kira yükümlüğünün sektörel dağılımı

3.

UFRS 16 Ne Getiriyor?

KİRAYA VEREN
AÇISINDAN

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiraya veren

- UMS 17'deki hükümler temel alınmış.
- Kiraya veren kiralama işlemlerini;
 - Finansal kiralama veya
 - Faaliyet kiralamasıolarak sınıflandırmaya devam edecek.

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiraya veren

■ Finansal kiralama kriterleri

ÖLÇÜTLER	<ul style="list-style-type: none">• Varlığın mülkiyetinin kira süresi sonuna kadar kiracıya devredilecek olması.• Kiracıya, varlığı gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması.• Kiralama süresinin, varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsamaması.• Kira ödemelerinin bugünkü değerinin varlığın gerçeğe uygun değerinin tamamına yakını oluşturması.• Kiralanan varlığın, sadece kiracı tarafından kullanılacak özel bir yapıda olması.
GÖSTERGELER	<ul style="list-style-type: none">• Kiracının kiralamayı feshedebilmesi durumunda, kiraya verenin fesihden kaynaklanan zararlarının kiracı tarafından karşılanması.• Kalıntı değerdeki değişimlerden kaynaklanan kazanç veya kayıpların kiracıya ait olması.• Kiracının, piyasa fiyatının önemli ölçüde altında bir kira bedeli karşılığında ikinci bir dönem için kiralamayı sürdürme hakkının bulunması.

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiraya veren / Finansal kiralama

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte

**Varlık finansal
tablo dışı bırakılır**

Kira alacağı

Net kiralama yatırımı

Sabit ödemeler (enflasyona
bağlı ödemeler dahil,
kiralama teşvikleri hariç)

Opsiyonel ödemeler
(makul ölçüde kesin olanlar)

Kalıntı değer taahhüdü

**Kiralamadaki zımnî faiz
oranıyla iskonto edilir**

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiraya veren / Finansal kiralama

Sonraki ölçüm



Alınan kira ödemeleri



Finansman geliri

Anapara geri ödemesi

Kasa/Banka	X+Y
Finansman geliri	X
Kira alacağı	Y

UFRS 16 ne getiriyor? – Kiraya veren / Faaliyet kiralaması

Alınan kira ödemeleri



GELİR

VARLIK



Amortisman

Değer düşüklüğü

Tesekkürler